

Sachverständigenbüro Sven Baumann

-Von der IHK zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken-
-Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft-
-Sparkassenbetriebswirt-

Friedrichshöfer Straße 30
25704 Meldorf

☎ 0 48 32 – 97 98 88

📠 0 48 32 – 97 98 89

Datum: 17.09.2024

Az.: 4113-1502

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 22/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Heide, Blatt 8546 eingetragenen **498/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 25746 Heide, Hamburger Straße 136, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz 6**
sowie

im Teileigentumsgrundbuch von Heide, Blatt 8568 eingetragenen **38/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 25746 Heide, Hamburger Straße 136, **verbunden mit dem Sondereigentum am Abstellraum 6 im Keller**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heide	8546	1
sowie		
Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heide	8568	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Heide	10	534, 535

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
16.09.2024 ermittelt mit rd.
259.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Gerichtsfragen	4
1.4.1	Hinweise	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Mehrfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheit.....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.3	Außenanlagen	10
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	10
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	10
3.4	Sondereigentum an der Wohnung 6 im EG links	11
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.4.2.1	Wohnung 6	11
3.4.3	Zustand des Sondereigentums.....	12
3.5	Besondere Regelungen / Verwaltung.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	13
4.4	Bodenwertermittlung.....	13
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	13
4.4.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks.....	13
4.5	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	14
4.5.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	15
4.5.2	Miteigentumsanteile.....	15
4.6	Ertragswertermittlung	16
4.6.1	Ertragswertberechnung	16
4.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	17
4.7	Verkehrswert	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	20
5.3	Verzeichnis der Anlagen.....	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum und Teileigentum an einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Hamburger Straße 136
25746 Heide

Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch von Heide, Blatt 8546, lfd. Nr. 1;
Teileigentumsgrundbuch von Heide, Blatt 8568, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Heide, Flur 10, Flurstück 534,
zu bewertende Fläche 2.397 m²;
Gemarkung Heide, Flur 10, Flurstück 535,
zu bewertende Fläche 2.682 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 22/24

Auftrag vom 28.06.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß Beschluss vom
21.01.025

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 16.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 16.09.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 16.09.2024

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts
durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genom-
men werden.

Teilnehmer am Ortstermin: (Mieter) und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen:

- Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 152.000,
- Auszug aus der Katasterkarte,
- Bauzeichnungen,
- Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek,
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses,
- Vergleichskaufpreise aus eigener Sammlung,
- Grundbuchauszüge

1.4 Gerichtsfragen

1. Die Wohnung nebst Kellerraum und Stellplatz ist vermietet an:
und , Anschrift wie Bewertungsobjekt
2. In der Wohnung 6 ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich nicht Wohnung 6.
4. Verdacht auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten wurden nicht bekannt.
5. Die Gebäudeversicherung konnte nicht ermittelt werden.
6. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen nicht, das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen und enthält keine Eintragungen.
7. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
8. Zuständiger Kaminkehrer ist , , 25788 Delve

1.4.1 Hinweise

Innenbilder wurden vom Mieter nicht gestattet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl: Heide;
Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Dithmarschen
Höhe: 7 m ü. NHN
Fläche: 31,97 km²
Einwohner: 22.467 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte: 703 Einwohner je km²
Postleitzahl: 25746
Vorwahl: 0481
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 044

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2) Nächstgelegene größere Städte:
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Neumünster

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 76,7 km entfernt)

Bundesstraßen in der Umgebung:
B 5: Husum – Heide – Meldorf – Brunsbüttel;
B 203: Büsum – Heide – Rendsburg

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt im Ort vorhanden (ca. 4,3 km entfernt)

Bahnhof:
im Ort vorhanden (ca. 1,5 km entfernt)

Flughafen:
Hamburg-Fuhlsbüttel, ca. 1,5 Stunden Fahrtzeit

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte,
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle)
sowie die Stadtverwaltung in fußläufiger Entfernung;
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr auf der B 203)
Topografie:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 68 m

mittlere Tiefe:
ca. 72 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 5.079,00 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform;
Eckgrundstück; Zufahrt seitlich über die
Professorin-von-Wrangell-Straße

