

Dipl.-Ing. (Ass.) Burkhard Helms

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke (Ing.kammer Nds.)

Jahnstraße 26, 27711 Osterholz-Scharmbeck

Mobil-Nr.: 0170 9033625, E-Mail: B.Helms@web.de

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Versteigerungsgericht
Klosterplatz 1

Datum: 03. Mai 2024

NZS 15 K 23/22 / 244004

27711 Osterholz-Scharmbeck

Exposé

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Ritterhude, Blatt 3853 eingetragenen

1.082,130/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten

Grundstück in 27721 Ritterhude, Schillerstraße 2, Gemarkung Ritterhude, Flur 8, Flurstück 277/1;

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss

mit Keller- und Abstellraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet



NZS 15 K 23/22: Die Verkehrswerte wurden zum Stichtag 19.03.2024 ermittelt mit:

127.000 € **Verkehrswert für das in Abt. II fiktiv unbelastete Wohnungseigentum Nr. 3 mit 1.082,13/10.000 ME-Anteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der EG-Wohnung Nr. 3 mit Abstell- und Kellerraum**

1.000 € **Wertminderung für die in Abt. II eingetragene Grunddienstbarkeit**

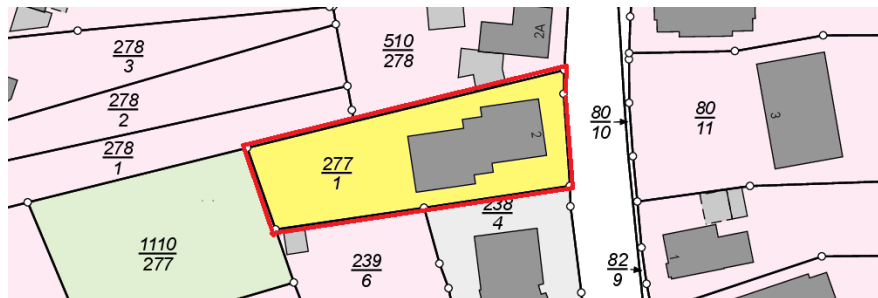
Dieses Exposé besteht aus insgesamt 5 Seiten inkl. 1 Anlagen.

Das 39-seitige Gutachten wurde dem Versteigerungsgericht als Druck und digital zur Verfügung gestellt

1 Mehrfamilienwohnhaus, Baujahr, Zustand“

1.1 Gebäude, Baujahr, Zustand, Ausstattung

Mehrfamilienwohnhaus, Gebäudeart:	ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; ausgebautes Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss; Kellergeschoss (teilunterkellert); Satteldach
Baujahr:	1978 (Meldung der Fertigstellung gemäß Bauakte)
Modernisierungen nach 1978.	• Außenwanddämmung durch nachträgliches Wärmedämmverbundsystem vor ca. 20 Jahren • Modernisierung der Fenster und Haustüren vor ca. 20 Jahren • Gas-Heizungsanlage (Bj: 2014 gemäß Energieausweis), • Teilerneuerung im Bad / WC der EG-Wohnung Nr. 3
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche der EG-Wohnung Nr. 3 beträgt rd. 59,4 m ²
Energieeffizienz:	Der Energieausweis auf Grundlage des Energieverbrauchs: Energieverbrauch: 106,5 kWh / (m ² * a), ohne Warmwasser; Energieeffizienzklasse: D



Liegenschaftskarte mit Darstellung des Mehrfamilienwohnhauses in 27721 Ritterhude, Schillerstraße 2

1.2 Sondereigentum an der Wohnung im EG mit Keller- und Abstellraum

Wohnfläche der EG-Wohnung Nr. 3:	In der Grundriss-Skizze (siehe Anlage 3) ist die Raumaufteilung der Wohnräume für die EG-Wohnung Nr. 3 dargestellt zusammen mit den Ergebnissen der Wohnflächenermittlung des Sachverständigen. Für die Wohnflächenermittlung erfolgte ein Aufmaß des Sachverständigen im Ortstermin am 19.03.2024. 02,8 m² EG-Raum 01 – Flur 05,9 m² EG-Raum 02 – Küche 29,5 m² EG-Raum 03 – Wohnen 02,6 m² EG-Raum 04 – Balkon (1/4 x 10,9 m x 0,95 m = 2,6 m²) 01,8 m² EG-Raum 05 – Flur 03,9 m² EG-Raum 06 – Bad / WC <u>12,9 m² EG-Raum 07 – Schlafen</u> 59,4 m² Gesamtwohnfläche der EG-Wohnung Nr. 3
Boden- Wand- und Deckenbeläge:	Durchschnittliche Ausstattung
EG-Raum 06 – Bad / WC: sanitäre Installation:	• eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, • Handwaschbecken, Elektr. Warmwasseraufbereitung • teilmodernisierte Ausstattung und Qualität, • weiße Sanitäröbekte, Entlüftung über Fenster

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Relative Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis von insgesamt 12 vom örtlichen Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum ermittelt.

