



**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: W2-261/2008

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert des Wohnungseigentum Nr. 21
in dem Mehrfamilienhaus**



Gemeinde : Wilhelmshaven, Stadt

Gemarkung : Wilhelmshaven

Lagebezeichnung : Südstrand 78-90

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	7
2.3 Unterlagen	7
3. Grundstücksbeschreibung	7
3.1 Lage und Grundstückseigenschaften	7
3.2 Planungsrechtliche Merkmale, zulässige Nutzung.....	8
3.3 Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge	9
3.4 Rechtliche und sonstige Gegebenheiten	9
4. Gebäudebeschreibung	10
4.1 Beschreibung des Gebäudes	10
4.2 Beschreibung der Eigentumswohnung.....	12
4.3 Fotos.....	14
5. Wertermittlung.....	16
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
5.2 Verkehrswert	17
6. Beschluss	18
7. Anfragen des Amtsgerichts	18
8. Anlagen	19
8.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	19
8.2 Wertermittlungsliteratur	19
8.3 Ausfertigungsvermerk	20

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten.

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt:	Südstrand 78-90 Wilhelmshaven, Stadt
Sondereigentum an Wohnung:	Wohnungseigentum Nr. 21 im 3. Obergeschoss, Hauseingang G (Hausnummer 86) nebst
Abstellraum im Keller:	Keller lt. Aufteilungsplan
Miteigentumsanteil an Gemarkung, Flur, Flurstück:	83,97/10.000 an Wilhelmshaven, 1, 79/87 u. 79/96
Grundbuch, Blatt-Nr.:	Wilhelmshaven, 33167
Grundstücksart:	Wohnbaugrundstück
Bebauung:	Mehrfamilienhaus; laut Aufteilungsplan insgesamt 138 Wohneinheiten sowie 74 Tiefgaragenplätze.
Baujahr:	1993 / 1994
Grundstücksgröße:	11.072 m ²
Wohnfläche:	Ca. 90 m ²

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 14.11.2008 in der Besetzung mit

Dipl.-Ing. Reiner Simon	als Vorsitzender
Dipl.-Ing. Architekt Hannes Griesemann	als Gutachter
Dipl.-Ing. Egon Hutfilter	als Gutachter

den Verkehrswert des oben beschriebenen Wertermittlungsobjektes ermittelt.

