

Heinz Lehmann

Von der Handelskammer Hamburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Grundstücken



Diplom - Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Büro Hamburg

Am Kaiserkai 47
20457 Hamburg
Tel. (040) 46 49 44

Büro Kiel

Waitzstraße 96
24118 Kiel
Tel. (0431) 88 88 00 60

E-Mail: gutachten@lehmann-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



Wertermittlungsobjekt: 2-Zimmer Eigentumswohnung Nr. 19 im 1. Obergeschoss links nebst dem Sondernutzungsrecht an dem Multiparker-Tiefgaragenstellplatz Nr. 19, belegen Riesebyer Straße 16 a, 24340 Eckernförde

Verkehrswert: € 121.000,00

Wertermittlungsstichtag: 17. März 2026

Tag der Ausfertigung: 20. April 2026

Aktenzeichen: 2 K 11 / 2025

Registriernummer: 074 / 2026

Anzahl der Ausfertigungen: insgesamt 3, davon 1 für den Sachverständigen

Inhaltsverzeichnis

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens	4
1.1. Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag	5
1.2. Grundbuchdaten des Wertermittlungsobjekts	6
1.3. Beschreibung der Ortslage	7
1.4. Verkehrs- und Wohnlage des Wertermittlungsobjektes	8
1.5. Erschließungszustand	9
1.6. Baurechtliche Situation	10
1.7. Beschaffenheit und Topographie des Grundstückes	11
1.8. Teilungserklärung	11
1.9. Baulastenverzeichnis	12
1.10. Altlasten- und Kontaminationsauskunft	12
1.11. Denkmalschutz	12
1.12. Energieausweis	13
1.13. Immissions- und Emissionsbelastung	13
1.14. Dichtheitsprüfung	13
1.15. Hausschwammbefall	14
1.16. Nachhaltigkeitszertifikat	14
2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen	14
2.1. Baubeschreibung	15
2.1.1. Gemeinschaftseigentum für das Mehrfamilienhaus Nr. 35	15
2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 19)	18
2.2. Außenanlagen	19
2.3. Instandhaltungsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen / besondere objektspezifische Gegebenheiten	19
2.4. Ermittlung der Wohnfläche	24
2.5. Bewirtschaftungskosten	24
3.0. Wertermittlung	26
3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	27
3.2. Bewertung des Grund und Bodens	28
3.2.1. Vergleichswertorientierter Ansatz	28
3.2.2. Ertragswertorientierter Ansatz	29
4.0. Vergleichswertverfahren	29
4.1. Allgemeine Aussagen	29
4.2. Vergleichswertverfahren für das Wertermittlungsobjekt	30
4.3. Berechnung des Vergleichswertes für die Wohnung Nr. 19	33

5.0. Ertragswertverfahren	34
5.1. Allgemeine Aussagen	34
5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	35
5.3. Berechnung des Rohertrages	35
5.4. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten	37
5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses	39
5.6. Ermittlung des Vervielfältigers	42
5.7. Ermittlung des Bodenwertes	42
5.8. Bodenwert des Grundstücks	43
5.9. Berechnung des Bodenwertes	44
5.10. Berechnung des Ertragswertes	46
6.0. Verkehrswert	47
7.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung	50
8.0. Anlagen	51
8.1. Übersichtsplan und Luftbild	51
8.2. Auszug aus der Liegenschaftskarte	54
8.3. Grundrisskizze	55
8.4. Fotodokumentation	58
9.0. Literatur- und Quellenverzeichnis	61

Verkehrswertgutachten

Die Bewertung der Gebäude und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie des Grund und Bodens erfolgt in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021).

**2-Zimmer Eigentumswohnung Nr. 19 im 1. Obergeschoss links nebst dem
Sondernutzungsrecht an dem Multiparker-Tiefgaragenstellplatz Nr. 19,
belegen Riesebyer Straße 16 a, 24340 Eckernförde**

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
Riesebyer Straße 16, 18, 24340 Eckernförde

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens

Wertermittlungsobjekt: 2-Zimmer Eigentumswohnung Nr. 19, mit einer Küche, einem Bad, einem Abstellraum, einem Flur und einem Balkon im 1. Obergeschoss links, belegen Riesebyer Straße 16 a, 24340 Eckernförde. Ein Kellerabstellraum ist vorhanden. Weiterhin ist das Sondernutzungsrecht an dem Multiparker-Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 Gegenstand dieser Wertermittlung.

Anmerkung:

Die Lage der Wohnung ist von der Erschließungsstraße Riesebyer Straße aus gesehen angegeben. Die Angaben zur Wohnungsaufteilung sind der Grundrisszeichnung entnommen.

Auftragsbeschreibung: Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz.

Auftraggeberin: Amtsgericht Eckernförde - Abteilung 2 -
Reeperbahn 45-47, 24340 Eckernförde
durch Beschluss vom 06. Februar 2026,
zugestellt am 09. Februar 2026.

Aktenzeichen: 2 K 11 / 2025

Datenschutz: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Gutachten keine Namen und Anschriften von natürlichen und juristischen Personen ausgewiesen.

Wertermittlungstichtag: 17. März 2026

Ortstermin: 17. März 2026

Beginn des Ortstermins ca. um 10:15 Uhr,

Ende des Ortstermins ca. um 10:30 Uhr.

Im Rahmen des Ortstermins erfolgte unter dem Aktenzeichen 2 K 11 / 2025 nur eine Außenbesichtigung des Mehrfamilienhauses.

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung wurde dem Sachverständigen von dem Eigentümer und auch dem Mieter nicht ermöglicht.

Anwesende bei

der Ortsbesichtigung: Der Sachverständige Herr Lehmann nebst Assistentin.

Die Eigentumswohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet.

Auftragsgemäß wären etwaige Mietverhältnisse bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen, es sei denn, es handelt sich um ein Wertermittlungsobjekt, welches zumindest überwiegend zur Ertragserzielung, ein so genanntes Ertragswertobjekt, explizit errichtet wurde.

Dieses ist hier nicht der Fall, da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, bei der üblicherweise die Eigennutzung überwiegt. Eine Vergleichswertermittlung wird daher durchgeführt. Im Rahmen einer Plausibilitätskontrolle wird zusätzlich eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

1.1. Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungstichtag nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist auftragsgemäß der 17. März 2026. Auf diese Zeitpunkte bezieht sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) ermittelt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt und den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der

Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.2. Grundbuchdaten des Wertermittlungsobjekts

Wohnungsgrundbuch - (Eigentumswohnung Nr. 19):

Amtsgericht: Eckernförde
Wohnungsgrundbuch: von Eckernförde
Blatt: 3986

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

Laufende Nr. 1:

Miteigentumsanteil: 26.834 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Borby	006	44/5	Gebäude- und Freifläche Riesebyer Straße 16, 18	2.970 m ²

Grundstücksgröße: 2.970 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss.

Der 26.834 / 1.000.000stel Miteigentumsanteil des Wertermittlungsobjektes am Grundstück beträgt anteilig ca. 79,70 m².

Abteilung I - Eigentümer / Eigentümerin:

Laufende Nr. 1: Gelöscht
Laufende Nr. 2: Gemäß Grundbuchangaben.

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen:

Laufende Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Eckernförde Blatt 386; gemäß Bewilligung vom 02. Juni 1981 eingetragen auf Blatt 223 am 10. Juni 1981 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 3970 bis 3999) übertragen am 20. Oktober 1982.

Laufende Nr. 2: Gelöscht.

Laufende Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eckernförde, Az.: 2 K 11 / 25); eingetragen am 25. November 2025.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Etwaige vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung und sind somit nicht zu berücksichtigen.

Die Grundbuchdaten stammen aus einem Grundbuchauszug vom 25. November 2025.

Weitere Eintragungen sind gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug nicht vorgenommen worden. Der Sachverständige hat keinen aktuelleren Grundbuchauszug angefordert und geht bei der weiteren Wertermittlung davon aus, dass keine weiteren Eintragungen vorliegen und somit der Grundbuchstand vom 25. November 2025 auch am Wertermittlungstichtag 17. März 2026 gültig ist. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

Anmerkung:

Etwaige wertmindernde Belastungen und Beschränkungen in Abteilung II sind auftragsgemäß nicht Gegenstand der Wertermittlung und folglich durch den Sachverständigen nicht zu berücksichtigen.

1.3. Beschreibung der Ortslage

Die Stadt Eckernförde ist unmittelbar an der Ostsee (Eckernförder Bucht) zwischen den Städten Kiel und Flensburg im nördlichen Teil Schleswig-Holsteins und im Landkreis Rendsburg-Eckernförde, dem Größten aller Kreise in Schleswig-Holstein, belegen. In der Stadt Eckernförde leben ca. 21.563 Einwohner (Stand 31. Dezember 2024) auf einer Stadtfläche von ca. 21,58 km².

Bedingt durch die zentrale Lage in Schleswig-Holstein grenzen die Nachbarlandkreise Plön, Segeberg, Steinburg, Dithmarschen und Schleswig-Flensburg sowie die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster an den Landkreis Rendsburg-Eckernförde an. Die Stadt Eckernförde ist an das Bundesautobahnnetz der Autobahnen A 7 und A 215 über die Bundesstraßen B 76 und B 203 angeschlossen. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Kiel beträgt ca. 30 km.

Die Stadt Kiel ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Schleswig-Holstein und zeitgleich die bevölkerungsreichste Stadt Schleswig-Holsteins. Die Stadt Kiel ist die nördlichste Großstadt der Bundesrepublik Deutschland und gehört zu den 30 größten Städten des

Landes. In der Stadt Kiel leben ca. 250.865 Einwohner in 144.674 Haushalten (Stand: 30. September 2024) auf einer Stadtfläche von rd. 118,65 km².

1.4. Verkehrs- und Wohnlage des Wertermittlungsobjektes

Das Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, in der sich das Wertermittlungsobjekt, die Eigentumswohnung Nr. 19 befindet, ist nördlich vom Eckernförder Stadtzentrum belegen. Gute Naherholungsmöglichkeiten sind mit der Parkanlage und dem Strand am Borbyer Ufer (Ostseestrand Eckernförder Bucht) und dem Windebyer Noor in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Im Bereich des Grundstücks der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist die Erschließungsstraße Riesebyer Straße als eine zweispurige asphaltierte Haupteerschließungsstraße hergestellt. Die Kraftfahrzeuge können beidseitig längs zur Fahrbahn in mit Verbundsteinen befestigten Parkbuchten abgestellt werden.

Ein öffentlicher Gehweg ist auf beiden Straßenseiten eingerichtet und mit Betonplatten befestigt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein Fahrradweg auf der Straße eingerichtet. Fahrradwege sind nicht eingerichtet. Straßenbegleitgrün ist auf öffentlichem Grund in geringer Anzahl vorhanden; jedoch verfügen die Privatgrundstücke über Bäume, Büsche, Sträucher und kleine Rasenflächen, sodass ein relativ grünes Erscheinungsbild vorhanden ist.

Weiterhin ist das Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an der Erschließungsstraße Kirchenweg belegen. Hierüber erfolgt die Erschließung der Tiefgarage und der Pkw-Außenstellplätze im rückwärtigen, östlichen Grundstücksbereich. Die Erschließungsstraße Kirchenweg ist als eine asphaltierte Anliegerstraße, die als Sackgasse eingerichtet ist, hergestellt.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich eingeschossige Einfamilienhäuser und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aller Baualtersklassen, die in offener Bauweise errichtet sind.

Die infrastrukturelle Versorgung (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen) ist im direkten Umfeld des Wertermittlungsobjekts als durchschnittlich zu bezeichnen. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nördlich in einer Entfernung von ca. 1 km (Luftlinie). Weitere Infrastruktureinrichtungen (Gastronomiebetriebe, Ärzte, Schulen, Dienstleistungen) sind im Stadtzentrum von Eckernförde (Entfernung ca. 1,2 km) vorhanden. Weitere Einrichtungen befinden sich in der benachbarten Landeshauptstadt Kiel.

Weiterhin verfügt die Stadt Eckernförde über einen Bahnhof (Entfernung ca. 2,8 km Luftlinie) der Deutschen Bahn mit einer Zuganbindung nach Kiel und Flensburg sowie einem Busnetz, dass den Landkreis Rendsburg-Eckernförde abdeckt. Die Landeshauptstadt Kiel, die Kreisstadt Rendsburg und die Stadt Eckernförde sind somit gut erreichbar.

Ein nächstgelegener Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel / Buslinien (Linien 1 und 2) des Stadtverkehrs Eckernförde ist mit der Haltestelle Friedrich-Ebert-Straße in der Riesebyer Straße (direkt vor dem Wertermittlungsobjekt) in einer Entfernung von ca. 5 m gegeben.

Das Mehrfamilienhaus als Teil der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in dem sich das Wertermittlungsobjekt, die Eigentumswohnung Nr. 19 befindet, ist auf der Ostseite der Erschließungsstraße Riesebyer Straße belegen.

Die Ausrichtung der Wohnung zum Sonnenverlauf ist als gut zu bezeichnen. Das Wohnzimmer nebst Balkon ist in Richtung Westen ausgerichtet. Das Schlafzimmer, die Küche und der offene Essbereich sind in Richtung Norden ausgerichtet. Der Flur, das Bad und der Abstellraum sind innenliegend und verfügen somit nicht über eine natürliche Belichtung.

Die Angaben sind den Grundrisszeichnungen entnommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

1.5. Erschließungszustand

Eine Auskunft zum Erschließungszustand wurde für das Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, belegen Riesebyer Straße 16, 18, 24340 Eckernförde, Gemarkung Borby, Flur 006, Flurstück Nr. 44 / 5 aus Kostengründen nicht angefordert, da es sich um eine typische Eckernförder Stadtteillage handelt. Hinweise, die auf das Vorliegen etwaiger offener Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen und der damit zu übernehmenden Kosten schließen lassen, konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass:

- das Grundstück für die vorliegende Nutzung vermutlich voll erschlossen ist.
- zurzeit keine Forderungen für Geldleistungen gemäß § 64 BauGB sowie Ausgleichsbeiträge gemäß § 154 BauGB bestehen und Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein sowie Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch anfallen.
- das Grundstück an die städtische Vollkanalisation für Regen- und Schmutzwasser im Trennsystem sowie an die städtische Wasserversorgung angeschlossen ist.
- alle üblichen Versorgungsleitungen vorhanden sind.

