



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg**

Geschäftsstelle

GLL Oldenburg

Katasteramt Varel; Oldenburger Str. 4; 26314 Varel

Tel. 04451 / 919-290 (Varel)

0441 / 9215-579 (Oldenburg)



**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Oldenburg**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Aktenzeichen: W2-060/2010

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert des Wohnungseigentum Nr. 18
in dem Wohn- und Geschäftshaus**



Gemeinde : Wilhelmshaven, Stadt

Gemarkung : Rüstringen

Lagebezeichnung : Bremer Str. 97 / Mitscherlichstr. 32-34

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	3
1.1	Auszug aus der Übersichtskarte.....	4
1.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte	5
2	Vorbemerkungen	6
2.1	Allgemeine Angaben	6
2.2	Umfang der Untersuchungen	6
2.3	Unterlagen	7
3	Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1	Lage und Grundstückseigenschaften	7
3.2	Planungsrechtliche Merkmale, zulässige Nutzung.....	8
3.3	Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge	8
3.4	Weitere rechtliche Gegebenheiten	9
3.5	Grundstücks - und Entwicklungszustand am Qualitätsstichtag	9
4	Gebäudebeschreibung	10
4.1	Wohngebäude.....	10
4.2	Nebengebäude - Garagenanlage	13
4.3	Beschreibung der Eigentumswohnung	14
4.4	Fotos.....	15
5	Wertermittlung	18
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
5.2	Vergleichswertverfahren: Selektion	19
5.3	Verkehrswert.....	19
6	Beschluss	20
7	Anfragen des Amtsgerichts	20
8	Anlagen.....	21
8.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	21
8.2	Wertermittlungsliteratur	21
8.3	Ausfertigungsvermerk	22

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten.

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt:	Bremer Str. 97 / Mitscherlichstr. 32-34 Wilhelmshaven, Stadt
Sondereigentum an Wohnung:	Wohnungseigentum Nr. 18 im I. Obergeschoss mit drei Abstellräumen im Haus Mitscherlichstr. 34 nebst
Abstellraum im Keller:	Kellerraum lt. Aufteilungsplan.
Miteigentumsanteil an Gemarkung, Flur, Flurstück:	62/1.000 an Rüstringen, 6, 2194/72
Grundbuch, Blatt-Nr.:	Wilhelmshaven, 33584
Grundstücksart:	Mischnutzung
Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus, insgesamt 18 Wohneinheiten; zwei Gewerbeeinheiten sowie eine Garagenanlage.
Baujahr:	ca. 1895: Bremer Str. 97 / Mitscherlichstr. 32 ca. 1930: Mitscherlichstr. 34 ca. 1970: Bau der Garagenanlage
Grundstücksgröße:	745 m ²
Wohnfläche:	Ca. 76 m ²

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 15.07.2010 in der Besetzung mit

Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Seifert	als Vorsitzender
Dipl.-Ing. Architektin Gudrun Weber	als Gutachterin
Immobilienkaufmann Herbert Zeppernick	als Gutachter

den Verkehrswert des oben beschriebenen Wertermittlungsobjektes ermittelt.

Verkehrswert : 5.000,- €

Wertermittlungstichtag: 15.07.2010

1.1 Auszug aus der Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2010 

1.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2010 **GLL** **ALGN**

2 Vorbemerkungen

2.1 Allgemeine Angaben

Eigentümer/-in:

14443 Potsdam

Auftraggeber/-in:

Amtsgericht Wilhelmshaven
Marktstr. 11 - 17
26382 Wilhelmshaven

Datum des Auftrages:

22.02.2010

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

10 K 001/10

Verwendungszweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

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

05.07.2010

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

für die Geschäftsstelle Herr Beilken

**Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss:**

15.07.2010

Weitere Teilnehmer:

Herr Günter Carle, für die Hausverwaltung
ReCa Immobilienverwaltung GmbH;
für die Geschäftsstelle Herr Beilken.

Sitzung des Gutachterausschusses: 15.07.2010

Weitere Erläuterungen zum Auftrag: Zu den Fragen a) bis d) des Auftragschreibens
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. Eine Kontamination des Bodens wurde nicht geprüft.

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.