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Bundesstraße 203); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes; zur Straße eingefriedet durch einen Doppelstabmattenzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Alllasten:	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alllastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt

a) ein Wohnungsgrundbuchauszug vom 21.01.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Heide, **Blatt 8546**, lfd. Nr. 2 folgende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk

b) ein Teileigentumsgrundbuchauszug vom 03.02.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Heide, **Blatt 8568**, lfd. Nr. 2 folgende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.08.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

MU = urbanes Gebiet;

III = 3 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

Bebauungsplan Nr. 46 f der Stadt Heide

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Plänen aus der Bauakte durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand: Bei nachfolgender Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge zu dem Bewertungsgrundstück erhoben und entrichtet sind. Im Weiteren konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB, Umlegungsausgleichleistungen nach § 64 BauGB, Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 f. BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz der Länder (KAG), naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten bebaut.

Bewertet wird die Wohnung 6 nebst Abstellraum 6 und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz 6.

Die Wohnung nebst Kellerraum und Stellplatz ist vermietet an:

und

Gemäß Mieterangaben beträgt die Nettokaltmiete 900 € p.m. sowie die Nebenkostenvorauszahlung 190 € p.m.

Eine Kautions von 2.700 € wurde gemäß Mieterangaben hinterlegt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig mit Staffelgeschoss; teilunterkellert
Baujahr:	ca. 2019
Flächen der Wohnung sowie des Abstellraumes	Die Wohnfläche beträgt rd. 84,09 m ² ; die Nutzfläche im Keller beträgt rd. 6,51 m ² ; die Flächen wurden den Baugenehmigungsunterlagen entnommen
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	größtenteils Verblendmauerwerk; Sockel verklindert

3.2.2 Nutzungseinheit

Aufteilung siehe Grundriss in der Anlage 4, Flächennachweisung in der Anlage 6

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Beton
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht und Dämmung
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbetonkonstruktion mit Granitbelag; besseres Metallgeländer; Fahrstuhl im Gebäude
Hauseingang(sbereich):	Wohnungseingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gaszentralheizung als Pumpenheizung; Wärmeabgabe über eine Fußbodenheizung
Lüftung:	mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro) in der Wohnung

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche (mit Nutzungsrechten belegt), Einfriedung, Gartenanlagen

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche (Nr. 6)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung 6 im EG links

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG links im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Baugenehmigung rd. 84,09 m²; die Nutzfläche beträgt gemäß Baugenehmigung rd. 6,51 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung 6

Bodenbeläge

Bad: schwimmender Estrich mit Fliesen
Wohn- und Schlafräume: schwimmender Estrich mit Vinyl-Planken

Wandbekleidungen

Bad: glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich,
Fliesen im Waschbeckenbereich; raumhoch Fliesen im Bereich der Dusche

Wohn- und Schlafräume: glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich

Deckenbekleidungen

Bad: Deckenputz mit Farbanstrich

Wohn- und Schlafräume: Deckenputz mit Farbanstrich

Fenster: Drehkipfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
Rollläden mit elektrischem Antrieb;
Fensterbänke innen aus Kunststein

Türen: Wohnungseingangstür:
Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
Türen aus Holzwerkstoffen;
einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen

sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	Einbauküche in mittlerer Qualität (offene Wohnküche)
Bauschäden und Baumängel in der Wohnung:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.4.3 Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist baualtersgemäß als gut und gepflegt zu bezeichnen.
---	---

3.5 Besondere Regelungen / Verwaltung

Sondernutzungsrechte:	besteht an dem Stellplatz 6
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) der Gesamtanlage zum 31.12.2023:	46.736,18 €
Verwalter:	Immobilien-gesellschaft 25746 Heide
mtl. Beiträge:	45 € p.m. Zuführung Instandhaltungsrückstellung; 240 € p.m. Hausgeldvorauszahlung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 536/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 25746 Heide, Hamburger Straße 136 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, einem Abstellraum im Keller sowie dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz 6 zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heide	8546	1	
Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heide	8568	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Heide	10	534	2.397 m ²
Heide	10	535	2.682 m ²
Fläche insgesamt:			<u>5.079 m²</u>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	5.079 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Bewertungsobjekt:

ETW Nr. 6, Hamburger Straße 136, 25746 Heide

4.5 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 100,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.09.2024	× 1,02	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	102,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	102,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	102,00 €/m ²
Fläche		×	5.079 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	518.058,00 € rd. 518.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 insgesamt **518.000,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E 01	Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses zum angegebenen Stichtag.
E 02	Die Umrechnung des letzten Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.