Verkehrswert: 152.000,- Euro

Wertermittlungstichtag: 14.11.2008

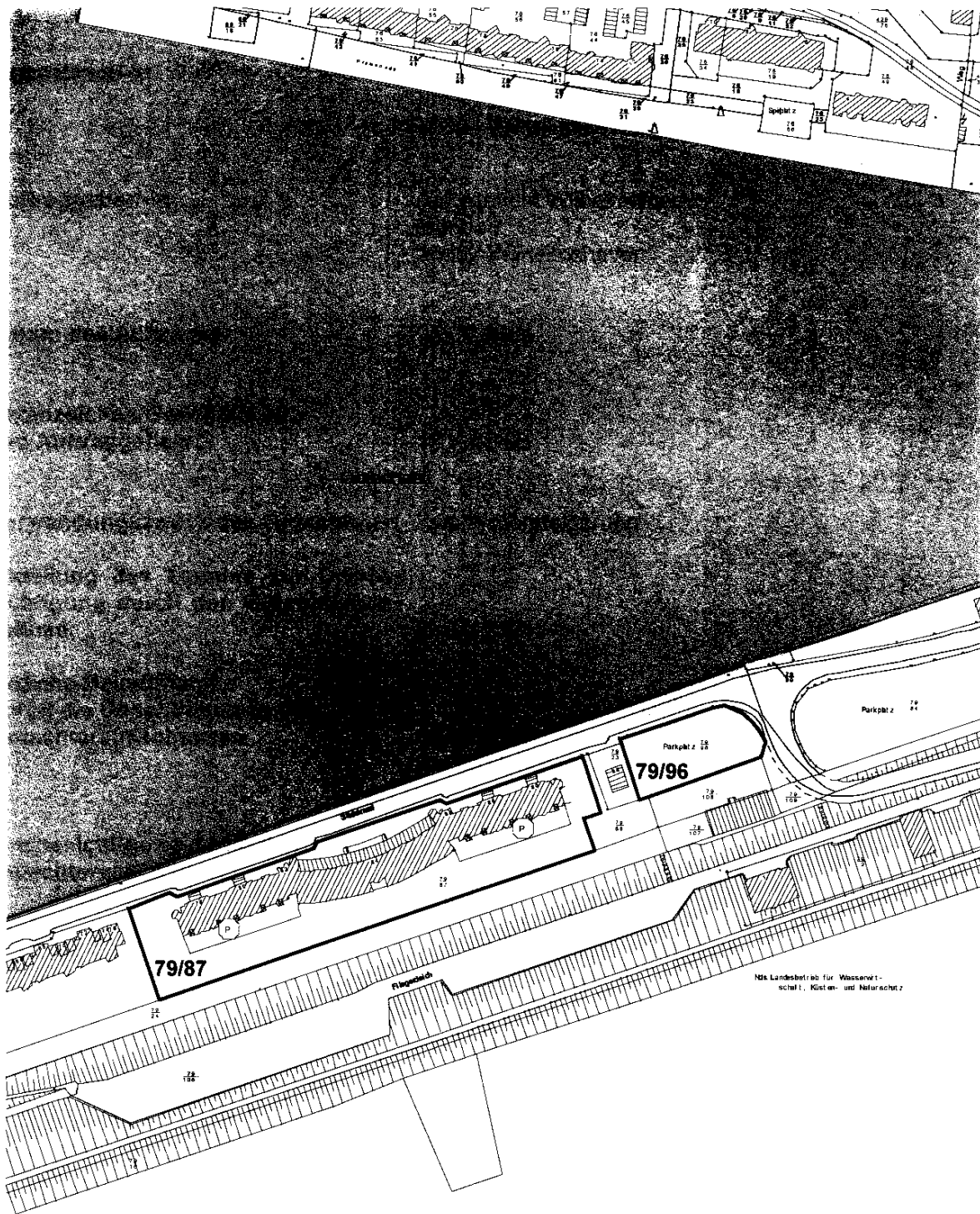
1.1 Auszug aus der Übersichtskarte



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

© 2008  

1.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
(ohne Maßstab)

© 2008  

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeine Angaben

Eigentümer/-in:

26384 Wilhelmshaven

Auftraggeber/-in:

Amtsgericht Wilhelmshaven
 Marktstr. 11 - 17
 26382 Wilhelmshaven

Datum des Auftrages:

05.08.2008

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

10 K 65/08

Verwendungszweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

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

23.10.2008

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

09.10.2008
 für die Geschäftsstelle Herr Beilken

**Ortsbesichtigung durch den
 Gutachterausschuss:**

14.11.2008

Weitere Teilnehmer:

Herr Rechtsanwalt Osterloh;
 für die Geschäftsstelle Herr Beilken

Sitzung des Gutachterausschusses: 14.11.2008

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. 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
- Aufteilungsplan / Teilungserklärung – von 1993
- Auszug aus dem Grundbuch – vom 15.09.2008, geändert 11.06.2008
- Ein Energieausweis gem. § 16 ff. Energieeinsparungsverordnung 2007 liegt nach Auskunft der Hausverwaltung 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

Stadt / (Stadtteil):	Wilhelmshaven, Stadt / südlich „Großer Hafen“
Straße/Hausnummer:	Südstrand 78-90
Grundstücksart:	Wohnbaugrundstück

Besondere Lagemerkmale:	Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Emissionen festgestellt.
Grundstücksform:	Siehe Kartenauszug
Grundstücksgröße:	11.072 m ²
Beschaffenheit:	Ebenes Grundstück, gärtnerisch angelegt
Lage und Umgebung:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Süden der Stadt Wilhelmshaven auf der Landzunge zwischen „Großer Hafen“ und dem Jadebusen direkt hinter dem See- deich an der Straße „Südstrand“.</p> <p>In der unmittelbaren Umgebung finden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre und mehrere Segelhäfen mit der entspr. Infrastruktur. Zu erreichen ist die Gebäudeanlage von Osten über die Kaiser-Wilhelm-Brücke oder über die Deichbrücke und Grodendamm von Westen.</p>
Verkehrsanbindung:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km und zum Bahnhof ca. 1,2 km (Luftlinie). Das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über eine etwa 0,2 km entfernten Bushaltestelle an der Straße „Südstrand“ erreichbar.
Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen:	<p>Wilhelmshaven ist Oberzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.</p> <p>Allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Umgebung nicht vorhanden.</p> <p>Die Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Bereich der Südstadt und in den Einkaufszentren der Innenstadt vorhanden.</p>
Wohnlage:	Das Bewertungsgrundstück weist eine gute Wohnlage auf.