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 - Stadt Wilhelmshaven
- Teilungserklärung, Aufteilungsplan - von 1993
- Auszug aus dem Grundbuch - vom 01.03.2010, geändert 07.01.2010
- Ein Energieausweis gem. § 16 ff. Energieeinsparungsverordnung 2009 lag nach Auskunft der Hausverwaltung nicht 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 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

Stadt/Stadtteil:	Wilhelmshaven, Stadt / Rathausviertel
Straße/Hausnummer:	Bremer Str. 97 / Mitscherlichstr. 32-34
Grundstücksart:	Mischnutzung
Besondere Lagemerkmale:	Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Emissionen festgestellt.
Grundstücksform:	Siehe Kartenauszug
Grundstücksgröße:	745 m ²
Beschaffenheit:	Ebenes Grundstück

Lage und Umgebung:	Das Wertermittlungsobjekt liegt in Rathausnähe, im südlichen Teil der Stadt Wilhelmshaven, an der Kreuzung der Bremer Straße und Mitscherlichstraße; beide Straßen sind voll ausgebaut. In der unmittelbaren Umgebung finden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Verwaltungs- und Behördengebäude unterschiedlicher Baujahre.
Verkehrsanbindung:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,5 und zu Bahnhof ca. 0,9 km (Luftlinie). Das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über eine etwa 0,3 km entfernte Bushaltestelle an der Peterstraße erreichbar.
Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen:	Wilhelmshaven, Stadt ist Oberzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in zumutbarer Entfernung und in den Einkaufszentren der Innenstadt vorhanden.
Wohnlage:	Das Bewertungsgrundstück weist eine leicht unterdurchschnittliche Wohn- und Geschäftslage auf.

3.2 Planungsrechtliche Merkmale, zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan:	Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.
Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 26, rechtsverbindlich seit 03.09.1963. Auskunft der Stadt Wilhelmshaven: „Der Bebauungsplan übernimmt den bestehenden Gebäudebestand und trifft für das Wertermittlungsobjekt keine Aussage zur geplanten Bebauung, Geschossigkeit etc“.

3.3 Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge

Straßenausbau:	Bremer Straße und Mitscherlichstraße: Durchgangstraßen; Fahrbahnen asphaltiert, z. T. auf Kopfsteinpflaster; beidseitig Gehwege und Parkmöglichkeiten, in der Mitscherlichstr. tlw. von kl. Grünanlagen mit Baumbewuchs unterbrochen; Beleuchtung.
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Strom, Wasser, Gas und Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

Abgaben/Beiträge: Im Bereich des Bewertungsobjektes gilt die Straße „Bremer Str. 97 / Mitscherlichstr. 32-34“ nach Auskunft der Stadt Wilhelmshaven als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB).

Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag nicht zu leisten waren.

Dem Gutachterausschuss ist nicht bekannt, ob Zahlungen rückständig sind.

3.4 Weitere rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch: Der Grundbuchauszug Blatt 33584 von Wilhelmshaven über Abruf mit Solum STAR enthält in Abteilung II folgende Eintragungen:

- Zwangsversteigerung ist angeordnet;
- Zwangsverwaltung ist angeordnet.

Eintragungen in Abteilung III sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält laut Auskunft der Stadt Wilhelmshaven keine Eintragung.

Denkmalschutz: Das Grundstück ist nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

Sonstiges: Weitere wertbestimmende rechtliche Gegebenheiten sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.

3.5 Grundstücks- und Entwicklungszustand am Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale).

Dachgeschoss (DG): Drei Wohnungen; zwei Balkone; Gemeinschaftsräume; drei Treppenhäuseranlage.
-nur: Bremer Str. 97 Ecke Mitscherlichstr. 32-

Baujahr: ca. 1895: Bremer Str. 97 / Mitscherlichstr. 32
ca. 1930: Mitscherlichstr. 34

Jahr baulicher Veränderungen: 1991: Dachausbau Mitscherlichstr. 32 Ecke Bremer Str. 97;
Sonst: Verschiedene Umnutzungen und Umbauten im Bereich der Gewerbeeinheiten.

Bauausführung und Ausstattung:

Fassade: Massiv, geputzt; straßenseitig mit gründerzeitlichen Zierelementen; hofseitig: Putz mit Anstrich; Fassade an der Giebelseite der Bremer Str. 97 im Bereich der Hofzufahrt mit Außenwanddämmung versehen.