4.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 536/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert		518.000,00 €
Zu-/ Abschläge		0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert		518.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	536/10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert		27.764,80 €
Zu-/Abschläge		0,00 €
anteiliger Bodenwert	=	27.764,80 €
		rd. 27.800,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 **27.800,00 €**.

4.5.2 Miteigentumsanteile

Grundbuch	Blatt	Miteigentumsanteil
Wohnungsgrundbuch Heide	8546	498 / 10.000
Teileigentumsgrundbuch Heide	8568	38 / 10.000
Gesamt		536 / 10.000

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 6 im EG	84,09		10,50	882,95	10.595,40
	2	Abstellfläche 6 im KG	6,51		5,00	32,55	390,60
	3	Kfz.-Stellplatz Nr. 6		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe						935,50	11.226,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.226,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.357,46 €
jährlicher Reinertrag	= 8.868,54 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,95 % von 27.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 820,10 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.048,44 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,95 % Liegenschaftszinssatz und RND = 65 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,776
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 231.601,91 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 27.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 259.401,91 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 259.401,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 259.401,91 €
	rd. 259.000,00 €

4.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden der Bauakte entnommen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück **marktüblich** erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **259.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 536/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 25746 Heide, Hamburger Straße 136 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, einem Abstellraum im Keller sowie dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 6

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heide	8546	1
Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heide	8568	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Heide	10	534, 535

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 mit rd.

259.000 €

in Worten: zweihundertneunundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Aufteilung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach Mietwerten auf die beiden Grundbücher aufgeteilt:

Grundbuch	Mietwert	Anteil %	Anteil am Verkehrswert
Verkehrswert gesamt	11.226,00 €	100 %	
Wohnungsgrundbuch Blatt 8546 (Wohnung incl. Stellplatz)	10.835,40 €	96,52 %	<u>249.986,80€</u>
Teileigentumsgrundbuch Blatt 8568 (Abstellraum Keller)	390,60 €	3,48 %	<u>9.013,20 €</u>

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Meldorf, den 03. Februar 2025

Digital signiert

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [4] Simon / Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [5] Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung -marktgerecht-

5.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Objektbilder
Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 152.000
Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 04: Grundrisse
Anlage 05: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 06: Wohnflächenberechnung



Straßenansicht von der Prof.-Heinz-Haber-Straße



Straßenansicht von der Professorin-von Wrangell-Straße



Straßenansicht von der Prof.-Heinz-Haber-Straße



Ansicht von der Hamburger Straße



Sondernutzungsrecht Stellplatz 6

Innenbilder wurden nicht zugelassen.



