

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt:	Anton-Günther-Straße 4, 26486 Wangerooge (Nordseeinsel)
Sondereigentum an der Wohnung:	Im Erdgeschoss im linken Gebäudeteil hinten nebst Abstellraum im Untergeschoss, Nr. 5 des Aufteilungsplan. Mit Sondernutzungsrecht an der vor der Wohnung gelegenen Terrasse nebst Garten.
Miteigentumsanteil Gemarkung, Flur, Flurstück:	409/10.000 an Wangerooge, 2, 42/14
Grundbuch, Blatt-Nr.:	Wangerooge, 2165
Grundstücksart:	Wohnbaugrundstück
Bebauung:	Mehrfamilienhaus, insgesamt 24 Wohneinheiten
Baujahr:	1992/93
Grundstücksgröße:	1.765 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	62 m ² / 4 m ² (laut Bauakte)

**Kanzlei
Dirk Osterloh II
Rechtsanwalt
Birkenweg 5
26384 Wilhelmshaven
Tel. (044 21) 80 79 75**

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 25. März 2009 in der Besetzung mit

Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Siepert
Architekt Henning Budde
Bankkaufmann Volker Nannizzi

als Vorsitzender
als Gutachter
als Gutachter

den Verkehrswert des oben beschriebenen Wertermittlungsobjektes ermittelt.

