



Sachverständigenbüro Philipp Launer | Hoffmannsweg 8 | 32052 Herford

An das
Amtsgericht Bad Oeynhausen
Bismarckstraße 12
32545 Bad Oeynhausen

**Gesch.-Nr. 3 K 027/19
Zwangsversteigerung** [REDACTED]

Herford, 23.08.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die sofortige Beschwerde vom 02.08.2024 der Schuldnerseite [REDACTED]
[REDACTED] teile ich Ihnen mit:

- Ich habe das Objekt „Zum Jägerplatz 86-96“ am 27.02.2024 besichtigt. Zu diesem Zeitpunkt hatte weder der Zwangsverwalter, noch der seinerzeit durch den Schuldner beauftragte Makler einen Schlüssel zum Haus Nr. 96. Insofern war es mir seinerzeit eben nicht „ohne weiteres möglich, die Räume zu besichtigen“!
- Anlässlich des o.g. Schreibens habe ich erneut Kontakt zum Zwangsverwalter aufgenommen; dieser teilte mir mit, dass er zwischenzeitlich die Wohnung hat öffnen lassen, so dass nun ein Zutritt und eine Innenbesichtigung möglich sind. Ich habe deshalb am Freitag, dem 16.08.2024 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 11:30 Uhr das Objekt „Zum Jägerplatz 96“ gemeinsam mit dem vom Zwangsverwalter beauftragten Objektbetreuer in Augenschein genommen.
- Hierbei konnte ich tatsächlich feststellen, dass sich das Objekt in vernachlässigtem Zustand befindet. Wie auch bei den übrigen fünf Doppelhaushälften weisen insbesondere Türen, Bodenbeläge und Geländer diverse Gebrauchsspuren bzw. Beschädigungen auf.

Zusätzlich ist zu konstatieren, dass sich die Fenster in vergleichsweise schlechtem Zustand befinden; sie weisen in Bereich der Dichtungen tlw. erhebliche Schimmelbildung auf, ferner löst sich in den Ecken der Randverbund. Ein Austausch der Scheiben erscheint m.E. erforderlich.

- Dies vorausgeschickt scheint es in der Tat geboten, den Ansatz für die Wertminderung aufgrund des vorhandenen Reparaturstaus zu modifizieren; eine exakte Berechnung der durch den Austausch der Fenster entstehenden Kosten wäre durch einen geeigneten Fachbetrieb bzw. Sachverständigen für das Fensterbauerhandwerk vorzulegen. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse halte ich die seitens des Beschwerdeführers genannte Größenordnung jedoch für plausibel.

Dies vorausgesetzt empfehle ich, den Verkehrswert auf 806 000,00 € festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Philipp Launer