- der Zugang zu einem öffentlichen Weg gesichert ist.

Bei der Bewertung des Grund und Bodens wird von einer erschließungsbeitragsfreien Baulandqualität ausgegangen.

Eine Gewähr für diese Aussagen kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden.

1.6. Baurechtliche Situation

Die planungsrechtliche Ausweisung für das Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, belegen Riesebyer Straße 16, 18, 24340 Eckernförde, Gemarkung Borby, Flur 006, Flurstück Nr. 44 / 5 ist im Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Eckernförde, festgesetzt am 27. September 2010, geregelt. Der Bebauungsplan weist für das Wertermittlungsgrundstück ein allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise aus (WA 1, II, GRZ 0,35). Die Ausweisung der GRZ mit 0,35 bedeutet, dass 35 % der Grundstücksfläche überbaut werden können. Eine GFZ (Geschossflächenzahl) ist nicht ausgewiesen. Baugrenzen sind vorhanden. Das Wertermittlungsobjekt liegt im Lärmpegelbereich (LPB) III. Die Lärmschutzmaßnahmen sind dem Textbeschluss und der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die tatsächliche Bebauung auf dem Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer besteht aus einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss, einer Tiefgarage und einem offenen Pkw- Einstellplatz. Es sind vier Hauseingänge vorhanden. Diese Bebauung genießt Bestandsschutz, sofern eine baurechtliche Genehmigung vorliegt. Ob diese Bebauung auch im Rahmen einer eventuellen Neubauung errichtet werden kann, ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Die Einsicht in die Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Eckernförde am 17. März 2026 hat folgendes ergeben:

- Mit Bauschein Nummer 52 / 81 vom 18. Mai 1981 wird die Genehmigung erteilt einen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 27 Wohnungen und 5 Läden zu errichten.
- Der mängelfreie Schlussabnahmeschein datiert vom 06. Dezember 1983.

Das Baujahr des Mehrfamilienhauses wird mit dem Jahr ca. 1983 angenommen.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der vorgenannten Aussagen kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

1.7. Beschaffenheit und Topographie des Grundstückes

Beschaffenheit:

Das Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, belegen Riesebyer Straße 16, 18, 24340 Eckernförde, Gemarkung Borby, Flur 006, Flurstück Nr. 44 / 5 ist unregelmäßig geschnitten.

Die westliche Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße Riesebyer Straße weist insgesamt eine Breite von ca. 54 m auf. Die nördliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 66 m auf. Die rückwärtigen nord- bis südwestlichen Grundstücksgrenzen weisen insgesamt eine Breite von ca. 111 m auf. Die südwestliche Grundstücksgrenze an der Straße Kirchenweg weist eine Länge von ca. 15,50 m auf.

Topographie:

Das Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer befindet sich auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße und fällt zum rückwärtigen Grundstücksbereich ab.

1.8. Teilungserklärung

Die Teilungserklärung für das Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, belegen Riesebyer Straße 16, 18, 24340 Eckernförde, Gemarkung Borby, Flur 006, Flurstück Nr. 44 / 5, wurde am 13. Mai 1982 (UR-Nr. 346 / 1982) beurkundet und liegt dem Sachverständigen vor. Die Änderung des Sondereigentums vom 21. Dezember 1982 liegt dem Sachverständigen nicht vor. Gemäß der Teilungserklärung sind 26 Wohneinheiten und vier nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten, an denen Wohnungs- und Teileigentum begründet werden soll, vorhanden.

Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung ist gemäß Teilungserklärung vom 13. Mai 1982 der Miteigentumsanteil von 26,834 / 1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Wohnung, belegen im Obergeschoss nebst Abstellraum. Die Wohnfläche beträgt 53,66 m².

Jedem Wohnungs- / Teileigentümer sind Sondernutzungsrechte an Pkw-Abstellplätzen zu-geordnet, die mit gleicher Nummer im Aufteilungsplan gekennzeichnet sind, wie das Wohnungs- / Teileigentum.

Bezüglich weiterer Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer wird auf den Textteil der Teilungserklärungen nebst Änderungen sowie auf das Wohnungseigentumsgesetz verwiesen.

1.9. Baulastenverzeichnis

Eine Baulastenauskunft für das Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, belegen Riesebyer Straße 16, 18, 24340 Eckernförde, Gemarkung Borby, Flur 006, Flurstück Nr. 44 / 5 wurde im Rahmen dieser Wertermittlung aus Kostengründen nicht angefordert, da es sich um eine typische Eckernförder Stadtteillage handelt.

Hinweise, die auf das Vorliegen etwaiger Gründe für Baulasteneintragungen schließen lassen, konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Eine Gewähr, dass keine Baulasteneintragungen vorhanden sind, kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden.

1.10. Altlasten- und Kontaminationsauskunft

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde teilt mit Schreiben vom 05. März 2026 für das Wertermittlungsgrundstück, belegen Riesebyer Straße 16, 18, 24340 Eckernförde, Gemarkung Borby, Flur 006, Flurstück Nr. 44 / 5 mit, dass nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen für das oben bezeichnete Flurstück bekannt sind.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

Über die Güte des Baugrundes sind dem Sachverständigen keine weiteren Erkenntnisse bekannt, sodass eventuell vorhandene wertmindernde Baugrundverhältnisse, insbesondere die Tragfähigkeit des Bodens oder eine etwaige Kontaminierung nicht Gegenstand der Wertermittlung sind.

Eine verbindliche Aussage zu einer möglichen Kontamination ist erst durch die Erstellung eines Bodengutachtens möglich.

1.11. Denkmalschutz

Das Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, belegen Riesebyer Straße 16, 18, 24340 Eckernförde, Gemarkung Borby, Flur 006, Flurstück Nr. 44 / 5 ist nicht in das Denkmalkataster beim Landesamt für Denkmalpflege des Bundeslandes Schleswig-Holstein eingetragen. Ein Denkmalschutz besteht für das Mehrfamilienhaus und die Eigentumswohnung Nr. 19 nicht.

1.12. Energieausweis

Der Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt dem Sachverständigen nicht vor, sodass keine Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Mehrfamilienhauses gemacht werden können.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem nach heutigen Maßstäben erhöhten Energieverbrauch ausgegangen, der einem typischen und nur wenig modernisierten Mehrfamilienhaus eines ursprünglichen Baujahres um ca. 1983 entspricht.

Anmerkung:

Die Möglichkeit einer Energie-Ressourcenknappheit und in der Folge die stark gestiegenen Energiekosten sowie die zunehmenden Gesetzgebungen der Europäischen Union und der Regierung der Bundesrepublik Deutschland (GEG 2024) führen dazu, dass die energetischen Eigenschaften eines Objektes deutlich in den Vordergrund bei potentiellen Interessenten und den finanzierenden Banken gerückt sind und schlussendlich einen erheblichen Einfluss auf den Kaufpreis einer Immobilie haben.

Eine Berücksichtigung erfolgt unter Abschnitt 2.3. Instandhaltungsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen / Besondere objektspezifische Gegebenheiten.

1.13. Immissions- und Emissionsbelastung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten von dem Sachverständigen leichte Beeinträchtigungen durch Immissions- und Emissionsbelastungen durch den vorhandenen Pkw-Verkehr auf der Erschließungsstraße festgestellt werden. Eine besondere Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung ist nicht erforderlich, da der ermittelte Bodenwert aus der Ortslage des Wertermittlungsgrundstückes stammt und diese Beeinträchtigungen hierin bereits berücksichtigt sind.

1.14. Dichtheitsprüfung

Für nicht gewerbliche Grundstückseigentümer sowie häusliches Schmutzwasser privater Leitungen außerhalb von Wasserschutzgebieten ist in Schleswig-Holstein abweichend der DIN 1986 festgelegt, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen bis zum Jahr 2040, unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches, auf Dichtheit zu überprüfen sind.

Diese Beauftragung zur Überprüfung bzw. Erneuerung/Reparatur der Abwasserleitungen / Kläranlagen übernimmt bei Objekten dieser Art der Verwalter. Eine Prüfung ist erst bis zum Jahr 2040 verpflichtend. Ein Kostenansatz wird aufgrund dessen nicht berücksichtigt.

1.15. Hausschwammbefall

Der Sachverständige konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf einen Hausschwammbefall feststellen. Ein Hausschwamm förderndes feuchtes Milieu z. B. im Kellergeschoss konnte der Sachverständige ebenfalls nicht feststellen.

Bautechnische Untersuchungen, zum Beispiel Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann somit vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

1.16. Nachhaltigkeitszertifikat

Eine Zertifizierung der baulichen Anlagen nach z. B. DGNB oder nach einem anderen Zertifizierungsverfahren ist nach vorgelegten Unterlagen und erhaltenen Informationen nicht gegeben oder geplant.

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Die Bebauung auf dem Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer besteht aus einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Es sind vier Hauseingänge vorhanden. Weiterhin sind eine Tiefgarage und ein offener Pkw- Einstellplatz auf dem Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorhanden.

**Wertermittlungs-
objekt:** 2-Zimmer Eigentumswohnung Nr. 19, mit einer Küche, einem Bad, einem Abstellraum, einem Flur und einem Balkon im 1. Obergeschoss links, belegen Riesebyer Straße 16 a, 24340 Eckernförde. Ein Kellerabstellraum ist vorhanden. Weiterhin ist das Sondernutzungsrecht an dem Multiparker-Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 Gegenstand dieser Wertermittlung.

Baujahr: ca. 1983 im baulichen Ursprung

Stockwerke: Mehrfamilienhaus Riesebyer Straße 16, 18
Kellergeschoss
Erdgeschoss
1. Obergeschoss
Dachgeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der nur durchgeführten Außenbesichtigung der baulichen Anlagen des Gemeinschaftseigentums. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen auszugsweise aus der Bauakte vor. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass nur ein sehr geringer Teil des Gemeinschaftseigentums besichtigt wurde. Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung Nr. 19 wurde von dem Eigentümer, dem Mieter und dem Betreuer des Mieters nicht ermöglicht.

Angaben, inwieweit bestimmte Ausstattungen in der Wohnung durch den Mieter oder den Vermieter eingebracht worden sind, könnten dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht mitgeteilt werden. Es kann daher keine Gewährleistung für die entsprechenden Aussagen übernommen werden.

2.1.1. Gemeinschaftseigentum für das Mehrfamilienhaus Nr. 16 a

Fundamente: Die Fundamente sind gemäß BB als Streifenfundamente laut Statik errichtet.

Kellerwände: Die Kellerwände bestehen gemäß BB aus einem ca. 37,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk mit Isolieranstrich bzw. aus einem ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk, einer ca. 6 cm starken Wärmedämmung und einem ca. 11,5 cm starken roten Klinkerverblendsteinmauerwerk. Die Wände der Tiefgarage sind gemäß BB aus Stahlbeton.

Außenwände: Die Geschossaußenwände sind gemäß BB aus einem Innenputz, einem ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk, einer ca. 6 cm

starken Wärmedämmung und einem ca. 11,5 cm starken roten Klinker-verblendsteinmauerwerk hergestellt. Die Dachgiebel sind mit Schindeln verkleidet.

Wohnungs-
trennwände:

Die Wohnungstrennwände sind gemäß BB aus zwei ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerkswänden bzw. einem ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.

Innenwände:

Die tragenden Innenwände bestehen gemäß BB aus einem ca. 24 cm starken Kalksandvollstein. Die nicht tragenden Innenwände sind gemäß BB als ca. 10 cm starke Leichtbauwände oder ca. 11,5 cm starke Kalksandsteinmauerwerkswände hergestellt.

Decken:

Der untere Abschluss ist gemäß BB aus einer ca. 18 cm starken Stahlbetonsohle nebst ca. 20 cm starken Kiesfilter hergestellt.
Die Geschossdecken sind gemäß BB als ca. 18 cm starke Betondecken mit einem ca. 7 cm starken schwimmenden Estrich hergestellt.

Dach:

Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen ist vorhanden. Eine Besichtigung der Dachfläche erfolgte nicht. Die Regenrinnen- und Fallrohre sind aus Zink hergestellt.

In den Satteldachflächen sind Flachdachgauben vorhanden. Die Flachdachgauben sind mit Schindeln verkleidet.

Treppen:

Die Geschosstreppen der Treppenhäuser und die Kellergeschosstreppen sind gemäß BB als Stahlbetontreppen hergestellt. Ein umlaufendes Metallgeländer ist im Erdgeschossbereich vorhanden.

In den Spitzboden führt gemäß BB eine Einschubtreppe.

Weitere Aussagen sind aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht machbar.

Ein Hauseingangstreppenpodest mit zwei Tritt- und Setzstufen ist vorhanden.

Aufzug:

Ein Aufzug ist im Treppenhaus vermutlich aufgrund der vorliegenden Grundrisszeichnungen nicht vorhanden.

- Fenster: Im baulichen Ursprung sind gemäß BB sind isolierverglaste Holzrahmenfenster verbaut worden. Dachflächenfenster sind in die Dachflächen eingebaut.
- Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennwerte der Fenster sind dem Sachverständigen nicht bekannt.
- Türen: Die Hauseingangstür ist als einflügelige Aluminiumrahmentür mit einem Glasausschnitt und einem feststehenden, linken Seitenelement hergestellt. Die Briefkastenanlage ist in das linke Seitenelement integriert.
- Die Wohnungseingangstüren sind gemäß BB als Holztüren in Holzzargen errichtet.
- Fußböden: Der Fußbodenbelag im Eingangsbereich des Treppenhauses ist aus einem Werksteinbelag hergestellt worden.
- Heizung: Das Haus ist an die zentrale Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Eckernförde im Jahr 2017 angeschlossen worden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.
- Dekoration: Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann eine Aussage zu den Wand- und Deckenflächen nicht erfolgen.
- Balkone: Die Balkone sind als auskragende Betonplatten mit einer massiven Brüstung als Absturzsicherung hergestellt.
- Tiefgarage: Gemäß BB sind in der Tiefgarage Maschinenparkanlagen errichtet. Es sind 27 Pkw-Tiefgaragenstellplätze gemäß BB vorhanden.
- Außenstellplätze: Es sind gemäß BB 15 Außenstellplätze vorhanden. Die Stellplätze sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Die Zufahrt ist asphaltiert.
- Sonstiges:
- Eine Klingelanlage ist vorhanden.
 - Im Kellergeschoss befinden sich die Abstell- / Kellerräume der Wohnungen.
 - Im Kellergeschoss sind gemäß Grundriss sowie gemäß BB 4 Wasch- und Trockenräume (vermutlich einer je Hauseingang) vorhanden.

