

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Versteigerungsgericht
Rübhofstraße 4
27711 Osterholz-Scharmbeck

Datum: 01. November 2022
Gesch.-buch-Nr.: 224022
NZZ 15 K 2/22

EXPOSÉ

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus und Carport bebaute Grundstück
in 27729 Axstedt, Schwanhorstberg 4,
Grundbuch von Axstedt, Blatt-Nr. 668
Gemarkung Axstedt, Flur 2, Flurstück 133/44 (1.253 m²)



**Im Zwangsversteigerungsverfahren (Geschäfts-Nr. NZZ 15 K 2/22) wurde der
Der Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
28.09.2022 ermittelt mit rd.

280.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 7 Anlagen.

Das Exposé besteht aus insgesamt 6 Seiten.

1 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Einfamilienwohnhaus, Baujahr 2001, Satteldach (45-Grad-Dachneigung), Kniestock, ohne Unterkellerung. Verblendmauerwerk, helle Verfugung, anthrazitfarbene Dacheindeckung (Dachpfannen), weiße Fensterrahmen (mit Sprossen und Rolläden), weiße Terrassen- und Haustür, Dachgaube

Erdgeschoss (EG):

- 31,40 m² EG-Raum – Wohnen / Essen
- 10,72 m² EG-Raum – Küche
- 05,75 m² EG-Raum – Hauswirtschaftsraum
- 07,78 m² EG-Raum – Flur
- 03,80 m² EG-Raum – Gäste-WC
- 03,00 m² EG-Raum – AB Abstellraum
- 62,45 m² = rd. 62,45 m² Gesamtfläche im EG

Dachgeschoss (DG):

- 04,33 m² DG-Raum – Flur
- 06,28 m² DG-Raum – Bad
- 01,53 m² DG-Raum – Balkon (3,05 m² x 0,5)
- 06,91 m² DG-Raum – Zimmer 1
- 11,67 m² DG-Raum – Zimmer 2
- 16,90 m² DG-Raum – Zimmer 3
- 47,62 m² = rd. 47,62 m² Gesamtfläche im DG

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche wurde ermittelt mit $62,45 \text{ m}^2 + 47,62 \text{ m}^2 = 110,07 \text{ m}^2$

Fundamente:	tragende Bodenplatte / Stahlbetonfundament, Stahlbetonsohle Fundamente maximal 80 cm tief, 16 cm Stahlbetonsohle
Außenwand:	Außenwände bestehen aus Konstruktionsvollholz 60 / 180 mm (KVH). Die Außenseite wird mit einer 16 mm DWD-Platte (oder gleichwertig) beplankt. In die Wand wird Steinwolle als Dämmung (d = 180 mm, Wärmeleitgruppe 040) eingebaut. Die Innenseite erhält zusätzlich eine Installationsaufdoppelung von 60 mm inklusive Dämmmaterial. In der Installationsebene werden alle Versorgungsleitungen verlegt. Beplankung innen mit Rigipsplatte. Gemäß Baubeschreibung hochwirksamer Wärmeschutz mit den Werten eines Niedrigenergiehauses.
Außenfassade:	Außenverklinkerung mit Verblendsteinen nach Bemusterung. Normalformat, Verfugung des Verblendmauerwerks.
Innenwände:	Die Innenwände bestehen aus Konstruktionsvollholz 60/ 100 mm (KVH). Beidseitig wird doppelt mit einer Holzwerkstoffplatte (OSB, d = 12,5 mm) und einer Rigipsplatte (d = 9,5 mm) beplankt. In die Wand wird ein Steinwollämmstoff (d = 60 mm) eingebaut. Die Nassräume, wie Gäste - WC und Bad etc. werden mit entsprechenden Feuchtraumplatten ausgeführt.
Geschossdecke, Dämmung:	Die Geschossdecke besteht aus Konstruktionsvollholz (KVH, 220 mm Deckenbalken) und wird auf der Oberseite mit einer 22 mm OSB -Platte beplankt und mit Steinwolle (d = 120 mm, WLG 040) gedämmt. Die Unterseite erhält eine Sparschalung mit Rigipsplatten.
Dachkonstruktion:	Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßig abgebundene Konstruktion erstellt (Satteldach). Das Dachgeschoss verfügt über einen Drempel (Kniestock)