I. E1 - Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung auf Grundlage der Kaufpreissammlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	203.000,00	160.000,00	249.000,00	195.000,00
Wohnfläche [m²]	59,40	78,00	85,00	101,00	101,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.602,56	1.882,35	2.465,35	1.930,69
II. E2 - Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 19.03.2024					
Kaufdatum/Stichtag	19.03.2024	15.01.2021	15.02.2021	15.10.2021	15.10.2021
zeitliche Anpassung		× 1,01	× 0,97	× 0,87	× 0,87
Vergleichskaufpreis am Stichtag [€/m²]		2.628,59	1.825,88	2.144,85	1.679,70
III. E3 - Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	59,40	78,00	85,00	101,00	101,00
Anpassungsfaktor		× 1,02	× 1,02	× 1,04	× 1,04
Lage und Ausstattung	mittel/gehoben	mittel	mittel	mittel	mittel
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,05	× 1,05	× 1,05
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.815,22	1.955,52	2.342,18	1.834,23

I. E1 - Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung auf Grundlage der Kaufpreissammlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	72.000,00	72.000,00	154.000,00	274.500,00
Wohnfläche [m²]	59,40	32,00	32,00	68,00	110,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.250,00	2.250,00	2.264,71	2.495,45
II. E2 - Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 19.03.2024					
Kaufdatum/Stichtag	19.03.2024	15.12.2021	15.12.2021	15.03.2022	15.04.2022
zeitliche Anpassung		× 0,88	× 0,88	× 0,84	× 0,83
Vergleichskaufpreis am Stichtag [€/m²]		1.980,00	1.980,00	1.902,36	2.071,22
III. E3 - Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	59,40	32,00	32,00	68,00	110,00
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 1,01	× 1,05
Lage und Ausstattung	mittel/gehoben	mittel	mittel	mittel	mittel
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,05	× 1,05	× 1,05
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.975,05	1.975,05	2.017,45	2.283,52

I. E1 - Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung auf Grundlage der Kaufpreissammlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	325.000,00	265.000,00	72.500,00	225.000,00
Wohnfläche [m²]	59,40	125,00	146,00	38,00	124,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.600,00	1.815,07	1.907,89	1.814,52
II. E2 - Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 19.03.2024					
Kaufdatum/Stichtag	19.03.2024	15.07.2022	15.10.2022	15.03.2023	15.11.2023
zeitliche Anpassung		× 0,86	× 0,92	× 0,94	× 1,03
Vergleichskaufpreis am Stichtag [€/m²]		2.236,00	1.669,86	1.793,42	1.868,96
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	59,40	125,00	146,00	38,00	124,00
E3 - Anpassungsfaktor		× 1,07	× 1,10	× 0,97	× 1,07
Lage und Ausstattung	mittel/gehoben	mittel	mittel	mittel	mittel
E4 - Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,05	× 1,05	× 1,05
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.512,15	1.928,69	1.826,59	2.099,77

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 35,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt.

Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.384,79 €/m² - 2.876,11 €/m².

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichskaufpreise ohne Ausreißer	25.565,42 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 12,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.130,45 €/m² rd. 2.130,00 €/m²

Vergleichswert (grundbuchlich in Abt. II fiktiv unbelastet)

