

INTERNET-EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das Amtsgericht Lingen (Ems)
Geschäfts-Nr.: 11 K 10/22

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Lingen (Ems) vom 6. Januar 2023 in der Zwangsversteigerungssache betreffend dem im Grundbuch von Thuine eingetragenen Grundbesitz:

Blatt: 451
Lfd. Nr.: 1
Gemarkung: Thuine
Flur: 2
Flurstück: 4/4
Zur Größe von 907 m²

Wertermittlungsstichtag: 27. Januar 2023

Verkehrswert 165.000,- EUR

Hinweis:

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

JÜRGEN DEMANN

Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen/Schweißfachingenieur
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR HOCHBAUGUTACHTEN

Georgstraße 7 · 49809 Lingen (Ems)
Telefon: 0591 3305 · Telefax: 0591 5046
E-Mail: DemannBauSV@aol.com



Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim

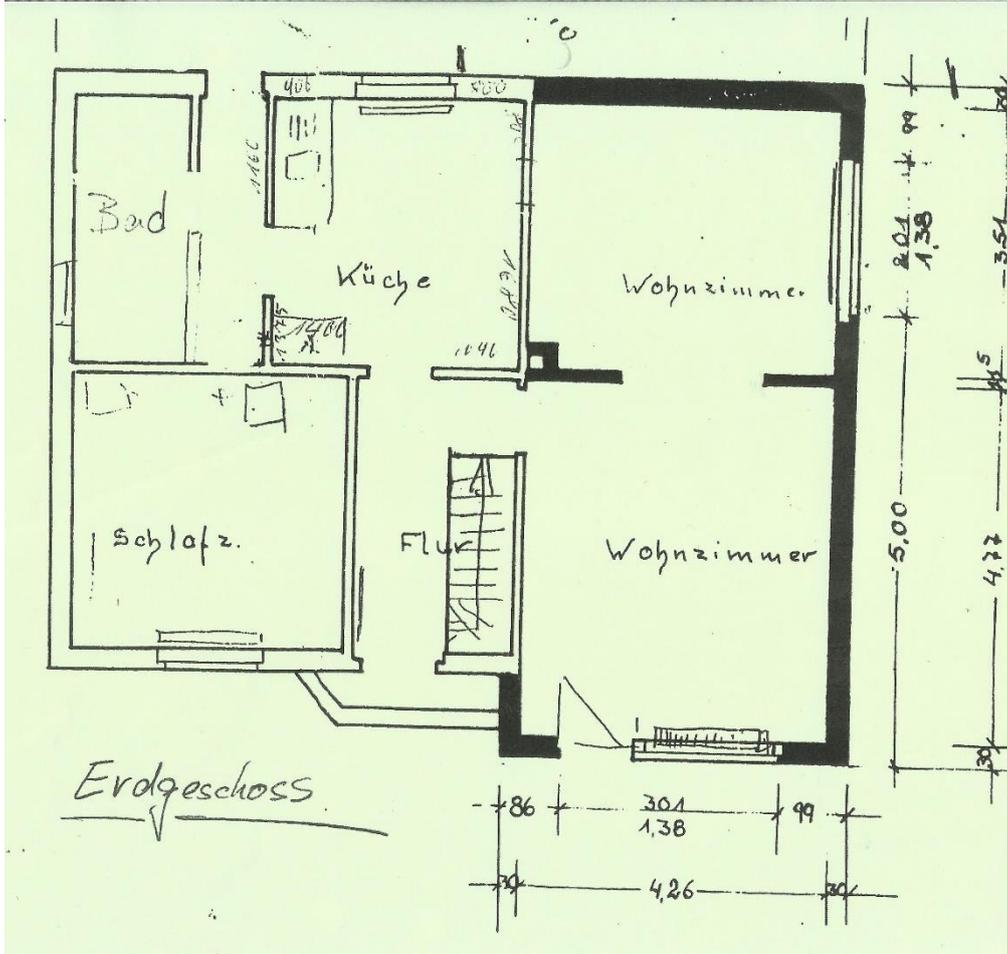


Übersichtsaufnahme Vorderseite

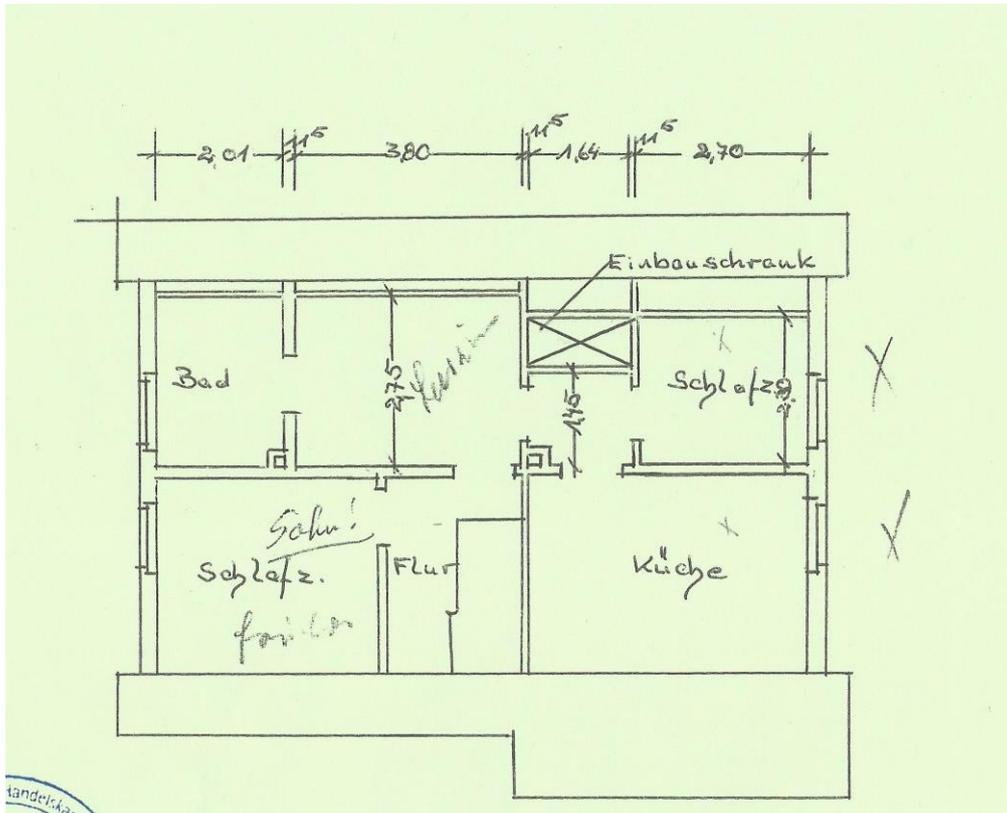


Übersichtsaufnahme Rückseite

Grundriss EG.:



Grundriss DG.:



Tabellarische Gebäudebeschreibung