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 10.07.2024

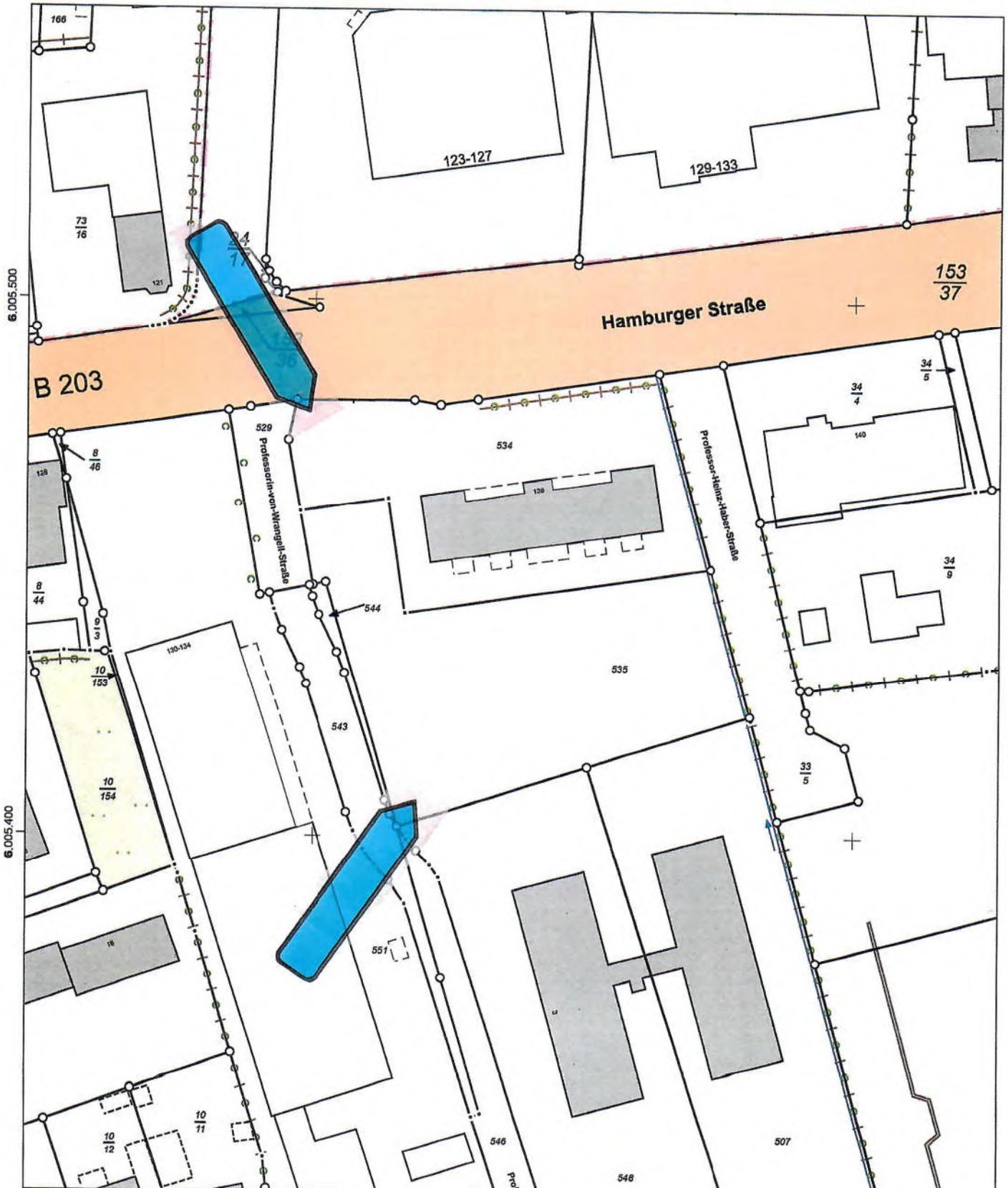
Flurstück: 534 und weitere
Flur: 10
Gemarkung: Heide

