

Abschrift (Telekopie gemäß § 317 Abs.5, 329 Abs.1 ZPO)

11 T 125/13

17 K 60/12

Amtsgericht Oberhausen



Landgericht Duisburg

Beschluss

In dem Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft an einem Grundstück in
Sterkrade-Nord

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Sterkrade-Nord Blatt [REDACTED]

Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED], Hof- und Gebäudefläche, Forststr. [REDACTED]

groß [REDACTED] a [REDACTED] qm

Eigentümer:

[REDACTED]
[REDACTED]

an dem beteiligt sind:

1. [REDACTED]

Antragsteller,

Verfahrensbevollmächtigte zu 1:

Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2. [REDACTED]

Antragsgegnerin,

3. [REDACTED]

Antragsgegner und Beschwerdeführer,

Verfahrensbevollmächtigter zu 3:

Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED]

- 2 -

hat die 11. Zivilkammer des Landgerichts Duisburg

am 22.10.2013

durch die Richterin am Landgericht Garthmann-Ressing als Einzelrichterin

beschlossen :

Die sofortige Beschwerde des Eigentümers [REDACTED] vom 30.07.2013 gegen den Verkehrswertbeschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 01.07.2013 - 017 K 060/12 - in der abgeänderten Fassung vom 06.09.2013 wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Beschwerdewert: 11.750,00 €

Gründe:

Die von dem Beschwerdeführer eingelegte sofortige Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 30.07.2013 in Form der Teilabänderung vom 06.09.2013 ist gemäß §§ 74 a Abs. 5 S. 3 ZVG, 567 ff ZPO zulässig. In der Sache ist sie jedoch nicht begründet.

Die durch das Amtsgericht gemäß § 74 a Abs. 5 Satz 1 ZVG vorgenommene Wertfestsetzung ist nicht zu beanstanden.

Das Amtsgericht hat zu Recht seiner Entscheidung das Gutachten des Sachverständigen [REDACTED] vom 30.04.2013 mit seiner Abänderung vom 16.08.2013 in Folge der Nichtberücksichtigung des Carports zugrunde gelegt. Der Sachverständige hat die Bewertung des Verkehrswertes auf insgesamt 227.000,00 € auf der Grundlage von Sach- und Ertragswertverfahren nachvollziehbar begründet. Zu den Einwendungen des Beschwerdeführers vom 16.05.2013 sowie im Rahmen der sofortigen Beschwerde vom 30.07.2013 unter Vorlage des Gutachtens von den

Busch gegen das Gutachten hat der Sachverständige jeweils ausführlich Stellung genommen und dargelegt, warum diese Einwendungen an seinen gutachterlichen Feststellungen bis auf die vorgenommene Herabsetzung auf 227.000,00 € nichts ändern.

Das Beschwerdevorbringen rechtfertigt eine andere, insbesondere geringere, Bewertung nicht.

Soweit der Beschwerdeführer der Ansicht ist, der Sachverständige habe bei seiner Bewertung nicht ausreichend dem Umstand Rechnung getragen, dass insbesondere der Ausbau des Spitzboden wie auch weitere bauliche Veränderungen ohne Genehmigung erfolgten, hat der Sachverständige darauf verwiesen, dass er diesen Umstand in seinem Gutachten dadurch berücksichtigt hat, dass er den Spitzboden nicht als Wohnraum sondern lediglich als nicht zum dauernden Aufenthalt geeigneten Zuhörraum bewertet, insofern einen geringeren Mietwert angesetzt und Abschläge wegen der ungenehmigten Ausbauten vorgenommen hat. Auch hat der Sachverständige dazu Stellung genommen, warum seines Erachtens der Spitzboden dennoch bei der Bruttogrundfläche mitzuberücksichtigen sei.

