
Gutachten (Ergänzungsgutachten)

über den Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Gemarkung Westerkappen
Flur 91, Flurstück 681

Sandstraße 6
49492 Westerkappen

Eigentümer

Klaus Wahlbrink und
Judith Herrmann

Wertermittlungstichtag

11.08.2022

Zweck des Gutachtens

Grundlage für die
Zwangsversteigerung
AG Tecklenburg 6 K 03/22

Ergänzung zu meinem Gutachten vom

25.08.2022

Dieses Ergänzungsgutachten umfaßt 10 Seiten und ist in 7 Ausfertigungen erstellt

1. Ausfertigung

Das Amtsgericht Tecklenburg hat mich gemäß Schreiben datiert vom 24.11.2022 beauftragt ein schriftliches Ergänzungsgutachten zu meinem Verkehrswertgutachten vom 25.08.2022 zu erstellen. Der zweite Ortsbesichtigungstermin fand am 11.05.2023 statt. Anwesend waren der Antragsteller Klaus Wahlbrink, der Ehemann der Antragsgegnerin Judith Hermann (versprechend mit Vertretungsvollmacht) sowie der Unterzeichner. Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorgebrachten sechzehn Mängelangaben der Antragsgegnerin abgearbeitet. Die Gebäude sind unbewohnt bzw. ungenutzt. Das Wohnhaus ist derzeit unbeheizt und der Strom ist abgeschaltet. Nachfolgende Aufstellung beinhaltet die Liste zu den Mängelangaben der Antragsgegnerin mit den Antworten des Antragstellers sowie den Anmerkungen des Unterzeichners in einer Gesamtübersicht.

- Anfang der Mängelliste und Kommentare -

Mängelliste vom 06.10.2022, der Frau Judith Hermann (Antragsgegnerin) = H:

Antworten vom 13.04.2023, des (Antragstellers) Klaus Wahlbrink = W

Anmerkungen des Gutachters, nach dem 2. Ortstermin am 11.05.2023 = G

1H. Die Abwasserleitungen in beiden Wohnungen sind nicht mehr vollständig gängig. Dies führt dazu, dass Abwasser nicht ordnungsgemäß abfließen kann. Es muss davon ausgegangen werden, dass hier Abwasserleitungen instandgesetzt werden müssen. In diesem Zusammenhang ist zudem relevant, dass das Badezimmer der kleineren Wohnung nicht fachgerecht an das städtische Abwassersystem angeschlossen ist, sondern hier lediglich eine provisorische Lösung geschaffen wurde.

1W. Durch eine Überprüfung der Abwasserleitungen in den Wohnungen konnte der Kritikpunkt nicht verifiziert werden. Ein unsachgemäßer Anschluss des Badezimmers der Einliegerwohnung an das städtische Abwassersystem ist dem Antragsteller nicht bekannt. Seiner Erinnerung nach verläuft die Abwasserleitung unter der Rasenfläche bis zum zentralen Anschlusschacht an der Sandstraße. Lediglich die Dachentwässerung wurde in die Wiese geleitet.

1G: Dieser Punkt könnte nur durch aufwendige Kontrolle durch Fachpersonal geklärt werden. Hier scheinen die Angaben des Antragstellers wahrscheinlicher.

2H. Die vorhandene Heizungsanlage weist in regelmäßigen Abständen Fehlfunktionen auf, welche zum zeitweisen Ausfall der Anlage führen. Insbesondere die Pumpensysteme sowie die Elektronik sind zu erneuern. Da es sich hierbei aufgrund des Alters der Anlage um nicht nachlieferbare Bauteile handelt, muss davon ausgegangen werden, dass kurzfristig die gesamte Heizungsanlage zu erneuern ist. Hierbei müsste auch der Pelettbunker fachgerecht abgedichtet werden, da sich jeweils bei der Befüllung eine erhebliche Staubentwicklung im Haus zeigt. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass es derzeit an einer Schallentkopplung fehlt, so dass sich die Geräusche/Vibrationen der Förderanlage auf das Mauerwerk übertragen.

2W. Die Heizungsanlage benötigt eine kontinuierliche Pflege und Wartung, um einen dauerhaften Betrieb sicherzustellen. Dann aber handelt es sich um ein effizientes, umweltbewusstes Heizsystem, das auch angesichts neuerer gesetzlicher Entwicklungen zukunftssicher ist.