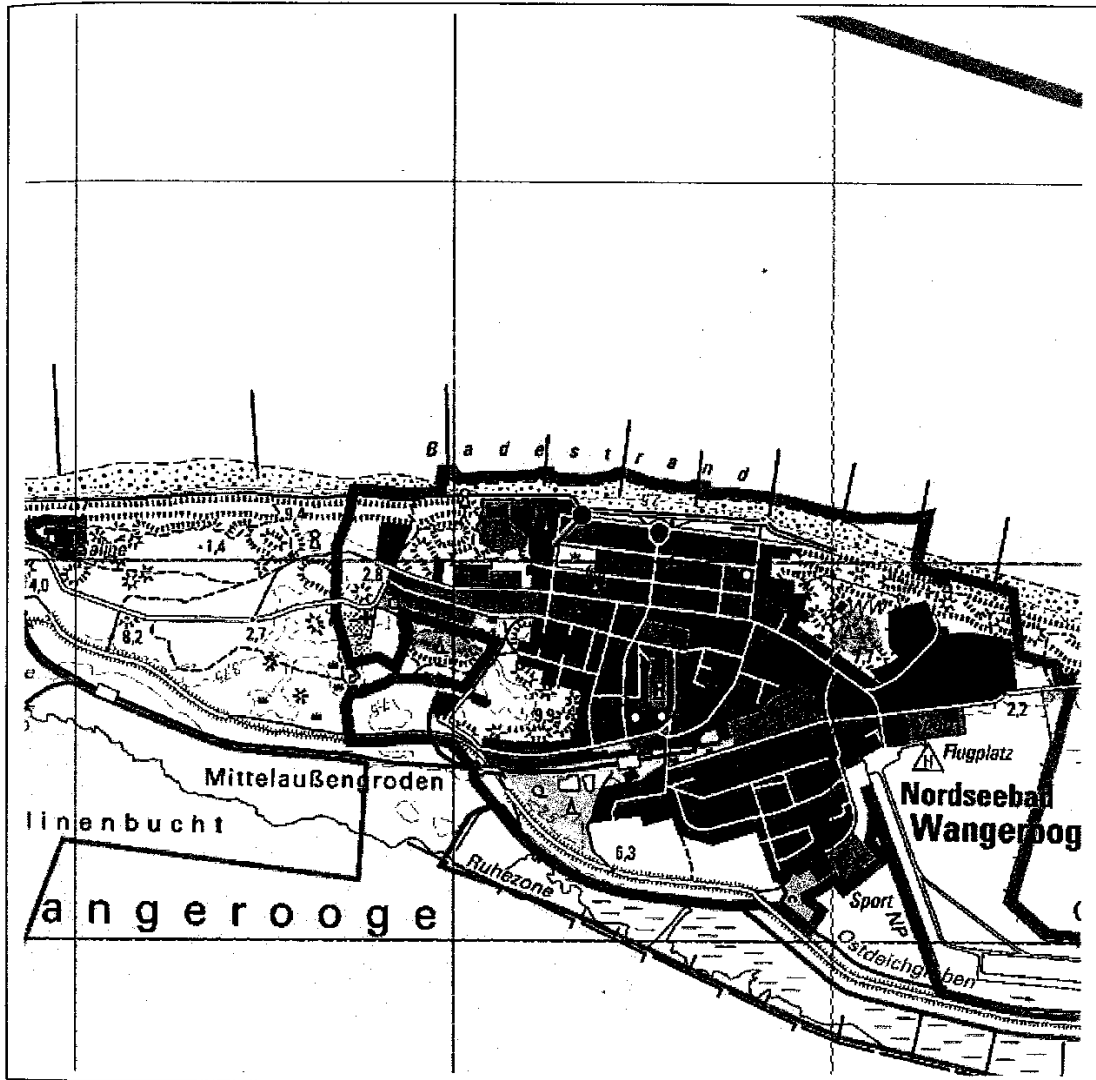
Verkehrswert: 186.000,- €

Wertermittlungsstichtag: 25. März 2009

Anmerkung: Aufgrund widriger Witterungsumstände konnte der Gutachterausschuss nicht am 25.03.2009 auf der Insel Wangerooge tagen. Die terminierte Wohnungsbesichtigung wurde von dem Gutachter Volker Nannizzi durchgeführt. Die dabei gemachten Erfahrungen und Objektaufnahmen standen dem Gutachterausschuss bei seiner telefonischen Sitzung am 25.03.2009 zur Verfügung. Zudem ist dem Gutachterausschuss das Gesamtobjekt „Dünenblick“ aus früheren Besichtigungen bekannt.

70 k 32/08

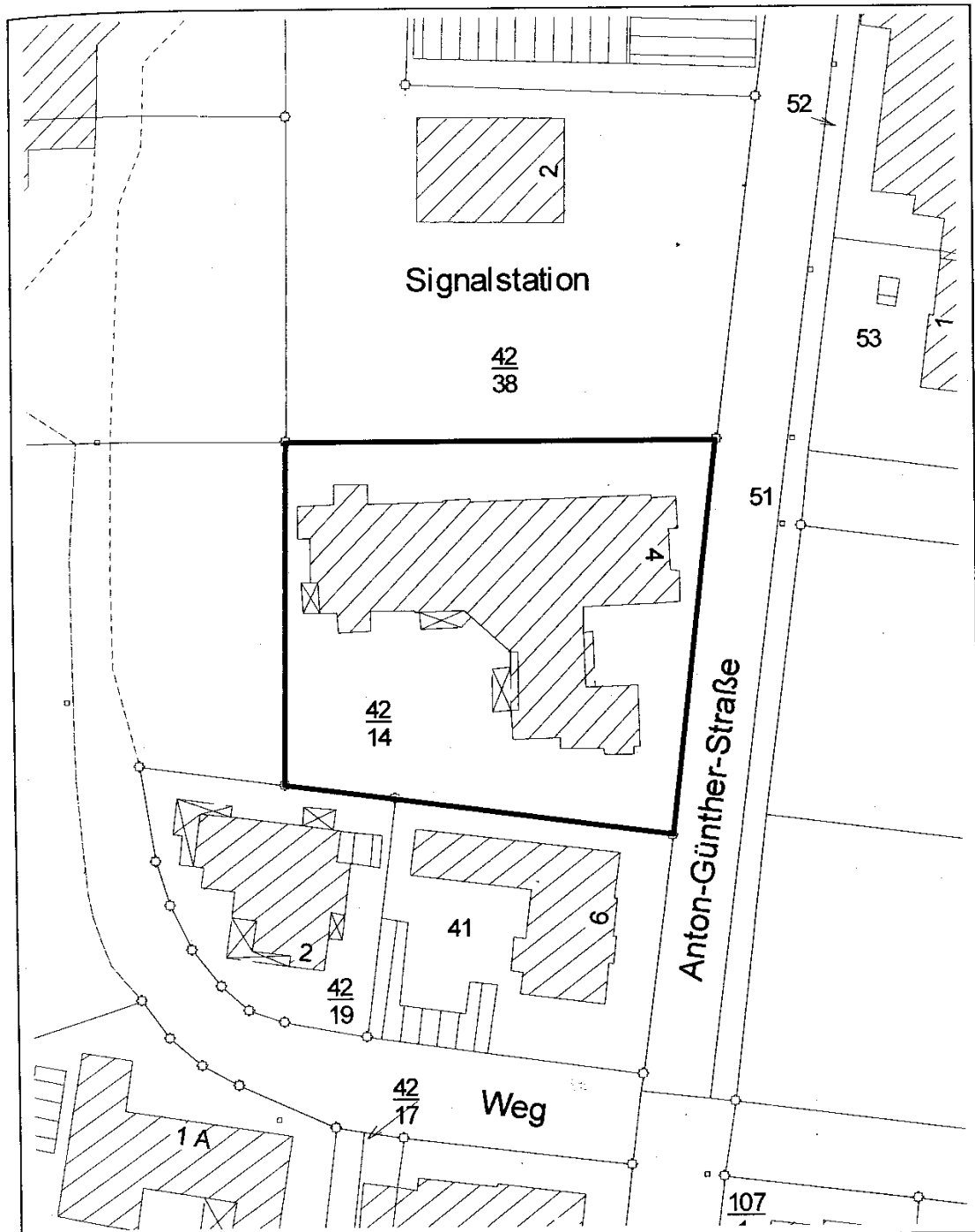
1.1 Auszug aus der Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2009  