3.2 Planungsrechtliche Merkmale, zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan:	Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Mischgebiet dar.
Bebauungsplan:	<p>Bebauungsplan Nr. 112 A</p> <p>Nach Angabe der Stadt Wilhelmshaven:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mischgebiet;- max. VII Geschosse;- Sonderbauweise (Gebäudegruppen von über 50 m Länge zulässig; Grenzabstände ergeben sich nach § 7 NBauO)- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4- Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,1 <p>Flurstück 79/96:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen.

3.3 Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge

Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert; beidseitig Gehwege; einseitig Parkmöglichkeiten; Beleuchtung.
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Strom, Wasser, Gas und Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.
Abgaben/Beiträge:	<p>Im Bereich des Bewertungsobjektes gilt die Straße „Südstrand 78-90“ nach Auskunft der Stadt Wilhelmshaven als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB).</p> <p>Nach Auskunft der Stadt Wilhelmshaven wurde der Erschließungsbeitrag für das o. a. Grundstück abgelöst.</p>

3.4 Rechtliche und sonstige Gegebenheiten

Grundbuch:	<p>Der Grundbuchauszug Blatt 33167 von Wilhelmshaven vom Abruf mit Solum STAR enthält in Abteilung II folgende Eintragungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) ;- Zwangsversteigerung ist angeordnet;- Zwangsverwaltung ist angeordnet. <p>Eintragungen in Abteilung III sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.</p>
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält laut Auskunft der Stadt Wilhelmshaven keine Eintragung.
Sonstiges:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt in der Deichsicherungszone. Nach Auskunft der Unteren Deichbehörde wurde gegen Auflagen eine jederzeit widerrufliche Ausnahmegenehmigung nach § 16 des Nds. Deichgesetzes erteilt.</p> <p>Der Fortbestand der Ausnahmegenehmigung besteht weiterhin.</p> <p>Weitere wertbestimmende rechtliche Gegebenheiten sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.</p>

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Beschreibung des Gebäudes

Gebäudeart: Das Gemeinschaftseigentum besteht aus einem Wohnhauskomplex, gen. „Helgolandhaus“, an der Straße „Südstrand“ und einem Parkplatz.
Das Wohnhaus enthält laut Aufteilungsplan in bis zu sieben Etagen (Erd-, I. bis VII. Obergeschoss) insgesamt 138 Eigentumswohnungen sowie 74 Tiefgaragenplätze im Erdgeschoss.

Aufteilung des Gebäudes:

Erdgeschoss (EG): Das EG enthält laut Aufteilungsplan 74 Tiefgaragenplätze im Teileigentum; jeder Wohneinheit ist ein separater Kellerraum (Metall-Gitterbox) zugeordnet, Gemeinschaftsräume: Fahrradraum, Trockenraum, Räume für Heizung, Technik und Versorgungsanschlüsse.

Insgesamt:

- Sieben straßenseitige Eingänge; zwei Garagen-Rolltore mit extra Türeingang
- Zwei verglaste Panorama-, fünf innen liegende Aufzugsanlagen; sieben Treppenhäuser.

I. bis VII Obergeschoss (I. - VII. OG): Laut Aufteilungsplan insgesamt 138 Wohnungen, z. T. als Maisonetten-Wohnungen; Zugang z. T. über verglaste Laubengänge; Südseite mit Wintergärten, Terrasse oder Balkone/Loggien ab II. OG.

Baujahr: 1993 / 1994

Jahr baulicher Veränderungen: Nichts bekannt.

Ausstattungsstandard:

Fassade: Massiv, tlw. Betonskelettbau auf Pfahlgründung mit Verblendmauerwerk, tlw. Verkleidung; an der Südseite mit Wintergärten und Terrasse; Balkone/Loggien oder Sonnenterrasse ab II. OG. Sonnenterrassen auf beiden Gebäudeenden; rundum verglaste Aussichtsplattform auf dem Turm über dem mittleren Treppenhaus.