Gesamteindruck: Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich äußerlich in einem durchschnittlichen baulichen, altersgemäßen Ausstattungszustand. Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben zum Ausstattungszustand des Gemeinschaftseigentums machbar. Bezüglich Instandsetzungsmaßnahmen siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 19)

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung wurde nicht ermöglicht.

Wohnungstrennwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.

Innenwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.

Fenster: Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann eine Aussage zu den Wohnungsfenstern nicht erfolgen.

Türen: Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann eine Aussage zu der Wohnungseingangstür und zu den Innentüren nicht erfolgen.

Fußböden: Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

Heizung: Eine Aussage über die Heizkörperausstattung ist aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.

Elektroinstallation: Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine Angaben möglich

Küchenausstattung: Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine Angaben zur Küchenausstattung möglich.

**Sanitär-
ausstattung:** Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine Angaben zur sanitären Ausstattung möglich. Gemäß vorliegender Grundrisszeichnung ist ein Vollbad eingerichtet.

- Dekoration: Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine Angaben zur dekorativen Ausstattung möglich.
- Balkon: Ein Balkon ist vorhanden. Aufbau siehe Gemeinschaftseigentum.
- Abstellraum: Zu der Wohnung gehört ein Abstellraum mit der Nr. 19 im Kellergeschoss. Aufbau siehe Gemeinschaftseigentum.
- Tiefgaragenstellplatz: Der Wohnung ist gemäß Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 zugeordnet. Es handelt sich angebemäß um einen Multiparker. Breite und Länge sind nicht bekannt.
- Gesamteindruck: Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben zum Ausstattungszustand der Wohnung möglich.

2.2. Außenanlagen

Das Mehrfamilienhaus, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, ist ca. 5 m von der westlich verlaufenden Erschließungsstraße Riesebyer Straße errichtet, sodass ein Vorgarten vorhanden ist. Der Vorgarten ist mit Hecken und kleinen Rasenflächen hergerichtet. Die Zuwegung zu der Hauseingangstür ist mit Betonplatten befestigt. Die Zufahrt zu den rückwärtig belegenen Außenstellplätzen ist asphaltiert. Die Stellplätze sind mit Betonverbundsteinen befestigt.

2.3. Instandhaltungsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen / besondere objektspezifische Gegebenheiten

Der Sachverständige konnte anlässlich der stichprobenartig durchgeführten Außenbesichtigung des Gemeinschaftseigentums folgende sichtbare Mängel feststellen. Der Sachverständige macht an dieser Stelle darauf aufmerksam, dass nur ein geringer Teil des Gemeinschaftseigentums des Mehrfamilienhauses besichtigt werden konnte und die nachstehende Aufstellung daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Reihenfolge stellt keine Wertung dar. Zerstörerische Untersuchungen, wie beispielsweise Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist zwischen den Begriffen Instandsetzung / Instandhaltung und Modernisierung zu unterscheiden.

Definition:

Instandhaltung: Sind die Maßnahmen, die während der Nutzung (z.B. Gebäude, Wohnung) die planmäßige Nutzung gewährleisten bzw. die Funktionsfähigkeit erhalten.

Instandsetzung: Ist die Behebung von baulichen Mängeln, insbesondere von Mängeln, die infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen und Einwirkung Dritter entstanden sind (gegebenenfalls durch eine vernachlässigte Instandhaltung) sowie die Maßnahmen, welche zur Wiederherstellung der Sicherstellung einer planmäßigen Nutzung erforderlich sind.

Modernisierung: Sind die Kosten, die den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.

Die Alterswertminderung ist hierbei bereits berücksichtigt, siehe nachstehende Aufstellung.

Gemeinschaftseigentum:

- Die Fenster in dem Mehrfamilienhaus und in den Wohnungen, ältere isolierverglaste Kunststoff- und Holzrahmenfenster (Holzrahmenfenster aus dem baulichen Ursprung) haben einen nachteiligen Wärmedurchlasskoeffizienten und müssen durch Fenster mit einem zeitgemäßen Wärmedurchlasskoeffizienten ersetzt werden.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 80.000,00
- Für die Instandsetzung der Multiparker in der Tiefgarage wird eine Sonderumlage erhoben. Die Multiparker werden abschnittsweise über die nächsten 5 Jahre erneuert. Die erste Sonderumlage betrug € 891,23 je Stellplatz. Die folgenden Kosten der Sonderumlage sind noch nicht bekannt. Es erfolgt ein pauschaler Ansatz in Höhe von € 5.000,00 für den Sondereigentum Nr. 19.
- - Kosten ca. € 5.000,00

Sondereigentum (Wohnung Nr. 19):

- Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage zu eventuell vorhandenen weiteren Ausstattungsmängeln und Zustandsrisiken nicht möglich. Der Sachverständige wird diese Unsicherheit im Rahmen der Verkehrswertermittlung mit einem Risikoabschlag aufgrund etwaiger Zustands- und Ausstattungsmängeln berücksichtigen.

Für eine genaue Ermittlung etwaiger Instandsetzungskosten wäre hier eine umfangreiche Massenermittlung erforderlich. In der Praxis geht so jedoch kein Käufer vor.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat es sich in der Wertermittlungspraxis bewährt, Wertminderungen je m² Wohnfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen. Hierbei sind die nachfolgenden Summen in etwa angemessen.

<u>Eigentumswohnungen</u>	<u>Instandsetzungsaufwand € / m² Wohnfläche</u>
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	€ 0,00 bis € 350,00 / m ²
Unterdurchschnittlicher Zustand	€ 350,00 bis € 700,00 / m ²
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	€ 700,00 bis € 1.200,00 / m ²

Zur Plausibilitätskontrolle werden in der nächsten Tabelle die Kosten einer Modernisierung dargestellt. Diese unterscheiden sich signifikant in der Höhe von den Instandsetzungskosten. Die vorstehend aufgeführten Instandsetzungskosten werden daher als angemessen angesehen.

<u>Eigentumswohnungen</u>	<u>Modernisierungsaufwand € / m² Wohnfläche</u>
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	€ 1.000,00 bis € 1.200,00 / m ²
Unterdurchschnittlicher Zustand	€ 1.200,00 bis € 1.700,00 / m ²
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	€ 1.700,00 bis € 2.500,00 / m ²

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreisniveau abhängig.

Der Sachverständige geht davon aus, dass die aufgezeigten Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden und somit ein gedanklich mängelfreies Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum für die Verkehrswertermittlung zur Verfügung steht. Das alterswertgeminderte Kostenvolumen wird nach Rücksprache mit einem für den Sachverständigen tätigen Architekturbüro, den Kostenangaben der Fachliteratur und aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen mit mindestens € 80.000,00 für die Instandsetzungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum angesetzt und € 5.000,00 für die Instandsetzungsmaßnahmen am Sondereigentum des Kfz-Stellplatzes.

Ermittlung Instandsetzung für die Eigentumswohnung Nr.19
Riesebyer Straße 16, 18, 24340 Eckernförde

MEA Nr.	Summe	Eigentumsart	Instandsetzungs- kosten	Instandsetzungskosten nach MEA	Kosten je €/m ² 53,66 m ²
19	26.834 / 1.000.000	Gemeinschaftseigentum	80.000,00 €	2.146,72 €	
		SNR Tiefgarage	5.000,00 €	5.000,00 €	
		Gesamtkosten für ETW Nr. 19		7.146,72 €	133,19 €

Somit ergeben sich insgesamt alterswertgeminderte Instandsetzungsaufwendungen für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum in Höhe von rd. € 7.000,00 bzw. rd. € 133,00 / m² Wohnfläche.

Dieser Kostenansatz wird von dem Sachverständigen für den Umfang der auszuführenden Arbeiten als angemessen angesehen, da die Kosten deutlich unter den Kosten einer möglichen Modernisierung liegen. Der Sachverständige hat diese Kosten jedoch nur überschlägig berechnet. Der Aufwand kann somit auch höher oder geringer sein. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

Bei den vorgenannten Maßnahmen handelt es sich um durchzuführende Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen), die dazu dienen den Istzustand der Mehrfamilienhäuser der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dahingehend zu verändern, dass das Wertermittlungsobjekt einen Zustand erreicht, den eine normal instand gehaltene, zeitgemäß ausgestattete Immobilie dieses Baualters üblicherweise haben würde.

Hierbei wird auch teilweise eine den Substanzwert erhöhende Instandsetzung durchgeführt, für die eine Alterswertminderung (im Sinne des § 23 ImmoWertV) zu berücksichtigen ist. Die Alterswertminderung ist in dem vorgenannten Kostenansatz berücksichtigt.

Kostengruppen nach DIN 276 - Zuordnung	voller Kostenansatz	Faktor	alterswert- gemin. Ansatz
100 Grundstück			
140 Rückbau / Abbruch / Freilegung			
200 Vorbereitende Maßnahmen			
210 Baustelleneinrichtung			
220 Öffentliche Erschließung			
300 Bauwerk - Baukonstruktion			
310 Baugrube			
320 Gründung / Unterbau			
330 Außenwände-Keller / Vertikale Baukonstr.			
330 Außenwände-Fassade / Vertikale Baukonstr.			
334 Fenster / Außentüren			
340 Innenwände / Vertikale Baukonstruktion			
350 Decken / Decken- und Bodenbeläge			
360 Dächer / Dachrinne			
370 Infrastrukturanlagen			
390 Sonstige Maßnahme - SNR	5.000,00 €	1,00	5.000,00 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen			
410 Abwasser, Wasser-, Gasanlagen			
Badezimmer			
420 Wärmeversorgung (Heizung, Warmwasser)			
430 Raumluftechnische Anlagen			
440 Elektrische Anlagen			
450 Kommunikationsanlagen			
500 Außenanlagen			
510 Erdbau			
520 Verkehrsflächen			
590 sonstige Außenanlagen (Dichtigkeitsprüfung)			
Anteilige Kosten am Gemeinschaftseigentum (rd.)	2.000,00 €	1,00	2.000,00 €
Gesamtkosten rd.:	<u>7.000,00 €</u>		<u>7.000,00 €</u>

Anmerkung:

Der in der vorstehenden Tabelle aufgeführte Faktor gibt das Verhältnis des Modernisierungsanteils der Einzelmaßnahmen zum notwendigen Instandsetzungsanteil wieder. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird der Modernisierungsanteil nicht berücksichtigt, da gemäß

der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) von einem Gebäudezustand auszugehen ist, den ein übliches und normal instandgehaltenes Gebäude der jeweiligen Baualterklasse aufweisen würde.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale außer den erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen sind in diesem Bewertungsfall nicht gegeben.

2.4. Ermittlung der Wohnfläche

In der Teilungserklärung wird die Wohnfläche für die Eigentumswohnung Nr. 19 mit 53,66 m² angegeben. Der Verwalter geht in seiner Abrechnung ebenfalls von einer Wohnfläche von ca. 53,66 m² aus.

In der Bauakte ist als Anlage zum Bauantrag eine Wohnflächenberechnung vorhanden. Die Wohnfläche wird ebenfalls mit ca. 53,66 m² ausgewiesen.

Der Sachverständige konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung kein überschlägiges Aufmaß zur Kontrolle der Wohnflächenangaben erstellen. Die nachstehenden Angaben zur Wohnfläche sind aus den Angaben der Bauakte entnommen.

ETW Nr. 19, Riesebyer Straße 16 a, 24340 Eckernförde

Wohnzimmer	ca.	21,75 m ²
Schlafzimmer	ca.	12,04 m ²
Küche	ca.	6,04 m ²
Bad	ca.	4,19 m ²
Abstellraum	ca.	2,10 m ²
Flur	ca.	5,38 m ²
Balkon	ca.	2,16 m ²
	ca.	<u>53,66 m²</u>

Der Sachverständige wird bei den weiteren Berechnungen von einer Wohnfläche von rd. 54 m² für die Eigentumswohnung Nr. 19 gemäß Teilungserklärung ausgehen.

2.5. Bewirtschaftungskosten

Für den Erwerber einer Eigentumswohnung ist es im Rahmen seiner Kaufentscheidung von erheblicher Bedeutung, die Höhe der laufenden Bewirtschaftungskosten zu erfahren. Aus diesem Grund ist es die Aufgabe des Sachverständigen im Rahmen des Verkehrswertgutachtens auf die Höhe der Bewirtschaftungskosten hinzuweisen und gegebenenfalls Auswirkungen auf den Verkehrswert zu untersuchen.

Der Sachverständige hat von der zuständigen Hausverwaltungsfirma die aktuellen Abrechnungsunterlagen für die Eigentumswohnung Nr. 19 erhalten. Die Jahresabrechnung 2024 und der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 geben folgenden Inhalt wieder:

- Das monatliche Wohngeld der Eigentumswohnung Nr. 19 beträgt gemäß den Wirtschaftsplan 2025 = € 299,00 inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Verwaltergebühr sowie Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Die Abrechnung der einzelnen Kostenpositionen wird gemäß nachfolgenden Verteilerschlüsseln vorgenommen.

- Die umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten werden überwiegend nach der Wohnfläche abgerechnet.
- Die Heizkosten werden nach der Heizkostenabrechnung abgerechnet.
- Die Verwaltergebühr für die ETW Nr. 19 wird nach der Anzahl der Einheiten (30 Einheiten) berechnet.
- Die Kosten für das Kabelfernsehen werden nach der Anzahl der Wohnungseinheiten (26 Wohneinheiten) berechnet.