1.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2009  

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeine Angaben

Eigentümer/-in:

59427 Unna

59427 Unna

Auftraggeber/-in:

Amtsgericht Jever
Schloßstr. 1
26441 Jever

Datum des Auftrages:

11.03.2009

**Aktenzeichen/Geschäfts-Nr.
des Auftraggebers:**

NZS 10 K 32/08

Verwendungszweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

**Mitteilung des Termins zur Ortsbe-
sichtigung durch den Gutachterauss-
schuss:**

17.03.2009

**Örtliche Bauaufnahme
durch die Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses:**

Am Tage der Ortsbesichtigung am 25. März 2009

**Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss:**

25. März 2009 durch Herrn Volker Nannizzi

Weitere Teilnehmer:

keine

Sitzung des Gutachterausschusses:

25. März 2009 (Telefonkonferenz)

Weitere Erläuterungen zum Auftrag:

Zu den Fragen a) bis e) des Auftragsschreibens
werden Angaben erbeten.

2.2 Umfang der Untersuchungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Besondere Untersuchungen der Bauwerke im Hinblick auf schadstoffbelastete Baustoffe wurden nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Für das Wertermittlungsobjekt sind im Altlastenverzeichnis des Landkreises Friesland keine Eintragungen vorhanden. Anhaltspunkte für eine Bodenverunreinigung sind nicht bekannt geworden.

Eine detaillierte Prüfung auf baubehördliche Genehmigungen (inklusive Auflagen, Statik, Einhaltung der DIN-Normen u. ä.) bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen wurde nicht durchgeführt. Anzeichen für fehlende Baugenehmigungen sind jedoch nicht bekannt geworden.

2.3 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertkarte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauleitpläne
- Angaben zur Erschließung (nach BauGB und NKAG)
- Bauakten / Bauzeichnungen
- Auszug aus dem Grundbuch
- Ein Energieausweis gem. § 16 ff. Energieeinsparungsverordnung 2007 liegt nach Auskunft des Hausverwalters vor.

Zudem sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes die in der Anlage aufgeführten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie Literatur herangezogen worden.

3. Grundstücksbeschreibung

Die Form des Grundstücks und seine nähere Umgebung sind aus dem beigefügten Kartenausschnitt (siehe 1.2) erkennbar; es ist rot gekennzeichnet.

Nachfolgend wird das Grundstück mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen beschrieben.

3.1 Lage und Grundstückseigenschaften

Gemeinde/Ortsteil:	Nordseebad Wangerooge / Inselort Wangerooge
Straße/Hausnummer:	Anton-Günther-Straße 4
Grundstücksart:	Wohnbaugrundstück
Besondere Lagemerkmale:	Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Emissionen festgestellt.
Grundstücksform:	Trapezförmig, siehe Kartenauszug
Grundstücksgröße:	1.765 m ²
Beschaffenheit:	hügeliges Grundstück im Dünenbereich, gärtnerisch angelegt, gepflegter Zustand

Lage und Umgebung:

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend mehrgeschossige Wohnhäuser mit Ferienwohnungen unterschiedlicher Baujahre sowie die Gemeinde- und Kurverwaltung und Freizeiteinrichtungen.