Das Arbeiten der Heizung ist durchaus im Haus hörbar, aber nicht über Gebühr störend. Eine neuerliche Abdichtung des Pelletbunkers ist tatsächlich notwendig, wobei er sich im nicht ausgebauten Teil des Dachgeschosses befindet. Nur eine Wartung und Begutachtung der Anlage durch einen Fachmann kann hier Aufschluss über die tatsächliche Situation geben.

2G. Die Heizungsanlage ist mittlerweile 19 Jahre alt, bei regelmäßiger Wartung kann eine solche Anlage noch weitere 6 Jahre ihren Dienst tun. Da die Anlage in den letzten Jahren nicht regelmäßig gewartet wurde, ist von einer aufwendigen Instandsetzung auszugehen. Außerdem muß der Pelett bunker aufwendig saniert bzw. ersetzt werden.

3H. Die Fußbodenheizung ist defekt. Mehrere Heizkreisläufe geben keine Wärme ab.

3W. Dies ist nach Einschätzung des Antragsstellers nicht richtig. Auch hier müsste eine Überprüfung durch eine Fachfirma vorgenommen werden.

3G. Dies fällt unter normale Serviceleistungen für die Gebäudeunterhaltung. Jeder der eine gebrauchte Immobilie erwirbt muß mit Instandhaltungskosten rechnen.

4H. In der Hauptwohnung besteht im Badezimmer ein Wasserschaden. Hintergrund ist wohl ein defekter Zulauf der eingemauerten Badewanne.

4W. Der Wasserschaden konnte nicht entdeckt werden. Die Badewanneninstallation ist jedoch nicht mehr vollständig intakt. Dieser Schaden ist aber leicht zu beheben, da die Installation leicht zugänglich ist.

4G. Die Kontrolle ergab das der Zulauf undicht ist und wahrscheinlich auch Ursache für aufsteigende Feuchtigkeit in Teilbereichen des Außenmauerwerks ist. Hier ist eine aufwendige Sanierung, durch eine Fachfirma, mit Fliesenaufbrüchen erforderlich.

5H. Die Außenwände beider Wohnungen weisen erhebliche Feuchtigkeit auf. Insbesondere ist dies in der Hauptwohnung im Schlafzimmer und Fernsehzimmer der Fall. Wir gehen von einer defekten/fehlerhaften Abdichtung des Mauerwerks gegen aufsteigende Feuchtigkeit aus.

5W. Der Feuchtigkeitsbefall des Mauerwerks wurde bereits im Gutachten benannt.

5G. Da Außen an den befallenen Mauerflächen kein Oberflächenwasser anfällt und auch kein erhöhter Grundwasserspiegel vorhanden ist, ist es wahrscheinlicher das eine Undichtigkeit einer wasserführenden Leitung innerhalb des Hauses die Ursache ist. Die endgültige Ursache kann nur durch eine Leckageortung einer Spezialfirma ermittelt und beseitigt werden.

6H. Sowohl der Ausbau als auch das Terrassendach sind derzeit baurechtlich nicht genehmigt.

6W. Das ist korrekt, wobei die Notwendigkeit der baurechtlichen Genehmigung des Terrassendachs erst geprüft werden müsste. Die Ausbauten im OG können leicht und ohne größere Verwerfungen entfernt werden. Überdies wurde die Einteilung der Räume, also die Erstellung von Trennwänden, bereits genehmigt, nicht jedoch die Nutzung.

6G. Das Terrassendach wurde wertmäßig vernachlässigt. Ein nachträgliche Genehmigung sollte veranlasst werden. Die Ausbauten im OG wurden nicht zu Wohnfläche zugerechnet. Eine Nutzung als Abstellräume ist durchaus möglich.

7H. Die Entlüftung der kleineren Wohnung ist nicht fachgerecht ausgeführt. Sie endet unter dem Dach hinter dem Pelletbunker.

7W. Der Vorwurf, dass die Entlüftung nicht fachgerecht ausgeführt wäre, kann nicht überprüft werden. Es ist jedoch sehr einfach, eine Verlängerung zur Dachfläche herzustellen.

7G. Die Kontrolle ergab das die Entlüftung nicht durch die Dachfläche nach außen geleitet wird. Hier muß Abhilfe geschaffen werden.

8H. Die Elektroinstallation ist fehlerhaft. Es kommt in regelmäßigen Abständen zu Überspannungsschäden, ohne dass die konkrete Ursache bislang aufgeklärt werden konnte.

8W. Solange der Antragsteller das Haus bewohnt hat, sind Überspannungsschäden niemals aufgetreten. Die Elektroinstallation wurde 2015 in vielen Teilen erneuert und verbessert.