Die Jahresabrechnung 2024 hat Folgendes ergeben:

- Die Jahresabrechnung 2024 hat für die Wohnung Nr. 19 Gesamtkosten in Höhe von € 2.682,31 p.a. bzw. € 223,53 monatlich bzw. € 4,17 / m² Wohnfläche (ausgehend von einer Wohnfläche von 53,66 m²) monatlich inkl. Betriebskosten, Heizkosten, Verwaltergebühr und Zuführung zur Erhaltungsrücklage, ergeben.
- Die umlagefähigen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen € 813,98 p.a. bzw. € 67,83 monatlich bzw. ca. € 1,26 / m² Wohnfläche (ausgehend von einer Wohnfläche von rd. 53,66 m²) monatlich und befinden sich somit im Vergleich zu anderen Wohnungseigentümergeinschaften in einem durchschnittlichen Bereich. Üblicherweise ist bei einer Wohnungseigentümergeinschaft dieser Größenordnung und dieses Baujahrs mit Betriebskosten in Höhe von ca. € 1,80 / m² Wohnfläche zu kalkulieren.
- Die Heizkosten haben ca. € 1.013,57 p.a. bzw. € 1,57 / m² Wohnfläche monatlich betragen und befinden sich im Vergleich zu anderen Wohnungseigentumsanlagen in einem deutlich überdurchschnittlichen Bereich. Üblicherweise ist bei einer Wohnungseigentümergeinschaft dieser Größenordnung und dieses Baujahrs mit Heizkosten in Höhe von ca. € 1,00 / m² Wohnfläche zu kalkulieren. Der Kostenansatz ist jedoch wenig

aussagefähig, da diese Kosten stark von den Heizgewohnheiten des jeweiligen Bewohners abhängig sind.

- Die Verwaltungskosten befinden sich für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in der vorhandenen Größe mit € 285,60 p.a. bzw. rd. € 23,80 monatlich auf einem durchschnittlichen Niveau für die Eigentumswohnung Nr. 19.
- Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage ist mit € 717,31 = € 13,37 / m² Wohnfläche p.a. für die Baualtersklasse des Hauses als überdurchschnittlich anzusehen. Die Richtwerte der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) geben in § 28 Kostenansätze von € 7,10 / m² Wohnfläche bis € 11,50 / m² Wohnfläche pro Jahr als Orientierungswerte für die Instandhaltungskosten im sozialen Wohnungsbau an. Je älter die Immobilie ist, desto höher sollte der Ansatz an Instandhaltungskosten sein.
- Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug am 31. Dezember 2024 gemäß Jahresabrechnung € 43.526,29 und ist als deutlich unterdurchschnittlich für eine Wohnungseigentümergeinschaft dieser Baualtersklasse und dieser Größe anzusehen.
- Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestehen Hausgeldrückstände in Höhe von € 1.529,03 gemäß offener Postenliste zum 26. März 2026.

Übersicht - Wohngeldkosten

Riesebyer Straße 16a, 24340 Eckernförde - Wohnung Nr. 19

	Gesamtbetrag € / m ² Wohnfläche		
umlagefähigen Betriebskosten	813,98 €	1,26 €	je Monat
Heizkosten	1.013,57 €	1,57 €	je Monat
Verwaltungskosten	285,60 €	0,44 €	je Monat
Erhaltungsrücklage	717,31 €	13,37 €	je Jahr

3.0. Wertermittlung

Anmerkungen des Sachverständigen:

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen einer Ortsbesichtigung zur Feststellung des Verkehrswertes üblicherweise keine bautechnischen Untersuchungen vorgenommen werden und es sich insoweit nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass Bauvorlagenbeschreibungen, zum Beispiel aus Gründen des Gebäudealters, nicht vollständig vorliegen bzw. nur allgemeinen Charakter haben.

Es wurden vom Sachverständigen keine Untersuchungen:

- zur Standsicherheit des Gebäudes
- zum Schall- und Wärmeschutz
- bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz - und Mauerwerksteilen
- zu schadstoffbelasteten Baustoffen (Stichwort: Bleileitungen, Asbeststaub, Formaldehyd) bzw. Bodenverunreinigungen
- zur Einhaltung der gesetzlichen brandschutzrechtlichen Auflagen
- zur Umsetzung der Auflagen aus der Baugenehmigung zur tatsächlich vorhandenen Bebauung

vorgenommen, da diese den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen würden. Auch sind diese Untersuchungen, begründet durch die geforderte Qualifikation, den Sachverständigen anderer Fachdisziplinen bzw. Spezialinstituten vorbehalten.

Die Ausführungen in Abschnitt 2 dieses Gutachtens müssen, insbesondere auf Grund der nur stichprobenartigen Besichtigung des Gemeinschaftseigentums und der nicht möglichen Innenbesichtigung der Eigentumswohnung Nr. 19 nicht vollständig sein und ebenso wenig in allen Positionen der tatsächlichen Ausführung entsprechen.

Die Berechnungen wurden mit der Software „Microsoft Excel“ durchgeführt. Geringfügige Rundungsdifferenzen sind möglich.

3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Gemäß § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14 Juli 2021) ist für die Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Dabei ist das Verfahren nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles auszuwählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen hat sich der Vergleichswert, definiert im Maßstab „€/ m² Wohnfläche“, als der absolut wesentliche Einflussfaktor für die Preisbildung herausgestellt. Insofern soll der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts im

Vergleichswertverfahren, gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV, also durch Preisvergleich mit ähnlichen, d.h. annähernd vergleichbaren Objekten ermittelt werden.

In der Wertermittlungspraxis wird häufig die Auffassung vertreten, die Verkehrswertermittlung auch im Rahmen des Sachwert- oder des Ertragswertverfahrens durchführen zu können.

Dieser Auffassung schließt sich der Sachverständige nur mit Einschränkungen an, da:

- die Bestimmung des anteiligen Boden- und Bauwertes des Wertermittlungsobjektes es aus dem jeweiligen Gesamtwert in der Regel prozentual erfolgt. Dieses Vorgehen muss mit Unsicherheiten behaftet sein, da der genaue Wertanteil nicht exakt bekannt ist und üblicherweise die Anwendung von nicht belegbaren Erfahrungswerten (z.B. Bodenwertanteil pro m² Wohnfläche, Herstellungskosten pro m² Wohnfläche oder ideelle m³ - Anteile aus dem Ausbauverhältnis) erfordert.
- die Boden- und Bauwertermittlung aus dem Gesamtwert über den Miteigentumsanteil lt. Teilungserklärung wenig sachgerecht ist, da dieser Miteigentumsanteil normalerweise allein nach dem Verhältnis der Wohnflächen zueinander bestimmt ist und sonstige Einflussfaktoren (z.B. abweichende Anteile an Gemeinschaftseinrichtungen, Wertunterschiede durch abweichende Geschosslagen) unbeachtet bleiben.
- Eigentumswohnungen üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden. Insofern kann das Ertragswertverfahren - ähnlich wie bei Einfamilienhäusern - nicht für den normalen Bewertungsfall geeignet sein, sondern nur eine unterstützende Funktion im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung haben. Ausnahmen, wie zum Beispiel im anlageorientierten sozialen Wohnungsbau oder bei Ferienwohnungen, sind möglich. Hier wäre das Ertragswertverfahren vorzuziehen.

3.2. Bewertung des Grund und Bodens

3.2.1. Vergleichswertorientierter Ansatz

Die zu bewertende Wohnungseigentumseinheit Nr. 19 besitzt einen Miteigentumsanteil von 26.834 / 1.000.000stel an dem gemeinschaftlich genutzten Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rein rechnerisch könnte aus dem Bodenwert des gesamten Grundstücks somit der anteilige Bodenwert des Wertermittlungsobjektes ermittelt werden.

Auf dem Grundstücksmarkt werden Eigentumswohnungen jedoch nicht nach Teilwerten für Sonder- und Gemeinschaftseigentum bewertet, sondern insgesamt nach dem Maßstab

€/ m² Wohnfläche. Der Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum ist hierin berücksichtigt. Insofern ist auf die eigenständige Wertermittlung des Grund und Bodens zu verzichten, wenn der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts vorwiegend vergleichswertorientiert ist.

3.2.2. Ertragswertorientierter Ansatz

In bestimmten, oben genannten Fällen hat der Ertragswert des Wohnungseigentums eine unterstützende Funktion für den zu ermittelnden Verkehrswert. Auch kann eine Plausibilitätskontrolle sinnvoll sein. Im vorliegenden Bewertungsfall erscheint eine Plausibilitätskontrolle sinnvoll zu sein, da aufgrund der Konzeption der Wohnungseigentumsanlage auch durchaus eine Investition als Kapitalanlage in Betracht kommen kann. Eine Ertragswertermittlung wird somit durchgeführt.

4.0. Vergleichswertverfahren

In den nachstehenden Abschnitten erfolgt eine Bewertung der Eigentumswohnung nach dem Vergleichswertverfahren.

4.1. Allgemeine Aussagen

Auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen wird der Wert einer Eigentumswohnung durch nachstehende Faktoren wesentlich beeinflusst:

- Baujahr
- Ausstattung
- Wohnungsgröße
- Wohn- und Verkehrslage

Die Wohn- und Verkehrslage stellt von den vorgenannten Punkten das überragende, also wichtigste Kriterium da. Ferner hat die Lage der Wohnung innerhalb des Hauses, die Größe der Wohnanlage und sonstige Faktoren (z.B. vorhandene Sondernutzungsrechte, Ausstattung des Gemeinschaftseigentums, Höhe der Bewirtschaftungskosten, Höhe der Instandhaltungsrücklage / Erhaltungsrücklage) wertbestimmenden Einfluss.

Bei sachgerechter Anwendung des Vergleichswertverfahrens darf der Vergleichswert nur aus Kaufpreisen veräußerter Eigentumswohnungen gebildet werden, die ein hohes Maß an Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt haben. So ist es selbstverständlich, dass z.B. Neubauwohnungen nicht mit unsanierten Altbauwohnungen und große Wohnungen nicht mit wesentlich kleineren Wohnungen verglichen werden dürfen.

Dem zufolge ist die Vergleichswertermittlung aus den gezahlten Kaufpreisen solcher Objekte vorzunehmen, die bezugsnah zum Wertermittlungsstichtag veräußert wurden, eine annähernd gleiche Ausstattung und Wohnungsgröße besitzen und in den inneren und äußeren Lagefaktoren weitgehend übereinstimmen. Die geforderte Übereinstimmung in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen ist naturgemäß bei den Vergleichsobjekten gegeben, die aus der Gesamtanlage selbst stammen.

Die Vielzahl der wertbeeinflussenden Merkmale erfordert eine entsprechend hohe Anzahl von bekannten Kaufpreisen für vergleichbare Objekte. Diese Vergleichswerte sollten innerhalb der Gesamtanlage des Wertermittlungsobjektes oder umliegender Wohnungseigentumsanlagen bekannt geworden sein, auch wenn die zeitliche Nähe zum Wertermittlungsstichtag nicht unbedingt gegeben ist.

Nach Auffassung des Sachverständigen ist es sinnvoller, Vergleichspreise aus der Nachbarschaft des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen und eine zeitliche Wertanpassung vorzunehmen, als eine Ausdehnung des Einzugsbereiches, da hierdurch Unsicherheiten bezüglich der Ausstattung, Beschaffenheit und Unterhaltungszustandes der Vergleichswertobjekte entstehen können.

4.2. Vergleichswertverfahren für das Wertermittlungsobjekt

Der Sachverständige hat zum Zweck des unmittelbaren Preisvergleichs bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Rendsburg – Eckernförde eine Vergleichswertauskunft aus der Kaufpreissammlung erbeten.

Es wurden insgesamt 9 Vergleichskaufpreise unmittelbar aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus dem unmittelbaren Umfeld des Wertermittlungsobjektes mitgeteilt.

Die Auswahl der Stichprobe weist folgende Kriterien auf:

- Kaufpreisjahre 2021 bis 2024
- Baujahr 1982 bis 1985
- Lage im Objekt: Untergeschoss / Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- Wohnungsgrößen von 27 m² bis 103 m²
- Kaufpreise mit und ohne Kfz-Stellplätze, Carportstellplätze oder Garagenstellplätze

Für die weitere Verwendung der Vergleichskaufpreise im Rahmen der Wertermittlung müssen die Vergleichskaufpreisangaben modifiziert werden, um eine Vergleichbarkeit am

Wertermittlungstichtag zu erreichen. Zuerst ist für jeden einzelnen Vergleichskaufpreis eine konjunkturelle Anpassung auf den Wertermittlungstichtag vorzunehmen.

Zwei Vergleichskaufpreisangaben stammen aus dem Jahr 2021, eine Vergleichskaufpreisangabe stammt aus dem Jahr 2022, drei Vergleichskaufpreisangaben stammen aus dem Jahr 2023 und zwei Vergleichskaufpreisangaben stammen aus dem Jahr 2024.

Die Entwicklung der Immobilienpreise in den vorgenannten Jahren wird von dem Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde in dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 ausgewertet und dokumentiert. Der Gutachterausschuss veröffentlicht die Immobilienpreisentwicklung in Bezug auf die Ämter bzw. Städte Eckernförde und Rendsburg. Diese Auswertung soll zur Preisanpassung der Vergleichskaufpreisangaben im Rahmen dieser Wertermittlung herangezogen werden. Hier wurde Folgendes für die Stadt Eckernförde festgestellt:

Ortslage	Jahr	Ø KP/WF [€/m ²]	Anzahl Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr in %	im Vergleich zu 2024
Stadt Eckernförde	2021	3.482,00 €	60	1,64%	4,31%
	2022	3.539,00 €	50	-3,56%	2,63%
	2023	3.413,00 €	51	6,42%	6,42%
	2024	3.632,00 €	96		

Bei allen Wohnwerten ist bis zum Jahr 2024 ein deutlicher Anstieg des Preisniveaus festzustellen. Diese Kaufpreisentwicklung ist aus den nachstehenden Gründen nicht mehr gültig:

- Bedingt durch die veränderte Situation im Bereich der Immobilienkredite mit erheblich gestiegenen Zinsen gegenüber den Vorjahren hat sich das Angebot von Eigentumswohnungen auf dem Verkaufsmarkt deutlich erhöht. Das erhöhte Angebot bei einer stagnierenden bzw. rückläufigen Nachfrage hat zu deutlich niedrigeren Angebots- und Verkaufspreisen von Eigentumswohnungen geführt.