Verkehrsanbindung:

Die Entfernung zum Zentrum des Inselortes beträgt ca. 300 m (Luftlinie). Die autofreie Nordseeinsel ist per Schiff und Inselbahn oder per Flugzeug regelmäßig vom Festland (Harlesiel) aus zu erreichen. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 600 m und zum Flugplatz ca. 1.000 m (jeweils Luftlinie).

Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen:

Das Nordseeheilbad Wangerooge ist Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Allgemein- und weiterbildende Schulen sowie ein Kindergarten sind im Inselort vorhanden.

Wohnlage:

Exponierte Wohnlage am Rande der Bebauung des Inselortes mit teilweise Nordseeblick. Der Badestrand und das Hallen-/Freibad des Nordseeheilbades liegen nur ca. 150 m nördlich des Wertermittlungsobjektes.

3.2 Planungsrechtliche Merkmale, zulässige Nutzung

Bebauungsplan:

Bebauungsplan Nr. 14:

- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0.

3.3 Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge

Straßenausbau:

Mit Klinkern befestigte Fahrbahn, beidseitige Gehwege, Beleuchtung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Strom, Wasser, Gas und Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

Abgaben/Beiträge:

Nach Auskunft der Gemeinde Wangerooge sind für das Bewertungsobjekt – entsprechend dem Ausbauzustand am Wertermittlungszustand - keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und keine Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz mehr zu leisten.

Dem Gutachterausschuss ist nicht bekannt, ob Zahlungen rückständig sind.

3.4 Weitere rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	<p>Der Grundbuchauszug vom Abruf mit Solum STAR enthält in Abteilung II folgende Eintragungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insolvenzverfahrenvermerk - Zwangsversteigerungsvermerk - Zwangsverwaltungsvermerk. <p>Diese drei Eintragungen und eventuelle Eintragungen in Abteilung III sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.</p>
Baulastenverzeichnis:	Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung.
Sonstiges:	Nach Auskunft der Zwangsverwalterin Frau Regina Behrens bestehen Rückstände beim Hausgeld von ca. 16.000,- €. Weitere wertbestimmende rechtliche Gegebenheiten sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Beschreibung des Gebäudes „Dünenblick“

Gebäudeart:	Zwei- bzw. dreigeschossiges, freistehendes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (z. T. zwei Ebenen) und 24 Wohneinheiten
<u>Aufteilung des Gebäudes:</u>	
Kellergeschoss (KG):	Teilunterkellerung; 8 Abstellräume, gemeinschaftlicher Flur und Trockenraum, Kelleraußentreppe
Erdgeschoss (EG):	6 Wohnungen, z. T. Terrassen und Abstellräume; Heizungsraum, 2 Treppenhäuseranlagen
I. Obergeschoss (I. OG):	8 Wohnungen, z. T. Balkone und Abstellräume; 2 Treppenhäuseranlagen
II. Obergeschoss (II. OG):	8 Wohnungen (z. T. über zwei Ebenen), z. T. Balkone und Abstellräume; 2 Treppenhäuseranlagen
Dachgeschoss (DG):	2 Wohnungen, z. T. Balkone und Abstellräume, z. T. Räume zu den Wohnungen aus dem II. OG (über separate Treppen zu erreichen), 1 Treppenhäuseranlage
Baujahr:	1992/93; ursprünglich älteres Betriebsgebäude nach kompletten Um- und Ausbau zum Wohngebäude Aufteilung in Wohnungseigentum

Ausstattungsstandard:

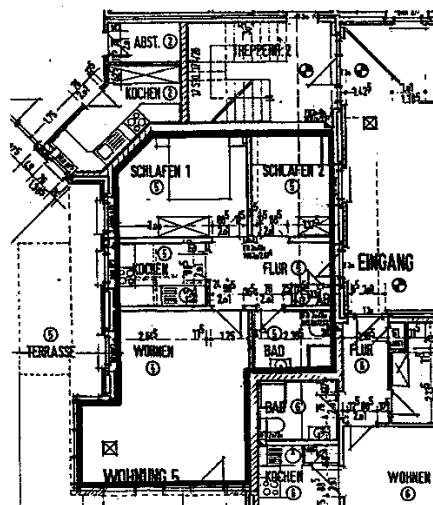
Fassade:	Massiv, Verblender; Wintergärten: Aluminiumprofile mit Verglasung
Decken:	Überwiegend Beton, z. T. Holzbalken
Treppen:	Beton mit Natursteinplatten belegt, Stahlgeländer
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, z. T. besondere Dachkonstruktion

Haustechnik:

- Heizungsart:	Gasentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung als Sammelheizung
- Elektroinstallation:	Gute Ausstattung
Ver-/Entsorgung:	Strom, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss
Besondere Bauteile:	Wintergärten, Balkone, Dachgauben, Außentreppen
Baulicher Zustand: (Gemeinschaftseigentum)	soweit ersichtlich, der beschriebenen Bauweise und dem Alter entsprechend gut
Außenanlagen:	Terrassen, Pflasterungen, Einfriedigungen, Stützmauern, Mülltonnenplätze, Fahrradständer, Gartenanlage

4.2 Beschreibung der Eigentumswohnung

Grundrisskizze des Wohnungs- und Teileigentum Nr. 5 des Aufteilungsplanes:



Beschreibung des Teileigentum Nr. 5:

Aufteilung / Lage:	Siehe vorstehende EG-Grundrisskizze
Wohn-/Nutzfläche:	62 m ² / 4 m ² (laut Bauakte)
Deckenflächen:	Tapeziert und gestrichen
Wandflächen:	tapeziert und gestrichen, z. T. gefliest
Bodenbeläge:	Fliesen
Fenster:	Pulverbeschichtete Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	Echtholztüren mit Stahlzargen, Glastür
Sanitäre Installation:	Gute Ausstattung
<u>Haustechnik:</u>	
- Heizungsart:	Gesamtanlage, Heizkostenverteilung über Wohnflächen
- Elektroinstallation:	Gute Ausstattung
Besondere Bauteile:	Verglaster Erker
Baumängel und Bauschäden: (Sondereigentum)	Nicht ersichtlich
Zustand der Wohnung:	Bis auf einen leichten Renovierungstau gut

4.3 Fotos



Eingangsbereich, Ostansicht



Terrassenbereich, Westansicht



Terrassenbereich, Südwestansicht



Terrassenbereich, Nordwestansicht



Essbereich / Flur



Wohnbereich / Erker

5. Wertermittlung

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Wertermittlungsverordnung (WertV) anzuwenden.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird die **Kaufpreissammlung** geführt. Nach § 195 Baugesetzbuch haben dazu die Notare die von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht somit einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren zur Wertermittlung ist gem. § 7 Abs. 2 WertV unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können folgende Verfahren jeweils einzeln oder in Kombination herangezogen werden:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren.

Das **Vergleichswertverfahren** ist für unbebaute und bebaute Grundstücke insbesondere dann geeignet, wenn zeitnahe Vergleichspreise in ausreichender Zahl vorliegen, die in der Qualität mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** findet in der Regel bei bebauten Grundstücken Anwendung, die auf dem Markt nach ihrem erzielbaren Ertrag beurteilt werden. Dies gilt überwiegend bei Mehrfamilienhaus- und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken.

Das **Sachwertverfahren** wird regelmäßig bei bebauten Grundstücken angewendet, die am Markt nicht in erster Linie nach ihren erzielbaren Erträgen beurteilt werden. Dies trifft vor allen Dingen auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Da der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zahlreiche Kaufpreise für Eigentumswohnungen vorliegen, ermittelt der Gutachterausschuss den Verkehrswert durch Preisvergleich (§§ 13 - 14 WertV - Vergleichswertverfahren -).

Bei dieser Ermittlung sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die insbesondere hinsichtlich Lage und Ausstattung vergleichbar sind; dabei kann erfahrungsgemäß unterstellt werden, dass gleichaltrige Eigentumswohnungen im Wesentlichen auch die gleichen Ausstattungsmerkmale aufweisen. Als geeigneter Vergleichsmaßstab hat sich dabei der Quadratmeterpreis für die Wohnfläche erwiesen.