Decken: Beton

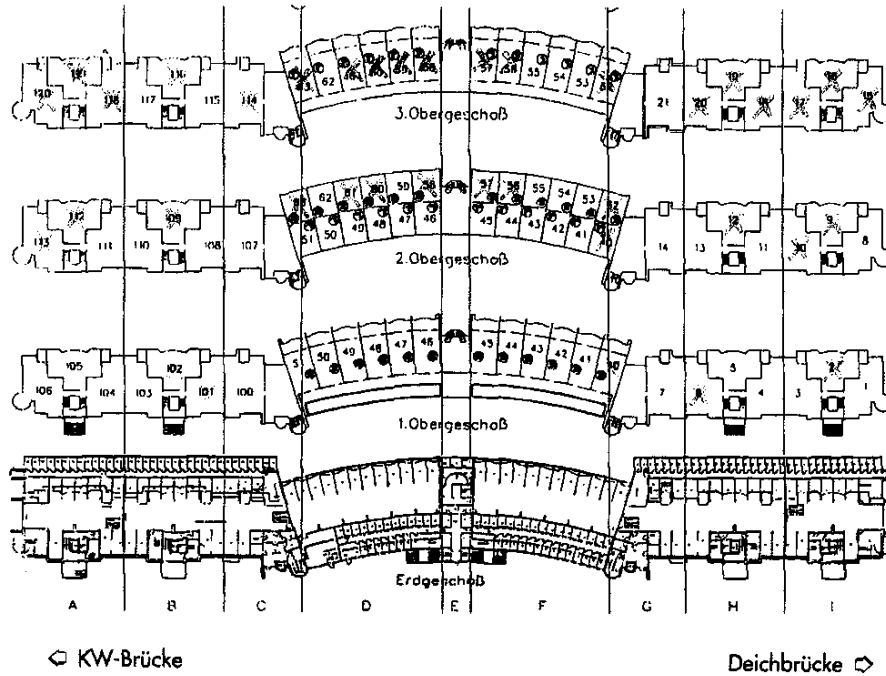
Fenster: Laut Baubeschreibung: Metallfenster, Kunststoffbeschichtet, mit Isolierverglasung;

Türen, Hauseingänge:	Metallrahmentüren mit Isolierverglasung; Tiefgarage mit Rolltoren, sonst FH-Türen;
Wohnungseingangstüren:	Holz in Holzzargen.
Treppen:	Zu den Obergeschossen, massiv: Zweiläufige, gegenläufige Treppen mit Zwischenpodest, gefliest. Handlauf und Geländer Metall;
Treppenhaus:	Treppenhaus im EG gefliest, zu den OG'en überwiegend mit Teppichboden; Briefkastenanlage, Türöffner- und Gegensprechanlage.
Dach:	Überwiegend Flachdach Die Qualität der Dacheindeckung sowie die Dachkonstruktion konnte nicht übergeprüft werden.
Haustechnik, Heizungsart:	Gas-Zentralheizung mit zwei Unterstationen für die einzelnen Gebäudeteile; Abrechnung: Heizung über Verdunster, Kalt- und Warmwasser über Wasseruhren.
Elektroinstallation:	Guter Standard.
Außenanlagen:	Mit Betonsteinen gepflasterte Zugang- und Pkw-Stellflächen, an der östlichen und westlichen Gebäudeseite je eine Zufahrt zur Tiefgarage und Feuerwehrezufahrt zur Gebäudesüdseite; an der Südseite Rasenflächen mit GÜnanlagen, Einfriedigung durch lebend Hecken und z. T. Maschendrahtzaun; straßenseitig GÜnanlagen, z. T. mit Baumbewuchs im Bereich des EG/Tiefgaragen; sowie ein mit Betonsteinen gepflasterter Parkplatz.
Besonderheiten:	Nach Aussagen des Verwalters steht zzt. eine Wohnung leer; z. T. werden die Wohnungen als Ferienwohnung genutzt; <u>Anmerkung:</u> Auf dem, an der Südseite des Bewertungsobjektes anschließenden Seedeiche befindet sich u. a. ein Platz für Wohnmobile. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass eine ordnungsgemäße Verwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes besteht. Nach Aussage der Hauverwaltung sind Hausgelder und Instandhaltungsrücklagen vorhanden.
Baumängel / Bauschäden:	Augenscheinlich keine vorhanden.
Baulicher Zustand: (Gemeinschaftseigentum)	Insgesamt der beschriebenen Bauweise und dem Alter entsprechend; es ist ein guter Zustand des Gemeinschaftseigentums festzustellen.