Weiterhin veröffentlicht der Gutachterausschuss die Immobilienpreisentwicklung in Bezug auf die Baujahre der jeweiligen Immobilien. Diese Auswertung soll ebenfalls zur Preisanpassung der Vergleichskaufpreisangaben im Rahmen dieser Wertermittlung herangezogen werden. Hier wurde Folgendes für die Stadt Eckernförde festgestellt:

Baujahr	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Anzahl Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr in %	Im Vergleich zu 2024
	2022	3.643,00 €	14	0,38%	-21%
1978 bis	2023	3.657,00 €	11	-21,11%	-21%
1990	2024	2.885,00 €	6		

Die mitgeteilten Vergleichspreise des Gutachterausschusses werden für die Vergleichswertermittlung mit den konjunkturbedingten Veränderungen des Kaufpreisniveaus für Eigentumswohnungen angepasst.

Bei drei von den mitgeteilten Vergleichskaufpreisen handelt es sich um vermietete Eigentumswohnungen. Der Sachverständige berücksichtigt einen marktgerechten und in Anlehnung an den Gutachterausschuss ermittelten Zuschlag in Höhe von ca. 15 Prozent.

Für das Jahr 2021 nimmt der Sachverständige einen Zuschlag von rd. 4 Prozent und für das Jahr 2022 einen Abschlag von rd. 18 Prozent an. Die Vergleichskaufpreise aus dem Jahr 2023 werden mit einem Abschlag von rd. 15 Prozent versehen.

Weiterhin wurden die mitgeteilten Vergleichskaufpreise um den Pkw-Stellplatz bereinigt.

in Euro	m²	€/m²	Datum	Wertveränderung zum Kaufjahr in %	Zuschlag bzgl. Vermietung	€/m²	€
90.000,00 €	39	2.307,69	2021	4		92,31	2.400,00
190.000,00 €	58	3.275,86	2021	4		131,03	3.406,90
225.000,00 €	68	3.308,82	2022	-18	15	-99,26	3.209,56
166.500,00 €	54	3.083,33	2023	-15		-462,50	2.620,83
305.000,00 €	103	2.961,17	2023	-15		-444,17	2.516,99
118.000,00 €	27	4.370,37	2023	-15		-655,56	3.714,81
84.000,00 €	36	2.333,33	2023	-15	15	0,00	2.333,33
158.500,00 €	50	3.170,00	2024		15	475,50	3.645,50
148.000,00 €	37	4.000,00	2024			0,00	4.000,00
165.000,00 €	52,44	3.201,18	Mittelwert als Vergleichspreis				3.094,21

Die modifizierten Vergleichskaufpreise weisen anhand der vorstehend beschriebenen Berechnung (Konjunktüreinfluss) eine Preisspanne von rd. € 2.333,00 / m² Wohnfläche bis rd. € 3.715,00 / m² Wohnfläche auf.

Der hieraus abgeleitete Mittelwert als Vergleichskaufpreis beträgt rd. € 3.094,00 / m² Wohnfläche für eine mittlere Wohnungsgröße von ca. 52 m² Wohnfläche.

Weiterhin wäre der mittlere Vergleichskaufpreis noch um den Einfluss der Flächengröße zu korrigieren, jedoch kann auf Grund der geringen Abweichung bei der Flächengröße auf eine Umrechnung verzichtet werden.

Der Vergleichswert für das Sondernutzungsrecht an dem Multiparker-Tiefgaragenstellplatz beträgt in dieser Ortslage nach Kenntnis des Sachverständigen aus einer vergleichbaren Gutachtenerstellung € 3.000,00.

Bei diesem Vergleichspreis ist zu beachten, dass es sich hierbei um ein Sondernutzungsrecht an einem Multiparker-Tiefgaragenstellplatz handelt und nicht um ein frei verfügbares Teileigentum. Ferner ist die geringe Stellplatzgröße, gemäß Aussage des Verwalters, nachteilig zu bewerten.

Ferner ist aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage zu eventuell vorhandenen Ausstattungsmängeln und Zustandsrisiken nicht möglich. Der Sachverständige wird diese Unsicherheit im Rahmen der Verkehrswertermittlung mit einem Risikoabschlag aufgrund etwaiger Zustands- und Ausstattungsmängeln berücksichtigen.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall ist ein marktkonformer Abschlag in Höhe von 25 %, Faktor 0,75, angemessen und erforderlich.

4.3. Berechnung des Vergleichswertes für die Wohnung Nr. 19

Der Vergleichswert ermittelt sich wie folgt:

Größe	Vergleichswert / m ²	Ab-/ Zuschlag	Vergleichswert
53,66 m ² x	3.094,00 € / m ² Wohnfläche	0,75	124.518 €
abzüglich Instandsetzungsaufwendungen gemäß Abschnitt 2.3. des Gutachtens			- 7.000 €
zuzüglich Sondernutzungsrecht an dem Multiparker-TG Stpl.			3.000 €
ermittelter Vergleichswert der Eigentumswohnung			120.500 €
gerundet			121.000 €

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 19 nebst dem Sondernutzungsrecht an dem Multiparker-Tiefgaragenstellplatz Nr. 19, belegen Riesebyer Straße 16 a, 24340 Eckernförde wird somit zum Wertermittlungstichtag 17. März 2026 mit **€ 121.000,00** ermittelt.

Dieser Verkehrswert bezieht sich auf eine frei lieferbare Wohnung und auf die unterstellte Ausführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen, gemäß Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

5.0. Ertragswertverfahren

Da die zu beurteilende Wohnung sowohl nach der äußeren und der inneren Lage als auch nach der Gebäudestruktur nicht unbedingt eine Wohnung ist, die ausschließlich einer Eigennutzung vorbehalten ist, soll zusätzlich, aus Plausibilitätsgründen, der Ertragswert der Wohnung berechnet werden. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

5.1. Allgemeine Aussagen

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere die Nettokaltmieten einschließlich Vergütungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Alle etwaigen Erträge aus Wohnungsmieten und Kfz-Stellplatzmieten sind als Einnahmen zu bezeichnen.

Die vorhandene Ertragssituation darf nicht ungeprüft in das Wertermittlungsverfahren eingeführt werden. Weichen die gezahlten Mieten von den üblicherweise und auf Dauer erzielbaren Einnahmen nach unten oder nach oben ab, ist die Mietzinsdifferenz in der auf den Anpassungs- oder den Vertragszeitraum kapitalisierten Form, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Sofern für die ausgeübte Nutzung keine Entgelte gezahlt werden, sind die nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die Bewirtschaftungskosten gliedern sich auf in:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die Abschreibung (AfA) wird durch die Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt (§ 34 ImmoWertV).

Die reinen Betriebskosten, also die Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Wertermittlungsobjektes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend

entstehen, sind nicht zu berücksichtigen, da diese wegen der Möglichkeit der Umlage auf die Mieter lediglich durchlaufende Positionen darstellen (§ 32 ImmoWertV).

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwert - Verzinsung § 28 Abs. 1 ImmoWertV).

Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 34 ImmoWertV).

Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bezüglich der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses ist anzumerken, dass dieses ca. 1983 im baulichen Ursprung errichtet worden ist. Das Baualter zum Wertermittlungsstichtag 17. März 2026 beträgt somit ca. 43 Jahre.

Die Gesamtnutzungsdauer ist aufgrund der Gebäudestruktur üblicherweise mit 80 Jahren anzusetzen, sodass die rechnerische Restnutzungsdauer noch 37 Jahre beträgt.

Entscheidend ist jedoch nicht die rechnerische, sondern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Aufgrund der Ortslage, der Bausubstanz des Mehrfamilienhauses, der gefragten Wohnungsgrößen und der angenommenen Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen gemäß Abschnitt 2.3. dieses Gutachtens, wird von einer wirtschaftlichen und substanziellen Restnutzungsdauer von noch ca. 40 Jahren für das Mehrfamilienhaus ausgegangen.

5.3. Berechnung des Rohertrages

Das Wertermittlungsobjekt, die Eigentumswohnung Nr. 19 nebst dem Sondernutzungsrecht an dem Multiparker-Tiefgaragenstellplatz Nr. 19, ist vermietet. Der Mietvertrag liegt dem Sachverständigen vor. Demnach beträgt die Nettokaltmiete € 331,00 monatlich bzw. € 6,13 / m² Wohnfläche.

Für die Berechnung des Rohertrags müssen die ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Mietpreise angesetzt werden. Die tatsächlichen Mieterträge können vom marktüblichen Mietertrag abweichen und sind daher üblicherweise von untergeordneter Bedeutung.

Maßgeblich im Rahmen des Ertragswertverfahrens ist der marktübliche Mietertrag und nicht die ortsübliche Miete gemäß dem Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel wird für die Stadt Eckernförde nicht erstellt. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde erstellt ebenfalls keinen qualifizierten Mietspiegel. Die nächstgelegene Stadt mit einem Mietspiegel ist die Landeshauptstadt Kiel.

Für die Ermittlung des orts- und marktüblichen erzielbaren Jahresrohertrages sollen als Ansatz die Mietwerte aus dem Kieler Mietspiegel, Ausgabe 2025, Anwendung finden. Eine Überprüfung erfolgt durch Nachfrage bei IVD-Maklern und Hausverwaltungsunternehmen, die in diesem Bereich Vermietungen durchführen.

Der Kieler Mietspiegel 2025, Tabelle 2, weist eine monatliche Basis-Nettokaltmiete von € 8,11 / m² für eine Wohnfläche von 54 m² aus. Ebenfalls werden im IVD-Wohn-Preisspiegel Mietwerte veröffentlicht.

Ferner sind dem Sachverständigen aus der aktuellen Gutachtenerstellung Mietwerte für die Stadt Eckernförde bekannt.

Nach Kenntnis des Sachverständigen aus der vergleichbaren Gutachtenerstellung sind diese Werte des Mietspiegels nicht für die Ermittlung des marktüblichen Mietertrages für die Eigentumswohnung in der Stadt Eckernförde geeignet.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Rendsburg-Eckernförde teilt in seinem Immobilienmarktbericht bei einer Wohnungsgröße von 51 m² Wohnfläche bis 75 m² Wohnfläche einen durchschnittlichen Mietpreis nach Lagebezirk, hier: Eckernförde, in Höhe von € 10,36 / m² Wohnfläche mit.

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2025 / 2026 veröffentlicht für die Stadt Eckernförde Wohnungsmieten in Bestandsgebäuden in einer Spanne von € 8,00 / m² Wohnfläche für einen einfachen Wohnwert und bis zu € 14,00 / m² Wohnfläche für einen sehr guten Wohnwert. Der Wert für einen mittleren Wohnwert beträgt € 9,50 / m² Wohnfläche und für einen guten Wohnwert € 11,00 / m² Wohnfläche.

Der Sachverständige hat zur Plausibilitätsprüfung dieser vorstehend genannten Mietpreise eine Mietpreisauskunft für die Lage des Wertermittlungsobjektes bei dem Datenportal ON-Geo angefordert.

Bei einer Wohnungsgröße von 30 m² Wohnfläche bis 60 m² Wohnfläche wird eine Mietpreisspanne von € 7,23 / m² bis € 16,25 / m² ausgewiesen.

Auf Grund der Wohnlage in Eckernförde, der Größe der Eigentumswohnung und der Ausstattung mit einem Balkon ist ein marktüblicher Mietertrag von € 9,00 / m² Wohnfläche für die Eigentumswohnung Nr. 19 angemessen und marktüblich erzielbar.

Der Multiparker-Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 ist für einen marktüblichen Mietpreis von € 30,00 monatlich vermietbar.

Voraussetzung für die marktübliche Vermietbarkeit zu den genannten Mietwerten ist die Ausführung der unter Abschnitt 2.3. dieses Gutachtens beschriebenen Instandsetzungsmaßnahmen am Wertermittlungsobjekt.

Ermittlung monatlicher Rohertrag für die Eigentumswohnung Nr. 19 Riesebyer Straße 16 a, 24340 Eckernförde

Lage	Fläche	Istbetrag nettokalt	€/ m ²	Mittelw. Mietensp.	marktüblicher Betrag €/ m ²	Betrag nettokalt
1.OG links	53,66 m ²	331,00 €	6,17 €	n.v.	9,00 €	482,94 €
Multiparker-TG-Stpl.					30,00 €	30,00 €
	53,66 m ²	331,00 €				512,94 €

Der Sachverständige ermittelt somit einen marktüblichen monatlichen Rohertrag in Höhe von € 512,94 für die Eigentumswohnung Nr. 19 nebst dem Multiparker-Tiefgaragenstellplatz, belegen Riesebyer Straße 16 a, 24340 Eckernförde.

5.4. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV) umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Beim Wertermittlungsobjekt werden die Verwaltungskosten für die WEG-Verwaltung für das Wertermittlungsobjekt, Eigentumswohnung Nr. 19, mit € 285,60 p.a. berechnet. Die Kosten der Sondereigentumsverwaltung werden pauschal mit € 50,00 p.a. angesetzt.

Die Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3. ImmoWertV) umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Aufwendungen von Instandhaltungskosten, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Vermietungsfläche neu geschaffen wird.

Die Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3. ImmoWertV) umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient zur Deckung der Aufwendungen von Instandhaltungskosten, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Vermietungsfläche neu geschaffen wird.

Die Instandhaltungskosten sind mit Abstand die größte Kostenposition innerhalb der Bewirtschaftungskosten. Da die Instandhaltungskosten jedes Jahr in einer unterschiedlichen Höhe anfallen, Gründe sind hierfür, das Gebäudealter, die Art der Nutzung, die vorhandene Ausstattung und die Restnutzungsdauer, können pauschale Ansätze nicht angewendet werden.

In Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV, die pauschale Instandhaltungskosten in Höhe von € 11,70 m² / Wohnfläche für einen Wertermittlungsstichtag im Jahr 2021 vorsieht, sind für Wertermittlungsobjekt, das zum Wertermittlungsstichtag bereits 43 Jahre alt ist, Instandhaltungen an dem Gebäude notwendig.

Die Anpassung der Instandhaltungskosten zum Wertermittlungsstichtag 17. März 2026 erfolgt gemäß der ImmoWertV auf Grundlage des Verbrauchpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes (Basis Oktober 2001).