Dach: Nach Aussage der Hausverwaltung werden die Dächer instand gehalten, sind aber überaltert;

- Bereich Bremer Str. 97 Ecke Mitscherlichstr. 32: Einhäufiges Satteldach, tlw. Pultdach; Dachbahnen auf Schalung, straßenseitig Zementpfannen mit Dachflächenfenster; zwei massive Ausbauten; fünf stehende Gauben, mit Kunstschiefer verkleidet;

- Bereich Mitscherlichstr. 34: Pultdach; Dachbahnen auf Schalung;

Die Qualität der Dacheindeckungen und der Dachkonstruktionen konnte nicht überprüft werden.

Decken: Keller: preußische Kappen, sonst Holzbalkendecke;

Treppen: Eingangsaußentreppen: Gefliest, tlw. Terrazzo; Eingangsbereiche bis Podest: Massiv mit PVC-Belag; zu den Obergeschossen: Holztreppe, zweiläufige, gegenläufige Treppen mit Zwischenpodest; mit PVC-Belag, erneuerungsbedürftig; Holz- oder Metallgeländer; Keller- Kelleraußentreppe: Massiv.

Fenster: Kunststofffenster, überwiegend Isolierverglasung, z. T. Holz; Abdichtung zum Mauerwerk tlw. schadhaf; Fensteröffnungen in den Treppenhäusern und Abstellräume tlw. mit Glasbausteinen ausgemauert; Dachfenster im Treppenhaus Bremer Str. veraltet; Kellerfenster: Holz, tlw. mit Metallschutzgitter.

Türen

Haustüren:	Straßenseitig: Metalltüren mit Glasausschnitt, einfach verglast, z. T. schadhaft; Hofseitig: Holz tlw. mit Glasausschnitt, einfach verglast, veraltet, tlw. schadhaft; z. T. FH-Tür; Laden- und Gaststättentür: Kunststoff mit Glasausschnitt; Zugang zur Gaststätte vom Treppenhaus; Feuerschutztür;
Wohnungseingangstüren:	Holz, Holzzargen, tlw. schadhaft, z. T. mit Oberlicht, überwiegend veraltet;
Heizungsart:	Nach Aussage der Hausverwaltung: Gas-Etagenheizung mit Warmwasserversorgung.
Elektroinstallation:	Standard, vermutlich überwiegend veraltet
Außenanlagen:	Mit Betonsteinen befestigte Hof- und Zufahrtsfläche; Kfz-Stellplätze sind nicht gesondert ausgewiesen; sonst ohne Begrünung.
Besonderheiten:	<p>Nach Aussage der Hausverwaltung ist das Gebäude Bremer Str. 97 Ecke Mitscherlichstr. 32 fast vollständig vermietet, die Ladeneinheit ist nicht vermietet; das Gebäude Mitscherlichstr. 34 steht leer.</p> <p>Gas- und Wasserzuleitung im Haus Bremerstr. 97 Ecke Mitscherlichstr. 32, sowie Gaszuleitung im Haus Mitscherlichstr. 34 augenscheinlich erneuert, z. T. bis zu den Abnehmern; sonst: Zustand der Zu- und Ableitungen nicht bekannt; ein Kelleraußenschacht mit Metallabdeckung,</p> <p>Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass eine ordnungsgemäße Verwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes besteht.</p> <p>Nach Mitteilung der Hausverwaltung sind derzeit keine Hausgelder und Instandhaltungsrücklagen vorhanden.</p>
Besondere Bauteile:	Sechs Balkone mit gemauerter Brüstung. Durch die Schiefelage des Hauses Mitscherlichstr. 34 ist in den Wohnungen der Einbau einer Stufe notwendig geworden. Außenwanddämmung an der Giebelseite der Bremer Str. 97 zur Hofzufahrt.
Baumängel und Bauschäden:	Starke Schiefelage im Gebäude Mitscherlichstr. 34; Dacheindeckung überaltert; Schornsteine z. T. stark versottet; nach Auskunft der Hausverwaltung sind 1. z. T. Edelstahlrohre eingezogen, 2. Schornsteinköpfe z. T. marode, z. T. mit Pappe umkleidet; z. T. starke Mauer- und Putz- und Anstrichschäden an den Fassaden, besonders am Gebäude Mitscherlichstr. 34; Durchfeuchtung nach innen; Bodenbeläge der Eingangsbereich tlw. sehr schadhaft; Putz- und Feuchtigkeitsschäden in den Kellerfußböden und Kellerwänden;

Regenrinnen und Fallrohre tlw. schadhaft;
Außen- und Kelleraußentreppe schadhaft; Putzabplatzungen sowie Rostschäden an tragenden Teilen der Balkone sichtbar;
Fußböden der Zwischengeschosse (Abstellräume) im Gebäude Mitscherlichstr. 34 z. T. durchgebrochen; Versackungen im Hofpflaster.