**Wohnhaus, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach mit garten-
seitiger Schleppdachgaube, teilunterkellert, Bj. im Ursprung ca. 1960 lt.
Gebrauchsabnahmeschein, Umbau/Verlängerung in 1965**

- | | | | |
|-----|-------------------------|---|--|
| 1. | Verwendungszweck | : | Einfamilienwohnhaus |
| 2. | Bauweise | : | Massive Bauweise |
| 3. | Stockwerke | : | 1-geschossig mit ausgebautem Dachge-
schoss |
| 4. | Grundriss | : | Im Wesentlichen rechteckig |
| 5. | Baujahr/Fertigstellung | : | Im Ursprung ca. 1960 lt. Gebrauchsabnah-
meschein, Umbau/Verlängerung in 1965 |
| 6. | Altbau, Neubau, Umbau | : | Altbau |
| 7. | Dachkonstruktion | : | Satteldach mit Kehlbalken |
| 8. | Dachhaut/Dacheindeckung | : | Betondachsteineindeckung |
| 9. | Umfassungswände | : | 2-schaliges Mauerwerk mit Ziegelsteinver-
blendung, nicht wärmegeämmter Luft-
schicht und Kalksandsteinhintermauerung,
innenseitig verputzt |
| 10. | Gründung/Fundamente | : | Frostfrei gegründete Betonstreifenfunda-
mente unter den tragenden Umfassungs-
und Mittelwänden |
| 11. | Kellergeschossdecke | : | Massiv in Stahlbeton |