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, und des Instandhaltungszustandes des Mehrfamilienhauses werden die Instandhaltungskosten, im Abgleich mit der Anlage 3 der ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 12,2 % p.a. des Rohertrages berechnet. Dieses entspricht einem Instandhaltungsaufwand von rd. € 14,00 / m² Wohnfläche im Jahr. Dieser Kostenansatz wird vom Sachverständigen für das Wertermittlungsobjekt für die laufende Instandhaltung als angemessen empfunden und festgesetzt.

Das Mietausfallwagnis gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV, ist das Wagnis das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird aufgrund der Ortslage, der Geschosslage, der Wohnungsausstattung und der Wohnungsgröße mit 2 Zimmern nebst Balkon und der hieraus resultierenden Mieternachfrage mit 2 % berechnet.

5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 33 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Absatz 2 auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Nach § 193 BauGB sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Verbindung mit § 12 der Immobilienwertermittlungsverordnung gehalten, gemäß oben genannter Verfahrensweise, Liegenschaftszinssätze zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Des Weiteren empfiehlt die Fachliteratur in der Abhängigkeit von der Nutzungsart folgende Liegenschaftszinssätze:

• Villa, großes Einfamilienhaus	1,0 % - 3,5 %
• freistehendes Einfamilienhaus	1,5 % - 4,0 %
• nicht freistehendes EFH, Doppel- / Reihenhäuser	1,5 % - 4,5 %
• Eigentumswohnung	1,5 % - 4,5 %
• EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 % - 4,5 %
• Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 % - 5,5 %
• Wohn- und Geschäftshäuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 % - 7,0 %
• Wohn- und Geschäftshäuser, bis 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 % - 7,5 %
• Büro- und Geschäftshäuser	4,0 % - 8,0 %
• Verbrauchermärkte	6,0 % - 8,5 %
• Lager- und Produktionshallen	4,5 % - 8,5 %
• Industrieobjekte	6,5 % - 9,5 %
• Sport- und Freizeitanlagen	6,5 % - 9,5 %

-
- | | |
|---|---------------|
| • Öffentliches Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit | 6,0 % - 7,5 % |
| • Öffentliches Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit | 7,0 % - 8,5 % |
| • Klinik- und Pflege-, Sozialimmobilien | 6,0 % - 8,0 % |
| • Hotels | 5,0 % - 8,5 % |

Bei der Anwendung von den genannten Liegenschaftszinssätzen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Der Liegenschaftszinssatz ist um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist. Umgekehrt ist der Liegenschaftszinssatz um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte zu erhöhen, wenn das Objekt in besonders schlechter Lage gelegen ist und ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko aufweist.
- Ländliche Belegenheitsgebiete weisen gegenüber Städten und Ballungszentren höhere Liegenschaftszinssätze auf.
- Der Liegenschaftszinssatz wächst mit zunehmender Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes.
- Eine Verminderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswertes und umgekehrt.

Maßgeblich für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist neben der Lage des Objektes die individuelle Risikoeinschätzung der Immobilie. Hier gilt der Grundsatz, je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszins.

Ein Investor geht nur dann ein höheres Risiko ein, wenn er auch eine höhere Rendite erwarten kann. Hinsichtlich der Lage gilt, je schlechter die Lage, desto höher der Liegenschaftszins. In Bezug auf das Wertermittlungsobjekt ist folgendes zu bedenken:

Positive Einflüsse:

- die Lage in Eckernförde ist als gut nachgefragt anzusehen,
- eine gute Wohnungsgröße ist vorhanden,
- eine mittelbare Nähe zur Ostsee ist gegeben.
- ein Multiparker-Tiefgaragenstellplatz ist vorhanden.

Negative Einflüsse:

- das Mehrfamilienhaus hat einen nachteiligen energetischen Zustand,
- die Wohnung ist vermietet,
- ein barrierefreier Zugang zu der Wohnung ist nicht möglich.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde veröffentlicht in seinem Marktbericht keine Liegenschaftszinssätze.

Da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht hat, können die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze aus dem Grundstücksmarktbericht des unmittelbar benachbarten Landkreises Plön herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Plön gibt in seinem Marktbericht 2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum mit 2,5 % an.

Anmerkung:

Bedingt durch die veränderte Situation im Bereich der Immobilienkredite mit erheblich gestiegenen Zinsen gegenüber den Vorjahren hat sich das Angebot von Eigentumswohnungen auf dem Verkaufsmarkt deutlich erhöht. Das erhöhte Angebot bei einer stagnierenden bzw. rückläufigen Nachfrage hat zu deutlich niedrigeren Angebots- und Verkaufspreisen geführt. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung durch eine markgerechte Anpassung des Liegenschaftszinssatzes.

Der Sachverständige wird im nachstehenden Herleitungsmodell einen geeigneten und objektspezifischen Liegenschaftszinssatz für die Eigentumswohnung zum Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung des § 7 Absatz 2 in Verbindung mit § 33 ImmoWertV ermitteln.

Liegenschaftszinssatz

Ausgangzinssatz (ETW im Kreis Plön)	2,50%
allgemeine Marktsituation (Wertermittlungstichtag)	0,10%
Lagespezifische Marktsituation in Eckernförde	0,35%
Wohnfläche	0,00%
Mietpreisniveau	-0,10%
kein barrierefreier Zugang	0,05%
Restnutzungsdauer / Baujahr	0,00%
Zustand des Wertermittlungsobjektes (Instandhaltung)	0,15%
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	<u>3,05%</u>

In Würdigung dieser genannten Faktoren und der vorhandenen Gegebenheiten (ausgehend von einer Eigentumswohnung und unter Berücksichtigung der konzeptionellen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes, aufgrund der Lage und der Restnutzungsdauer) wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,05 Prozent für dieses Grundstück ermittelt.

Der Sachverständige geht daher von einem Liegenschaftszins von rd. 3,05 Prozent aus.

5.6. Ermittlung des Vervielfältigers

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mit dem sich ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgeblich ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Anhand der Restnutzungsdauer von 40 Jahren ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt folgender Vervielfältiger, gemäß Anlage zu § 34 ImmoWertV, bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,05 % = 22,9291. Der Vervielfältiger berücksichtigt bereits die Absetzung für Alter, sodass diese nicht besonders anzusetzen ist.

5.7. Ermittlung des Bodenwertes

Nach § 6 der Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Wertermittlungsobjektes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Der Wertermittlungstichtag ist im vorliegenden Fall der 17. März 2026. Dieses gilt auch für den Zustand des Grundstückes, der sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage bestimmt. Hierzu gehören insbesondere:

- der Entwicklungszustand der Liegenschaft
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die sonstige Beschaffenheit einschließlich der Lagemerkmale

Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Für die Bodenwertermittlung ist üblicherweise das Vergleichswertverfahren (§ 40 der ImmoWertV) anzuwenden. Bei diesem Verfahren werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung lässt nach § 26 Abs. 2 für die Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch Bodenrichtwerte zu.

Allerdings müssen diese geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

5.8. Bodenwert des Grundstücks

Das Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, belegen Riesebyer Straße 16, 18, 24340 Eckernförde, Gemarkung Borby, Flur 006, Flurstück Nr. 44 / 5 weist gemäß Grundbuch eine Grundstücksgröße von insgesamt ca. 2.970 m² auf.

Der Miteigentumsanteil des Wertermittlungsobjektes, Eigentumswohnung Nr. 19, am Grundstück beträgt für die Wohnung 26.834 / 100.000stel.

Der 26.834 / 1.000.000stel Miteigentumsanteil des Wertermittlungsobjektes am Grundstück beträgt somit anteilig ca. 79,70 m².

Die Gesamtwohnfläche der Mehrfamilienhäuser der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, belegen Riesebyer Straße 16, 18, 24340 Eckernförde, Gemarkung Borby, Flur 006, Flurstück Nr. 44 / 5 beträgt gemäß Verwalterabrechnung rd. 1.870 m².

Die Geschossfläche wird aus der Wohnfläche und einem Faktor von 1,28 ermittelt.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl wird somit aus den vorstehend genannten Einflussfaktoren Geschossfläche / Grundstücksfläche ermittelt.

Anmerkung:

Der Faktor 1,28 für die Umrechnung der Geschossfläche aus der Wohnfläche ist nach Kenntnis des Sachverständigen für die Mehrfamilienhäuser als angemessen zu betrachten.

Geschossfläche:

$$\text{rd. } 1.870 \text{ m}^2 \times 1,28 = \underline{\text{rd. } 2.394 \text{ m}^2}$$

wertrelevante Geschossflächenzahl:

$$= \text{rd. } 2.394 \text{ m}^2 / 2.970 \text{ m}^2 = \underline{0,81 \text{ wGFZ}}$$

In der Lage des Wertermittlungsobjektes werden vom Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde keine Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. Jedoch hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde gemäß der Bodenrichtwertübersicht (Stand 01. Januar 2024) in der benachbarten Bodenrichtwertzone / Nummer 86, Ortsteil Schleswiger Straße-Nord, einen Bodenrichtwert in Höhe von € 145,00 / m² Grundstücksfläche für Mehrfamilienhäusern ermittelt. Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) wird nicht angegeben.

Daran gemessen besitzt das Bewertungsobjekt (bei vergleichbarem Entwicklungs- und Erschließungszustand) abweichende Lage- und Beschaffenheitsmerkmale mit werterhöhenden und wertmindernden Auswirkungen.

Werterhöhende Einflussfaktoren:

- Werterhöhende Einflussfaktoren sind nicht zu berücksichtigen

Wertmindernde Einflussfaktoren:

- Wertmindernde Einflüsse sind zu berücksichtigen.

5.9. Berechnung des Bodenwertes

Der Bodenwert des Grundstücks der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am Wertermittlungstichtag 17. März 2026 wird wie folgt berechnet:

Flurstück	Größe	Bodenwert / m ²	Faktor	Bodenwert
44 / 5	2.970 m ²	145,00 €	1,00	430.650,00 €
				430.650,00 €
Bodenwert (gerundet)				431.000,00 €

anteiliger Bodenwert gemäß der Miteigentumsanteile

Miteigentumsanteile	Bodenwert	anteiliger Bodenwert
26.834 / 1.000.000	431.000,00 €	11.565,45 €
anteiliger Bodenwert (rd.)		12.000,00 €

Der Sachverständige ermittelt den Miteigentumsanteil am Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die Eigentumswohnung Nr. 19, Riesebyer Straße 16 a, 24340 Eckernförde somit mit rd.:

€ 12.000,00

Anmerkung:

Der Bodenwert (-anteil) kann grundsätzlich bei den weiteren Berechnungen verwendet werden, da selbst eine erhebliche Unsicherheit in der Bodenwertermittlung das Ergebnis des Gutachtens nicht wesentlich beeinflusst, da die Systematik des hier dominierenden Ertragswertverfahrens eine Unempfindlichkeit des Bodenwertansatzes auf den Verkehrswert bei einer noch verhältnismäßig langen Restnutzungsdauer beinhaltet. Da die Restnutzungsdauer mit 40 Jahren noch ausreichend lang ist, verfügt der Bodenwertansatz über die geforderte Unempfindlichkeit auf den Verkehrswert.

5.10. Berechnung des Ertragswertes**Riesebyer Straße 16 a, 24340 Eckernförde, Eigentumswohnung Nr. 19**

Jahresrohertrag marktüblich	512,94 € mtl.	p.a.	6.155 €
-----------------------------	---------------	------	---------

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten gemäß Jahresabrechnung sowie Sondereigentumsverwaltung		336 €
Instandhaltung	€ 14,00 12,2% des Jahresrohertrags	751 €
Mietausfallwagnis	2,0% des Jahresrohertrags	123 €

Jahresreinertrag		4.946 €
------------------	--	---------

abzüglich Bodenwertverzinsung	3,05 % 12.000 €	366 €
-------------------------------	-----------------	-------

Reinertrag der baulichen Anlage		4.580 €
---------------------------------	--	---------

Vervielfältiger bei 40 Jahren Restnutzungsdauer, bei einem Liegenschaftszinssatz von	3,05%	22,9291
---	-------	---------

Ertragswert der baulichen Anlage		105.007 €
----------------------------------	--	-----------

zuzüglich Bodenwertanteil gemäß Abschnitt 3.4		12.000 €
---	--	----------

vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung		117.007 €
--	--	-----------

besondere objektspezifische Gegebenheiten (boG)

abzüglich Abschlag für die Instandhaltung und wirtschaftliche Minderung gemäß Abschnitt Nr. 2.3. dieses Gutachtens		-7.000 €
---	--	----------

Risikoabschlag von 25 Prozent		-29.252 €
-------------------------------	--	-----------

Ertragswert der Eigentumswohnung der Eigentumswohnung Nr. 19		80.755 €
gerundet		<u>81.000 €</u>

Der Ertragswert für die Eigentumswohnung Nr. 19, belegen Riesebyer Straße 16 a, 24340 Eckernförde wird somit zum Wertermittlungsstichtag 17. März 2026 mit rd. € 81.000,00 ermittelt.

6.0. Verkehrswert

Nach § 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen.

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

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hierzu ausgeführt: „Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert, usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten.“ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VIII ZR 215/66.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen normalerweise mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Der Ertragswert hat dann üblicherweise nur eine ergänzende Funktion.

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 19 wurde mit € 121.000,00 bzw. rd. € 2.255,00 / m² Wohnfläche ermittelt.

Der ermittelte Vergleichswert zuzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale von rd. € 7.000,00 die auch von einem möglichen Erwerber ebenfalls zu übernehmen sind, entspricht einem € / m² - Preis von rd. € 2.385,00 / m² Wohnfläche.

Da die über das Ertragswertverfahren durchgeführte Plausibilitätskontrolle mit € 81.000,00 einen niedrigeren Wert als den errechneten Vergleichswert ergeben hat, sieht der Sachverständige den ermittelten Vergleichswert als bestätigt an.

Dies insbesondere, da im Vergleichswert auch eine mögliche Eigennutzung berücksichtigt ist und dieser üblicherweise über dem Ertragswert liegt. Der Sachverständige hält daran fest, dass für das Wertermittlungsobjekt der Vergleichswert die geeignete Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes ist.