Baulicher Zustand:
(Gemeinschaftseigentum)

Erhebliche Instandsetzungs- und Instandhaltungsdefizite, besonders am Gebäude Mitscherlichstr. 34, hier insgesamt ein desolater Zustand des Gemeinschaftseigentum;
zum jetzigen Zeitpunkt ist dieser Teil des Wertermittlungsobjektes nicht bewohnbar.

Mitscherlichstr. 32 Ecke Bremer Str. 97: Es ist überwiegend ein einfacher, z. T. instand gesetzter Zustand festzustellen.

4.2 Nebengebäude - Garagenanlage

Gebäudetyp:	Garageanlage, massiv
Aufteilung:	Garageanlage mit drei Pkw-Stellplätzen;
Wohn-/Nutzfläche:	Ca. 40 m ²
Baujahr:	ca. 1970
Jahr baulicher Veränderungen:	Der frühere Wäschetrockenplatz auf dem Dach, sowie der Treppenzugang sind nach 2006 abgebaut.

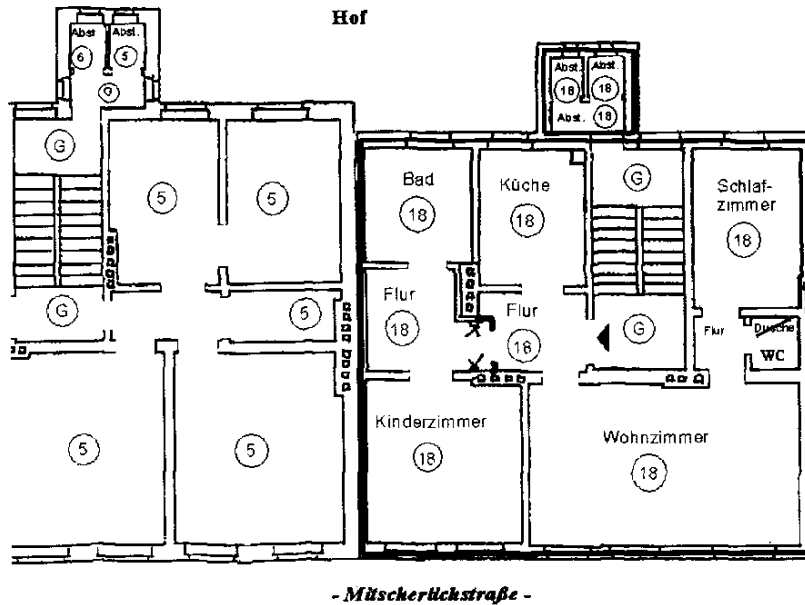
Bauausführung und Ausstattung:

Es konnte nur die rechte Garage besichtigt werden.

Dach:	Dach: Massiv mit Dachbahnen
Wandflächen:	Fugenglattstrich
Fußboden:	Beton
Türen:	Stahlschwingtore;
Baumängel und Bauschäden:	Rost an den Stahlschwingtoren sichtbar; Betonschwellen schadhaft.
Allgemeiner Zustand:	Die Garageanlage weist einen einfachen Instandhaltungs- und Pflegezustand auf.

4.3 Beschreibung der Eigentumswohnung

Grundrisskizze des Wohnungseigentum Nr. 18 des Aufteilungsplanes:



Beschreibung des Wohnungseigentum Nr. 18:

Aufteilung / Lage:

Drei-Zimmer-Wohnung im I. Obergeschoss des Hauses Mitscherlichstraße 34;
Aufteilung: Siehe vorstehende unmaßstäblich ergänzte Grundrisskizze.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche ist in der Teilungserklärung nicht angegeben.
Entsprechend den Vorschriften der WoFIV hat der Gutachterausschuss die Wohnfläche nach eigenem Aufmaß überschlägig ermittelt.
Der Wertermittlung wird eine Wohnfläche von 76 m² zugrunde gelegt wird;

Deckenflächen:

Überwiegend Raufasertapete, z. T. Styroporsichtplatten, Holzvertäfelung, z. T. abgehängt.

Wandflächen:

Überwiegend Raufasertapete, z. T. Holzvertäfelung; zusätzlich in Bad, Küche, WC: Fliesenspiegel, tlw. bis ca. 1,5 m hoch.

