

Gutachten (Ergänzungsgutachten II)

über den Verkehrswert

der bebauten Grundstücke

Gemarkung Lengerich
Flur 97, Flurstücke 528 u. 496

Tecklenburger Str. 47
49525 Lengerich

Eigentümer



Wertermittlungstichtag

27.08.2024

Zweck des Gutachtens

Grundlage für die
Zwangsversteigerung
AG Tecklenburg 6 K 09/23

Dieses Ergänzungsgutachten umfaßt 12 Seiten und ist in 9 Ausfertigungen erstellt

Inhaltsverzeichnis

Seite	3	Bodenwert
	4	Sachwertberechnung
	5	Ertragswertberechnung
	6	Verkehrswertableitung
	7	Verkehrswerte
	8 - 12	Fotos

Das Amtsgericht Tecklenburg hat mich gemäß Beschluss datiert vom 05.03.2025 (Geschäfts-Nr. 6 K 09/23) ermächtigt, ein schriftliches Ergänzungsgutachten über den geänderten Verkehrswert der nachstehend aufgeführten Grundstücke zu erstellen. Bezugnehmend auf den Schriftsatz vom 05.02.2025 und der anhängenden Fotodokumentation habe ich am 26.03.2025 in Anwesenheit der Vertreterin des Zwangsverwalters, [REDACTED], eine weitere Ortsbesichtigung vorgenommen. Die in dem Schreiben erwähnten Schäden können nur bestätigt werden. Schon in meinem Erstgutachten vom 20.09.2024 habe ich auf eintretendes Regenwasser und damit verbundene Feuchtigkeitsschäden verwiesen. Da die Ursache nicht beseitigt wurde und mittlerweile auch eine Frostperiode zur weiteren Verschlechterung geführt hat, da das Gebäude nicht beheizt wurde. Zu den enormen Feuchtigkeitsschäden kommen noch Frostschäden durch Putzausbrüche und Schimmelschäden. In den Gebäuden herrscht ein impertinenter Schimmelgestank. Eine Begehung ohne entsprechenden Mundschutz ist gesundheitsschädlich. Die ursprünglich festgestellten Stellen sind noch vorhanden, haben sich aber umfänglich vergrößert. Teilweise müssen ganze Wandteile ersetzt werden und auch der Bodenbelag in den Bereichen muß ausgetauscht werden. Wenn nicht unverzüglich dort entsprechende Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden, ist der künftige Schaden nicht kalkulierbar. Die reinen Sanierungskosten für die Beseitigung des derzeitigen Feuchtigkeitsschaden kalkuliere ich vorsichtig auf 120.000,- €. Da mir der Zustand des Dachgeschosses nicht ersichtlich war, kann der Wert nur eine fiktive Schätzung sein. Die Kosten für Instandsetzungen und Restarbeiten wurden überschlägig für die Wertermittlung kalkuliert. Für eine präzise Kostenermittlung ist eine detaillierte Gebäudeanalyse mit anschließender Ausschreibung der einzelnen Gewerke erforderlich.

Das Ergänzungsgutachten beinhaltet im Wesentlichen nur die Berechnungen.

Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
Bezeichnung		(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²		Bodenwert
1	Gebäude- und Freifläche	1.700	190					ja	323.000
2	Hinterland- Gartenland	583	32					nein	18.656

Bodenwert (rentierliche Anteile) 323.000

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 18.656

BODENWERT (gesamt) 341.656

Entspricht 47% des Ertragswertes.