Weiterhin ist gemäß der ImmoWertV die Lage auf dem Grundstücksmarkt, also die Marktsituation des Wertermittlungsobjektes, zu berücksichtigen. Hierbei sind insbesondere die Grundstückslage, die vorhandene Bebauung und die allgemeine wirtschaftliche Situation auf dem Immobilienmarkt zu betrachten. Diese Kriterien sind im Rahmen des ermittelten Vergleichswertes bereits berücksichtigt, sodass keine Korrekturen größeren Ausmaßes notwendig sind. Diese wären dann erforderlich, wenn:

- die individuelle Lage des Wertermittlungsobjektes gegenüber der Durchschnittslage des Vergleichswertes wesentlich nach oben oder unten abweicht
- die Ausstattung der Wohnung wesentlich von der unterstellten Ausstattung abweicht
- die Bewirtschaftungskostensituation sich in besonderem Maße von üblichen Gegebenheiten positiv oder negativ unterscheidet
- der Unterhaltungszustand der Wohnung vernachlässigt ist und eines überdurchschnittlich hohen Instandsetzungsaufwandes bedarf
- das Gemeinschaftseigentum in der Pflege und Unterhaltung Anlass zu größeren Reparaturnotwendigkeiten gibt und dafür keine ausreichende Instandhaltungsrücklage zur Verfügung steht.
- Die Grundrissgestaltung sehr nachteilig ist.

Im Rahmen der Wertermittlung bestehen die vorstehend genannten Indikatoren nicht bzw. wurden bereits im Rahmen der Vergleichswertberechnung mit den umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt, sodass eine eventuelle Berücksichtigung nicht weiter erforderlich ist.

Nach Kenntnis des Sachverständigen ist jedoch ein Risikoabschlag aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der Eigentumswohnung Nr. 19 und den damit verbundenen Zustands- und Ausstattungsrisiken zu berücksichtigen. Der Sachverständige hat somit einen marktkonformen Abschlag in Höhe von rd. 25 % auf den ermittelten Vergleichswert und Ertragswert vorgenommen.

Dieser Abschlag kann zu hoch, zu niedrig oder angemessen sein. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann vom Sachverständigen auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht übernommen werden.

Gründe für einen Zu- oder Abschlag auf den ermittelten Vergleichswert liegen nicht vor. Sämtliche Einflussfaktoren wie die erforderlichen alterswertgeminderten Instandsetzungskosten in Höhe von ca. € 7.000,00, die auch von einem möglichen Erwerber der Eigentumswohnung zu übernehmen sind, wurden in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt und werden nicht weiter in Abzug gebracht.

Als Plausibilitätskontrolle des vorstehend ermittelten Verkehrswertes erfolgt die Überprüfung dieses Wertes anhand der ermittelten Kaufpreisangaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Rendsburg-Eckernförde teilt im Immobilienmarktbericht 2024 einen mittleren Kaufpreis / m² Wohnfläche für die Stadt Eckernförde in Höhe von € 1.629,00 / m² Wohnfläche ohne Pkw-Stellplätze mit.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Rendsburg-Eckernförde teilt im Immobilienmarktbericht 2024 einen mittleren Kaufpreis / m² Wohnfläche, für die Stadt Eckernförde für die Baualtersklasse 1978 bis 1990 in Höhe von € 2.885,00 / m² Wohnfläche ohne Pkw-Stellplätze mit.

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag am **17. März 2026** ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert der **2-Zimmer Eigentumswohnung Nr. 19 im 1. Obergeschoss links nebst dem Sondernutzungsrecht an dem Multiparker-Tiefgaragenstellplatz Nr. 19, belegen Riesebyer Straße 16 a, 24340 Eckernförde** gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage der nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV ermittelten Vergleichswertes, **ohne Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses**, mit rd.

€ 121.000,00

(in Worten: Einhunderteinundzwanzigtausend Euro).

7.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung

Vorstehendes Verkehrswertgutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen ausschließlich zur Verwendung durch die Auftraggeberin erstellt. Mit den Parteien, insbesondere mit dem Eigentümer, stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Ergebnis des Verkehrswertgutachtens und bin am Zustandekommen einer Beleihung oder eines Kaufes / Verkaufes nicht interessiert. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dieser Inhalt der Verkehrswertermittlung Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Aufgestellt: Hamburg, den 20. April 2026

Heinz Lehmann

Von der Handelskammer Hamburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von Grundstücken

8.0. Anlagen

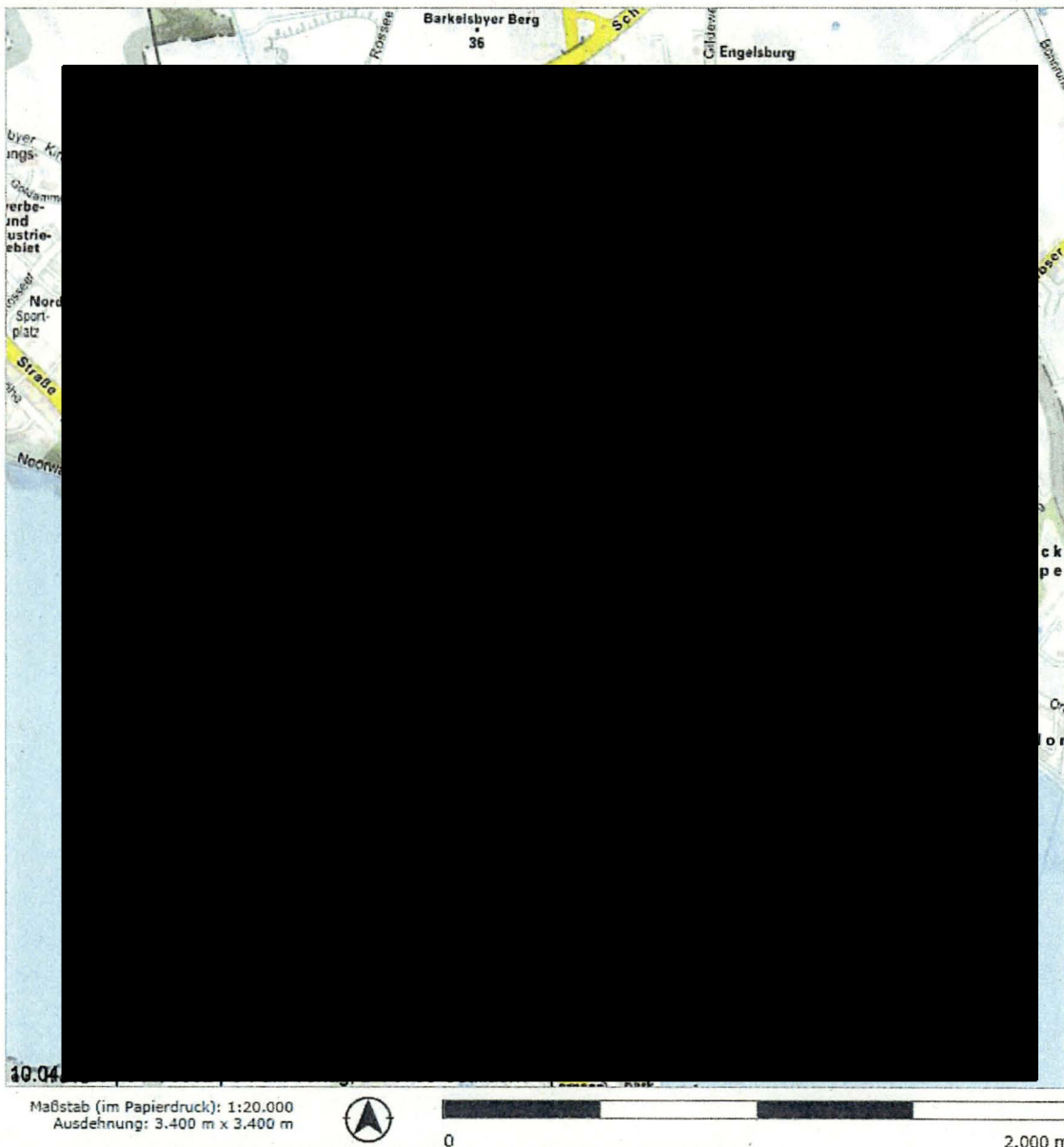
8.1. Übersichtsplan und Luftbild

Regionalkarte MairDumont

24340 Eckernförde, Riesebyer Str. 16



Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

24340 Eckernförde, Riesebyer Str. 16



16.01.2025 | 04176392 | © Landesvermessung Schleswig-Holstein

Maßstab (im Papiendruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

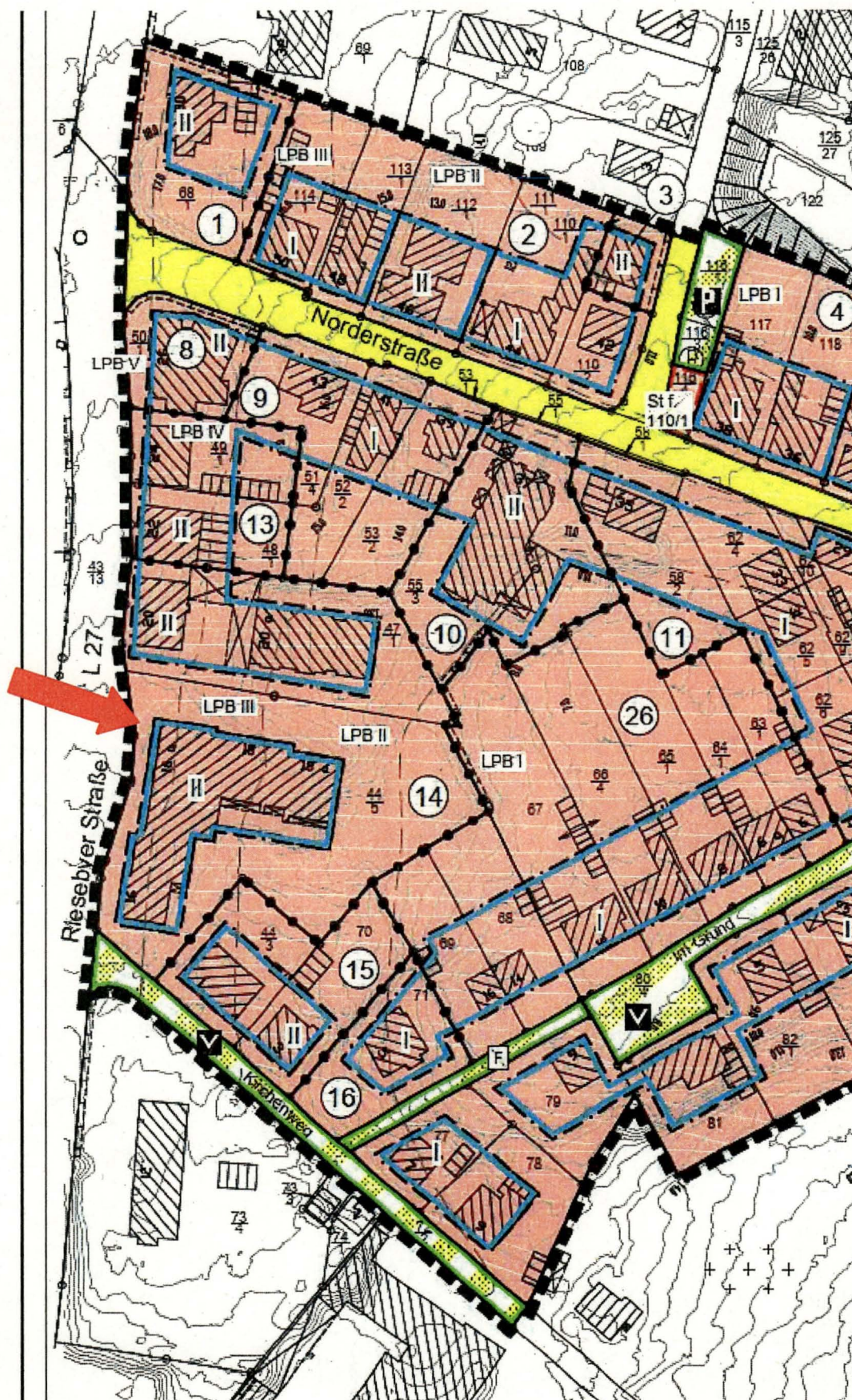
Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVerGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesvermessung Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

8.2. Bebauungsplan



8.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster****Liegenschaftskarte 1:1000**