Bodenbeläge:

Teppichboden, PVC-Belag, z. T. Spanplatten, tlw. ohne Belag, Sanitärräume mit Fliesen – überwiegend abgängig.

Fenster:

Kunststofffenster, laut Scheibeneindruck von 1971 sowie von 1980; Isolierverglasung.

Innentüren:	Holz in Holzzargen.
Sanitäre Installation:	Wanne, WC, Handwaschbecken.
Heizungsart:	Gas-Kombitherme mit Warmwasserversorgung; Heizungsrohre z. T. auf Putz.
Elektroinstallation:	Standard, veraltet, Funktionstüchtigkeit nicht geprüft.
Besondere Bauteile:	Durch die Schiefelage des Hauses Mitscherlichstr. 34, ist in der Wohnung ein Niveauunterschied vorhanden, behoben durch entspr. Ausgleich und den Einbau einer Stufe; kleiner Holz-Abstellraum im Flurbereich; Zustand der Zu- und Ableitungen nicht bekannt.
Baumängel und Bauschäden: (Sondereigentum)	Starke Mauer- und Putzschäden außen mit Durchfeuchtungen nach Innen, vor allen in den Fensterbereichen z. T. mit Schimmelbildung; Fußboden der 3 Abstellräume im Zwischengeschoss des Treppenhauses durchgebrochen;
Zustand der Wohnung:	Der Gesamtzustand des Hauses Mitscherlichstr. 34 ist desolat; im vorgefundenen Zustand ist die Wohnung Nr. 18 nicht nutzbar.

4.4 Fotos

Wohnung Nr. 18 im 1. OG, Mitscherlichstr. 34
Straßenansicht



Hofansicht



Gemeinschaftsobjekt:



Küche



Bad



Wohnzimmer



Beispielhaft: Putz- Feuchtigkeitsschäden



Beispielhaft: Putz- Feuchtigkeitsschäden



Abstellraum im Zwischengeschoss

Gemeinschaftseigentum:



Kellerraum - Keller des Hauses Mitscherlichstr.34 - Schäden an der Kappe



Schäden an der Hoffassade



Hofansicht des Eckgebäudes



Schäden an den Balkonen



Garagenanlage

Da der Gesch. ... schuss ... vorliegen, amittel der Gutachterausschuss ... durch Preisvergleich (§ 15 f. ImmoWertV - Vergleichswertverfahren -). Da diese ... sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die insbesondere ... Lage und Ausstattung vergleichbar sind, dabei kann erfahrungsgemäß unterstellt werden, dass ... Eigenheimwohnungen im Wesentlichen auch die gleichen ... aufweisen. Als geeigneter Vergleichsmassstab hat sich dabei der Preis in €/m² ...

5 Wertermittlung

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV 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 allem auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. 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 (§ 15 f. ImmoWertV - 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 Preis in €/m² Wohnfläche erwiesen.

5.2 Vergleichswertverfahren: Selektion

Zur Ableitung eines aktuellen Vergleichswertes wurden Verkäufe ab 2007 von Wohnungseigentümern vergleichbaren Alters und vergleichbarer Größe im Bereich der Stadt Wilhelmshaven ausgewertet. Aus der Baualtersgruppe bis 1940 ergibt sich aus 25 Kaufpreisen ein Durchschnittswert von rd. 170,- €/m² Wohnfläche als mittlerer Lagewert. Die Preisspanne dieser Vergleichsobjekte mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 70 m² liegt zwischen 15,- und 410,- €/m² Wohnfläche.

Aus dem Bewertungsobjekt selbst liegen ab dem Jahre 2005 19 Vergleichswerte vor. Daraus ergibt sich ein Durchschnittswert von rd. 70,- €/m² Wohnfläche. Die Preisspanne dieser Vergleichsobjekte mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 56 m² liegt bei zwischen 25,- und 190,- €/m² Wohnfläche.

Von diesen 19 Verkäufen haben 10 Kauffälle den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren erhalten. Bei Nichtberücksichtigung der Zwangsversteigerungen ergibt sich ein Durchschnittswert von rd. 95,- €/m². Die Preisspanne dieser Vergleichsobjekte mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 47 m² liegt zwischen 40,- und 200,- €/m² Wohnfläche.