5.2 Ermittlung des Vergleichswertes

In diesem Fall liegen dem Gutachterausschuss 18 Kauffälle von Eigentumswohnungen aus dem Objekt „Anton-Günther-Straße 4“ vor, die in den Jahren 1991 bis 2008 erzielt worden sind. Es handelt sich nach der Aufteilung in Wohnungseigentum um Erst- und Weiterverkäufe an überregionale Erwerber. Die erzielten Verkaufserlöse entsprechen dem hiesigen Marktverhalten.

Die genannten Kaufpreise bewegen sich zwischen 2.060,- €/m² und 3.700,- €/m² Wohnfläche. Die beim Verkauf angegebenen Wohnflächen liegen zwischen 37 m² und 99 m². Der Durchschnittspreis beträgt rd. 3.030,- €/m² bei einer mittleren Wohnfläche von rd. 63 m².

Trotz der großen Zeitspanne, lassen sich insgesamt keine zeitspezifischen Faktoren aus den Verkäufen ableiten. Ebenso lassen sich aus dem Unterschied zwischen Erst- und Weiterverkäufen keine Faktoren ableiten. Vielmehr sind der Zustand und die Lage der Wohnung von entscheidender Bedeutung für den Käufer.

Weiter liegen dem Gutachterausschuss aus den Jahren 2007 bis heute 15 verwertbare Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Bereich „Obere Strandpromenade / Peterstraße“ aus der Gemeinde Wangerooge mit Wohnflächen von 24 m² bis 83 m² vor. Die Kaufpreise bewegen sich entsprechend der Lage, der Größe und der Ausstattung der Wohnungen zwischen 1.040,- €/m² und 3.800,- €/m² Wohnfläche, der Durchschnittspreis beträgt rund 2.360,- €/m² bei einer mittleren Wohnfläche von rd. 44 m². Die Baujahre der Objekte liegen zwischen 1961 und 1998. Betrachtet man nur die vier Verkäufe im Bereich „Obere Strandpromenade“ ergibt sich ein Mittelwert von rd. 2.690,- €/m² bei einer mittleren Wohnfläche von rd. 41 m².

5.3 Verkehrswert

Im vorliegenden Fall ist einerseits zu berücksichtigen, dass die Bauausführung einen hohen Unterhaltungsaufwand an den Gemeinschaftsanlagen erfordert und die Verbrauchskostenverteilung ungünstigerweise z. T. über die Wohnflächen erfolgt, was den Käuferkreis durchaus einschränkt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass derzeit ein großes Angebot an Eigentumswohnungen auf der Nordseeinsel Wangerooge besteht. Andererseits weist die Wohnung einen guten Zuschnitt auf und liegt in unmittelbarer Nähe des Strandes in exponierter Lage des Inselortes Wangerooge.

Ausgehend von den angefallenen Kaufpreisen aus dem Bewertungsobjekt und den Weiterverkäufen aus dem Bereich „Obere Strandpromenade / Peterstraße“ gelangt der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der genannten Wertmerkmale sowie der beschriebenen tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten zu einem Quadratmeterpreis von 3.000,- €. Bei einer Größe von 62 m² DIN-Wohnfläche ergibt sich dann für das Wohnungseigentum nach marktüblicher Rundung ein Verkehrswert von

186.000,- €.

6. Beschluss

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 25. März 2009 in der Besetzung mit

Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Siepert
Architekt Henning Budde
Bankkaufmann Volker Nannizzi

als Vorsitzender
als Gutachter
als Gutachter

den Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentum Nr. 5 mit

186.000,- €

(in Worten: einhundertsechszigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag 25. März 2009 ermittelt.

Nannizzi
(Gutachter)

Siepert
(Vorsitzender)

Budde
(Gutachter)

7. Anfragen des Amtsgerichts

Die Anfragen

- a) ¹⁾ welche Mieter und Pächter vorhanden sind und ²⁾ wer gegebenenfalls Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist,
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind (Art und Umfang),
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

werden wie folgt beantwortet:

- Zu a) ¹⁾ Mieter: wechselnde Kurzzeitmieter da Ferienwohnung
²⁾ Verwalter: Frau 26486 Wangerooge
zu b) bis e) sind die Anfragen zu verneinen.