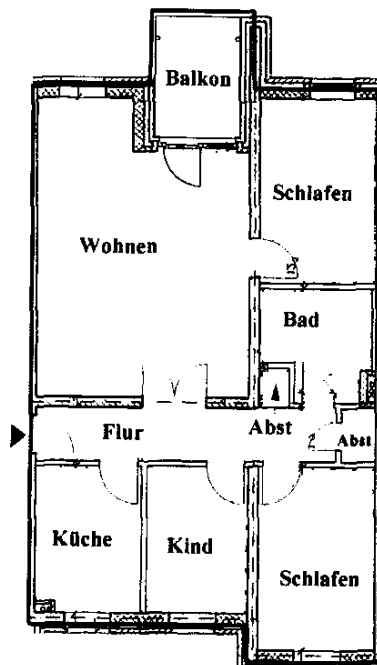
4.2 Beschreibung der Eigentumswohnung

Grundrisskizze des Wohnungseigentum Nr. 21 des Aufteilungsplanes:

Lage im Gebäude – Erdgeschoss = Kellerräume und Tiefgaragen



Grundriss der Wohnung Nr. 21



Straße: Südstrand

Beschreibung des Wohnungseigentum Nr. 21:

Aufteilung / Lage:	Fünf-Zimmer-Wohnung im III. Obergeschoss, Hauseingang „G“ - im Haus „Südstrand“ Nr. 82. Aufteilung und Lage: Siehe vorstehende Grundriss-skizzen.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche ist in der Teilungserklärung von 1993 mit ca. 90 m ² angegeben. Entsprechend den Vorschriften der WoFIV hat der Gutachterausschuss nach eigenem Aufmaß die Wohnfläche überschlägig geprüft. Der Wertermittlung wird, einschließlich ½ Anteil am Balkon, eine Wohnfläche von 90 m ² zugrunde gelegt.
Deckenflächen:	Raufasertapete
Wandflächen:	Überwiegend Raufasertapete; Bad und Küche auch mit Fliesenspiegel, im Bad Raumhoch.
Bodenbeläge:	Küche, Bad: Fliesen, sonst Laminat, z. T. Teppichboden.
Fenster:	Metallfenster, kunststoffbeschichtet, mit Isolierverglasung.
Innentüren:	Holz in Holzzarge, z. T. mit Glasausschnitt.
Sanitäre Installation:	Wanne, WC, Handwaschbecken
<u>Haustechnik:</u>	
- Heizungsart:	Siehe unter 4.1: Beschreibung des Gebäudes; Flachheizkörper mit Thermostatventil in Fensternischen, Verbrauchsmessgerät.
- Elektroinstallation:	Guter Standard
Besonderheiten:	Es ist keine Kücheneinrichtung vorgefunden worden. Ein Abstellraum im Flurbereich als Einbauschränk gearbeitet.
Besondere Bauteile:	Balkon mit Metallbrüstung; ein gefangener Raum; Lüftung Bad über Türschlitze und Elektro-Lüftung. Innenwände z. T. in Leichtbauweise erstellt.
Baumängel und Bauschäden: (Sondereigentum)	Keine offensichtlich
Zustand der Wohnung:	Es ist ein guter Zustand des Sondereigentums festzustellen.

4.3 Fotos

Südstrand Nr. 82, Wohnung Nr. 21 im III. OG:
Straßenansicht



Südansicht



Wohnraum mit Balkonzugang



Küche



Bad



Balkon-Aussicht
Richtung Südost

Gemeinschaftseigentum:



Südansicht vom Seedeich,
auch Stellplatz u. a. für Wohnmobile



Ansicht von Westen
mit Einfahrt Tiefgarage im EG



Treppenhaus mit Wohnungseingang



Tiefgarage im EG



Fahrrad-Abstellbereich im EG - offen



Pkw-Stellplatz - auf Flurst. 79/96

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 allem 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 m²-Preis für die Wohnfläche erwiesen.