Sachwert

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswertminderung		Alterswertg. Herstellungsk · EUR	
				Jahre	EUR	%BNK	Ansatz	%			
A	Wohnhaus	Alle	1987	80	43	360 m ² Wfl.	1.550	15,0	Ross	33,8	424.805
B	Praxisgebäude	Alle	1987	80	43	163 m ² Wfl.	1.350	15,0	Ross	33,8	167.524
C	Lageranbau	Alle	2002	80	58	63 m ² Wfl.	1.350	15,0	Ross	17,5	80.691
D	vier Garagen	Alle	1987	80	43	4 pauschal	18.500	15,0	Ross	33,8	56.336

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	729.357
+ Zeitwert der Außenanlagen	8,0% 58.348
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	787.705
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks	341.656
Vorläufiger Sachwert	1.129.361
x Sachwertfaktor	1,000 0
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.129.361
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
– Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden für Sanierung und Restarbeiten	317.112
– Sonstige Wertminderungen Sanierungskosten Feuchtigkeitsschäden	120.000
Sachwert (ungerundet)	692.249
SACHWERT (gerundet)	692.000

Ertragswert (Rohertrag)

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m ²)		RoE	Bodenvz.	
	In Gebäude						Jahre	%			Stk.
		Nutzung / Beschreibung									
w	A	Wohnen / Wohnhaus		43	3,50	2	360		8,50	36.720	7.233
w	B	Wohnen / Anbau		43	3,50	7	163		8,50	16.626	3.275
g	C	Lagerhalle / Lager		58	3,50	1	63		2,50	1.890	372
w	D	Garagen		43	3,50	4			45,00	2.160	425
w = Wohnen, g = Gewerbe				Ø 43	Ø 3,50	Σ 10	Σ 586			Σ 57.396	Σ 11.305

Bewirtschaftungskosten

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
	In Gebäude		EUR/m ²	% HK	EUR/WE	% RoE	% RoE	EUR/m ²	% RoE	% RoE
	Nutzung / Beschreibung		(/Stk.)		(/Stk.)			(/Stk.)		
w	A	Wohnen / Wohnhaus		11,50	0,74	210	1,1	2,0		14,4
w	B	Wohnen / Anbau		11,50	0,85	210	8,8	2,0		22,1
g	C	Lagerhalle / Lager		11,50	0,85	210	11,1	2,0		51,4
w	D	Garagen		80,00	0,43	20	3,7	2,0		20,5

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ertragswertberechnung

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	57.396
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	18,1% 10.386
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	47.010
- Bodenwertverzinsungsbetrag	11.305
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	35.705
x durchschnittlicher Barwertfaktor	22,10
Ertragswert der baulichen Anlagen	789.087
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	341.656
Vorläufiger Ertragswert	1.130.743
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (vgl. Sachwert)	317.112
- Sonstige Wertminderungen	
Sanierungskosten Feuchtigkeitsschäden	120.000
Ertragswert (ungerundet)	693.631
ERTRAGSWERT (gerundet)	694.000

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 Wohnhäusern 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 derzeitigen regionalen Marktgepflogenheiten ist ein Abschlag von +- 0 % zu berücksichtigen.

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

1.129.361 €	-	0%	=	1.129.361 €
./. Instandsetzungs- Restarbeitskosten, etc.				<u>437.112 €</u>
Verkehrswert:				692.249 €
			rd.	692.000 €

Verkehrswerte

Wie unter 4. dargestellt, wird nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert von Wohn- und Geschäftshäusern 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. 3 des Bestandsverzeichnisses,

Gemarkung Lengerich, Flur 97, Flurstück 528

Tecklenburger Straße 47 in 49525 Lengerich

zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 auf

389.000,- €

(in Worten: - dreihundertneunundachtzigtausend - Euro).

und den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses,

Gemarkung Lengerich, Flur 97, Flurstück 496

Tecklenburger Straße 47 in 49525 Lengerich

zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 auf

303.000,- €

(in Worten: - dreihundertdreitausend - Euro).

Lingen, den 16.04.2025

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.

Das im Anhang beigefügte Bildmaterial bildet den ergänzenden Teil dieses Ergänzungsgutachtens.



Putzabbrüche und Feuchtigkeitsschäden



Deckendurchnässung mit Schimmel



Dachschaden mit Nässe Spuren



Durchnässungen am Dach



Bodennässe



Wand- und Deckendurchnässungen



Schimmelbefall an Decke und Wand



Schimmelbefall mit aufsteigender Nässe



Frostabbrüche



Frostabbrüche