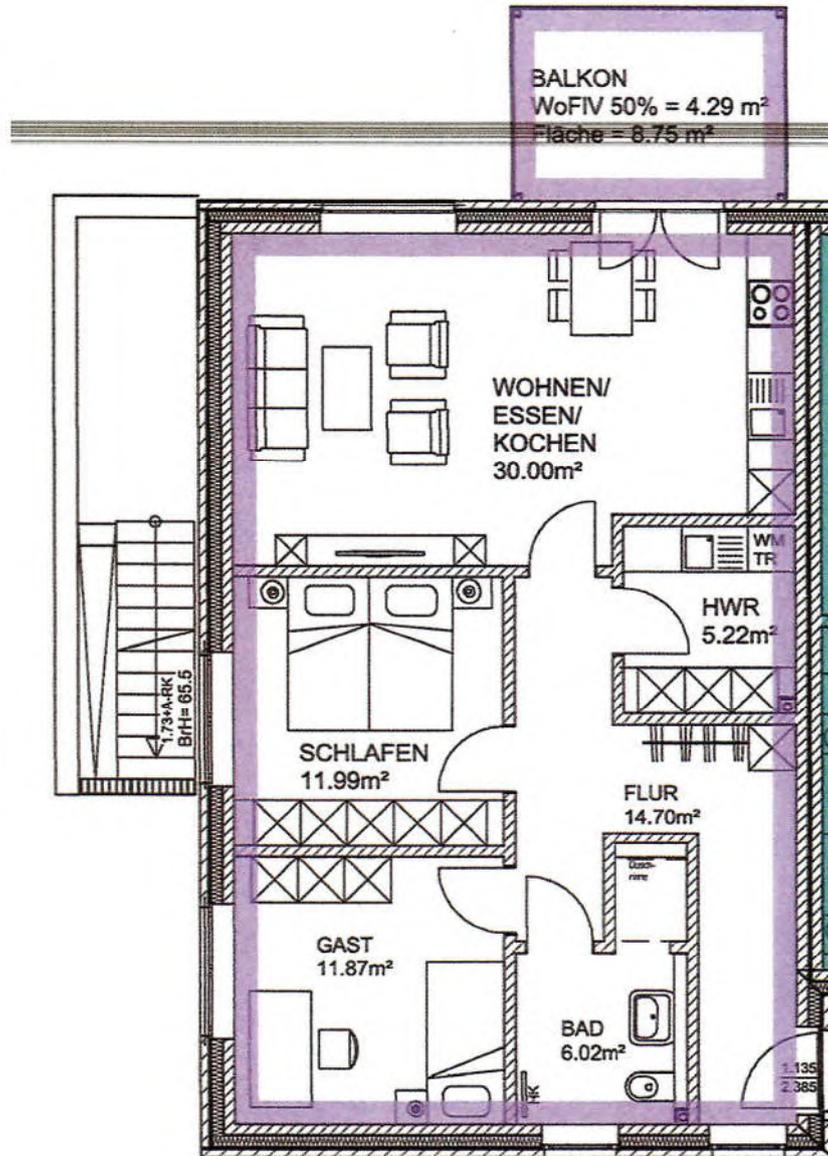
Gemeinde: Heide
Kreis: Dithmarschen

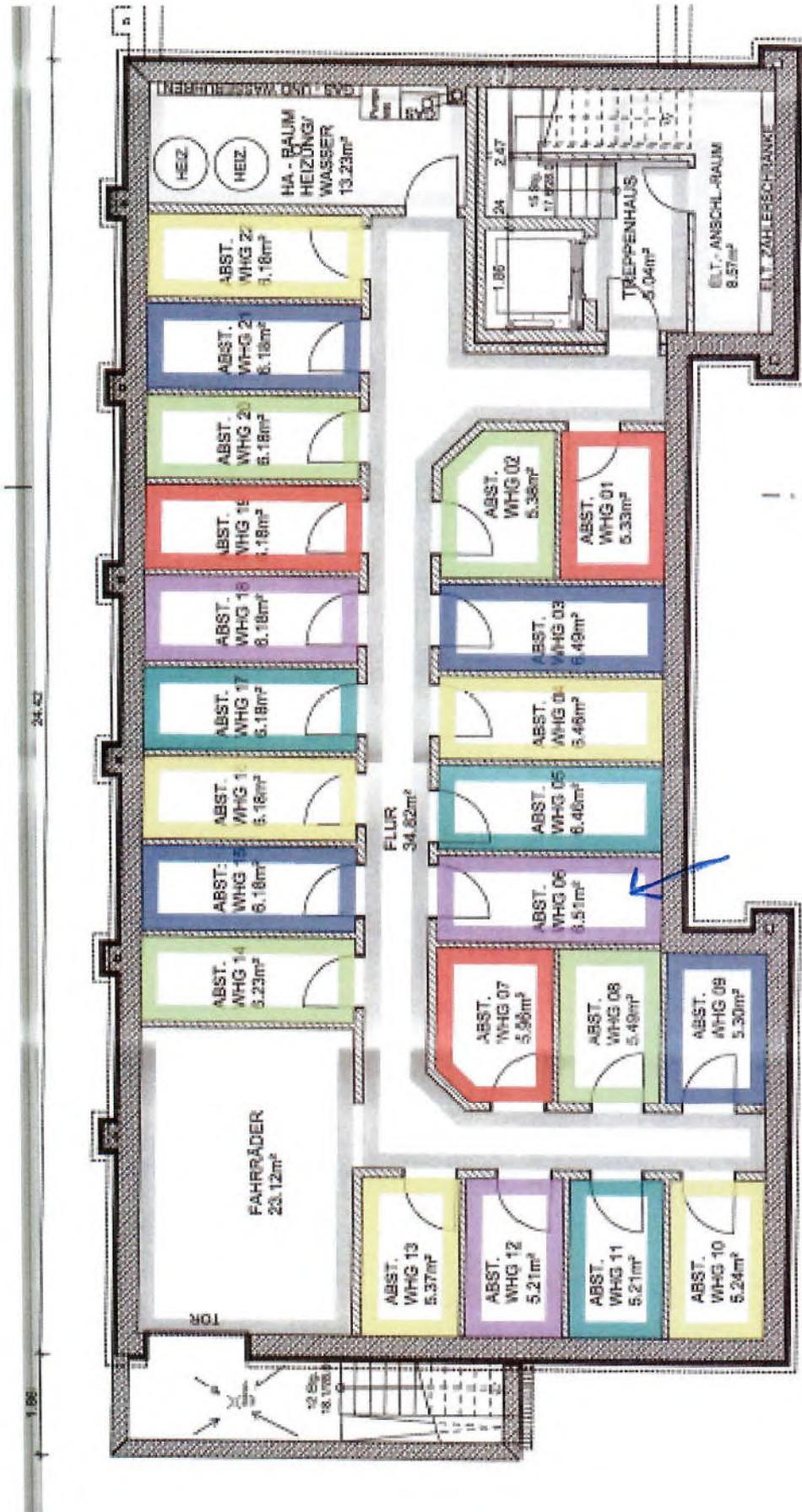
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Langelohe 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de