5.2 Verkehrswert

Aus dem Wertermittlungsobjekt liegen seit 2007 dreizehn Kauffälle vor. Die Kauffälle liegen im Mittel bei ca. 1.690,- €/m² Wohnfläche. Die Preisspanne dieser Vergleichsobjekte, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 77 m², liegt bei ca. 1.400,- bis ca. 2.300,- €/m² Wohnfläche.

Dieser o. g. Durchschnittswert beinhaltet in der Regel einen offenen Pkw-Stellplatz.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus Vergleichspreisen sind die Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes zu den Kaufpreisen der Vergleichsstichprobe durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Leitungsrechte mindern als Belastung den Wert eines Grundstücks.

Es handelt sich um eine Gas-Mitteldruckleitung -DIN 100, Stahlleitung- im Randbereich des Flurstücks 79/96 (Pkw-Stellplatz).

Ob in der zu bewertenden Fläche noch weitere Fremd- oder Privatleitungen liegen, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Die Nutzung eines belasteten Grundstücks bestimmt im Wesentlichen den Wert einer Belastung durch ein Leitungsrecht. Hier handelt es sich um eine als Pkw-Stellplatz genutzte Fläche.

Die Größe der belasteten Fläche beträgt ca. 50 m².

-graphisch ermittelt aus den zur Verfügung stehenden Plänen und aus den Liegenschaftskarten-

Auf Grund der Randlage wird die „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht)“ für das Bewertungsobjekt vom Gutachterausschuss nicht als wertrelevant angesehen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich fast in direkter Nachbarschaft zu Bontekai und Hafen.

Nach Auffassung des Gutachterausschusses liegt das Bewertungsobjekt in seiner Qualität nach der Lage, Instandhaltung und Ausstattung im Durchschnitt der Vergleichsstichprobe.

Auf Grund der vorstehenden Ausführungen sowie des unter Abschnitt 4 beschriebenen Zustandes des Bewertungsobjektes und des Gemeinschaftseigentums, ermittelt der Gutachterausschuss - unter Berücksichtigung der beschriebenen tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten und unter Beachtung der Lage auf dem Wilhelmshavener Immobilienmarkt - abschließend den Verkehrswert für das hier zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 21 des Aufteilungsplanes zu

$$90 \text{ m}^2 \times 1.690,- \text{ €/m}^2 = 152.100,- \text{ € gerundet } 152.000,- \text{ €}.$$

6. Beschluss

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 14.11.2008 in der Besetzung mit

Dipl.-Ing. Reiner Simon

Dipl.-Ing. Architekt Hannes Griesemann

Dipl.-Ing. Egon Hutfilter

als Vorsitzender

als Gutachter

als Gutachter

den Verkehrswert des Wohnungseigentum Nr. 21 des Aufteilungsplans mit

152.000,- €

(in Worten: Einhundertzweiundfünfzigtausend Euro)

zum **Wertermittlungstichtag 14.11.2008** ermittelt.

Hutfilter
.....
(Gutachter)

Simon
.....
(Vorsitzender)

Griesemann
.....
(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 nicht bewohnt.

²⁾ Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz:

.....
Virchowstr. 25; 26382 Wilhelmshaven

Zu b) bis d) sind die Anfragen zu verneinen.

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 Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau-NVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) 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)

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. Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblatt-Ausgabe 2003,
Möckel, R. 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, vierteljährliche Veröffentlichung
des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4.
- Grundstücksmarktbericht; jährliche Veröffentlichung der Gutachterausschüsse

8.3 Ausfertigungsvermerk

Drei Ausfertigungen und eine PDF-Datei an:

1. Amtsgericht Wilhelmshaven
Marktstr. 11 - 17
26382 Wilhelmshaven

Je eine Ausfertigung an:

2. Frau

26384 Wilhelmshaven

3. Herrn Rechtsanwalt
Wolfgang Osterloh
-Zwangsverwaltung-
Virchowstr. 56
26382 Wilhelmshaven

Ausgefertigt: Varel, den 21.11.2008

**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften (GLL) Oldenburg**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Oldenburg



Plohr
(Plohr)