8G. Es ist anzunehmen das hier keine Mängel vorliegen. Eine endgültige Klärung kann nur durch die Hinzuziehung einer Elektrofirma erledigt werden.

9H. Die Rollläden der Esszimmerfenster der großen Wohnung sind defekt.

9W. Hier liegt kein Schaden vor, sondern eine Jalousie befindet sich vollständig im Rollladenkasten. Durch eine geringfügige Eigenleistung kann der Defekt behoben werden.

9G. Dieser Punkt kann vernachlässigt werden. Geringfügige Instandsetzungen sind bei jedem einem fast neunzehn Jahre alten Wohnhaus üblich.

10H. Es besteht eine erhebliche Rissbildung der Sprossenfenster.

10W. Lediglich ein Einzelfenster im Wohnzimmer zeigt eine Rissbildung auf. Hier wäre lediglich eine Scheibe auszutauschen.

10G. Die Kosten für den Scheibenaustausch sind bei den allgemeinen Instandsetzungen berücksichtigt durch 6 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen rd. 16.000,- €.

11H. Es besteht ein Schädlingsbefall in der großen Wohnung. Eine gutachterliche Feststellung ist erfolgt. Das Gutachten kann vorgelegt werden.

11W. Ein Schädlingsbefall konnte nicht bestätigt werden. Doch sind in der Vergangenheit Flugameisen wohl durch die Hausanschlussöffnungen eingefallen. Der Befall konnte mit Hausmitteln aufgehalten werden. Überdies ist nicht auszuschließen, dass die Ameisen durch geöffnete Fenster und Türen in das Haus gelangen konnten.

11G. Wenn es sich wie beschrieben um einen dauerhaften Ameisenbefall gehandelt hat, so sind die Nester, wenn sie sich im Haus befinden durch einen Kammerjäger fachmännisch zu bekämpfen.

12H. Das Dach ist undicht. Die Ursache scheint darin zu liegen, dass es eine Lücke zwischen Dachfirst und Dachziegeln gibt, in die Regen eindringen kann.

12W. Eine Undichtigkeit des Daches konnte nicht festgestellt werden. Die Dachfolie wurde zur Installation einer Sat-Anlage im DG-Bereich hinter dem Heizungsraum geöffnet. Hier zeigt sich lediglich eine erhöhte Verschmutzung.

12G. Dieser Punkt wurde überprüft. Eindringendes Oberflächenwasser konnte nicht festgestellt werden. Eine Außenbesichtigung ergab das sich Firstpfannen im Dachbereich des westlichen Hauptgebäudes abgesenkt haben. Dies kann Ursache eines Sturmschadens sein. Nach den Angaben des Antragstellers wurden die Dachdeckerarbeiten komplett von einer Fachfirma durchgeführt.

13H. Sowohl die Scheune als auch die Garage weisen einen erheblichen Sanierungsstau auf und müssen instandgesetzt werden, um weiteren Verfall zu verhindern. Ebenso sind der alte Hühnerstall sowie der Ölbunker einsturzgefährdet und weisen Rückstände von Altlasten auf.

13W. Scheune und Garage müssten tatsächlich saniert oder ersetzt werden, wobei auch auf das enorme Potenzial gerade der Scheune als Nutzgebäude hingewiesen werden muss. Die weiteren Gebäude können abgerissen werden. Sie dienen sozusagen als Platzhalter für so nicht mehr genehmigungspflichtige Folgegebäude. Sie sind nicht einsturzgefährdet und weisen keinerlei Rückstände von Altlasten auf, zumal der Öltank keinerlei Undichtigkeit auswies.

13G. Die Angaben des Antragsstellers können nur bestätigt werden. Im Übrigen wurden die Nebengebäude nur mit einem symbolischen Wert (ca. 10.000,- €) berücksichtigt.

14H. Die anliegenden Entwässerungsgräben müssen instandgesetzt werden.

14W. Es ist nicht ganz klar, warum dieser Umstand, der für ein Grundstück im Außenbereich üblich ist, hier Erwähnung findet. Es ist ein Leichtes, dies in Eigenleistung herzustellen.

14G. Wer ein solch großes Grundstück im Außenbereich erwirbt, muß sich auch über die aufwendige Pflegearbeiten im Klaren sein.

15H. Es besteht ein altes Dreikammersystem, welches einsturzgefährdet ist.

15W. Korrekt. Hier muss bei einer zukünftigen Gestaltung der Außenanlagen Abhilfe geschaffen werden.