Soweit der Beschwerdeführer weiterhin vorträgt, der Sachverständige habe die vorhandenen Feuchtigkeitsschäden im Keller unberücksichtigt gelassen, vermag er mit seiner diesbezüglichen Argumentation nicht durchzudringen. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer selber teilweise eine Besichtigung und Begutachtung des Objektes verhindert hat. Insofern wird auf die Ausführungen des Amtsgerichts in dem angefochtenen Beschluss verwiesen. Dem Beschwerdeführer war ausreichend Gelegenheit gegeben, mit dem Sachverständigen einen entspr. Termin zu vereinbaren. Trotz Fristsetzung seitens des Gerichts ist jedoch nach Angaben des Sachverständigen keine Kontaktaufnahme erfolgt. Nach dem allgemeinen Rechtsgrundsatz von Treu und Glauben hat ein Schuldner, der sich im Rahmen der Verkehrswertermittlung gem. § 74a ZVG einer sachverständigen Objektbesichtigung in den Weg stellt, das Risiko zu tragen, dass die Wertfeststellung des Sachverständigen mit einem Ungenauigkeitsrisiko behaftet ist (siehe dazu LG Stuttgart, Beschluss vom 21.03.2012, Az. 19 T 26/12). Alle Einwendungen, die aus der nicht erfolgten Besichtigung des Objektes herrühren, sind dem Beschwerdeführer daher abgeschnitten. Der Sachverständige hat den Verkehrswert nach seinen

- 4 -

objektiven Feststellungen, soweit solche möglich sind, zu ermitteln. Angesichts der fehlenden Möglichkeit den Zustand des Kellers, der Dachgeschosswohnung und den Spitzboden selber zu überprüfen, hat der Sachverständige in nicht zu beanstandender Weise seine Bewertung vorgenommen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der Sachverständige Minderwerte für Baumängel/-schäden und einen Risikoabschlag wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung von Teilbereichen berücksichtigt hat.

Nach alledem ist das Gutachten des Sachverständigen [REDACTED] nachvollziehbar und schlüssig. Fehler vermag das Gericht nicht zu erkennen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Verkehrswertschätzung im Rahmen des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens ohnehin lediglich einen marktbezogenen Basisrichtwert repräsentiert, der als Grundlage eines noch zu erzielenden Kauf- bzw. Zuschlagerlöses vorrangig der Kenntnis des Käufers von den konkreten Beschaffenheitsmerkmalen des Objektes dient. Es ist zu bedenken, dass der Verkehrswert nur näherungsweise und keineswegs exakt im Sinne mathematischer Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Erwerbsinteressenten die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen (vgl. BGH, Beschluss vom 19.06.2009, V ZB 129/07).

Soweit der Beschwerdeführer offensichtlich weiterhin gegen das Gutachten auch nach erfolgter Berichtigung des Verkehrswertes auf 227.000,00 € vorgeht, handelt es sich im Wesentlichen um eine nochmalige Wiederholung der bereits mehrfach geltend gemachten Einwendungen. Neue durchgreifende Einwendungen, die zu einem abweichenden Ergebnis führen könnten, werden nicht geltend gemacht, so dass von der Einholung einer nochmaligen Stellungnahme des Sachverständigen abgesehen werden konnte. Aus der vorgelegte Stellungnahme des Sachverständigen [REDACTED] vom 06.09.2013 wird vielmehr deutlich, dass die unterschiedliche Bewertung im Wesentlichen auf die teilweise nicht durchgeführte Innenbesichtigung zurückzuführen ist, die jedoch der Beschwerdeführer - wie bereits ausgeführt - selbst zu vertreten hat und auf die Frage, wie nicht genehmigte Anlagen zu berücksichtigen sind. Hier weist der Sachverständige [REDACTED] jedoch selbst darauf hin, dass es insofern keine ihm bekannten rechtlich verbindlich geregelte Bewertungsgrundsätze gibt.

- 5 -

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 97 ZPO, 99 ZVG. Die gerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens hat der Beschwerdeführer als Unterliegender zu tragen, eine Erstattung außergerichtlicher Kosten kommt nicht in Betracht, da die übrigen Beteiligten nicht Gegner des Beschwerdeführers sind.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der Beschwerde wurde gemäß §§ 3 ZPO, 12 GKG unter Berücksichtigung des Interesses des Beschwerdeführers geschätzt. Hierbei ist zunächst die Wertdifferenz zwischen dem von dem Sachverständigen [REDACTED] angesetzten Wert und der von dem Beschwerdeführerin angestrebten Bewertung entsprechend dem Gutachten [REDACTED] auszugehen (227.000,00 € zu 180.000,00 €). Weiter ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer nur zu 1/2 und lediglich in Erbengemeinschaft mit der Beteiligten zu 2) Eigentümer ist.

Garthmann-Ressing
als Einzelrichterin