

2. Abschrift

Fred Baxmeyer • Dipl.-Ing. • Architekt
26188 Edewecht • Bahnhofstraße 1

Amtsgericht Westerstede
- Vollstreckungsgericht -
Wilhelm-Geiler-Straße 12a
26655 Westerstede



Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing. Architekt
Bahnhofstraße 1
26188 Edewecht
Tel: 04405 5026
Fax: 04405 5027
fred@baxmeyer.de
www.baxmeyer.de

Ihr Schreiben vom
28.07.2023

Ihr Zeichen
66 K 2020/23

Unser Zeichen

Datum
07.08.2023

Zwangsversteigerungssache Oliver Claasen

In der oben genannten Sache gebe ich zu meinem Verkehrswertgutachten vom 14. Juni 2023 folgende Stellungnahme ab:

Der Abstellraum Nr. 9 ist vor Ort nicht vom Hobbyraum H3 abgetrennt. Dadurch wurde dieser Abstellraum bei der Verkehrswertermittlung fälschlicherweise mitberücksichtigt.

Richtig ist, dass der Hobbyraum H3 und das Bad H3 im Kellergeschoss dem Teileigentum zuzuordnen sind und zusammen 30,75 m² groß sind.

Im Folgenden ergibt sich nunmehr folgende korrigierte Verkehrswertermittlung:

1 Verkehrswertermittlung

Das vom zuständigen Gutachterausschuss aufgestellte Modell zur Berechnung des vorläufigen Vergleichswertes für Eigentumswohnungen wird auf folgende Weise durchgeführt:

Vergleichsfaktoren: Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens

Abweichungen: Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit diese sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.

Wertebereich: Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

modifiziertes

Baujahr:

Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 70 Jahre) und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.

Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert. Es sind die 5 Standardstufen für Wohnhäuser vereinfacht wie folgt definiert:

Fred Baxmeyer Dipl.-Ing. Architekt
26188 Edewecht, Bahnhofstraße 1
Tel.: 04405-5025 Fax: 044055027
www.baxmeyer.de, fred@baxmeyer.de

Bankkonto: Oldenburgische Landesbank AG
IBAN: DE38280200501504759000
BIC: OLBODEH2XXX



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Stufe 1:	insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zusätzlich Kamin
Stufe 5:	zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassade, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

1.1 Bodenrichtwertzone

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes wird nach sorgfältiger Abwägung für den Bereich des Wertermittlungsobjektes eine mittlere Bodenrichtwertzone von **270,00 €/m²** festgelegt.

1.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Ammerland haben sich folgende Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung für Eigentumswohnungen ergeben und sind in der Datenbank 2023 des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

Merkmal	Min.	Max.	Median	Normalobjekt
Kaufzeitraum	2021	2022	2022	2022
Anzahl der Kauffälle	207			
Bodenrichtwert	60 €/m ²	700 €/m ²	324 €/m ²	325 €/m ²
Baujahr	1960	2018	1993	
Mod. Baujahr	1963	2019	1993	1995
Wohnfläche (m ²)	45	105	71	70
Ausstattung				mittel
Garage				Ohne
Stellplatz				Offener Stellplatz
Gemeinde				Bad Zwischenahn

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind zu berücksichtigen. Dafür werden die vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt.

Merkmale Bewertungsobjekt	Ausprägung
Auswertzeitpunkt	7. August 2023
Bodenrichtwertzone	270 €/m ²
modifiziertes Baujahr	2008
Nutzfläche	30,75 m ²
Ausstattung	Mittel
Interpolierter Vergleichsfaktor aus der Datenbank des zuständigen Gutachterausschusses für eine vergleichbare Eigentumswohnung im Bewertungsobjekt	3.040 €/m²
modifiziertes Baujahr (Umrechnungskoeffizient)	1,14
Gemeinde Bad Zwischenahn (Umrechnungskoeffizient)	1,02
vorläufiger marktangepasster Vergleichswertfaktor zum 01.07.2022	3.535 €/m²
abzüglich 10 % wegen spürbarer Preisrückgänge auf Grund höherer Finanzierungskosten und verringerter Nachfrage auf dem Immobilienmarkt im Verlauf ab der zweiten Jahreshälfte 2022	-354 €/m²
vorläufiger marktangepasster Vergleichswertfaktor für Eigentumswohnungen zum Wertermittlungsstichtag	3.182 €/m²

pauschaler Ansatz für das Teileigentum der Kellerräume= 10 % des vorläufigen marktangepassten Vergleichswertfaktors für Eigentumswohnungen unter der Berücksichtigung, dass die Käuferschicht für derartige Kellerräume wohl überwiegend aus Mitgliedern der vorhandenen Eigentümergemeinschaft des Mehrfamilienhauses bestehen werden und kein unabhängiger Dritter Interesse an dem Teileigentum haben dürfte.	318 €/m²
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	10.000,00 €

1.3 marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine weitere Marktanpassung ist in diesem Fall nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt somit in Höhe von

10.000,00 €

1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Baumängel und Bauschäden

sind nicht bekannt = 0,00 €

Bodenverunreinigungen

sind nicht bekannt = 0,00 €

Wertminderung wegen Baulast

Baulastlastenblatt-Nr. 2372 von Bad Zwischenahn Seite 1 Flurstück 434/12, Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn: Zufahrts- und Zugangsbaulast für das Flurstück 436/3 Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn zu Lasten des Flurstücks 434/12 der Flur 26 Gemarkung Bad

Zwischenahn. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Zugangs- und Zufahrtsbaulast zu Lasten des Flurstücks 434/12 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn = 0%.

23500 € * 0 % =

0,00 €

0,00 €

1.5 Vergleichswert

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 10.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0,00 €

Vergleichswert = **10.000,00 €**

1.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist bereits im Vergleichswert berücksichtigt.

Somit schätze ich unter Berücksichtigung des gegenwärtigen, örtlichen Immobilienmarktes sowie der Gewohnheit des allgemeinen Geschäftsverkehrs, runde Beträge als Kaufpreis für Wohnhausgrundstücke anzugeben, den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen und Gewissen auf

10.000,00 €

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von **10.000,00 €** entspricht einem Nutzflächenpreis in Höhe von **325,00 €/m²**.

Bewertung des Rechts in Abteilung II des Grundbuchs „Lasten und Beschränkungen“:

Grundbuch 17521 von Bad Zwischenahn Abtl. II "Lasten und Beschränkungen lfd. Nr. 1, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks Flurstück 434/6 (Nachfolger sind 434/12 und 434/13) Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn): Grunddienstbarkeit in Form eines Spielplatznutzungsrecht und Wegerecht an dem Flurstück 434/6 (Nachfolger sind 434/12 und 434/13) der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn für die Gemeinde Bad Zwischenahn. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Grunddienstbarkeit zu Lasten des Flurstücks 434/6 (Nachfolger sind 434/12 und 434/13) der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn = 0%.

23500 € * 0 % =

0,00 €

Edewecht, den 7. August 2023

gez. F. Baxmeyer



(Von der IHK öffentlich bestellt, und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke)

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 4 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

F. Baxmeyer

Fred Baxmeyer