15G. Nach übereinstimmenden Aussagen muß das ehemalige Dreikammersystem sicher verfüllt werden und die bestehende Ableitung des Oberflächenwassers durch eine direkte Rohrverbindung in den Entwässerungsgraben abgeleitet werden.

16H. Es ist unzutreffend, dass keine nachbarschaftliche Bebauung vorgesehen ist. Es ist ein neues Wohngebiet geplant, so dass die Wohnbebauung näher rückt. Das Wohngebiet sowie die Wiederbelebung der Bahnstrecke führen zu erhöhter Lärmbelastung.

16W. Es liegen keinerlei Bebauungspläne vor, die eine nachbarschaftliche Bebauung wahrscheinlich machen, zumal direkt angrenzende Grundstücke zum bebauten Grundstück gehören oder sich sehr weit von dem bisherigen Baugebiet entfernt befinden. Eine erhöhte Lärmbelastung durch das Wohngebiet ist absolut nicht feststellbar. Die Reaktivierung der Bahnstrecke ist nach Kenntnis des Antragsstellers politisch noch nicht entschieden, würde jedoch eine umfassende Modernisierung des Streckenausbaus nach sich ziehen, die eine mögliche Lärmbelastung stark einschränken würde. Auch würde die Qualität der Anbindung an die Stadt Osnabrück erheblich zunehmen.

16G. Die nächste, vorhandene, nachbarschaftliche Wohnbebauung liegt in etwa 300 m Luftlinie westlich vom zu bewertenden Anwesen entfernt. Das von einem reinen, offenen Wohngebiet eine Lärmbelastung ausgeht ist auszuschließen. Lärmbelastungen können von Gewerbe- und Industriegebieten ausgehen. Oder eben im Bereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch landwirtschaftliche Maschinen. Damit muß ein Bewohner von Anwesen im Außenbereich eher rechnen. Die Wiederbelebung der Bahnstrecke wird im Augenblick geprüft. Mit einer Wiederinbetriebnahme ist frühestens in fünf bis zehn Jahren zu rechnen. Der Betreiber der Bahnstrecke gibt dazu folgenden Kommentar:

Hatte der Personenverkehr auf der Tecklenburger Nordbahn bis zur Einstellung im Jahr 1965 eher ›Bimmelbahn‹-Charakter, wird die reaktivierte Verbindung ein hochmodernes Angebot darstellen. Nicht nur die Streckeninfrastruktur und im Hintergrund verbaute Technik werden dafür umfänglich erneuert, sondern auch die Stationen und Fahrzeuge werden gänzlich neu erstellt und die Fahrgäste begeistern. Darüber hinaus dürfen die Anwohner sich auf einen emissionsfreien und leisen Betrieb freuen. Mit werktags einem halbstündigen Takt von morgens um fünf bis abends um acht Uhr findet jeder Reisende seine passende Verbindung.

- Ende der Mängelliste und Kommentare -

Im Weiteren werden nur die Rechenwerte und somit der Verkehrswert korrigiert. Der Wertermittlungsstichtag 11.08.2022 bleibt unverändert. Im Wesentlichen verändert sich der Verkehrswert durch die zusätzlich anfallenden Reparatur- und Instandsetzungskosten. Die Kosten für die Reparaturen und Instandsetzungen wurden überschlägig für die Wertermittlung kalkuliert. Für eine präzise Kostenermittlung ist eine detaillierte Gebäudeanalyse mit anschließender Ausschreibung der einzelnen Gewerke erforderlich.

Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
	Bezeichnung	(m²)	EUR/m²	(m²)	EUR/m²	(m²)	EUR/m²		Bodenwert
1	Gebäude- und Freifläche	1.000	70	1.713	12			ja	90.556
2	Ackerland	13.136	8					nein	105.088
3	Grünland	8.093	4					nein	32.372
4	Gehölz, Graben, Bahnnnebenfläche	652	1					nein	652

Bodenwert (rentierliche Anteile) 90.556

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 138.112

BODENWERT (gesamt) 228.668

Sachwert

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswertminderung		Alterswertg. Herstellungsk · EUR	
					<i>m² Wfl.</i>	<i>EUR</i>	<i>%BNK</i>	<i>Ansatz</i>	<i>%</i>		
A	Zweifamilienhaus	Alle	2004	80	62	235	1.250	12,0	Ross	13,8	283.598
B	Nebengebäude	Alle	1960	70	8	160	350	12,0	Ross	83,5	10.349