12. Erdgeschossdecke : Massiv in Stahlbeton
13. Dachgeschossdecke : Holzbalkendecke mit unterseitigen Leichtbauplatten und oberseitigem Holzdielenbelag
14. Treppen : Vom EG. zum KG.:
Offene Holztreppekonstruktion
Vom EG. zum ausgebauten DG.:
Offene Holztreppekonstruktion mit Holztritt- und Setzstufen und oberseitigem Teppichfußbodenbelag
15. Keller : Teilunterkellert
16. Wärmeschutz : **Nicht nach DIN 4108**
Teile: 2, 3, 4, 7, 10, 11, in den jeweils aktuellsten Fassungen der für das Bewertungsobjekt maßgebenden/zutreffenden Normteile
17. Energieausweis : **Ja, vorhanden**
allerdings nicht nach GEG - Gebäudeenergiegesetz - vom 8. August 2020
18. Schallschutz : **Nicht nach DIN 4109**
Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2013-06)
19. ELT-Installation : Ja, installiert, erneuert nach 2017
20. Kraft-Installation : Ja, installiert
21. Gas : Ja, angeschlossen
22. Heizung : Bodenstehende Zentralheizung mit Gasfeuerung mit nebenstehendem Warmwasserstandspeicher, Bj. 1994
23. Warmwasserbereitung : Von der Heizung

24. Wasserversorgung : Öffentliche Wasserversorgung
25. Bad / Duschaum : Kein Bad, jedoch zwei Duschräume, ein Duschaum im Erdgeschoss sowie ein Duschaum im ausgebautem Dachgeschoss
26. WC : Insgesamt zwei WC, je ein WC integriert in den Duschräumen
27. Türen : **Hauseingangstür:**
1-flg. Kunststofftür mit Doppelverglasung im Lichtausschnitt, erneuert nach 2017
Nebeneingangstür:
1-flg. Holztür mit Doppelverglasung im Lichtausschnitt
Zimmertüren:
Holzfüllungstüren Kiefer-Fichte, eine Ganzglastür, glattschaftige Holztüren
28. Fenster : Kunststofffenster mit Doppelverglasung
29. Rollläden : Ja, montiert in Kunststoffausführung, im Erdgeschoss mit elektromotorischem Antrieb
30. Fußböden : Keramische Fliesenfußböden, Korkfußbodenbeläge, textile Teppichfußbodenbeläge, Vinylfußbodenbeläge
31. Kamin : ---
32. Telefon : Ja, installiert
33. Kabel-TV : ---
34. SAT-Schüssel : Ja, installiert
35. Zustand : Der **Bauausführung** und den **nachfolgenden Renovierungen** entsprechend **ausreichend mit Mängeln**.

Satteldach-Nebengebäude, 1-geschossig, nicht unterkellert, Bj. im Ursprung 1964 lt. Gebrauchsabnahmeschein

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| 1. Verwendungszweck | : | Vormals Schweinestall, jetzt genutzt als Abstellraum |
| 2. Bauweise | : | Massive Bauweise |
| 3. Stockwerke | : | 1-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss |
| 4. Grundriss | : | Rechteckig, zweckmäßig |
| 5. Baujahr/Fertigstellung | : | Im Ursprung 1964 lt. Gebrauchsabnahmeschein |
| 6. Altbau, Neubau, Umbau | : | Altbau |
| 7. Dachkonstruktion | : | Satteldach als Sparrendach |
| 8. Dachhaut/Dacheindeckung | : | Tonfalzziegeleindeckung |
| 9. Umfassungswände | : | 2-schaliges Mauerwerk mit Ziegelsteinverblendung, nicht wärmegeämmter Luftschicht und Kalksandsteinhintermauerung, innenseitig verputzt |
| 10. Gründung / Fundamente | : | Frostfrei gegründete Betonstreifenfundamente unter den tragenden Umfassungs- und Mittelwänden |
| 11. Erdgeschossdecke | : | Holzbalkendecke mit unterseitigem Rohrputz |
| 12. Elt-Installation | : | Ja, installiert, Versorgung vom Wohnhaus |
| 13. Kraft-Installation | : | --- |

- 14. **Wasserversorgung** : ---
- 15. **Türen / Tore** : 1-flg. Holztür
- 16. **Fenster** : Holzfenster mit Einfachverglasung
- 17. **Fußböden** : Zementgebundener Estrich in Glattstrichausführung
- 18. **Zustand** : Der **Bauausführung** und dem **Alter** entsprechend **desolat/mangelhaft**.

Besondere bauliche Anlagen - nach DIN 276 -

1. **Ver- und Entsorgungsanschlüsse/-leitungen für Gas, Wasser, Abwasser, Regenwasser, Strom, Telefon**, einschließlich aller Erd-, Neben- und Schutzarbeiten in fix und fertiger Arbeit

Nach Angaben des Eigentümers ist das Bewertungsobjekt angeschlossen an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation; die Regenwasserverrieselung erfolgt größtenteils auf dem Grundstück.