Dachdämmung der Schrägen, Decken und der Abseiten:	Schrägen / Decken im Dachgeschoss sind gemäß Baubeschreibung mit einer 180 mm starken Dämmung mit Steinwolle versehen, nach den Anforderungen des erhöhten Wärmeschutzes als Niedrigenergiehaus. Die Verkleidung erfolgte mit einer Dampfbremse und Rigipsplatte auf Sparschalung
Spitzboden:	<ul style="list-style-type: none"> • Zugänglich über Holz-Einschubtreppe im DG, • Bodenbelag aus Rauspundbretter, kl. Stauraum • Dachflächen durch OSB-Trockenbauplatten verkleidet
Dacheindeckung, Entwässerung:	anthrazitfarbene Betondachsteinen, Dachentwässerung erfolgt über Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster - Haustür	Weißer Fensterrahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rolläden (tlw. defekt), Haustür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Geschosstreppe:	Geschosstreppe vom EG zum DG aus Buche Vollholz
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Schmutzwasserableitung in das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Sehr gute Elektroausstattung (Baujahr 2001)
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung steht demnach im Eigentum der Stadtwerke. Die damit einhergehende Wertminderung wird als „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (BoG) berücksichtigt.
Estrich, Bodenbeläge:	Estrich/ Trittschalldämmung mit Fliesen, Laminat, Teppich, etc.
Wand- und Deckenbekleidungen:	Feinputz mit Farbanstrich, Putz / Tapeten / Farbanstrich
Türen:	<u>Hauseingangstür</u> Weiße Kunststofftür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren</u> : zeitgemäße Innentüren, gute Ausstattung
sanitäre Installationen im EG und DG:	Das Wohnhaus verfügt im EG und im DG über folgende Wasser- und Abwasserinstallationen: <u>Erdgeschoss – Gäste-WC, siehe Grundriss in Anlage 3:</u> Wandhängendes WC, Waschbecken, gute Bodenfliesen, herkömmliche Fensterlüftung, gute Sanitärausstattung und Qualität (2001) <u>Dachgeschoss – Bad / WC, siehe Grundriss in Anlage 4:</u> Eckbadewanne, Dusche, Wandhängendes WC, Waschbecken, gute Bodenfliesen, herkömmliche Fensterlüftung, gute Sanitärausstattung und Qualität (2001)
Bauschäden und Baumängel:	Holzteile vom Balkongeländer sind geschädigt und auszutauschen. Im Übrigen waren im Ortstermin keine offensichtlich wertrelevante Baumängel oder Bauschäden erkennbar.

Nebengebäude / Carport mit Abstellraum

- Carport und Abstellraum mit BGF = 8,0 m x 2,9 m = rd. 23,0 m²
- Baujahr: ca. 2001,
- Holzkonstruktion (3-seitige Holzvollverschalung),
- Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach mit Wellplatten

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Ermittlung des Bodenwerts	
Beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	30,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 1.253,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 37.590,00 € rd. 37.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2022 insgesamt **37.600,00 €**.

2.2 Sachwertermittlung für das Grundstück, bebaut mit Wohnhaus und Carport

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Carport
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	157,07 m ²	23,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 28.09.2022 (2010 = 100)	167,7	167,7
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.013,00 €/m ² BGF	190,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.698,80 €/m ² BGF	318,63 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	266.830,52 €	7.328,49 €
• Zu-/Abschläge	18.678,14 €	
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	285.508,66 €	7.328,49 €
Lineare Alterswertminderung		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	49 Jahre	20 Jahre
• prozentual	30,00 %	50,00 %
• Faktor	0,7	0,5
vorläufiger Gebäudesachwert	199.856,06 €	3.664,25 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	203.520,31 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 213.520,31 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 37.600,00 €
vorläufiger Sachwert	= 251.120,31 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,15
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 288.788,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 278.788,36 €
	rd. 278.800,00 €

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2022 mit rd. **278.800,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren, vom Sachverständigen ermittelt und unterstellt wurden oder im Ortstermin mitgeteilt worden sind. In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren werden verfahrensübergreifend die „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal“ angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Wertbeeinflussende Besonderheiten	-10.000,00 €
* Heizung steht im Eigentum der Osterholzer Stadtwerke (s. Kap. 3.2.4),	
* Reparatur / Instandhaltung der Balkonbrüstung (s. Anlage 7, Bild 10)	

2.3 Verkehrswert

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **281.700,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **278.800,00 €** ermittelt.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[278.800,00 € x 1,00 + 281.700,00 € x 0,50] ÷ 1,50 = rd. **280.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Carport bebaute Grundstück in 27729 Axstedt, Schwanhorstberg 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Axstedt	668	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Axstedt	2	133/44

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2022 mit rd.