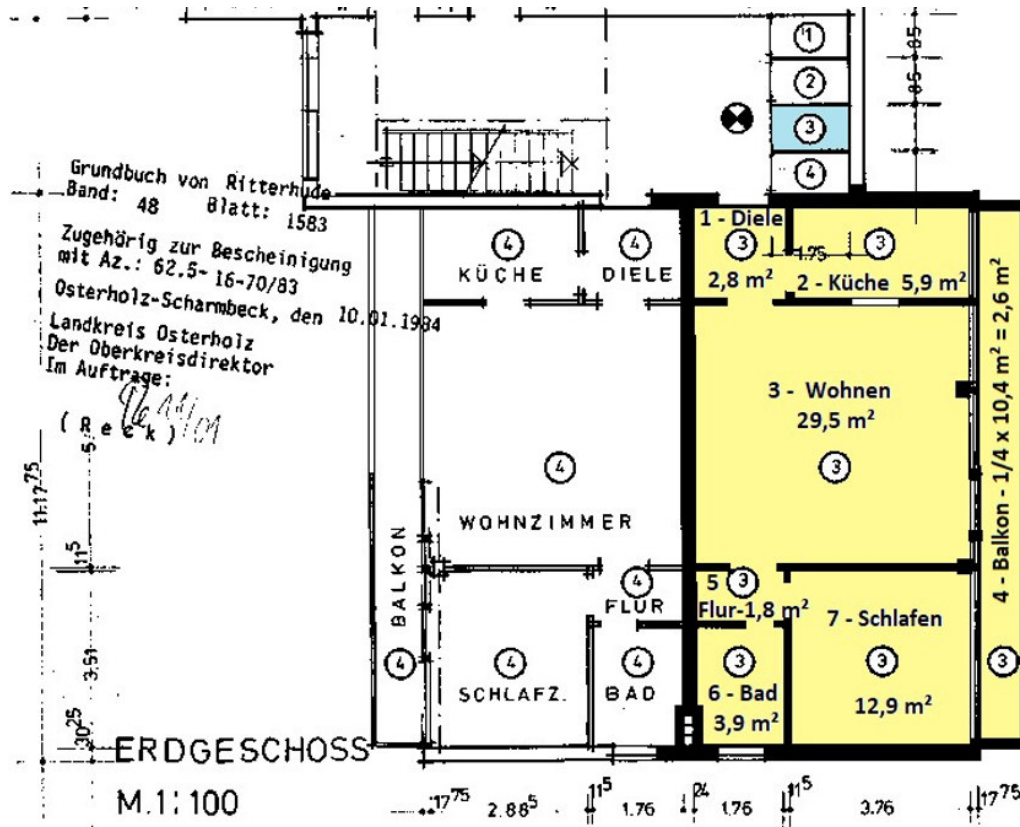
Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.130,00 €/m²	
Wohnfläche	× 59,40 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 126.522,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)	0,00 €	E5
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 126.522,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG)	0,00 €	E6
Grundbuchlich in Abt. II fiktiv unbelasteter Vergleichswert	= 126.522,00 € rd. 127.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 19.03.2024 mit rd. **127.000,00 €** ermittelt.

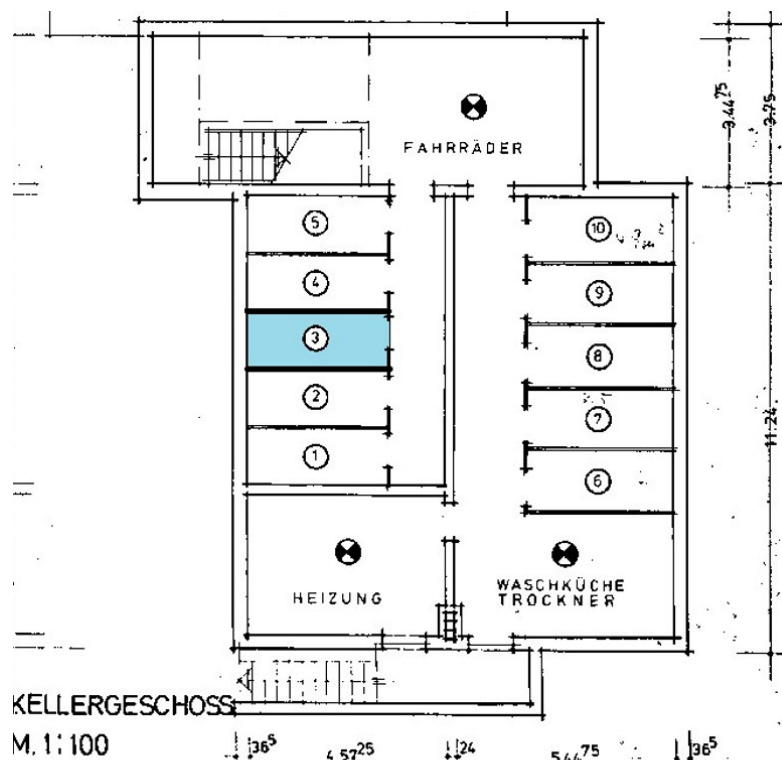
Der Vergleichswert wurde plausibilisiert durch das hedonische Modell „IMBAS – Fahrländer Partner“, der Wohnmarktanalyse eines örtlichen Kreditinstituts und dem Sprengnetter Automated Valuation Model (AVM).

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungstichtag 19.03.2024 mit rd. **127.000 €** geschätzt.

Anlage 1: Grundrisse vom Erdgeschoss und vom Kellergeschoss



EG-Wohnung (gelb) und Abstellraum (blau) dargestellt, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet



Sondereigentum an dem blau dargestellten Kellerraum, mit Nr. 3 bezeichnet