2. **Doppelcarport**
als Flachdach-Zwischenbau, 3-seitig geschlossen und überdacht, Holzbauweise mit Stahltrapezplatteneindeckung
3. **Schleppdachgaube**
gartenseitig mit drei Fenstern
4. **Hauseingangstürpodest mit Dachüberstand**
zur Straße
5. **Grenzständiger Geräteunterstand**
in Holzbauweise

Außenanlagen

6. **Grundstückseinfriedigung**
Zur Straße hin mit kunststoffbeschichteten Gitterzaun und pulverbeschichteten, einbrennlackierten Pfostenaussteifung, ca. 1,0 m hoch, mit schienengeführter Rolltorabspernung und zwei Fußgängerpforten, rückwärtige PVC-beschichteter Maschendrahtzaun sowie lebende, grenzständige Hecken und Ziersträucher
7. **Grundstücksbefestigung**
Tonklinkerpflaster
8. **Gartengestaltung**
Größtenteils Raseneinsaat mit Ziergehölzen im Randbereich

Bebaute Fläche

Wohnhaus	Σ 94,15 m ²
Satteldach-Nebengebäude	Σ 24,75m ²
Doppelcarport	Σ 22,50m ²
Geräteunterstand	Σ 21,00m ²

Umbauter Raum

Wohnhaus	Σ 523,51 m ³
Satteldach-Nebengebäude	Σ 72,52 m ³
Doppelcarport	Σ 56,25 m ³

Wohn- und Nutzflächen

Wohnhaus	Σ 123,29 m ² Wfl.
Satteldach-Nebengebäude	Σ 19,23 m ² Nfl.
Doppelcarport	Σ 22,50 m ² Nfl.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG – gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Beurteilung des baulichen Zustandes

Sind die Gebäude solide ausgeführt?

Im Ursprung im Wesentlichen: Ja.

Lässt der jetzige Zustand auf pflegliche
Behandlung schließen?

Für das Wohnhaus ja, für die Neben-
gebäude teils – teils.

Sind zurzeit oder werden demnächst Re-
paratur- und Instandsetzungsarbeiten für kurz-
bis mittelfristig zu behebbende, vorzeitig
aufgetretene Baumängel / Bauschäden oder
Rest- und Fertigstellungsarbeiten erforder-
lich, die nicht hinreichend in den Zifn. 10
unter der Gliederungsnummer 5.00 erfasst
sind?

Ja, im Einzelnen werden folgende
augenscheinlich erkennbare ver-
kehrswertrelevante Reparatur- und
Instandsetzungsarbeiten bzw. Rest-
und Fertigstellungsarbeiten – ohne An-
spruch auf Vollständigkeit – kurz- bis mit-
telfristig erforderlich:

**Die bauliche Ausführung des Wohnhauses entspricht nicht den heute
gültigen Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 und nicht dem
Gebäudeenergiegesetz (GEG).**

Allerdings besteht **auf Grund des Baujahres** für den hier vorhandenen Dämmstandard ein
gesetzlicher Bestandschutz, der jedoch **bei größeren Modernisierungs-, Umbau- und Er-
weiterungsmaßnahmen verloren geht.**

*Wohnhaus, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach mit gartenseitiger
Schleppdachgaube, teilunterkellert, Bj. im Ursprung ca. 1960 lt. Gebrauchsabnahmeschein,
Umbau/Verlängerung in 1965*

Außenbauteile

Der **Holzpfosten** zur Abstützung des Dachüberstands vor dem Hauseingangstürpodest
weist **deutlich erkennbare Farbanstrich sowie Witterungsschäden** auf. Ebenfalls ist der
untere Sockelbereich nicht feuchtigkeitsgeschützt ausgeführt.

Die **viertelkreisförmige Pflasterfläche** rechts von der Hauseingangstür weist **noch aus-
stehende Rest- und Fertigstellungsarbeiten** auf.

Der **scheitrecht gemauerte Ziegelsteinmauerwerks-Fenstersturz** vor dem Wohnzimmer-
fenster weist straßenseitig **Abrisse und Absenkungen** auf. Hier fehlt nach DIN 1053 - Mau-
erwerksbau, Berechnung und Ausführung, die erforderliche Mauerwerkssturzabfangung.
Darüber hinaus bilden sich auch **rechts oberhalb von dem scheinrecht gemauerten Zie-
gelsteinmauerwerks-Fenstersturz treppenförmige Abrisse im Ziegelsteinmauerwerk** zur
südöstlichen Gebäudeecke hin.

Innenbauteile

Kellergeschoss

Auf Nachfrage des Unterzeichners erklärt der Eigentümerin, dass das **Kellergeschoss** bei langanhaltenden, ergiebigen Regenniederschlägen mit nachfolgend einhergehenden, höheren/steigenden Grundwasserständen **einfeuchtet bzw. Wasserundichtigkeiten in tropfbar flüssiger Form aufweist**. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Kellergeschoss allerdings trocken.

Das raumseitige erdberührte Kalksandsteinmauerwerk weist im Bereich des Treppenhauses Farb-, Putz- und Mörtelabplatzungen infolge kapillar eindringender Feuchtigkeit auf.

Spitzboden

Sowohl die lediglich **behelfsmäßig und lückenhaft ausgeführte Mineralfaserdämmung** in den Sparrengefachen als **auch der Holzdielenbelag** auf der Oberseite der Dachgeschossdecke weisen **erhebliche Mängel und Fehlstellen** auf. Der **zweizügige Schornstein** oberhalb der Dachgeschossdecke weist unterhalb der Dacheindeckung **deutlich erkennbare Versottungs-, Durchfeuchtungs- und Putzschäden** auf.

Unter den vorhandenen **eingeschränkten Licht- und Sichtverhältnissen** konnte augenscheinlich **z. Z. kein aktiver nennenswerter Holzfäulnis-/ Holzschädlingsbefall** an den Dachverbandhölzern des Dachstuhls **festgestellt werden**.

Satteldach-Nebengebäude, 1-geschossig, nicht unterkellert, Bj. im Ursprung 1964 lt. Gebrauchsabnahmeschein

Außenbauteile

Die **Dacheindeckung** weist unterhalb der Holzbalkendecke des Doppelcarports **Fehlstellen** auf.

Innenbauteile

Erdgeschoss

Die **Wand- und Deckenoberflächen** weisen **deutlich erkennbare Farb- und Putzschäden** auf. Darüber hinaus ist das **2-flg. einfach verglaste Holzfenster** aufgrund des Alters und Zustands **technisch abgängig**.

Spitzboden

Im **Spitzboden** oberhalb der Erdgeschossdecke werden **erhebliche Entrümpelungs- und Aufräumungsarbeiten** erforderlich.

Besondere bauliche Anlagen

Auf dem Grundstück werden im gebäudenahen Bereich des Satteldach-Nebengebäudes ebenfalls **Aufräumungs- und Entsorgungsarbeiten** erforderlich.

Wie hoch sind die Kosten für kurz- bis mittelfristig anfallenden Instandsetzungs- / Reparaturarbeiten, die nicht von der natürlichen Alterung des Bewertungsobjektes erfasst werden, bei sachgemäßer Ausführung zu veranschlagen?

Pauschal ca. 10.000,- EUR
- Zeitwert gesamt -

Sind die technischen Einrichtungen betriebsfähig?

Nach Angaben des Eigentümers: Ja.

Hinweis:

Die vorstehende Auflistung der **Mängel- und Schadensbeseitigungsarbeiten** erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit sowie in allen Mängel- und Schadenspunkten eine umfassende, in allen Einzelheiten und Details ausgearbeitete, **verbindliche Vorgabe** zu sein, sondern dient **lediglich** der grob **überschläglichen** Ermittlung der Kosten für die **Mängel- u. Schadensbeseitigung**.

Für den Fall, dass eine **genauere Kostenerhebung** gewünscht wird, müsste eine **detailliertere Feststellung des Mängel- und Schadensumfangs** erfolgen, die als Grundlage gewerkeweiser Ausschreibungen zur Einholung von Angeboten dient.

Beurteilung/Bewertung der eingetragenen Baulasten

Durch die **Abstandsflächenbaulast an der südwestlichen Flurstücksgrenze** wird die **Bebaubarkeit des Bewertungsobjektes** aufgrund der geringen zusätzlichen Abstandsfläche zzgl. zu dem sonst üblichen Grundstücksgrenzabstand von mindestens 3 m **nur marginal wertmindert beeinflusst**. Im Folgenden wird **diese Wertminderung pauschal mit 1.000,- EUR** in Abzug gebracht.

Bezüglich der **Anbaubaulast** sieht der Unterzeichner aufgrund des **unverminderten Maßes der baulichen Nutzung im vorderen Grundstücksteil** sowie der **direkten Anbauverpflichtung** für den Grundstückseigentümer des Bewertungsobjektes **keine signifikante Wertminderung**.