280.000 €

in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro

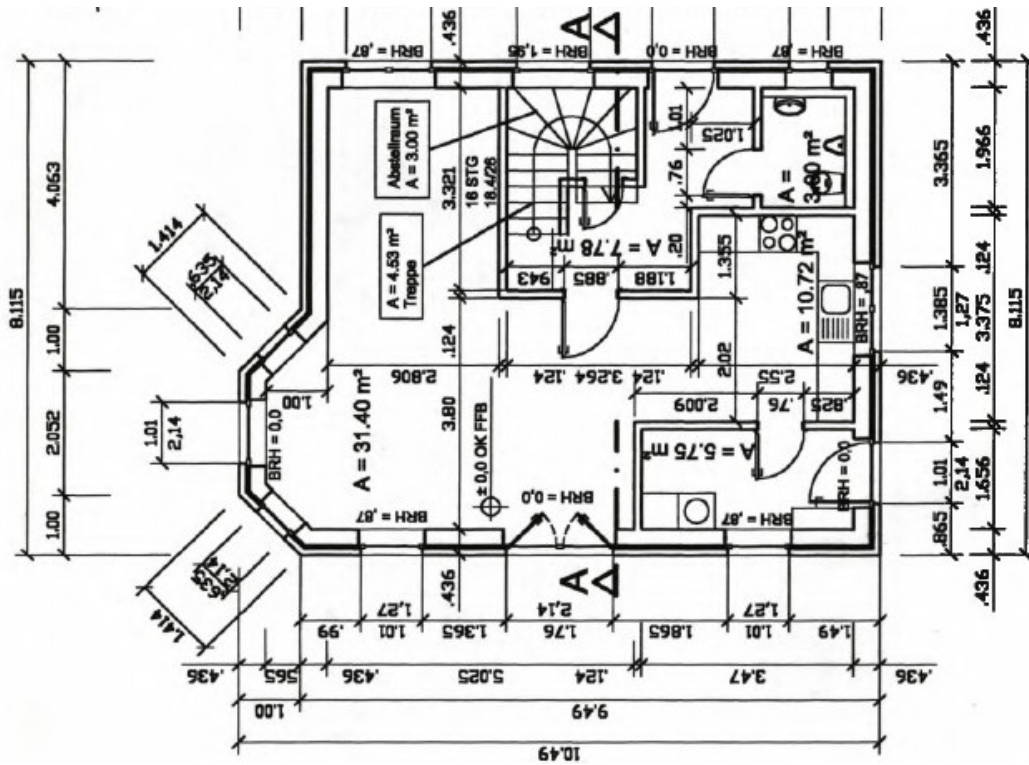
geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

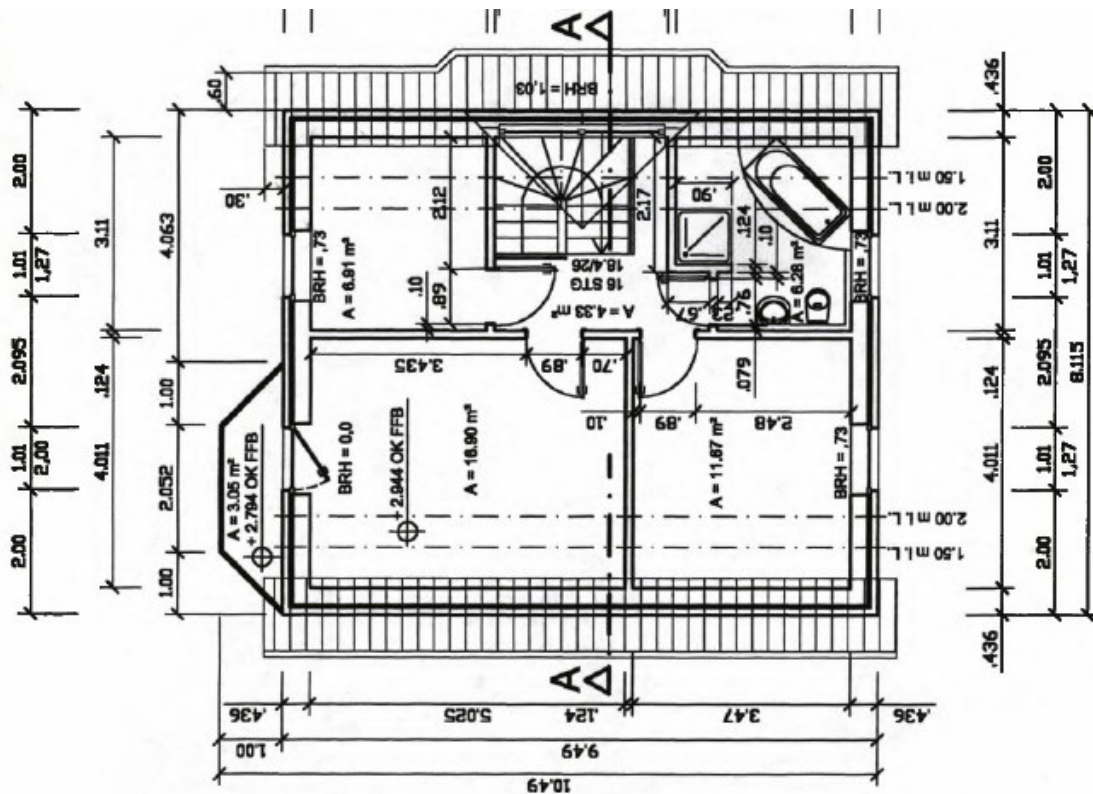
Osterholz-Scharmbeck, den 01. November 2022




Anlage 1: Grundrisse vom EG und DG des Wohnhauses



Grundriss-Zeichnung vom Erdgeschoss des Wohnhauses



Grundriss-Zeichnung vom Dachgeschoss des Wohnhauses