Alterswertgeminderte Herstellungskosten 293.947

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,0% 14.697

+ Besondere Bauteile
Kaminofen, Markisen, etc. 5.500

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 314.144

+ Bodenwert des gesamten Grundstücks 228.668

Vorläufiger Sachwert 542.812

x Sachwertfaktor 1,000 0

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 542.812

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden
Für Reparaturen, Instandsetzungen, geschätzt 24 % vom
Zeitwert der baulichen Anlagen 62.988

Sachwert (ungerundet) 479.824

SACHWERT (gerundet) 480.000

Ertragswert

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m²)		RoE	Bodenvz.
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	marktübl.		
w	A	Wohnen / Zweifamilienhaus	62	3,50	2	235		6,50	18.330	2.739
w	B	Stellplatz (Wohnen) / Nebengebäude	8	3,50	4	160		1,50	2.880	430

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 55

Ø 3,50

Σ 2

Σ 395

Σ 21.210

Σ 3.169

Bewirtschaftungskosten

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m²		EUR/WE			EUR/m²		
			(/Stk.)	% HK	(/Stk.)	% RoE	% RoE	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	A	Wohnen / Zweifamilienhaus	9,50	0,76	200	2,2	2,0			16,4
w	B	Stellplatz (Wohnen) / Nebengebäude	11,50	3,29	50	6,9	2,0			72,8

w = Wohnen, g = Gewerbe

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	21.210
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	24,0%
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	16.113
- Bodenwertverzinsungsbetrag	3.169
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	12.944
x durchschnittlicher Barwertfaktor	24,69
Ertragswert der baulichen Anlagen	
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	319.606
+ Bodenwert	228.668
Vorläufiger Ertragswert	548.274
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (vgl. Sachwert)	62.988
Ertragswert (ungerundet)	485.286
ERTRAGSWERT (gerundet)	485.000

Verkehrswertableitung über den Sachwert

Der Sachwert einer Immobilie ist im Regelfall nicht identisch mit dem Marktwert (Verkehrswert im Sinne § 194 Baugesetzbuch). Soll der Verkehrswert über das Sachwertverfahren abgeleitet werden, ist gemäß § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung der Sachwert an die Marktlage anzupassen.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich des Regierungsbezirkes Münster haben durch Marktbeobachtungen festgestellt, daß bebaute Grundstücke auf dem Immobilienmarkt im allgemeinen nicht den Kaufpreis erzielen, der dem Sachwert (Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungskosten einschl. Bodenwert) entspricht. Um bei Ein- bis Zweifamilienhäusern Aussagen über diese Abweichungen machen zu können, wurden Stichproben von mehreren hundert vollständig ausgewerteten Kaufverträgen bezüglich des Verhältnisses Kaufpreis / Sachwert einer eingehenden Untersuchung unterzogen. Hierdurch kann im konkreten Bewertungsfall eine Anpassung an das Marktverhalten herbeigeführt werden.

Die Berechnung der Sachwerte der einzelnen Objekte und die Gegenüberstellung der Kaufpreise zu den Sachwerten ergaben, daß der Abschlag in erster Linie mit der Höhe des Sachwertes ansteigt. Als weitere Einflußgrößen auf das Verhältnis wurden u.a. das Baujahr und die Lage des Wohnhauses nachgewiesen.

Als Ergebnis wurde eine Funktion für das Verhältnis Kaufpreis / Sachwert ermittelt, die einen Faktor errechnet, der mit dem Sachwert multipliziert den Verkehrswert ergibt, bzw. sich daraus ein Abschlag vom Sachwert herleiten lässt. In Anlehnung an diese Ergebnisse sowie regionale, eigene bankbezogene Vergleichswerte und unter Berücksichtigung der Besonderheiten der zu bewertenden Immobilie inkludiert der regionalen Marktgepflogenheiten ist ein Zuschlag / Abschlag von +- 0 % zu berücksichtigen.

Ausgehend von dem oben ermittelten Sachwert ergibt sich hier ein **Verkehrswert** von

Sachwertkorrektur

542.812 €	-	0%	=	542.812 €
./.. Kosten für Instandsetzung, etc.				<u>62.988 €</u>
				479.824 €
Verkehrswert:		(gerundet)		480.000 €

Verkehrswert

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Hilfe des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale sowie Beachtung aller bekannten Umstände schätze ich daher den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses,

Gemarkung Westerkappeln, Flur 91, Flurstück 681

Sandstraße 6 in 49492 Westerkappeln

zum Wertermittlungstichtag 11.08.2022 auf

480.000,- €

(in Worten: - vierhundertachtzigtausend - Euro).

Lingen, den 31.05.2023

G. Quittek
Bausachverständiger

Das Ergänzungsgutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.