KELLERGESCHOSS

*Marktstadt im
Nordseewind*

STADT HEIDE · Postelweg 1 · 25746 Heide

Sachverständigenbüro
Herr Sven Baumann
Friedrichshöferstr. 30
25704 Meldorf**Der Bürgermeister**- als untere
Bauaufsichtsbehörde-

Auskunft: Herr Möller/Herr Lanke

Raum: 707/713

Telefon: 0481 6850-628/613

Telefax: 0481

E-Mail: bauaufsicht
@stadt-heide.de

Ihr Zeichen:

Nachricht vom:

Mein Zeichen:

Datum: 09.08.2024

Erteilung einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Heide

Sehr geehrter Herr Baumann,

zu Lasten des Grundstückes

Kreis Dithmarschen	Stadt Heide	Straße / Hausnummer Hamburger Straße 13b
Gemarkung Heide	Flur 10	Flurstück (e) 534,535
Grundbuchsbezirk Heide	Blatt 8546	

befindet sich im Baulastenverzeichnis von Heide kein Eintrag.

E-Mail: postoffice@stadt-heide.de
Internet: www.heide.de
Telefon: 0481 6850-0

Wohnung 06		
Raum	WoFIV Formel	Fläche [m ²]
BAD	$2.195 \cdot 1.285 + 2.195 \cdot 0.735 + 1.440 \cdot 0.685 + 1.995 \cdot 0.165 + 1.260 \cdot 0.165 + 1.260 \cdot 0.050$	6,02
BALKON	$0.50 \cdot (3.470 \cdot 2.470)$	4,29
FLUR	$1.405 \cdot (3.206 + 1.801) / 2 + 1.105 \cdot (3.199 + 2.094) / 2 + 1.920 \cdot (1.230 + 0.841) / 2 + 1.565 \cdot 1.230 + 1.230 \cdot (1.801 + 0.571) / 2 + 1.380 \cdot (0.628 + 0.081) / 2 + 0.834 \cdot 0.834 / 2 + 1.135 \cdot 0.290 + 1.959 \cdot 0.304 / 2 + 0.689 \cdot 0.689 / 2 + 1.484 \cdot 0.307 / 2 + 3 \cdot (0.915 \cdot 0.180) + 1.560 \cdot 0.095 + 0.400 \cdot 0.330 + 1.450 \cdot 0.087 + 0.099 \cdot 0.099 / 2$	14,70
GAST	$3.445 \cdot 3.445$	11,87
HWR	$2.410 \cdot 1.960 + 2.190 \cdot 0.225$	5,22
SCHLAFEN	$3.480 \cdot 3.445$	11,99
WOHNEN/ ESSEN/KOCHEN	$4.855 \cdot 4.305 + 3.635 \cdot 2.365 + 1.760 \cdot 0.285$	30,00
Summe		84,09