5.3 Verkehrswert

Die wertrelevanten Abweichungen der zu bewertenden Wohnung von einer durchschnittlichen Wohnung sind zu berücksichtigen. Für das Bewertungsobjekt ist folgendes zu berücksichtigen:

- das Wohngebäude weist eine baujahresbedingt schlechte Wärmedämmung auf,
- der z. T. sehr schlechte Gebäudezustand,
- die Kellerräume sind wegen der Feuchtigkeit z. T. nur eingeschränkt nutzbar,
- die Wohnung verfügt über keinen ausgewiesenen Pkw-Stellplatz,
- die Wohnung verfügt über eine ungünstige Raumaufteilung,
- die sanitären Anlagen entsprechen nicht dem heutigen Standard.

Daneben ist die heutige Situation auf dem hiesigen Grundstücksmarkt zu beachten. Allgemein ist in Wilhelmshaven ein sehr großer Wohnungsleerstand vorhanden, der sich ungünstig auf die allgemeine Preisentwicklung auswirkt.

Der Gutachterausschuss hält unter Berücksichtigung der individuellen wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes und unter Beachtung der Lage auf dem Wilhelmshavener Immobilienmarkt einen korrigierten Wohnflächenwert von rd. 60,- €/m² für angemessen.

Nach Auswertung des vorhandenen Kaufpreismaterials und unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse ermittelt der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt Nr. 18 mit 76 m² Wohnfläche einen Verkehrswert von:

$$76 \text{ m}^2 \times 60,- \text{ €/m}^2 = 4.560,- \text{ €}, \text{ rd. } 5.000,- \text{ €}.$$

6 Beschluss

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 15.07.2010 in der Besetzung mit

Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Seifert	als Vorsitzender
Dipl.-Ing. Architektin Gudrun Weber	als Gutachterin
Immobilienkaufmann Herbert Zeppernick	als Gutachter

den Verkehrswert des Wohnungseigentum Nr. 18 laut Aufteilungsplan mit

5.000,- €

(in Worten: FÜNF NULL NULL NULL Euro)

zum **Wertermittlungstichtag 15.07.2010** ermittelt.

Gudrun Weber
(Gutachterin)

Holger Seifert
(Vorsitzender)

Herbert Zeppernick
(Gutachter)

7 Anfragen des Amtsgerichts

Die Anfragen

- a) ¹⁾ welche Mieter und Pächter vorhanden sind, die Beiträge im Sinne des § 57c ZVG geleistet haben 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,

werden wie folgt beantwortet:

Zu a) ¹⁾ Mieter: Die Wohnung ist unbewohnt

²⁾ Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
ReCa Immobilienverwaltung GmbH,
Am Wiesenhof 32, 26389 Wilhelmshaven.

Zu b) und c) sind die Anfragen zu verneinen;

Zu d) für die zu besichtigenden Bereiche kann ein Verdacht auf Hausschwamm nicht bestätigt, aber auch nicht ausgeschlossen werden.

8 Anlagen

8.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften beachtet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414 ff.) in der jeweils gültigen Fassung
- Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in der Fassung vom 03.11.2003 (Nds. GVBl. S. 374)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau-NVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff)
- Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der jeweils gültigen Fassung
- Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) vom 01.10.2009 in der jeweils gültigen Fassung

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Hinweise herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) in der jeweils gültigen Fassung
- Hinweise zur Anwendung der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.12.2001
- DIN 277/87 - Hochbauten, umbauter Raum
- DIN 283 - Wohnungen, Wohn- u. Nutzflächen

8.2 Wertermittlungsliteratur

- Gerardy, Th., Möckel, R., Troff, H.: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: Moderne Industrie
- Rössler/Langner/ Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag: H. Luchterhand
- Ross/Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, Verlag: Th. Oppermann
- Brachmann, R.: Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Verlag: Th. Oppermann
- Kleiber/Simon/ Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
- Vogels, M.: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag
- GUG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Verlag: Luchterhand
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden
- Grundstücksmarktbericht; jährliche Veröffentlichung der Gutachterausschüsse

8.3 Ausfertigungsvermerk

Drei Ausfertigungen und eine PDF-Datei an den Auftraggeber:

1. Amtsgericht Wilhelmshaven
Marktstr. 11 - 17
26382 Wilhelmshaven

Eine Ausfertigung an die Eigentümer:

2.

14443 Potsdamm

3. Rechtsanwalt
Dirk Osterloh
-Zwangsverwaltung-
Birkenweg 5
26384 Wilhelmshaven

Ausgefertigt: Varel, den 21.07.2010

**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften (GLL) Oldenburg**
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Varel



PM
(Plohr)