Erstellt am 26.02.2026

Flurstück: 44/5

Flur: 8

Gemarkung: Borby

Gemeinde: Eckernförde

Kreis: Rendsburg-Eckernförde

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

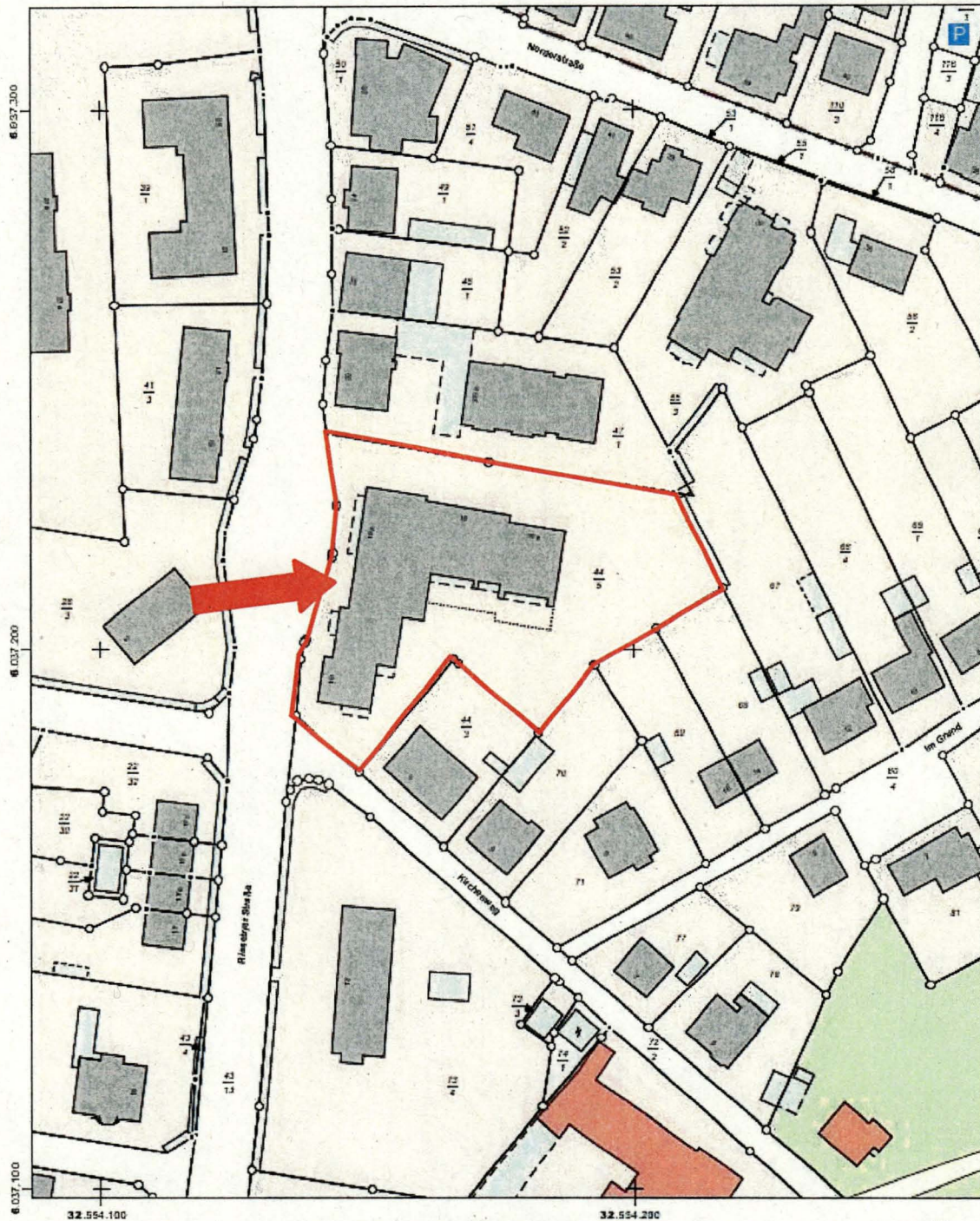
Erteilende Stelle: LVermGeo SH

Mercatorstraße 1

24106 Kiel

Telefon: 0431-383-2019

E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de

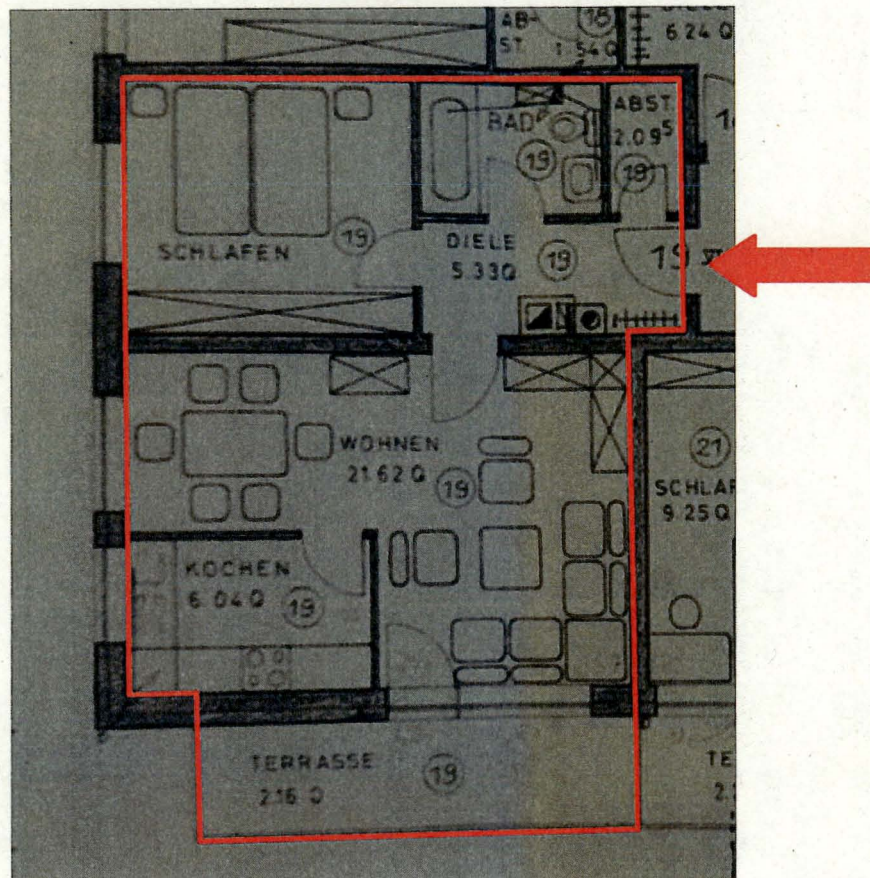


Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 40 50 Meter

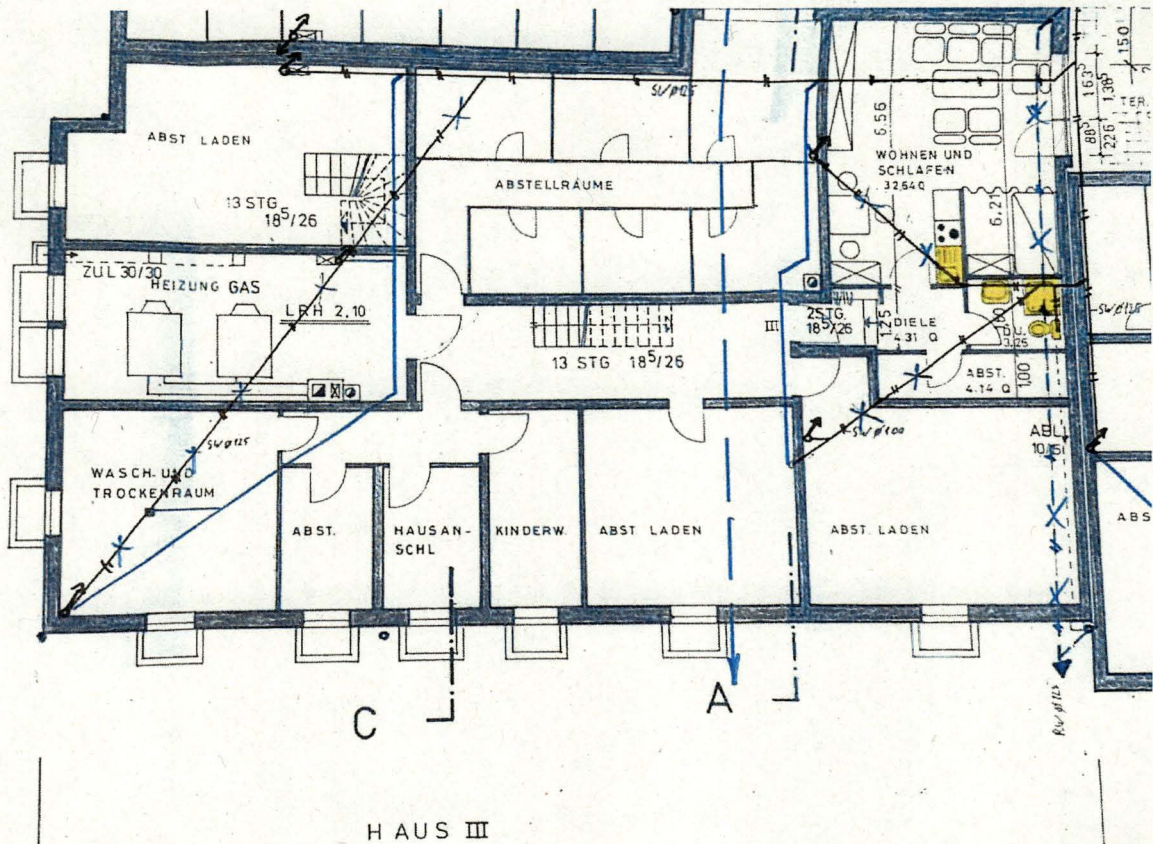
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



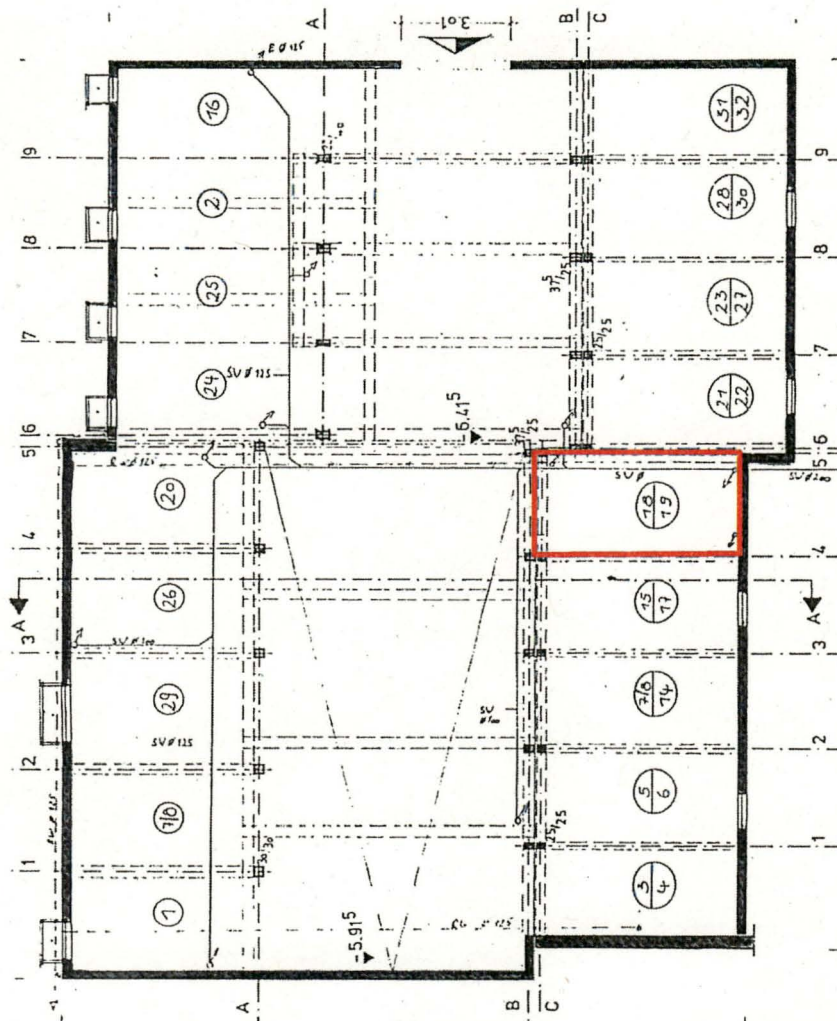
8.4. Grundrisskizzen



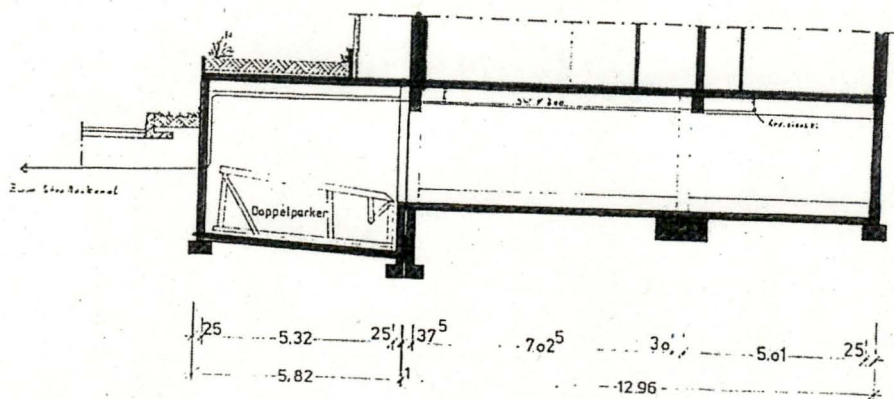
Eigentumswohnung Nr. 19



Kellergeschoss



TIEFGARAGE; GRUNDRISS, SCHNITT



SCHNITT A - A

Tiefgarage

8.5. Fotodokumentation



Bild 1: Vorderansicht – Westansicht



Bild 2: Rückansicht – Südostansicht



Bild 3: Umfeld in Richtung Süden



Bild 4: Umfeld in Richtung Norden



Bild 5: Nordwestansicht



Bild 6: Giebel der Nordwestansicht

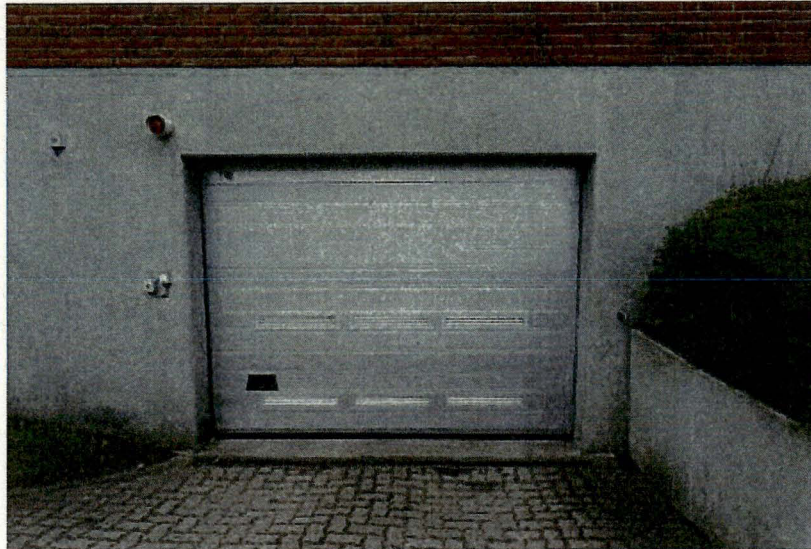


Bild 7: Tiefgarageneinfahrt / Tiefgaragentor



Bild 8: Pkw-Außenstellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich



Bild 9: Müllbehältereinstellvorrichtung

9.0. Literatur- und Quellenverzeichnis

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber - 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Wertermittlungs-Richtlinien 2006 - WertR 06 vom 01. März 2006

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 03. November 2017

letzte Änderung vom 22. Dezember 2025

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO,
in der Fassung von der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Hermann Luchterhand Verlag GmbH

Wertermittlerportal www.reguvis.de