

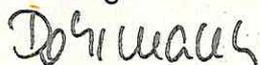
Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens könnten zusätzliche Kosten für Kompensationsmaßnahmen anfallen (mögliche Auflagen durch das Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke), des Weiteren Gebühren für die Einmessung der baulichen Anlagen beim Katasteramt.

In dem **nicht abgeschlossenen Baugenehmigungsverfahren** „Renovierung und Errichtung einer Wohnung in einem bestehenden Wohnhaus“ müsste ein Bauherrenwechsel angezeigt werden. Der künftige Eigentümer würde in das Verfahren einsteigen und müsste für einen Abschluss entsprechend der Baugenehmigung Sorge tragen, ggf. die Fertigstellung anzeigen sowie Gebühren für die Schlussabnahme übernehmen.

Möglicherweise ist aufgrund veränderter Bauausführung im Gebäude die Vorlage sog. prüffähiger Nachtragsbauvorlagen erforderlich. In diesem Fall würden zusätzliche Gebühren für die nachträgliche Genehmigung sowie Abnahmegebühren anfallen.

Bei Nicht-Erledigung durch den/die neuen Eigentümer müsste die Nutzung der ungenehmigten baulichen Anlagen und/oder Räumlichkeiten per Bauordnungsverfügung untersagt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage


(Dohrmann)



MAKS Immobilien Management GmbH
Teichstraße 3 · 31655 Stadthagen

Amtsgericht Minden
Abteilung für Zwangsversteigerung
Königswall 8
32423 Minden

Amtsgericht Minden
Eing.: 04. Aug. 2023
1 fach / Bd / Heft
Anl.

MAKS Immobilien Management GmbH
Teichstraße 3
31655 Stadthagen

Telefon: (05721) 80.95-40
Telefax: (05721) 80.95-95
www.kirchner-ingenieure.de

Ihr Zeichen: 011 K 026/22
Unsere Zeichen: wi/1432
Sachverständiger: Karsten Wichmann
Durchwahl: 05721 / 80.95-40

Datum: 02.08.2023
Projektnummer: 340/22/323

Stellungnahme zum Gutachten in dem Zwangsversteigerungsverfahren 011 K 026/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend Ihrem Schreiben vom 12.07.2023 nehme ich wie folgt Stellung zu den Auskünften der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Petershagen vom 21.04.2023 und vom 04.07.2023:

zu den ungenehmigten Baumaßnahmen:

Die ungenehmigten Baumaßnahmen (Abstellraum, Garage und Schwimmbecken) werden grundsätzlich als genehmigungsfähig von der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingeordnet, es sei denn es werden entsprechende Unterlagen nicht eingereicht. Dann müsste die Nutzung der ungenehmigten baulichen Anlagen per Bauordnungsverfahren untersagt werden.

Hierzu wurde meinerseits eine telefonische Nachfrage bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde durchgeführt. Dabei wurde erläutert, dass die Garage nur dann genehmigt werden kann, wenn entweder eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen wird oder ein Nachbarschafts-einverständnis vorgelegt werden muss (mit baurechtlicher Abweichung). In beiden Fällen ist somit das Einverständnis des Nachbarn erforderlich. Davon bin ich auch im Gutachten ausgegangen und habe daher den Rückbau der Garage angesetzt.

Es wurde weiterhin ausgesagt, dass es sich um eine leichte Bauweise der Garage handelt, die leicht abzubauen sei und weiterverkauft werden könnte („eBay“). Das sehe ich ähnlich. Im Gutachten wurden rd. 2.000,- € für den Abbruch angesetzt. Diese Kosten sind bei einem Verkauf der Garage recht hoch angesetzt. Dafür wurden aber keine weiteren Kosten und Gebühren für die anderen beiden nicht genehmigten Anlagen berücksichtigt.

Aufgrund der konkretisierten Auskünfte durch die Untere Bauaufsichtsbehörde würde ich den **Abzug um ca. 1.000,- € höher ansetzen** als im Gutachten, die Garage aber weiterhin nicht mit einem positiven Wertansatz berücksichtigen, da deren Legalisierung nicht sicher erscheint.

zum nicht abgeschlossenen Baugenehmigungsverfahren:

Der nicht abgeschlossene Dachgeschossausbau inklusive der damit verbundenen Kosten und Gebühren für eine nachträgliche Genehmigung und Abnahme ist im Gutachten unter dem Punkt Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten ausreichend berücksichtigt.

Gutachten Seite 24:

- „fehlende gültige Genehmigungen und technische Nachweise“

Gutachten Seite 27:

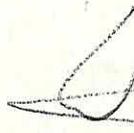
„Im vorliegenden Fall wird für die vorhandenen Bauschäden und Baumängel inkl. der erforderlichen **bautechnischen Nachweise** ein Abzug von rd. 40.000,- € angesetzt.“

Fazit:

Aufgrund der vorbeschriebenen Auskünfte durch die Untere Bauaufsichtsbehörde wird ein um rd. **1.000,- € höher Abzug angesetzt** als im Gutachten, so dass sich ein **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag 30.01.2023 in Höhe von **rd. 207.000,- €** ergibt.

Mit freundlichen Grüßen

MAKS Immobilien Management GmbH



Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung