

Auftraggeber : Amtsgericht Oldenburg in Holstein  
 Göhler Straße 90  
 23758 Oldenburg in Holstein

Zweck : Zwangsversteigerung

Erstellt von : Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen  
 Markt 22  
 23758 Oldenburg in Holstein



Hinweis: Die Innenbesichtigung war nicht möglich, so dass das Wohnungseigentum auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck bewertet wird.

Objektart	Wohnungseigentum nach WEG
Baujahr	Baujahr 2010
Objektanschrift	An der Reiterkoppel 49b in 23769 Fehmarn
Wertermittlungsstichtag	04.03.2024 = Qualitätsstichtag
Grundstücksgröße gesamt	310 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gerundet	73 m <sup>2</sup>
<b>Grundbuch von Burg a. F., Blatt 4760</b>	
Gemarkung, Flur, Flurstück	Burg a. F., 012, 62/2
<b>Verkehrswert</b>	<b>347.000 €</b>
Zubehör	unbekannt
Lasten und Beschränkungen: Grundbuch Zweite Abteilung, Laufende Nummer 1 und 2	0 €

Datum: 29. April 2024

Unterschrift  
 Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der Ergebnisse .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Übersicht zur Berechnung .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Beantwortung der Fragen des Gerichts .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Lage .....</b>	<b>8</b>
3.1.1	Resümee zur Lage.....	9
<b>3.2</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben .....</b>	<b>10</b>
3.2.1	Das Wohnungsgrundbuch .....	10
3.2.2	Die Verwaltung und die Teilungserklärung .....	11
3.2.3	Hausgeld/ Instandhaltungsrücklage .....	12
3.2.4	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen .....	12
3.2.5	Das Baulastenverzeichnis .....	13
3.2.6	Erschließungsbeiträge /Ausbaubeiträge .....	13
3.2.7	Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge .....	13
<b>3.3</b>	<b>Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit.....</b>	<b>13</b>
3.3.1	Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks .....	13
3.3.2	Erschließungszustand .....	13
3.3.3	Beschreibung des Gebäudes .....	13
3.3.4	Beschreibung der Außenanlagen .....	14
3.3.5	Beschreibung der besonderen objektspezifischen Merkmale (z. B. Baumängel/ Bauschäden u. a.) .....	14
3.3.6	Resümee und energetischer Zustand .....	15
3.3.7	Bemessung der Wohnfläche .....	15
3.3.8	Baujahr/ Restnutzungsdauer.....	16
<b>4.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes .....</b>	<b>17</b>
<b>4.1</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>17</b>
4.1.1	Definition des Verkehrswertes .....	17
4.1.2	Kaufpreissammlung.....	17
4.1.3	Erläuterung zur ImmoWertV 21 .....	17
4.1.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	17
4.1.5	Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten.....	18
<b>4.2</b>	<b>Vergleichswertverfahren - §§ 24 – 26 ImmoWertV .....</b>	<b>19</b>
4.2.1	Allgemeines .....	19
4.2.2	Statistische Prüfmasse und bereinigte Vergleichswerte .....	22
4.2.3	Weitere Merkmale .....	22
4.2.4	Vergleichswert.....	23

<b>4.4</b>	<b>Bodenwertermittlung - §§ 40 - 45 ImmoWertV 2021 .....</b>	<b>25</b>
<b>4.5</b>	<b>Sachwertverfahren - §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 .....</b>	<b>27</b>
4.5.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche .....	27
4.5.2	Ermittlung des Herstellungswertes - Normalherstellungskosten.....	27
4.5.3	Werthaltige besondere Bauteile .....	28
4.5.4	Wertminderung wegen Alters .....	28
4.5.5	Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	28
4.5.6	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht.....	29
4.5.7	Marktanpassung.....	29
4.5.8	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	32
4.5.9	Wert des Zubehörs und der Betriebseinrichtung.....	32
4.5.10	Sachwert.....	32
<b>4.6</b>	<b>Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV .....</b>	<b>34</b>
4.6.1	Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein .....	34
4.6.2	Vermietung zu Dauerwohnzwecken .....	34
4.6.3	Liegenschaftszinssatz .....	36
4.6.4	Ertragswert.....	37
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>38</b>
<b>6.</b>	<b>Zuzahlungsbeträge aus Grundbuch Abt. II .....</b>	<b>39</b>
<b>7.</b>	<b>Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis .....</b>	<b>42</b>
<b>8.</b>	<b>Versicherung / Erklärung des Gutachters .....</b>	<b>42</b>
<b>Anlagen .....</b>	<b>.....</b>	<b>43</b>
<b>1.</b>	<b>Übersichtsplan .....</b>	<b>43</b>
<b>2.</b>	<b>Ortsplan .....</b>	<b>44</b>
<b>3.</b>	<b>Flurkartenauszug .....</b>	<b>45</b>
<b>4.</b>	<b>Bauzeichnungen – Wohnung -2 (nicht maßstabsgerecht) .....</b>	<b>46</b>
<b>5.</b>	<b>Sondernutzungsrechte .....</b>	<b>51</b>
<b>6.</b>	<b>Ausschnitt B- Plan Nr. 68 (nicht maßstabsgerecht) .....</b>	<b>52</b>
<b>7.</b>	<b>Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht) .....</b>	<b>53</b>
<b>8.</b>	<b>Fotodokumentation .....</b>	<b>54</b>

Sondereigentum Nr. 2 in Wohnhaus mit 2 Sondereigentumen, Baujahr 2010, Bauart: Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungseigentumen, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und im Spitzboden des Hauses, Wohnfläche ca. 73 m<sup>2</sup>; Bad, Wohnraum mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, Zimmer, Abstellraum, Balkon, Stellplätze, Heizung/Warmwasser: Ges-Brennwerttherme  
Außenanlagen: Stellplätze Kies, Wege Betonsteinpflaster, Geräteschuppen  
Der Zugang zum Gebäude war nicht gewährt.

**Abkürzungen:**

BV	- Bestandsverzeichnis
KG	- Kellergeschoss
EG	- Erdgeschoss
OG	- Obergeschoss
DG	- Dachgeschoss
SB	- Spitzboden
BJ	- Baujahr
BK	- Baukörper
W	- Wohnung
WE	- Wohnungseigentum
KP	- Kaufpreis
VW	- Vergleichswert
EW	- Ertragswert
SW	- Sachwert
HK	- Herstellungskosten
BRW	- Bodenrichtwert
EFH	- Einfamilienhaus
DHH	- Doppelhaushälfte
MFH	- Mehrfamilienhaus
Gb	- Geschosswohnungsbau
FLK	- Freilegungskosten
Wfl.	- Wohnfläche
Nfl.	- Nutzfläche
HAR	- Hausanschlussraum
HWR	- Hauswirtschaftsraum

# 1. Zusammenstellung der Ergebnisse

## 1.1 Übersicht zur Berechnung

<b>Verkehrswert des Grundeigentums - Wohnungsgrundbuch von Burg a. F., Blatt 4760</b>	
Grundstücksgröße gesamt	: 310 m <sup>2</sup>
Wohnung 2, Miteigentumsanteil	: 1/2
<b>Bodenwert gesamt</b>	: <b>108 T€</b>
durchschnittlicher spezifischer Bodenwert	: 348 €/m <sup>2</sup>
Art der künftigen Nutzung	: Wohnen
Erschließungszustand	: erschließungsbeitragsfrei
<b>Vergleichswertspanne</b>	: 341 T€ bis 380 T€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	: 0 T€
<b>Vergleichswertspanne</b>	: <b>341 T€ bis 380 T€</b>
<b>Vorläufiger Sachwert gesamte DHH</b>	: <b>450 T€</b>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert DHH	: 630 T€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	: 0 T€
<b>Sachwert Wohnungseigentum 2 nach Wohnflächenverhältnis</b>	: <b>347 T€</b>
<b>Ertragswert Dauervermietung</b>	: <b>335 T€</b>
Jahresrohertrag Netto Kaltmiete	: 11.388 €/a
Jahresreinertrag	: 9.680 €/a
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	: 0 T€
<b>Ertragswert Vermietung zur Vermietung als Ferienwohnu</b>	: <b>335 T€</b>
Liegenschaftszinssatz	: 2,36 %
Restnutzungsdauer	: 66 Jahre
Wohnfläche SE Nr. 2	: 73 m <sup>2</sup>
Zubehör	: 0 €
<b>Verkehrswert, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren</b>	<b>347 T€</b>
<b>Plausibilitätskontrolle</b>	
Das entspricht bei	
<b>Verkehrswert / Wohnfläche</b>	: 73 m <sup>2</sup> Wohnfläche
	: <b>4.753 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Zuzahlungsbetrag aus dem Grundbuch, Zweite Abteilung</b>	
Laufende Nummer 1 und 2	: <b>0 T€</b>

Ausgehend vom Verkehrswert ist eine tiefergehende Plausibilisierung nicht möglich, da die vom Gutachterausschuss vorgelegten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung (siehe unter Punkt 4.2 des Gutachtens) das Marktniveau deutlicher dokumentieren als jede überregionale Auswertung von Maklerbüros und Immobilienverbänden.

## 1.2 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| a) Verkehrs- und Geschäftslage                            | - siehe Punkt 3.1             |
| b) Baulicher Zustand und Reparaturen                      | - unbekannt                   |
| c) Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen,               | - keine                       |
| d) Verdacht auf Hausschwamm                               | - unbekannt                   |
|   |                               |
| a) Verdacht auf ökologische Altlasten                     | - unbekannt                   |
| b) Zuständiger Bezirksschornsteinfeger                    | -                             |
|   |                               |
| 23769 Fehmarn OT Burg                                     |                               |
| c) Verwalter, Höhe Wohngeld                               | - siehe Punkt 3.2.2 und 3.2.3 |
| d) Miet- und Pachtverhältnisse                            | - unbekannt                   |
| e) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß<br>§ 17 WoBindG besteht | - nein                        |
| f) Ob Gewerbebetrieb vorhanden ist                        | - nein                        |
| g) Ob Maschinen, Betriebseinrichtungen vorh. sind         | - nein                        |
| h) Ob ein Energiepass vorliegt                            | - liegt nicht vor             |

## 2. Allgemeine Angaben

### Auftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens wurde vom Amtsgericht Oldenburg in Holstein zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert über den Grundbesitz **des im Grundbuch von Burg a. F., Blatt 4760, im Bestandsverzeichnis mit der lfd. Nr. 2** eingetragenen Wohnungseigentums Nr. 2 zu ermitteln. Einwendungen der Beteiligten gegen die Schätzung sind nicht zu beachten.

Das beauftragte Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt und bildet darüber hinaus keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten. Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

### Struktur des Gebäudes und Nutzung

Das Gebäude wurde 2010 in der Art einer Doppelhaushälfte errichtet. Die Doppelhaushälfte ist in zwei Wohnungseigentume aufgeteilt. Wohnungseigentum Nummer 1 umschließt die Erdgeschosswohnung und Wohnungseigentum Nummer 2 die Dachgeschosswohnung nebst ausgebautem Spitzboden. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Wohnungseigentum wird zu Wohnzwecken genutzt.

### Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung und der maßgebliche Grundstückszustand bezieht, ist der 04.03.2024. Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind in § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV 2021 wie folgt definiert:

*„(4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.*

*(5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“*

### **Ortsbesichtigung**

Die Schuldner wurden mit Einschreiben mit Rückschein vom 09.02.2024 zum Ortstermin am 04.03.2024 eingeladen. Beim Ortstermin war neben der Sachverständigen niemand zugegen. Nach mehrmaligem Klingeln und einer Wartezeit wurde festgestellt, dass der Zutritt zum Objekt nicht möglich ist. Somit wird das Wohnungseigentum nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage bewertet.

### **Umfang der Sachverhaltsfeststellung**

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, abhängig von der Zugänglichkeit des Objektes und der zur Verfügung gestellten Zeit, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Ebenso wurde nicht die Funktionstüchtigkeit elektrischer Anlagen, Heizungsanlagen, technischer Betriebseinrichtungen und Abwasseranlagen geprüft. Dies würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens sprengen.

### **Unterlagen**

- Grundbuchauszug von Burg a. F. – Wohnungsgrundbuch, Blatt 4760 - Ausdruck vom 09.02.2024 08:29:17
- Teilungserklärung UR 865/2009 vom 12. Mai 2010
- Durchführungsurkunde zur Erlangung von Wohnungseigentum UR 316/2010 vom 12.05.2010
- Ergänzungsverhandlung zur Teilungserklärung UR 594/2010 vom 12.08.2010
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Bauakte der Stadt Fehmarn
- Unterlagen über die Bauleitplanung des Landkreises Ostholstein
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Auszug Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte

### **3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**

#### **3.1 Lage**

##### **Lage regional**

Der Ortsteil Burg auf der Insel Fehmarn ist der zentrale Ort und Verwaltungszentrum der Stadt Fehmarn und befindet sich im Norden der Bundesrepublik Deutschland, im Bundesland Schleswig-Holstein, im Kreis Ostholstein (siehe Anlage 1 - Übersichtsplan). Die Stadt Fehmarn hat rund 13.000 Einwohner. Die Insel Fehmarn ist mit 185 m<sup>2</sup> drittgrößte Insel Deutschlands. Sie hat im Mittel einen Durchmesser von 15 km.

##### **Lage örtlich**

Das Sondereigentum befindet sich in einem Wohngebiet am Ende einer Sackgasse. Das Zentrum des Ortsteils Burg befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung; der nächstgelegene Strand, der feine weißsandige Südstrand, in ca. 2 km.

##### **Verwaltung**

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Burg, dem wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Zentrum der Insel Fehmarn. Die Stadt Burg auf Fehmarn hat im Jahr 2003 mit den Umlandgemeinden fusioniert. Die heutige „Stadt Fehmarn“ setzt sich aus der ehemaligen Stadt Burg und den ehemaligen Landgemeinden zusammen.

##### **Wirtschaft**

Hauptwirtschaftszweige des Ortes Fehmarn sind Tourismus, Dienstleistung und Handwerk. Auf Fehmarn befindet sich der Fährhafen Puttgarden, der auch als Vogelfluglinie bekannt, Deutschland mit Skandinavien verbindet. Der Bau einer festen Fehmarnbelt- Querung ist vorgesehen; nach heutigen Erkenntnissen ist eine Großbaustelle in der Nähe der Beltquerung geplant; eine wirtschaftliche Belebung der Insel ist nicht ausgeschlossen. Gegenwärtig haben jedoch Tourismus und Naherholung Vorrang, begründet in der schönen Landschaft der Insel mit weiten Sandstränden, Wäldern, Feldern, Naturschutzgebieten und dem Ostseeheilbad Burg mit seinen geschichtsträchtigen Backsteinbauten. Fehmarn ist Segel- und Surfgebiet nebst dazugehörigem produzierendem Gewerbe.

##### **Einzelhandel/ öffentliche Einrichtungen**

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in Burg, vorhanden. Öffentliche Einrichtungen, Krankenhaus, Ärzte, Behörden sowie Kindergärten und Schulen, einschließlich Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe, sind ebenfalls in Burg vorhanden. Weiterhin gibt es auf Fehmarn eine Schwimmhalle, ein Kino, Museen, Galerien und einen Yachthafen.

##### **Individualverkehr**

Die Erschließung für den Individualverkehr ist gegeben über die Verlängerung der Bundesautobahn A 1, über die E47, über die Fehmarnsundbrücke, zu den einzelnen Orten. Lübeck und Kiel als Oberzentren sind in ca. 1 Stunde mit dem Auto zu erreichen. Die verkehrliche Erschließung gut.

## **öffentlicher Nahverkehr**

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Überlandbusse gesichert.

## **Bahnhof**

Ein Bahnhof befindet sich auf Fehmarn im Ortsteil Puttgarden, von wo aus ganz Deutschland und Skandinavien zu erreichen sind. Durch den Neubau der Bahnstrecke auf der Vogelfluglinie fahren zurzeit keine Züge. Stattdessen fährt im Stundentakt ein Schnellbus als Schienenersatzverkehr.

## **Flugplatz**

Der nächste Flugplatz befindet sich in Hamburg und ist in ca. 2 Stunden mit dem PKW zu erreichen.

## **Demographie**

Der Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung weist aus, dass die Bevölkerungszahl auf Fehmarn, als einzigem Ort in Ostholstein, zunehmen wird ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)). Das Durchschnittsalter wird sich jedoch erhöhen, weshalb davon auszugehen ist, dass die Schülerzahlen sinken werden.

Ebenfalls wird die Anzahl der Personen im Erwerbsalter sinken, woraus ein Arbeitskräftemangel resultieren kann. Wachsende Wirtschaftsfaktoren werden Betreuung, Gesundheit, Ernährung, Wellness, Weiterbildung und Kultur sein. Die Kriminalität sinkt; die Sicherheit steigt. Eine gute infrastrukturelle Entwicklung, insbesondere im Bereich der Personenbeförderung und der Versorgung voraussetzend, ist hier für alle Personengruppen ein hohes Entwicklungspotential vorhanden.

### **3.1.1 Resümee zur Lage**

#### **Wohnlage/ Nachbarschaftslage**

Die Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen sind durchschnittlich, zu Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs ebenfalls. Die Entfernungen zu Strand, Hafen und Ortszentrum sind gering und mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Hinter dem Wohngebiet schließt sich das Gelände des Reitsportvereins Fehmarn mit Reithalle und Reitplatz an.

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet. Die Wohnlage ist in Bezug zum Ort ist somit als gute Wohnlage einzustufen. Weitere Hinweise sind im folgenden Gutachten vorhanden.

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben

### 3.2.1 Das Wohnungsgrundbuch

Das Grundbuch ist hier auszugsweise abgebildet.

#### Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Burg a.F.			Blatt 4760	Bestandsverzeichnis 1		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
a	Flur	Flurstück	e	4				
1	2	3				4		
2	1	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Burg 012	Grundstück 62/82	Gebäude- und Freifläche, An der Reiterkoppel 49 b		3	10	
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung Ober- und Dachgeschoss). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.								
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Burg a.F. Blatt 4759 bis 4760); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende								

Ausdruck 09.02.2024 08:29:17 Seite 3 von 14

Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Burg a.F.			Blatt 4760	Bestandsverzeichnis 2		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
a	Flur	Flurstück	e	4				
1	2	3				4		
		Sondereigentumsrecht beschränkt.						
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 29.10.2009, 12.05.2010 und 12.08.2010 (Notar Werner Zeiß in Fehmarn, UR.-Nr. 865/2009, 316/2010 und 594/2010); von Burg a.F. Blatt 4746 übertragen; eingetragen am 10.02.2011.								

#### Zweite Abteilung:

Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Burg a.F.			Blatt 4760	Zweite Abteilung 1		
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen						
		3				4		
1	2	3				4		
1	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Burg a.F. Blatt 4757 BV Nr.1; gemäß Bewilligung vom 12.05.2010, 12.08.2010 (Notar Werner Zeiß in Fehmarn, UR.-Nr. 316/2010 und 594/2010); Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2; Rang vor Abteilung III Nr. 1; eingetragen am 10.02.2011.				Schneider		
2	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Burg a.F. Blatt 4758 BV Nr.1; gemäß Bewilligung vom 12.05.2010, 12.08.2010 (Notar Werner Zeiß in Fehmarn, UR.-Nr. 316/2010 und 594/2010); Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1; Rang vor Abteilung III Nr. 1; eingetragen am 10.02.2011.				Schneider		
3	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Oldenburg in Holstein, Az.: 56 K 1/22); eingetragen am 18.07.2022.				Boller		

Amtsgericht Oldenburg i.H. Grundbuch von Burg a.F.		Blatt 4760	Zweite Abteilung	2
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
4	2	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Oldenburg in Holstein, Az.: 56 L 3/23); eingetragen am 18.12.2023.  Krause		

In der zweiten Abteilung sind zwei Grunddienstbarkeiten unter den laufenden Nummern 1 und 2 eingetragen. Der Verkehrswert des Grundstücks ist zunächst lastenfrem zu ermitteln. Der Werteeinfluss der Belastungen ist auftragsgemäß nach Feststellung des Verkehrswertes zu ermitteln und ist nicht vom Verkehrswert abzuziehen. Darstellung und Bewertung siehe Punkt 6 des Gutachtens.

Weiterhin ist die Anordnung der Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung eingetragen. Bei beiden handelt es sich um Sicherungsvermerke, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

**Eintragungen in Abt. III** haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

### **3.2.2 Die Verwaltung und die Teilungserklärung**

#### **Verwalter nach WEG - Gesetz**

Ein Verwalter ist laut Teilungserklärung nicht bestimmt

#### **Die Teilungserklärung**

bezieht sich auf die behördlich genehmigten Aufteilungspläne (Abgeschlossenheitsbescheinigung) und lehnt sich im Wesentlichen an das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an. In der Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungseigentume vorhanden. Es gelten die §§ 10 bis 29 WEG.

#### **Auszug Teilungserklärung:**

##### *„§ 1 Grundsatz*

*Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10 bis 29 WEG und den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft, sofern in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist.*

##### *§ 2 Lasten und Kosten*

*1. Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums so wie die Kosten der Instandsetzung, Verwaltung und des Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.*

*2. Soweit getrennte Messvorrichtungen für die einzelnen Einheiten vorhanden sind, sind diese maßgebend.*

*3. Die Heizkosten werden zu 70% nach dem abgelesenen Verbrauch und zu 30% nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.*

##### *§ 3 Wiederherstellungspflicht*

*1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer*

*verpflichtet, den vor Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen.*

*2. Nicht anderweitig gedeckte Kosten tragen sie im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.“*

### **Durchführungsurkunde zur Erlangung von Wohnungseigentum:**

In der Durchführungsurkunde sind neben der Beschreibung der Sondereigentume auch die Sondernutzungsrechte an der Grundstücksfläche definiert, siehe Anlage 5.

Eine Konkretisierung der Zugehörigkeit der Flächen zum Sondereigentum ist in der Ergänzungserklärung zur Teilungserklärung enthalten, siehe auch Punkt 6 des Gutachtens.

### **3.2.3 Hausgeld/ Instandhaltungsrücklage**

Inwiefern eine ordnungsgemäße Hausverwaltung vorhanden ist, ist unbekannt. Ebenso ist unbekannt, ob ein Hausgeld bezahlt wird oder ob eine Instandhaltungsrücklage angespart wurde.

### **3.2.4 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen**

#### **Bebauungsplan/ Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag der B- Plan Nr. 68, Ertaufstellung 1.8.2007, 1. Änderung 22.7.2018 vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach diesen Festsetzungen zu bewerten. Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind wie folgt definiert:

WA	- allgemeines Wohngebiet
II	- zulässige Anzahl Geschosse
0,40	- Grundflächenzahl
o	- offene Bauweise

In der ersten Änderung zum B-Plan 68 wurde die Nutzung des allgemeinen Wohngebietes hinsichtlich Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen eingeschränkt. Beide Nutzungen sind in diesem B-Plangebiet nicht erlaubt (siehe Anlage 6).

Für die Wohnung 1 im Erdgeschoss wurde vor der 1. Änderung des B-Planes eine Nutzungsänderung der Wohnung zu einer Ferienwohnung beantragt und ausnahmsweise genehmigt. Laut 1. Änderungen bleiben die bereits erteilten Genehmigungen gültig.

#### **Sonstige Satzungen**

Es sind keine weiteren städtebaulichen Satzungen, die für dieses Gebiet Gültigkeit besitzen, bekannt geworden.

Anmerkung: Für die Stadt Fehmarn befindet sich laut Auskunft von \_\_\_\_\_, Teamleitung Stadtplanung und Bauantragsverfahren, eine Erhaltungssatzung in Aufstellung, nach der die Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen für das gesamte Stadtgebiet untersagt wird.

#### **Baugenehmigung**

Ich habe die Bauakte der Stadt Fehmarn eingesehen. Das Gebäude wurde mit Genehmigungsfreistellung nach § 68 Landesbauordnung errichtet. Es wurde als „Neubau einer Doppelhaushälfte in Burg auf Fehmarn an der Reiterkoppel 49b“ bezeichnet. Als Art der Nutzung

wurde „Wohngebäude“ angegeben.

### **3.2.5 Das Baulastenverzeichnis**

Laut schriftlicher Auskunft vom 24.11.2023 sind keine Baulasten, das Grundstück betreffend, im Baulastenkataster eingetragen.

### **3.2.6 Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge**

Die Erschließungsanlage ist hergestellt und Erschließungsbeiträge sind nicht fällig. Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich, verkehrstechnisch und technisch voll erschlossen. Die Ausbaubeitragspflicht wurde von der Stadt Heiligenhafen aufgehoben.

### **3.2.7 Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge**

Hinweise zu einer Dauervermietung sind nicht vorhanden.

## **3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **3.3.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks**

Das Grundstück besteht aus einem rechteckigen Flurstück, ist nahezu eben und für die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte sehr gut geeignet. Die Breite an der Straße beträgt ca. 12 m und die Tiefe 24 m.

### **3.3.2 Erschließungszustand**

Das Grundstück ist verkehrstechnisch, mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, sowie mit Trinkwasser, Gas, Strom und Fernsehempfang voll erschlossen. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

### **3.3.3 Beschreibung des Gebäudes**

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet mit einer Fassade aus Verblendmauerwerk rot. Die Fenster sind Kunststofffenster isolierverglast. Das Gebäude ist nach der Landesbauordnung eingeschossig, hat ein ausgebautes Dachgeschoss und einen ausgebauten Spitzboden. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und im Spitzboden des Gebäudes und ist über eine massive Treppe mit Kunststeinbelag innerhalb des Gebäudes zu erreichen. Die Haustür ist eine zweiflügelige Kunststofftür, ein Flügel feststehend, mit Isolierverglasung. Das Dach ist ein Satteldach mit einem, beide Haushälften übergreifenden, Frontispiz. Das Dach ist gedeckt mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen. An der Nordseite sind Dachflächenfenster vorhanden. Der Balkon ist massiv und hat ein Holzgeländer.

Informationen zur Heizung wurden vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger mitgeteilt.

### **Raumaufteilung Wohnung 2:**

Dachgeschoss: Flur, Bad, Schlafzimmer, Wohnen/Essen, Abstellraum, Balkon

Spitzboden: Schlafzimmer, Gästezimmer

### **Bauausführung und Ausstattung Wohnung 2:**

Ausstattung der Wohnung: unbekannt

### **Haustechnik:**

Beheizung : zentral, Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher für alle Wohnungseigentume in der rechten Haushälfte (Haus Nr. 49a)

Heizkörper : unbekannt

Warmwassererzeugung : Warmwasserspeicher

Rauchmelder : unbekannt

Elektroinstallation : unbekannt

Fernsehempfang und IT : unbekannt

**Einrichtung/ Zubehör:** : laut Auskunft des Bezirksschornsteinfegers ist ein Kaminofen in der Wohnung vorhanden

### ***3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen***

Das Grundstück ist nicht eingefriedet. An der Grundstücksrückseite entlang verläuft ein Graben. An der Straßenseite befindet sich die, gegen Einsichtnahme geschützte, Terrasse der Erdgeschosswohnung. Der Zugang zum Haus ist mit Betonsteinpflaster befestigt; die Stellplätze mit Kies. Das Grundstück ist nicht gärtnerisch angelegt und mit Rasen bewachsen. Auf dem hinteren Grundstücksbereich befindet sich zwei handelsübliche Geräteschuppen. Die Außenanlagen hinterlassen einen eher zweckmäßigen Eindruck.

### ***3.3.5 Beschreibung der besonderen objektspezifischen Merkmale (z. B. Baumängel/ Bauschäden u. a.)***

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge sein.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deshalb wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge (in Holz und Mauerwerk) durchgeführt. Das Bauwerk wurde dementsprechend nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest und Formaldehyd, etc.), der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Ebenso wurden Bauteile nicht geöffnet und die technischen Anlagen nicht auf Funktionstüchtigkeit untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. im Rahmen von Gutachten zu Schäden an Gebäuden vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Das Gemeinschaftseigentum wird in der Regel über die Instandhaltungsrücklage von der Verwaltung instandgehalten. Inwiefern eine Instandhaltungsrücklage angespart wurde, ist unbekannt. Das Gemeinschaftseigentum wirkt gepflegt; ggf. ist in den kommenden Jahren die Erneuerung des Anstrichs der Unterschläge und der Stirnbretter am Giebel erforderlich.

### **3.3.6 Resümee und energetischer Zustand**

Das Grundstück ist gepflegt, der Grundriss ist zweckmäßig. Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Der energetische Standard entspricht laut Aktenlage der EnEV 2007.

### **3.3.7 Bemessung der Wohnfläche**

Für den Wert eines bebauten Grundstücks ist das Maß der baulichen Nutzung mitentscheidend. Zur Ermittlung des Ertragswertes ist es erforderlich, die Wohn- und Nutzfläche zu ermitteln. Ebenso ist die Wohnfläche maßgebliche Vergleichsgröße im Vergleichsverfahren. Die Wohnungsgröße beträgt nach den Bauvorlagen 72,94 m<sup>2</sup> und wurde auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung ermittelt.

Der BGH hat in einem Urteil aus dem Jahr 2007 entschieden, dass der Begriff der Wohnfläche, das heißt, auch der Methode der Berechnung bei frei finanziertem Wohnraum, grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Wohnflächenverordnung WoFIV zu ermitteln ist.

Bei beiden Verordnungen sind die Flächen von Balkonen anrechenbare Grundflächen; bei der II. BV bis zur Hälfte und bei der WoFIV in der Regel zu einem Viertel.

Die Größe des Balkons beträgt ca. 2 m x 3 m, gemessen in den Plänen.

Die **Wohnfläche** beträgt unter Berücksichtigung des Balkons zu ¼:

$$72,94 \text{ m}^2 + 2 \text{ m} \times 3 \text{ m} / 4 = 74,44 \text{ m}^2 \approx 74 \text{ m}^2$$

Da jedoch eine Überprüfung der Wohnfläche nicht möglich war und die Abweichung gering ist, gehe ich im weiteren Verlauf des Gutachtens von der, in der Durchführungsurkunde zur Erlangung von Wohnungseigentum aufgeführten Wohnfläche von 72,94 m<sup>2</sup>  $\approx$  **73 m<sup>2</sup>** aus.

### 3.3.8 Baujahr/ Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen das Gebäude **bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung** voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei können durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern und unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer laut ImmoWertV Anlage 1 beträgt 80 Jahre. Da das Gebäude massiv errichtet worden ist, wird bei einer ordnungsgemäßen Instandhaltung von einer wirtschaftlichen Lebensdauer von 80 Jahren ausgegangen.

#### Vorläufige Restnutzungsdauer

Baujahr	2010	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Ende Gesamtnutzungsdauer 2010+80	2090	
Alter 2024 - 2010	14	Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer 2090 - 2024	66	Jahre

#### Verlängerung der Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer durch Modernisierung

„Die übliche Restnutzungsdauer lässt sich ... insbesondere durch Modernisierung verlängern. Als Modernisierung definiert § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung „bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung“ [14]

Kleine, vielleicht erfolgte Modernisierungen haben noch keine Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer.

**Restnutzungsdauer**

**66 Jahre**

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes

### 4.1 Grundlagen

#### 4.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert:

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

#### 4.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 BGB haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung zu bebauten und unbebauten Grundstücken und Sondereigentumen geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

#### 4.1.3 Erläuterung zur ImmoWertV 21

Seit dem 01.01.2022 ist die ImmoWertV 21 rechtskräftig. In die ImmoWertV 21 als Rechtsverordnung zum BauGB wurden zahlreiche Regelungen aus der Bodenwertrichtlinie, der Vergleichswertrichtlinie, der Ertragswertrichtlinie, der Sachwertrichtlinie und den Wertermittlungsrichtlinien 2006 übernommen. Die Regelungen, Vorgaben und Berechnungen sowie Definitionen sind verbindlich und binden die Sachverständigen bei der Nutzung von Bodenrichtwerten oder Marktdaten aus den Berichten der Gutachterausschüsse.

#### 4.1.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung 21 festgelegt. Vorgesehen sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen, sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV 21). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu (§§ 27-34 ImmoWertV 21).

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall (§§ 35-39 ImmoWertV 21).

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung. Die ertragsorientierte Vermietung als Ferienwohnung ist planungsrechtlich ausgeschlossen. In der Regel werden diese Wohnungen zu Erholungszwecken selbst genutzt, so dass der Wert im Sachwertverfahren ermittelt wird.

Vom Gutachterausschuss wurden auf Anfrage 14 Kaufpreise vorgelegt. Die Kaufpreise werden statistisch hinsichtlich ihrer Brauchbarkeit geprüft und anschließend entschieden, ob die Ableitung des Verkehrswertes daraus möglich ist.

Mehrere Ergebnisse erhöhen die Ergebnisgenauigkeit, weshalb der Wert auch im Ertragswertverfahren für eine Dauervermietung ermittelt wird.

#### **4.1.5 Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt.

## 4.2 Vergleichswertverfahren - §§ 24 – 26 ImmoWertV

### 4.2.1 Allgemeines

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen deshalb

- a) Unterschiede der zum Preisvergleich herangezogenen Vergleichsgrundstücke in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber denen des zu wertenden Grundstücks (interqualitativer Preisvergleich) und
- b) Unterschiede in der konjunkturellen und somit die Höhe der Vergleichspreise mitbestimmenden allgemeinen Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt gegenüber dem Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Verhältnissen (intertemporärer Preisvergleich)

berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung erfolgt nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 im Wege der Umrechnung der einzelnen Vergleichspreise.

Mit Hilfe des direkten, oder bei mehreren Einflussgrößen des indirekten Vergleichswertverfahrens ist es nun möglich, mit einer geeigneten Auswahl vergleichbarer Objekte funktionale Beziehungen zwischen den wertbeeinflussenden Umständen (Einflussgrößen) und dem Kaufpreis (Zielgröße) der Vergleichsobjekte abzuleiten und diese auf das Wertermittlungsobjekt zu übertragen. Bei mehreren Einflussgrößen und einer großen Datenmenge geschieht dies mit mathematisch- statistischen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse).

Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss daher in seiner Kaufpreissammlung auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte, mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare, Objekte mit ihren wesentlichen Daten gespeichert. Es wurden 14 Kaufpreise vorgelegt. Alle Wohnungen befinden sich auf Fehmarn.

Aktuelle Umrechnungsdaten, insbesondere Wohnflächenfaktoren, Baujahres- oder Konjunkturfaktoren sind beim Gutachterausschuss nicht vorhanden. Die Liste hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es immer wieder vorkommt, dass Kaufpreise von Notaren nicht an den Gutachterausschuss gemeldet werden.

Die genaue Bezeichnung der Wohnungseigentume wird aus datenschutzrechtlichen Gründen im Gutachten nicht dargestellt.

Tabelle 1 - unbereinigtes Datenmaterial

Nr.	Straße	Verkaufs- jahr	Baujahr	BRW EFH zum Wertermittlung	Anzahl der WE	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup>
1	Lotsenweg	05.06.20	2009	240	5	<b>63</b>	<b>235.000</b>	3.730
2	Lotsenweg	05.06.20	2009	240	5	<b>62</b>	<b>235.000</b>	3.790
3	Lotsenweg	05.06.20	2009	240	5	<b>62</b>	<b>235.000</b>	3.790
4	An der Reiterkoppel	05.06.20	2010	290	2	<b>78</b>	<b>230.000</b>	2.949
5	An der Reiterkoppel	24.11.20	2008	290	2	<b>70</b>	<b>275.000</b>	3.929
6	Lotsenweg	13.07.21	2009	240	5	<b>81</b>	<b>345.000</b>	4.259
7	An der Reiterkoppel	13.08.21	2010	290	2	<b>76</b>	<b>298.000</b>	3.921
8	Birkenweg	08.04.22	2012	260	4	<b>78</b>	<b>370.000</b>	4.744
9	Birkenweg	08.04.22	2012	260	4	<b>70</b>	<b>350.000</b>	5.000
10	Lotsenweg	15.07.22	2007	240	4	<b>68</b>	<b>399.000</b>	5.868
11	An der Reiterkoppel	22.12.22	2013	290	4	<b>60</b>	<b>349.000</b>	5.817
12	Mathildenstraße	02.05.23	2017	260	6	<b>58</b>	<b>320.000</b>	5.517
13	Am Seglerhafen	09.05.23	2015	400	6	<b>64</b>	<b>540.000</b>	8.438
14	Am Seglerhafen	10.10.23	2015	400	6	<b>74</b>	<b>550.000</b>	7.432
	Wertermittlungs- objekt	04.03.24	2010	290	2	<b>74</b>		
<b>Mittelwert</b>								<b>4.942</b>

Lage und Größe der Anlage:

Die Wohnungen weisen eine unterschiedliche Lagequalität auf, was sich im Bodenrichtwert widerspiegelt. Die Bodenrichtwerte werden auf die Lagequalität des Wertermittlungsobjektes umgerechnet. Die Größe der Anlagen befindet sich ebenfalls im Marktsegment der, zu bewertenden, Wohnung.

Aussicht: Teilweise wurde eine Ausrichtung angegeben. Zwei Objekte haben eine Ausrichtung zur Straße, eins zum Hof. Die Ausrichtung hat bei kleineren Wohnanlagen nicht den Werteeinfluss, wie bei großen Wohnanlagen.

Verkaufsjahr: In der Tabelle sind Verkäufe von 14, im Zeitraum von Juni 2020 – Oktober 2023 weiterverkauften Eigentumswohnungen benannt. Der Immobilienmarkt war in den letzten drei Jahren großen Schwankungen ausgesetzt. Die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Verkaufszeitpunkt ist zu prüfen.

Wohnfläche: die Wohnungen haben eine vergleichbare Größe.

Objektart: Bei allen Objekten handelt es sich um Eigentumswohnungen.

Inventar: Es ist nicht bekannt, inwiefern das Inventar im Kaufpreis enthalten ist. Dies ist laut Gutachterausschuss nicht verifizierbar, so dass Möblierung enthalten sein kann oder nicht.

Vermietung: Aus der Kaufpreissammlung geht die tatsächliche Nutzung für die meisten Objekte

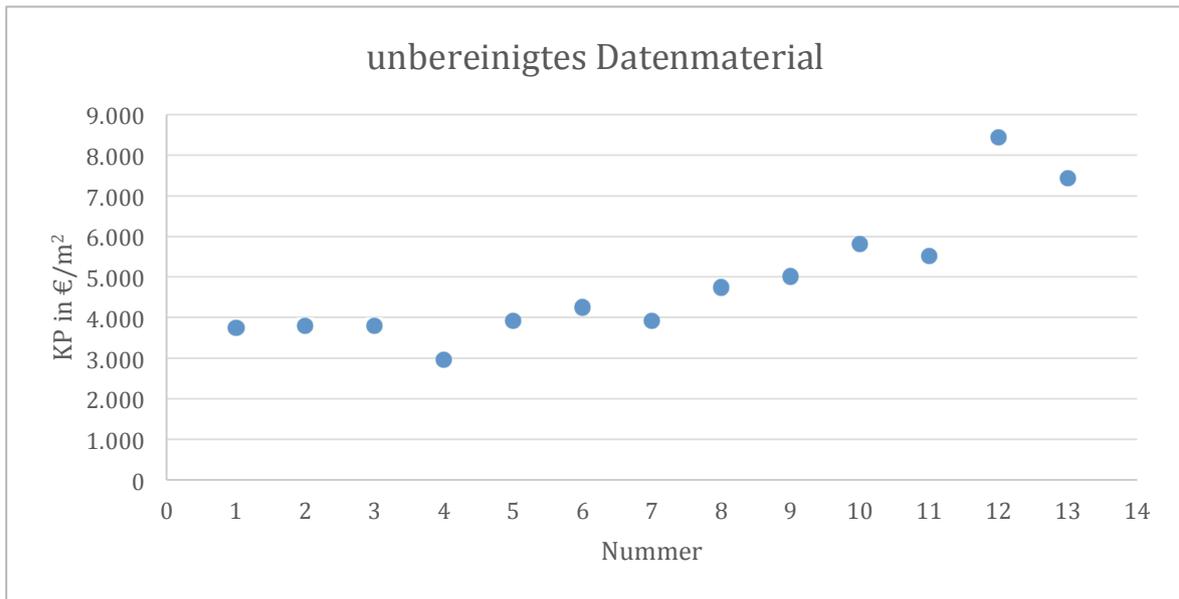
nicht hervor. Lediglich für Kaufpreis Nummer 10 wurde die Nutzung als Ferienwohnung mit wechselndem Besucherverkehr angegeben. Eine Nutzung

des

Bewertungsobjektes als Ferienwohnung ist planungsrechtlich ausgeschlossen.

Deshalb wird dieser Kaufpreis gestrichen.

In der folgenden Grafik ist die Verteilung der Höhe aller Kaufpreise ohne jegliche Anpassung dargestellt.



Die Verteilung der Kaufpreise der verschiedenen Objekte bestätigt die folgende Verfahrensweise, die Vergleichsobjekte auf ihre Übereinstimmungen zu überprüfen, um nach möglichen Korrekturen die Vergleichsobjekte direkt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichen zu können.

Umrechnung Lagequalität

BRW in €/m <sup>2</sup>	240	240	240	290	240	290	260	260	290	260	400	400
290 €/m <sup>2</sup> /BRW	1,21	1,21	1,21	1,00	1,21	1,00	1,12	1,12	1,00	1,12	0,73	0,73

Tabelle 2 - an die Lage angepasste Kaufpreise und Streichung Nr. 10

Nr.	Straße	Verkaufs-jahr	Baujahr	BRW EFH zum Wertermittlung	Anzahl der WE	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup>	Umrechnung auf BRW 290 €/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup>
1	Lotsenweg	05.06.20	2009	240	5	63	235.000	3.730	1,21	4.513
2	Lotsenweg	05.06.20	2009	240	5	62	235.000	3.790	1,21	4.586
3	Lotsenweg	05.06.20	2009	240	5	62	235.000	3.790	1,21	4.586
4	An der Reiterkoppel	05.06.20	2010	290	2	78	230.000	2.949	1,00	2.949
5	An der Reiterkoppel	24.11.20	2008	290	2	70	275.000	3.929	1,00	3.929
6	Lotsenweg	13.07.21	2009	240	5	81	345.000	4.259	1,21	5.153
7	An der Reiterkoppel	13.08.21	2010	290	2	76	298.000	3.921	1,00	3.921
8	Birkenweg	08.04.22	2012	260	4	78	370.000	4.744	1,12	5.313
9	Birkenweg	08.04.22	2012	260	4	70	350.000	5.000	1,12	5.600
10	An der Reiterkoppel	22.12.22	2013	290	4	60	349.000	5.817	1,00	5.817
11	Mathildenstraße	02.05.23	2017	260	6	58	320.000	5.517	1,12	6.179
12	Am Seglerhafen	09.05.23	2015	400	6	64	540.000	8.438	0,73	6.160
13	Am Seglerhafen	10.10.23	2015	400	6	74	550.000	7.432	0,73	5.425
	Wertermittlungsobjekt	04.03.24	2010	290	2	74			1,00	
<b>Mittelwert</b>								<b>4.870</b>		<b>4.933</b>

## 4.2.2 Statistische Prüfmasse und bereinigte Vergleichswerte

### 4.2.2.1 Analysieren grober Fehler mittels Eliminierens von Ausreißern – empirisch:

Einzelpreise, die den Mittelwert um mehr als 20 % überschreiten, sind üblicherweise als Extremwerte auszusondern, da bei kleineren Stichproben Extremwerte das Ergebnis einseitig verzerren können. Da diese Gleichartigkeit praktisch nie vorkommt, ist eine Vergrößerung der Variationsbreite von  $\pm 20\%$  auf  $\pm 33,3\%$  sachgerecht.

$$33\% \text{ von } 4.933 \text{ €/m}^2 = \pm 1.628 \text{ €/m}^2$$

$$3.305 \text{ €/m}^2 - 6.561 \text{ €/m}^2$$

Hiernach ist der Kaufpreis Nummer 4 auszusortieren. Da es sich um ein Objekt in der Straße des Bewertungsobjektes handelt, belasse ich diesen Preis im Preispool.

### 4.2.3 Weitere Merkmale

Die Vergleichspreise sind auf ihre Vergleichbarkeit zu prüfen, um eventuelle Abweichungen berücksichtigen zu können. Werden Unterschiede bezüglich der Vergleichbarkeit bei der Analyse gefunden, hat dies entweder den Ausschluss von diesen Vergleichspreisen oder eine Anpassung zur Vergleichbarkeit zur Folge. Aus den vergleichbaren Fällen wird der Mittelwert errechnet. Aus diesem ergibt sich unter Berücksichtigung von eventuell weiteren notwendigen Anpassungen der Vergleichswert.

### 4.2.3.1 Analysieren grober Fehler mittels Eliminierens von Ausreißern – analytisch

Je nach Anzahl und Streuung der Daten einer Stichprobe ergibt sich eine unterschiedliche Qualität des Mittelwertes. Es sind verschiedene Prüfmaße für die Qualität einer Stichprobe entwickelt worden, von denen ich hier die Standardabweichung, den mittleren Fehler des Mittels und den Variationskoeffizienten berechne.

Standardabweichung	$s_x$	=	$\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$	=	$\pm$	962 €/m <sup>2</sup>
Mittlerer Fehler des Mittels	$s_{mx}$	=	$s_x / \sqrt{n}$	=	$\pm$	267 €/m <sup>2</sup>
Variationskoeffizient:	$v$	=	$s_x / m_x$	=	$\pm$	0,195
	$2s_x$	=	1.924			
Bandbreite des Mittelwertes in €/m <sup>2</sup> :	3.069	-	6.917			

Der Variationskoeffizient quantifiziert die Qualität einer Stichprobe. Wenn  $v > 0,2$ , dann ist die „Güte“ der Streuung als „bedenklich“ anzusehen. Es zeigt sich, dass der Mittelwert nicht sehr sicher ist, da der Variationskoeffizient den Grenzwert nur geringfügig unterschreitet.

### 4.2.3.2 Analysieren systematischer Fehler mittels Regressionsanalyse

Der Mittelwert kann erst auf Grundlage der "gleichnamig" gemachten Kaufpreise festgestellt werden. Zu prüfen ist der systematische Preiseinfluss vom Verkaufsjahr, von der Wohnfläche, vom Baujahr und von der Grundstücksgröße. Systematisch beeinflusste Kaufpreise werden auf

der Grundlage analytischer Regression auf eine für das Wertermittlungsverfahren definierte Größe umgerechnet. Das Bestimmtheitsmaß wurde mithilfe des Excel-Programms errechnet.

#### **Prüfung der Abhängigkeit KP vom Verkaufsjahr – intertemporärer Preisvergleich**

**Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,64026$**

Das Bestimmtheitsmaß ist  $> 0,5$  weshalb ein systematischer Einfluss des Verkaufsjahres bei vorliegendem Datenmaterial statistisch vorhanden ist.

#### **Prüfung der Abhängigkeit KP von der Wohnfläche – interqualitativer Preisvergleich**

**Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,16752$**

Das Bestimmtheitsmaß ist  $< 0,5$  weshalb der systematische Einfluss der Wohnfläche bei vorliegendem Datenmaterial statistisch keine Rolle spielt.

#### **Prüfung der Abhängigkeit KP vom Baujahr – interqualitativer Preisvergleich**

**Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,56634$**

Das Bestimmtheitsmaß ist  $> 0,5$  weshalb ein systematischer Einfluss des Baujahres bei vorliegendem Datenmaterial statistisch vorhanden ist.

#### **4.2.4 Vergleichswert**

Wahrscheinlichster Wert ist der Mittelwert, wenn die Vergleichspreise einer normalverteilten Grundgesamtheit entstammen. Normalverteilung liegt vor, wenn

- die Preise nur zufällig beeinflusst sind
- Preise von systematischen Einflüssen mittels Umrechnung befreit worden sind
- Preise mit groben Einflüssen eliminiert wurden

Von den 14 Kaufpreisen sind zunächst 13 Kaufpreise übriggeblieben. Die Informationen zu den einzelnen Objekten sind nicht detailliert genug, um einen Vergleichswert zu berechnen. Es ist nicht bekannt, inwiefern die Möblierung in den Kaufpreisen enthalten ist und die Wohnung zur Ferienvermietung genutzt wird. Eine genehmigte Ferienvermietung ist eine weitere lukrative Nutzungsmöglichkeit einer Wohnung auf der Ferieninsel Fehmarn, so dass daraus höhere Kaufpreise resultieren. Das vorliegende Kaufpreismaterial stellt nur einen groben Überblick über das Marktniveau dar. Weiterhin bestehen innerhalb des Datenmaterials große Abhängigkeiten vom Baujahr und vom Zeitablauf, die sich überlagern. Eine Anpassung würde zu einer weiteren Dezimierung und Verschiebung der Kaufpreise führen und nicht zu einer größeren Genauigkeit, so dass hier lediglich die Spanne des Mittelwertes unter Berücksichtigung des mittleren Fehlers des Mittels bei einer Wohnfläche von 73 m<sup>2</sup> ausgewiesen wird.

Spanne von	4.933-267		4.933+267
	4.666 €/m <sup>2</sup> Wfl.	bis	5.200 €/m <sup>2</sup> Wfl.
	340.618	bis	379.600
	<b>341.000</b>	<b>bis</b>	<b>380.000</b>



## 4.4 Bodenwertermittlung - §§ 40 - 45 ImmoWertV 2021

Bei unbebauten Grundstücken sowie im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert eines unbebauten Grundstücks zu ermitteln. In beiden Verfahren ist der gleiche Bodenwert zu berücksichtigen.

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 25 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt (§ 196 BauGB).

Der Gutachterausschuss des Kreises Ostholstein hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (sh. Anlage 7) Bodenrichtwerte ermittelt, die auf folgende Eigenschaften bezogen sind:

### **Bodenrichtwertzone**

**W** => Wohnbaufläche **EFH** => Ein- und Zweifamilienhäuser für **290 €/m<sup>2</sup>** bei einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> Entwicklungszustand: Baureifes Land

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf 1 m<sup>2</sup> unbebaute, ortsüblich erschlossene Grundstücksfläche, für die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz, sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben werden. Üblicherweise sind hierbei grundstücksbezogene Anschlusskosten und Baukostenzuschüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem Kommunalabgabengesetz unberücksichtigt geblieben.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bodenrichtwertzonen bezeichnen jeweils ein Gebiet mit gleichartigen Strukturen, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Diese Zonenabgrenzungen sind nicht als absolute Trennlinien mit flurstücksgenauer Abgrenzung zu verstehen. Grundstücke, die nahe der Grenze zu einer

anderen Wertzone liegen, können in ihrem Wert bereits von der benachbarten Zone beeinflusst werden.

### **Entwicklungszustand des Grundstücks – § 3 ImmoWertV 21**

Baureifes Land

#### **Korrektur wegen der Grundstücksgröße, - tiefe und - form**

Der Bodenrichtwert ist ausgewiesen mit einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>. Das, zu bewertende, Grundstück ist 310 m<sup>2</sup> groß.

Vom Gutachterausschuss sind Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden, die sich auf Einfamilienhausgrundstücke beziehen. Für Grundstücke < 400 m<sup>2</sup> wird der Umrechnungskoeffizient nicht extrapoliert, sondern grundsätzlich mit dem Faktor 1,2 angesetzt.

$$290 \text{ €/m}^2 \times 1,2 = 348 \text{ €/m}^2$$

$$310 \text{ m}^2 \times 348 \text{ €/m}^2 = 107.880 \text{ €} \approx \mathbf{108 \text{ T€}}$$

#### **Korrektur wegen Belastungen**

Nicht erforderlich.

#### **Korrektur wegen allgemeiner Preisentwicklung/ Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone**

Der Stichtag des Bodenrichtwertes für das Richtwertgrundstück ist datiert auf den 01.01.2024.

Aufgrund dessen, dass die Sachwertfaktoren und die Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage der Bodenrichtwerte, angepasst an die Grundstücksgröße abgeleitet wurden, wird vorerst aufgrund der Modellkonformität auf eine weitere Anpassung verzichtet.

**Bodenwert gesamtes Grundstück gerundet**

**108.000 €**

---

## 4.5 Sachwertverfahren - §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer, nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewert) sowie den Wert der Außenanlagen.

Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird aus den zur Errichtung der baulichen Anlagen erforderlichen Aufwendungen der Zeitwert zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

### 4.5.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Als Bezugsgrundlage für die Ermittlung von Herstellungswerten baulicher Anlagen mit Hilfe geeigneter Erfahrungswerte (Normalherstellungskosten) kommt – von wenigen Ausnahmen abgesehen – derzeit die Bruttogrundfläche und der Bruttorauminhalt in Betracht, weil nur – bezogen auf diese Bezugseinheiten – vertrauenswürdige Normalherstellungskosten zur Verfügung stehen. Die s. g. reduzierte BGF<sub>red</sub> wird auf der Grundlage der DIN 277 von 2005 ermittelt, wobei die dort beschriebenen c-Flächen, Balkone und Spitzböden, sofern letztere nicht nutzbar sind, unberücksichtigt bleiben. Hier ist laut Aktenlage ein voll ausgebauter und über eine Geschosstreppe zugänglicher, anzurechnender Spitzboden vorhanden.

<b>BGF-Wohnhaus</b>		
<b>Bereich a und b)</b>	<b>Bebauung</b>	<b>BGF gesamt in m<sup>2</sup> gerundet</b>
Grundfläche EG	11*7,50	82,50
Grundfläche DG	11*7,50	82,50
Grundfläche Spitzboden	7,50*7,50	56,25
<b>BGF</b>		<b>221</b>

### 4.5.2 Ermittlung des Herstellungswertes - Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m<sup>3</sup> des Bruttorauminhaltes (BRI) oder in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen zu den Wertermittlungsrichtlinien bekannt gemachten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Die objektbezogenen Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2010 unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag (I 2024: 163,3/90,1=1,8154) abgeleitet. Entgegen des Berechnungsmodells nach den NHK 2000 sind hier die Baunebenkosten, wie Kosten für Planung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, bereits enthalten.

Die Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ergeben, multipliziert mit der Bruttogrundfläche. Die NHK unterscheiden nach fünf Standardstufen, in die das, zu bewertende, Objekt einzuordnen ist. Hierbei ist das Objekt mit dem Standard eines Gebäudes im Jahr 2010 zu vergleichen. Durch die sich im Laufe der Zeit ändernden Nutzeransprüche kann es sein, dass ein, vor langer Zeit errichtetes Wohngebäude, welches zum damaligen Zeitpunkt eine Luxusausstattung hatte, heute nach der Sachwertrichtlinie nur mit einem einfachen Standard (1-

2) bewertet werden kann, sofern keine Anpassung an den heutigen Standard vorgenommen wurde.

### **Doppelhaushälfte**

Das Gebäude ist nicht unterkellert, hat ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss und einen ausgebauten Spitzboden. Es ist somit dem Typ 2.21 zuzuordnen. Der Kostenkennwert des einschlägigen Gebäudetyps kann grundsätzlich direkt auf das Gebäude zur Anwendung kommen, wenn im Dachgeschoss nutzbare Flächen vorhanden sind. Die für die Spitzböden aufgebrauchten Herstellungskosten werden über die entsprechend höhere BGF erfasst.

Der Ausbauzustand des Gebäudes ist nicht bekannt. Aufgrund des Baujahres und der üblichen Ausführung zu dieser Zeit wird das Gebäude der Standardstufe 4 zugeordnet. Die NHK betragen somit 945 €/m<sup>2</sup>.

Da es sich um zwei abgeschlossene Wohnungen handelt, jeweils mit Küche und Bad, wird der Kostenkennwert analog einem Zweifamilienhaus um 5 v. H. erhöht.

$$945 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 992,25 \approx \mathbf{990 \text{ €/m}^2}$$

### **4.5.3 Werthaltige besondere Bauteile**

Werthaltige besondere Bauteile, die mit der BGF nicht erfasst sind, sind durch Zuschläge bei den Normalherstellungskosten zu berücksichtigen. Die besonderen Bauteile wurden bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren nicht herausgerechnet, so dass sie in die ausgewerteten Kaufpreise „eingepreist“ sind. Im Umkehrschluss heißt dies, dass sie gesondert zu den NHK hinzuzurechnen sind, da sie die Herstellungskosten des Gebäudes erhöhen. Art und Qualität eines eventuell vorhandenen Kaminofens sind nicht bekannt, so dass dieser nicht berücksichtigt werden kann.

Besondere Bauteile sind nicht bekannt.

### **4.5.4 Wertminderung wegen Alters**

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Die Sachverständige wendet eine gleichmäßige Wertminderung (linear) in Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV 2021 § 38 an (sh. Punkt 4.3.6 - Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht).

### **4.5.5 Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen; es gehören aber auch die außerhalb des

Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen dazu.

Nach dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren sind die Außenanlagen und Hausanschlüsse bei der Standardstufe 3,5 bis 4,5 mit 12.000 € anzusetzen. Ein separater Ansatz von Carports oder Garagen erfolgt nicht. Das heißt, dass neben den Baunebenkosten Grundstückserschließungsleitungen, Einfriedungen, Gartenanlage, PKW-Abstellmöglichkeiten, Terrasse, Schuppen, gepflasterte Flächen, Hauseingangspodest und Kelleraußentreppe im üblichen Umfang in den Marktanpassungsfaktoren enthalten sind.

#### 4.5.6 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht

Der vorläufige Sachwert ergibt sich als Summe von Bodenwert, Gebäudewerten und Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen, den nach technischen Gesichtspunkten ermittelten Wert des Grundstücks darstellt. Durch Addition dieser drei Werte ergibt sich der vorläufige Sachwert.

##### Sachwertermittlung über die Normalherstellungskosten NHK 2010

Gebäude	Baujahr ggf. fiktiv	BGF gesamt in m <sup>2</sup>	NHK in €/m <sup>2</sup>	NHK gesamt in €
Doppelhaushälfte	2010	221	x 990	= 218.790

**Summe der NHK ohne Baunebenkosten in €** **218.790**

Index am Stichtag (I. Quartal 2024=163,3/90,1\*100) x 181,24

**Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag in €** **= 396.535**

**Besondere Bauteile**  
**Balkon 2 T€ + Terrasse 1,5 T€** **= 3.500**

**Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag in €** **= 400.035**

**Alterswertminderung linear in €**  

$$\begin{array}{r|l} \text{GND} & \text{RND} \\ 80 & 66 \end{array} \quad (80-66)/80*100 = 17,50\% = -70.006$$

**Herstellungskosten des Gebäudes - alterswertgemindert in €** **330.029**

Wert der Anschlüsse in Abhängigkeit von der Standardstufe - hier 3,5 + 12.000

**Herstellungswert der Außenanlagen in €** **= 12.000**

**Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen und Außenanlagen in €** **342.029**

**Bodenwert des Grundstücks in €** **+ 108.000**

**Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in €** **= 450.029**

#### 4.5.7 Marktanpassung

Das vorläufige Ergebnis der Sachwertermittlung hat bisher keinen Bezug zum Grundstücksmarkt und ist ein rein rechnerisch ermitteltes Ergebnis. Der Sachwert ist deshalb nur bedingt – bis auf

den Bodenwertanteil – dem Markt angepasst bzw. marktorientiert. Da der Gebäudewertanteil lagewertunabhängig errechnet wird, ist es durchaus nachvollziehbar, dass der Sachwert schon aufgrund dessen selten mit dem Verkehrswert harmoniert.

Der vorläufige Sachwert ist nach § 35 ImmoWertV 2021 Abs. 3 der Situation des Grundstücksmarktes anzupassen. Die ImmoWertV 2021 sieht in § 21 hierzu Sachwertfaktoren vor, die bereits im BauGB § 193 Abs. 5 Nr. 2 festgesetzt sind und von den Gutachterausschüssen abzuleiten sind.

Das Bewertungsmodell des Gutachterausschusses des Kreises Ostholstein sieht folgendermaßen aus:

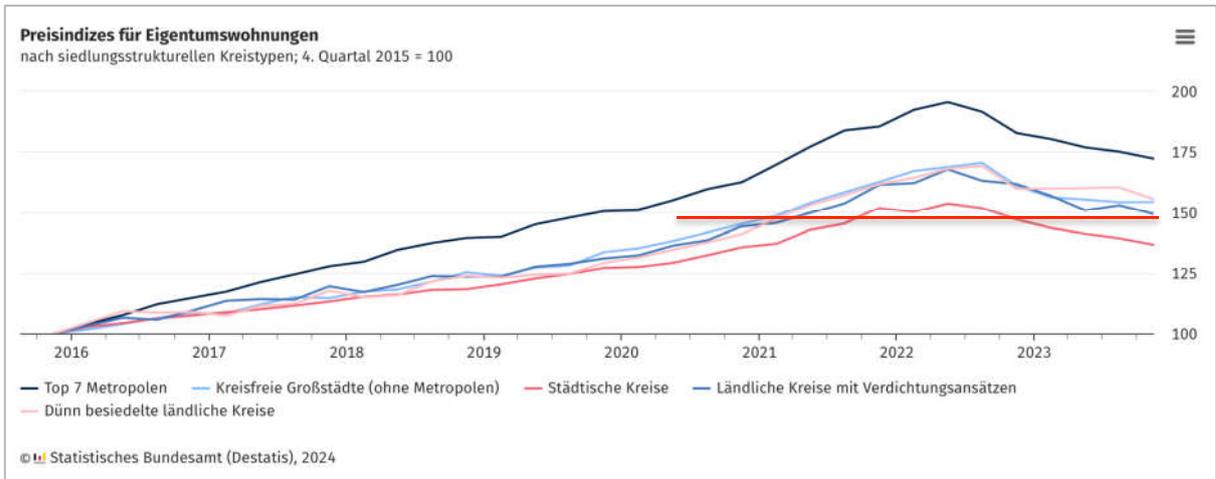
<b><u>Bewertungsmodell:</u></b>	
NHK:	NHK 2010 (Sachwertrichtlinie); <b>ohne Regionalisierung</b>
BNK:	sind in den NHK2010 inkludiert
BGF:	in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
BPI:	Statistisches Bundesamt; Neubau von Wohngebäuden insgesamt
GND:	80 Jahre
AWM:	linear
Außenanlagen:	Zeitwert für Außenanlagen und Hausanschlüsse in Abhängigkeit der Standardstufe; Standardstufe: 1,0 bis < 2,0 = 5.000 €; 2,0 bis < 3,5 = 8.000 €; 3,5 bis < 4,5 = 12.000 €; >= 4,5 = 15.000 € kein separater Ansatz für evtl. vorhandene Carport oder Garage
BW:	lagebezogenes Bodenwertniveau, angepasst an die Größe (jedoch ohne bzw. vor der gegebenenfalls beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die weiteren Grundstückseigenschaften); beitrags- und abgabefrei; ungedämpft
Zeitraum:	Januar 2019 – April 2021
Anzahl:	229

Der Auswertungszeitraum ist Januar 2019 bis April 2021. Es wurden 229 Doppelhäuser und Reihenhäuser ausgewertet.

Zur sachverständigen Beurteilung der Marktgegebenheiten hat der Gesetzgeber den „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor“ eingeführt. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Basisfaktor muss **hinsichtlich der Aktualität auf den Bewertungsstichtag** und der Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt abbilden.

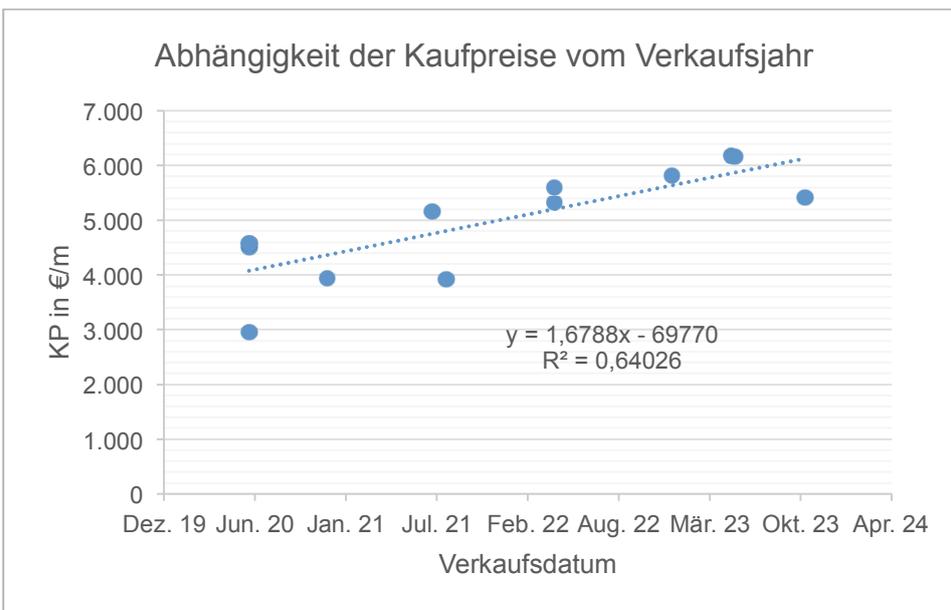
Der Sachwertfaktor bei zuvor genanntem Auswertungsmodell beträgt bei einem vorläufigen Sachwert von 450 T€ und einem Bodenrichtwert von 290 €/m<sup>2</sup> ca. 1,35.

Laut Statistischem Bundesamt beträgt der Preisindex für Eigentumswohnungen 2023 im IV. Quartal 149,8. Im I. Quartal 2021 betrug der Index 145,5. Das heißt, dass sich die aktuellen Preise nahezu im Bereich des I. Quartals 2021, noch leicht darüber, bewegen.



Allgemeine Preisentwicklung von I. Quartal 2021 bis III. Quartal 2023

Ein anderes Bild liefert die tatsächliche Auswertung der Kaufpreise, die die besondere Lage und Nachfrage auf der Ferieninsel Fehmarn berücksichtigt. Hiernach sind die Kaufpreise auf Fehmarn stetig gestiegen, um ca. 25 % seit dem I. Quartal 2021.



Auswertung Tabelle 2 Vergleichswertverfahren

Da jedoch die objektspezifischen Eigenschaften der Vergleichswohnungen nicht bekannt sind, wird der Sachwertfaktor moderat erhöht, mit 1,4, angenommen.

<b>Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in €</b>	=	<b>450.029</b>
<b>Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b>	x	1,400
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert in €</b>	=	<b>630.000</b>

#### **4.5.8 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Beim Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale sind wertmindernd oder werterhöhend zu beachten, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung ebenfalls beachtet. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können sein:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen
- und andere

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt.

#### **4.5.9 Wert des Zubehörs und der Betriebseinrichtung**

Als Zubehör gelten Gegenstände, die beweglich und dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache auf Dauer zu dienen. Betriebseinrichtungen sind gewerbliches Zubehör. Art und Zustand des Zubehörs sind nicht bekannt.

#### **4.5.10 Sachwert**

Der Sachwert des Grundstücks berechnet sich als Summe der Ergebnisse der Zwischenbetrachtung.

Es ist die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Sondereigentume zu berücksichtigen. Für das Teilungsverhältnis von Sondereigentumen gibt es keine gesetzliche Regelung. Nach der Teilungserklärung beträgt es  $\frac{1}{2}$ .

Die Sondereigentume sind nach den Wertverhältnissen am Gesamtobjekt zu bewerten. Der Vorteil des Wohnungseigentums Nummer 2 besteht in der größeren Wohnfläche und der damit verbundenen höheren Anzahl an Zimmern. Die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten erfolgt jedoch nur nach dem Miteigentumsanteil, was von potentiellen Kaufinteressenten in den Überlegungen berücksichtigt wird.

In diesem Gutachten wird deshalb für die Bewertung das Verhältnis der Wohnflächen, wie sie üblicherweise auch bei der Aufteilung von Wohnungseigentumsanlagen herangezogen werden, für die Aufteilung des Sachwertes angewendet. Hierzu werden die Wohnflächen aus der Wohnflächenberechnung herangezogen, da sie nach der gleichen Vorschrift ermittelt wurden.

---

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert in €** = **630.000**

---

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)**

Baumängel Bauschäden etc. unbekannt = 0

---

**Sachwert in €** = **630.000**

---

Aufteilung des Grundstückssachwertes nach dem Verhältnis der Wohnfläche

$59,55 \text{ m}^2 + 72,94 \text{ m}^2 = 132,49 \text{ m}^2$

$72,94/132,49 \cdot 100$  = 55%

---

Sachwert des WE 2 in € = 346.500

---

**Sachwert des WE 2 in €** = **347.000**

---

**Sachwert** **347.000 €**

---

... das entspricht 4.753 €/m<sup>2</sup>

## 4.6 Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV

Der Ertragswert wird auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens (§ 27 Abs. 5 ImmoWertV) ermittelt. Hierbei wird von der Annahme ausgegangen, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden. Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück erzielbaren Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

### 4.6.1 Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 31 ImmoWertV 2021). Der *Reinertrag* ergibt sich aus dem *Rohertrag* abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen.

Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks **keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte** erzielt, **sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblichen Einnahmen** zugrunde zu legen. Die Höhe der erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

### 4.6.2 Vermietung zu Dauerwohnzwecken

#### 4.6.2.1 Rohertrag Dauerwohnen

Die Wohnung hat im Bezug zum Ort Fehmarn eine gute Lage. In der Analyse der on-geo GmbH [15] für Fehmarn wird für Wohnungsgrößen von 60 – 90 m<sup>2</sup> eine Nettokaltmiete in einer Spannweite von 10,43 bis 13,96 €/m<sup>2</sup> benannt. Die durchschnittliche Miete beträgt 11,75 €/m<sup>2</sup>. Die hohe Nachfrage und die Lage in einem „Zweifamilienhaus“ (die in der Regel gepflegter ist als

ein Mietshaus) berücksichtigend, wird von einer Nettokaltmiete von 13 €/m<sup>2</sup> ausgegangen. Der erzielbare Mietertrag beinhaltet eine Kücheneinrichtung und einen Stellplatz.

Nutzungs- einheit	Wfl.	Nettomieteinnahmen €/m <sup>2</sup>	Nettomieteinnahmen €/Monat	Nettomieteinnahmen €/Jahr
WE	73	13,00	949	11.388
<b>Jahresrohertrag:</b>				<b>11.388</b>

**Rohrertrag jährlich**

**11.388 €**

„Die zuvor niedergelegten Rechenoperationen dienen dem Zweck, den Mietwert des Hauses „nachzuweisen“. Dabei muss eingeräumt werden, dass der Mietwert eines Individualobjektes letztendlich nur im Schätzwege ableitbar ist. Der Mietwert eines solchen Objektes entzieht sich einer exakten mathematischen Berechenbarkeit“ (lt. Streich [1]).

#### 4.6.2.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten beinhalten bei einer Dauervermietung keine umlagefähigen Betriebskosten. Weiterhin entfällt die Marge für die Vermietungsagentur. Die Bewirtschaftungskosten Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis entsprechen der ImmoWertV Anlage 3.

	Dauerwohnen
<b>Rohrertrag:</b>	<b>11.388 €</b>
<b>Betriebskosten:</b>	0
z. B. Wasser, Energie	0 €
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	
Verwaltungskosten	
- Vermarktungskosten 22% v. Rohrertrag	0 €
- Verwaltungskosten 405,00 €/Jahr/Eigentumswohnung	405 €
- Verwaltungskosten 1 Stellplätze: 44 €/Jahr/Stellplatz	44 €
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>449 €</b>
Instandhaltungskosten	
- Instandhaltungskosten 13,25 €/m <sup>2</sup> ImmoWertV 2021	73 m <sup>2</sup> x 13,25 €/m <sup>2</sup> 967 €
- Instandhaltungskosten 1 Stellplätze: 100 €/Jahr/ Stellplatz	100 €
<b>Summe Instandhaltungskosten</b>	<b>1.067 €</b>
<b>Mietausfallwagnis 2 % vom Rohrertrag</b>	<b>228 €</b>
Summe BK und BWK	1.744 €
<b>% des Rohertrages rd.</b>	<b>15%</b>
<b>BK und BWK</b>	<b>1.708 €</b>
<b>Reinertrag</b>	<b>9.680 €</b>

**Reinertrag jährlich**

**9.680 €**

### 4.6.3 Liegenschaftszinssatz

„Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.... (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Der Liegenschaftszins ist aus geeigneten Kaufpreisen iterativ durch Rückwärtsrechnung eines Ertragswertverfahrens abzuleiten. Das Problem bei der Ableitung der Zinsfüße besteht darin, dass diese teilmarktspezifisch und zeitaktuell zu ermitteln sind.

Der Liegenschaftszinssatz wird durch folgende Determinanten bestimmt:

- Wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Einflüsse
- Nutzungsart und Risiko
- Gebäudezustand und Restnutzungsdauer

Der Gutachterausschuss Ostholstein hat im Jahr 2023 für Eigentumswohnungen eine Spanne von 0,44 bis 4,08 % ermittelt. Der Median beträgt 1,86 % bei nachfolgenden Durchschnittswerten:

Modellparameter Gutachterausschuss		Bewertungsobjekt
Wohnfläche 56 m <sup>2</sup>	<	73 m <sup>2</sup> (geringfügig)
Restnutzungsdauer 39 Jahre	<	66 Jahre
Nettokaltmiete 13,27 €/m <sup>2</sup>	>	13,00 €/m <sup>2</sup> (geringfügig)

Bei diesem Zinssatz handelt es sich um einen „Basiszinssatz“.

Vom Gesetzgeber wurde in § 33 ImmoWertV 2021 der objektspezifische Liegenschaftszinssatz eingeführt. Das heißt, dass, ich zitiere wörtlich: „... etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können.“

Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten für eine zeitliche Anpassung wurden vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von der Lage, der Wohnungsgröße, dem Zustand des Gebäudes, der Restnutzungsdauer und der Höhe der Nettokaltmiete. Eine höhere Restnutzungsdauer bedingt einen höheren Liegenschaftszinssatz, da das wirtschaftliche Risiko höher ist.

Ausgangssatz Faktor	1,86 %
Bodenrichtwert 290 €/m <sup>2</sup>	0
Wohnfläche 73 m <sup>2</sup> > 56 m <sup>2</sup>	0
Nettomiete 13,00 €/m <sup>2</sup> < 13,27 €/m <sup>2</sup>	0
Restnutzungsdauer 66 Jahre >> 39 Jahre	+ 0,50 %
Liegenschaftszins	2,36 %

**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ca.**

**rd. 2,36 %**

#### 4.6.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Wertermittlung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom Marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt.

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt.

#### 4.6.4 Ertragswert

##### Ertragswertermittlung

<b>Jahresrohertrag in €</b>				<b>11.388</b>
- Bewirtschaftungskosten	11.388 x	15,0%	=	-1.708
<b>Jahresreinertrag in €</b>				<b>9.680</b>
- Bodenwertverzinsungsbetrag in €	59.400 x	2,36%	=	-1.402
<b>Gebäudereinertrag in €</b>				<b>8.278</b>
x durchschnittlicher Barwertfaktor bei	RND	66	=	33,28
<b>Ertragswert der baulichen Anlage in €</b>	8.278 x	33,28	=	275.492
<b>+ Bodenwert des Grundstücks in €</b>				<b>59.400</b>
<hr/>				
<b>Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet</b>				<b>334.892</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				<b>0</b>
<hr/>				
<b>Ertragswert in €</b>				<b>334.892</b>
<hr/>				
<b>Ertragswert in € gerundet</b>				<b>335.000</b>

... das entspricht 4.589 €/m<sup>2</sup> Wfl. Rohertragsvervielfältiger 29,4169301

## 5. Verkehrswert

Gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 2021 ist bei der Heranziehung mehrerer Verfahren die Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren zu würdigen.

Wie bereits beschrieben, findet das Vergleichswertverfahren nur bei einer hinreichenden Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit denen des zu bewertenden Grundstücks Anwendung. Diese sind insbesondere Lage, Art- und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestalt, Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag.

Bei der Bewertung von Eigentumswohnungen auf der Insel Fehmarn ist die Vergleichbarkeit besonders schwierig, da nicht bekannt ist, ob diese als Ferienwohnungen vermietet sind und demzufolge auch möbliert. Deshalb können die Vergleichspreise auch nur das übergreifende Marktniveau auf Fehmarn abbilden. Die Spanne um den Mittelwert beträgt **341 T€ bis 380 T€**.

Das Sachwertverfahren birgt Unsicherheiten in den Annahmen von Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Marktanpassung. Insbesondere die zeitlich zurückliegende Veröffentlichung der Sachwertfaktoren in Verbindung mit den starken Marktschwankungen der letzten zwei Jahre waren zu verifizieren und sachverständig zu beurteilen. Alle angenommenen Eingangsgrößen wurden begründet; der Sachwert dem Markt mit dem objektspezifischem Sachwertfaktor angepasst. Der Sachwert beträgt hiernach **347 T€**.

Da mehrere Ergebnisse die Ergebnisgenauigkeit erhöhen, wurde der Wert auch im Ertragswertverfahren ermittelt. Unter Berücksichtigung der Lagequalität beträgt der Ertragswert **335 T€**.

Da Wohnungen in dieser Lage der Selbstnutzung dienen und nicht der Erzielung von Ertrag dienen, wird der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Bei einem Objekt, **das nicht von innen besichtigt werden konnte**, sind Unsicherheiten zum Zustand und zur Qualität der Bausubstanz vorhanden. Die Marktteilnehmer reagieren entsprechend darauf und halten sich beim Kauf einer, von innen unbekannten, Immobilie zurück. Dies wird als ungewöhnlicher Geschäftsverkehr bezeichnet und wirkt sich marktüblich mit einem Abschlag von ca. 10 - 15 v. H. auf den Verkehrswert aus. Hier handelt es sich um ein nicht sehr altes Gebäude. Der äußere Eindruck ist solide. Meiner Erfahrung nach setzt sich dies im Inneren des Gebäudes fort, weshalb ich hier keinen Abschlag vornehme.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation beträgt der Verkehrswert gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren, am Wertermittlungstichtag

**Verkehrswert**

**347.000 €**

(in Worten: dreihundertsiebenundvierzigtausend Euro)

## 6. Zuzahlungsbeträge aus Grundbuch Abt. II

Die Höhe des Zuzahlungsbetrages bemisst sich nach dem Betrag, um den der Wert des Grundstücks objektiv durch die Belastung gemindert ist, der somit bei Verkauf des Grundstücks ohne die zu wertende Einzelbelastung über den bei Veräußerung des belasteten Grundstücks erreichbaren Kaufpreis hinaus erzielt werden könnte. Davon ist der Wert zu unterscheiden, den das Recht für den Berechtigten besitzt und den er bei Erlöschen des Rechts aus dem Versteigerungserlös verlangen könnte; auf diesen Wert kommt es nicht an.

In Abteilung II des Grundbuchs sind zwei Grunddienstbarkeiten eingetragen.

### Zweite Abteilung:

Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Burg a.F.		Blatt 4760		Zweite Abteilung		1	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen							
1	2	3							
1	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Burg a.F. Blatt 4757 BV Nr.1; gemäß Bewilligung vom 12.05.2010, 12.08.2010 (Notar Werner Zeiß in Fehmarn, UR-Nr. 316/2010 und 594/2010); Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2; Rang vor Abteilung III Nr. 1; eingetragen am 10.02.2011.  Schneider							
2	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Burg a.F. Blatt 4758 BV Nr.1; gemäß Bewilligung vom 12.05.2010, 12.08.2010 (Notar Werner Zeiß in Fehmarn, UR-Nr. 316/2010 und 594/2010); Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1; Rang vor Abteilung III Nr. 1; eingetragen am 10.02.2011.  Schneider							
3	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Oldenburg in Holstein, Az.: 56 K 1/22); eingetragen am 18.07.2022.  Boller							

### Auszug aus der Bewilligung vom 12.05.2010

#### „III. Belastungen

a) Die jeweiligen Eigentümer der Grundbücher von Burg auf Fehmarn Blatt 4653 und Blatt neu mit dem Flurstück 62/82 bzw. deren nachfolgenden Wohnungsgrundbücher räumen sich jeweils wechselseitig bezüglich der Nacherstellung der Gebäude nicht bebauten Flächen für alle bestehenden und evtl. neu einzurichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des jeweiligen Nachbargrundstückes ein unentgeltliches Nutzungsrecht ein.

Es wird die Eintragung vorstehender Grunddienstbarkeit in den Wohnungsgrundbüchern hiermit bewilligt und beantragt.

Die Parteien vereinbaren schuldrechtlich wechselseitig, dass das herrschende Grundstück die Kosten für die Herstellung, Unterhaltung und Beseitigung zu tragen hat, soweit der Nutzen nur dem herrschenden Grundstück dient. Soweit jedoch sämtliche Parteien davon Nutzen ziehen, werden die diesbezüglichen entstehenden Kosten durch die Nutzenden geteilt.

b) In dem sich aus Burg Blatt 4653 mit dem Flurstück 62/83 ergebenden Wohnungsgrundbüchern aus 49a ist im Obergeschoß eine Heizungsterme eingebaut, die für die Beheizung sowohl des Hauses 49a wie auch des Hauses 49b dient. Diese Heizung ist, wie vor beschrieben, im Gemeinschaftseigentum angelegt. Sie soll gemeinschaftlich von den Wohnungseigentümern des

*Hauses 49a und 49b genutzt werden, die noch in den Grundbüchern von Burg auf Fehmarn Blatt neu mit dem Flurstück 62/82 und Blatt 4653 vorgetragen sind.*

*Zur Absicherung des Rechtes der Mitnutzung der Heizung wird auf den neu gebildeten Wohnungsgrundbüchern, die aus dem Grundbuch von Burg auf Fehmarn Blatt 4653 hervorgegangen sind zugunsten der Nachfolgewohnungsgrundbücher nach dem Grundbuch von Burg auf Fehmarn Blatt neu mit dem Flurstück 62/82 (herrschende Grundstück) eine Grunddienstbarkeit eingeräumt.*

*Sie enthält das Recht zur Mitbenutzung der Heizung und dem Transport der Heizungswärme in das Haus 49b.*

*Schuldrechtlich wird vereinbart:*

*Die jeweiligen Eigentümer der 4 neugebildeten Wohnungsgrundbuchblätter sind verpflichtet die Grundkosten je zu 1/4 zu tragen und die jeweiligen Verbrauchskosten, die einzeln abzulesen sind, entsprechend zu tragen. Hierzu werden Messgeräte installiert, die den Verbrauch der Heizungswärme feststellen.*

*Es müssen entsprechende Abrechnungen vorgenommen werden. Soweit es die Unterhaltung der Heizung betrifft, ist eine diesbezüglich Einigung zwischen den Wohnungseigentümer herzustellen. Für den Fall, dass eine diesbezügliche Einigung nicht stattfindet, die die Verbräuche festhält, ist auf Begehren eines Wohnungseigentümers der entsprechende Auftrag zur Unterhaltung und Wartung der Heizungsanlage und Rechnung der entsprechenden anteiligen Verbrauchskosten durch eine Drittfirma herbeizuführen. Insoweit wird auch auf die Grundlagenurkunde verwiesen.“*

### **Auszug aus der Ergänzungsverhandlung zur Teilungserklärung**

*„Meine vorgenannten Vollmachtgeber haben am 29. Okt. 2009 zu der Urkundenrolle Nr. 865/2009 des Notars Werner Zeiß mit dem Amtssitz in Fehmarn eine Grundlagenurkunde mit Teilungserklärung nach § 3 WEG sowie am 12. Mai 2010 zu der Urkundenrolle Nr. 316/2010 des Notars Werner Zeiß mit dem Amtssitz in Fehmarn eine Durchführungsurkunde zur Erlangung von Wohnungseigentum errichtet.*

*In Erledigung der Zwischenverfügung des Amtsgerichtes Oldenburg i.H. wird klarstellend auch, soweit hierbei möglicherweise gegenstehende Darstellungen innerhalb der Pläne vorgenommen werden, Folgendes festgehalten:*

*Zu Punkt 2:*

*Soweit es die Doppelhaushälfte Haus Nr. 49 b betrifft, wird klarstellend dargestellt, dass das Treppenhaus Gemeinschaftseigentum darstellt und nicht Sondereigentum der Wohnung Nr. 1. Insofern wird die Abgeschlossenheitsbescheinigung berichtigt.*

*Zu Punkt 3:*

*Soweit es die Zuordnung des Treppenhauses und Flures im Spitzboden betrifft, ist diese sowohl im Haus Nr. 49 a wie auch Nr. 49 b der Wohnung Nr. 2 zugeordnet und ist somit Sondereigentum der sich im Obergeschoss befindlichen Wohnung.*

*Zu Punkt 4:*

*Es wird rein vorsorglich auch dieser Urkunde der Lageplan bezüglich der Aufteilung der beiden Häuser mit in der Anlage beigefügt.*

*Zu Punkt 6:*

*Soweit es das Gemeinschaftsverhältnis der Dienstbarkeiten betrifft, so wird beantragt, für jeden dem jeweiligen Eigentümer eine gesonderte Dienstbarkeit einzutragen. Diese Dienstbarkeiten sollen das gleiche Rangverhältnis haben.*

*Zu Punkt :7*

*Soweit es die Gemeinschaftsordnung betrifft, wird hier § 2 Ziff. 3 der Urkunde vom 29. Okt. 2009, UR-Nr. 865/2009 des beurkundenden Notars, wie folgt neu gefasst und ergänzt:*

*„Die Heizkosten werden zu 70 % nach dem abgelesenen Verbrauch und zu 30 % nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen, soweit nicht die Verbrauchskosten durch Zähler abgelesen werden können.“*

Eine objektive Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit ist nicht vorhanden, da es sich hierbei um die gegenseitige Gewährleistung der technischen Funktionalität der Wohnungseigentume handelt.

**Zuzahlungsbetrag Grunddienstbarkeit laufende Nummern 1 und 2**

**0 €**

## 7. Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis

- [1] Streich, Jürgen- Wilhelm „Praktische Immobilienbewertung“, 2. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003
- [2] Baugesetzbuch BauGB mit **ImmoWertV** und **WertR**, **BauNVO**, Textsammlung, 51. Auflage 2021
- [3] Bischoff, Bernhard „BVS – Immobilienbewertung 2013/2014 Vergleichswertrichtlinie **VW-RL** und mathematische Statistik in der Wertermittlung“, Berlin, November 2013
- [4] Bischoff, Bernhard „BVS – Immobilienbewertung 2012 Sachwertrichtlinie **SW-RL**, Neue Sachwertrichtlinie einschließlich der neuen NHK 2010“, Berlin, Mai 2012
- [5] Bischoff, Bernhard „**ImmoWertV 2021** Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 1. Auflage“, Mediengruppe Oberfranken GmbH 2021
- [6] Landesbauordnung Schleswig- Holstein – **LBO**, abrufbar im Internet: < Gesetze-Rechtsprechung Schleswig-Holstein LBO | Landesnorm Schleswig-Holstein | Gesamtausgabe | Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 | gültig von: 01.05.2009 gültig bis: 31.08.2022 (juris.de)>
- [7] BKI-Informationszentrum „BKI Objekte – Kosten abgerechneter Bauwerke“ 2016
- [8] Kleiber, Wolfgang „Wertermittlungsrichtlinien 2016“ mit **VW-RL**, **EW-RL**, **SW-RL** und **BRW-RL**, 12. Auflage, Köln 2016
- [9] Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel „Baukosten 2020/21 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung“ 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2020
- [10] Gablenz, Klaus „Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung“ 4. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co.KG, Köln 2008
- [11] Heix, Gerhard „Wohnflächenberechnungen – Rechtsfragen und Methoden“ 4. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2013
- [12] Bobka, Gabriele (Hrsg.) „Spezialimmobilien von A-Z“, 1. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag
- [13] Kleiber, Wolfgang „Kleiber digital - Standardwerk zur Wertermittlung“ abrufbar im Internet:< Kleiber Digital - Datenbank für Wertermittlung – Reguvis Fachmedien>, Stand aktuell
- [14] Bundesagentur für Arbeit „Statistik“ abrufbar im Internet:< Startseite - Schleswig-Holstein, Land - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) >
- [15] on-geo GmbH – Datenportal für die Immobilienbewertung, abrufbar im Internet [geoport – on-geo GmbH \(on-geo.de\)](https://www.on-geo.de)
- [16] Immobilienverband Deutschland IVD (Hrsg.) „IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2023“,

## 8. Versicherung / Erklärung des Gutachters

Dieses Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen selbständig und unabhängig erstellt. Mit den Parteien stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Gutachtenergebnis.

Dipl.- Ing. Silke Drews-Jacobsen  
Oldenburg, den 29. April 2024

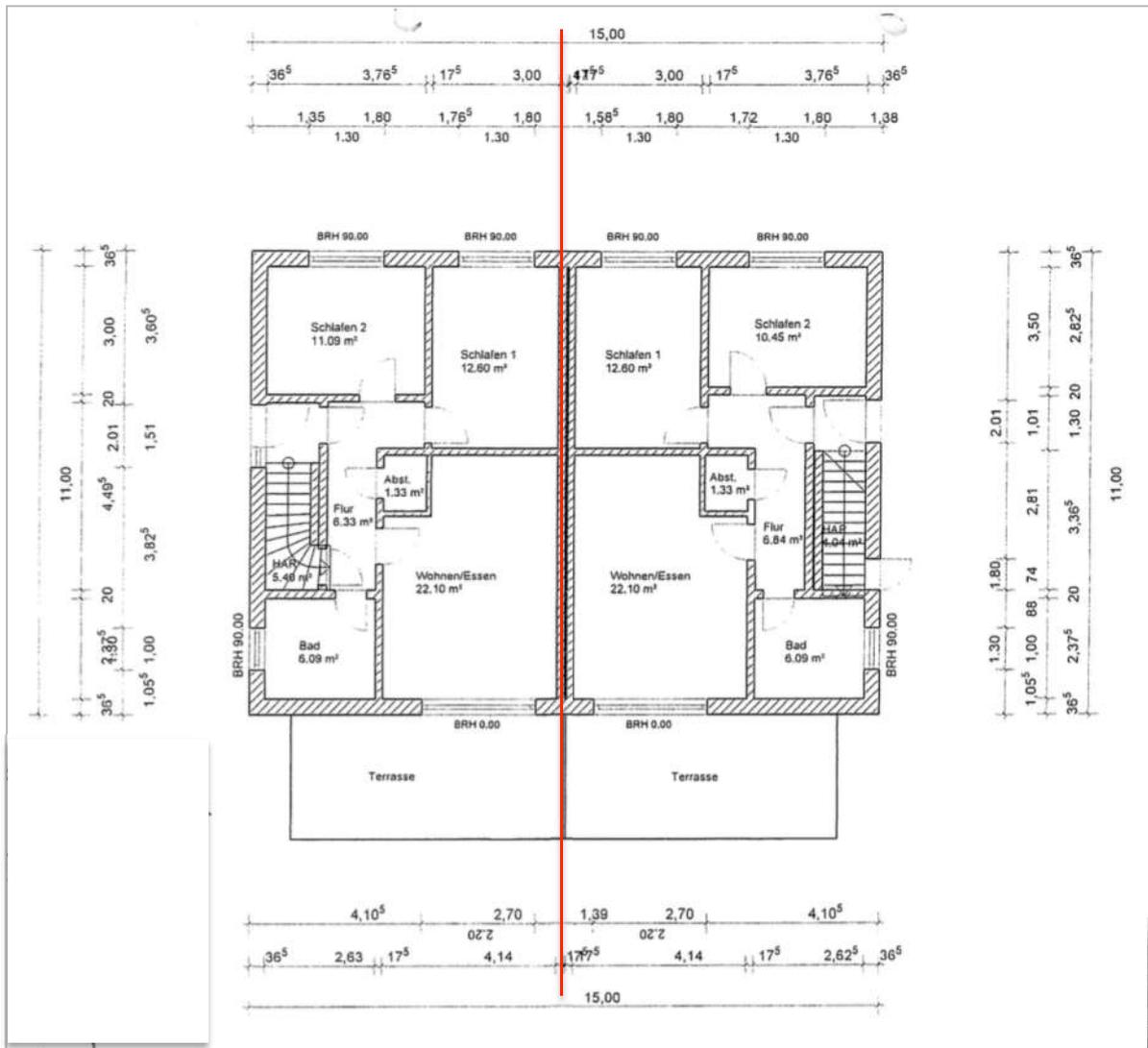
## **Anlagen**

### **1.    Übersichtsplan**

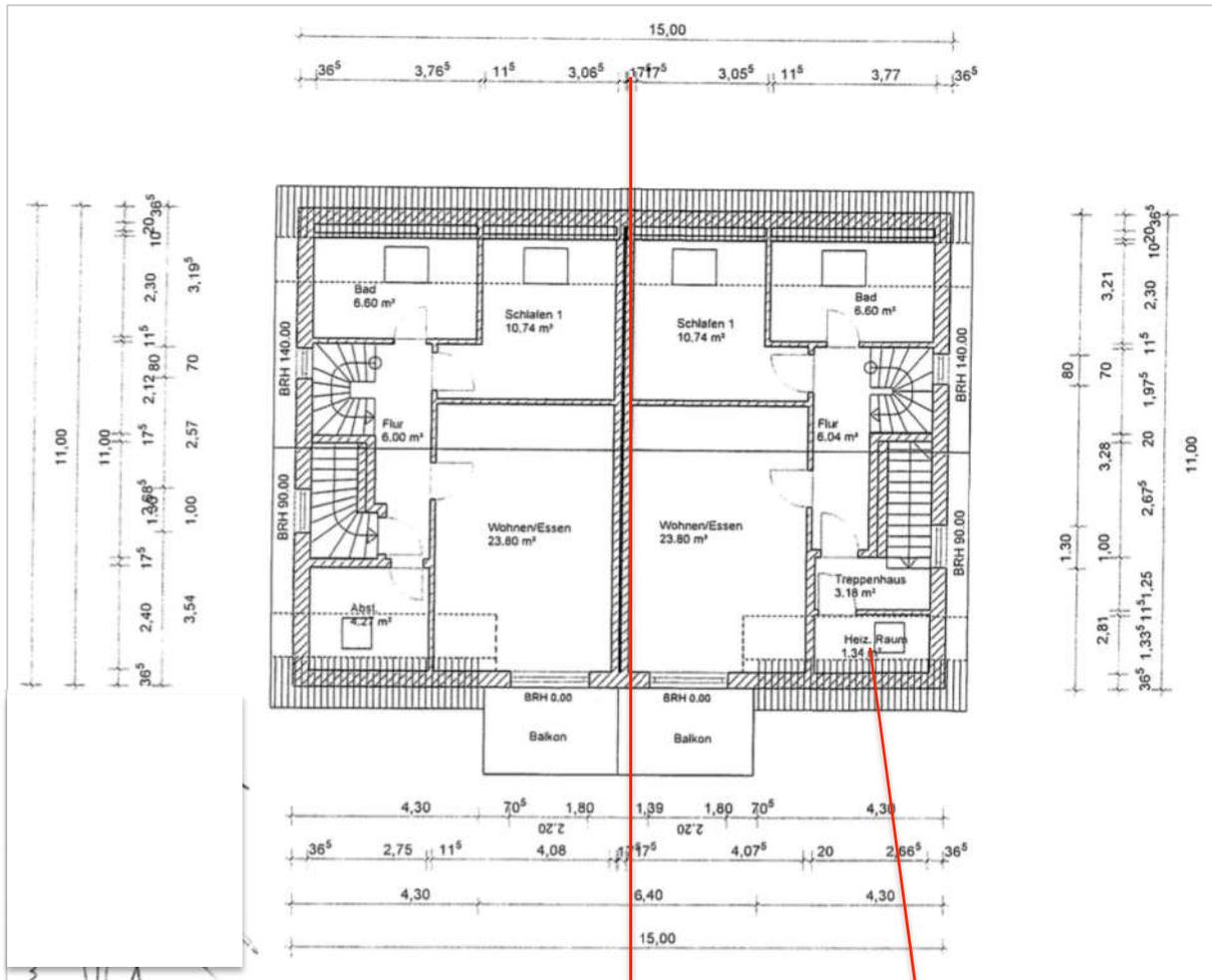
## 2. Ortsplan



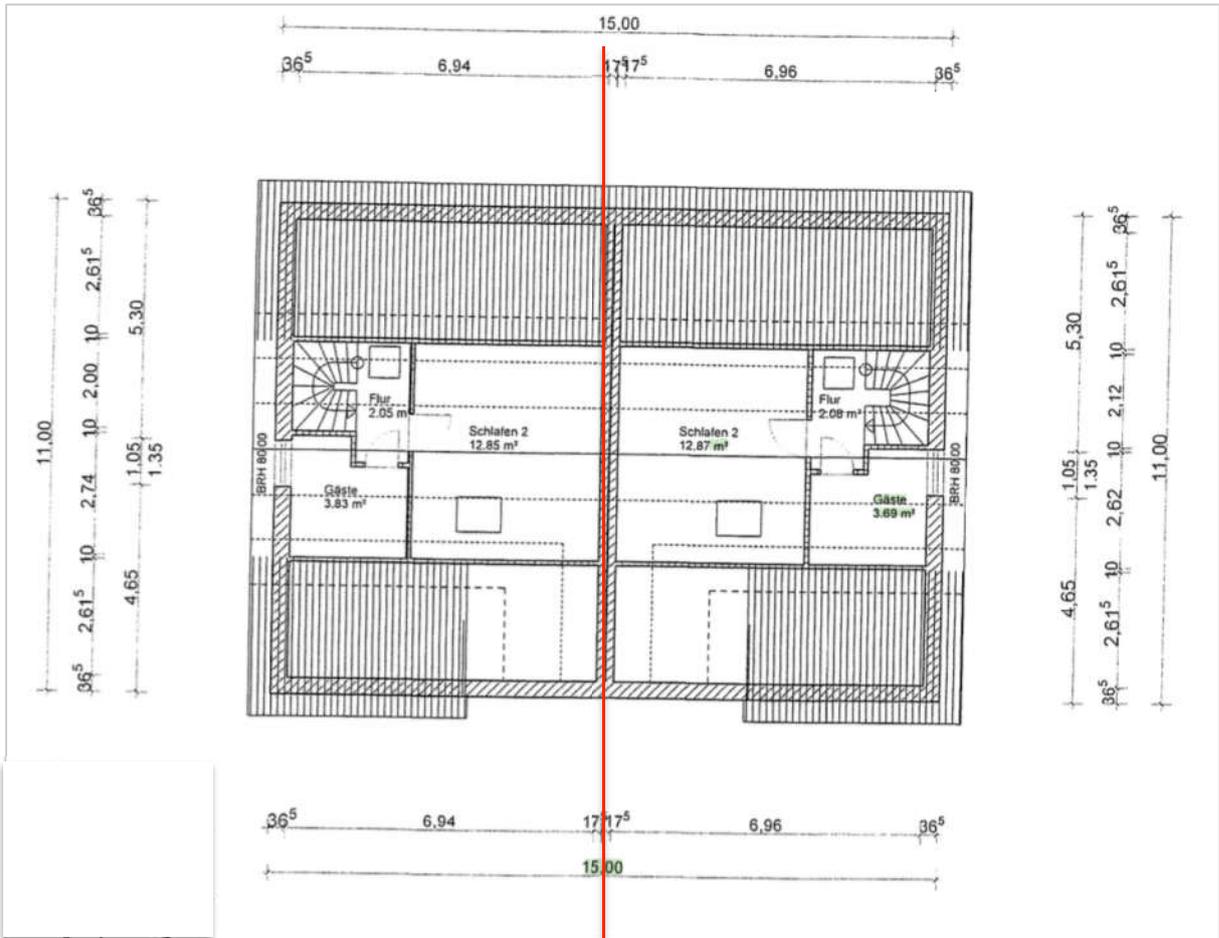




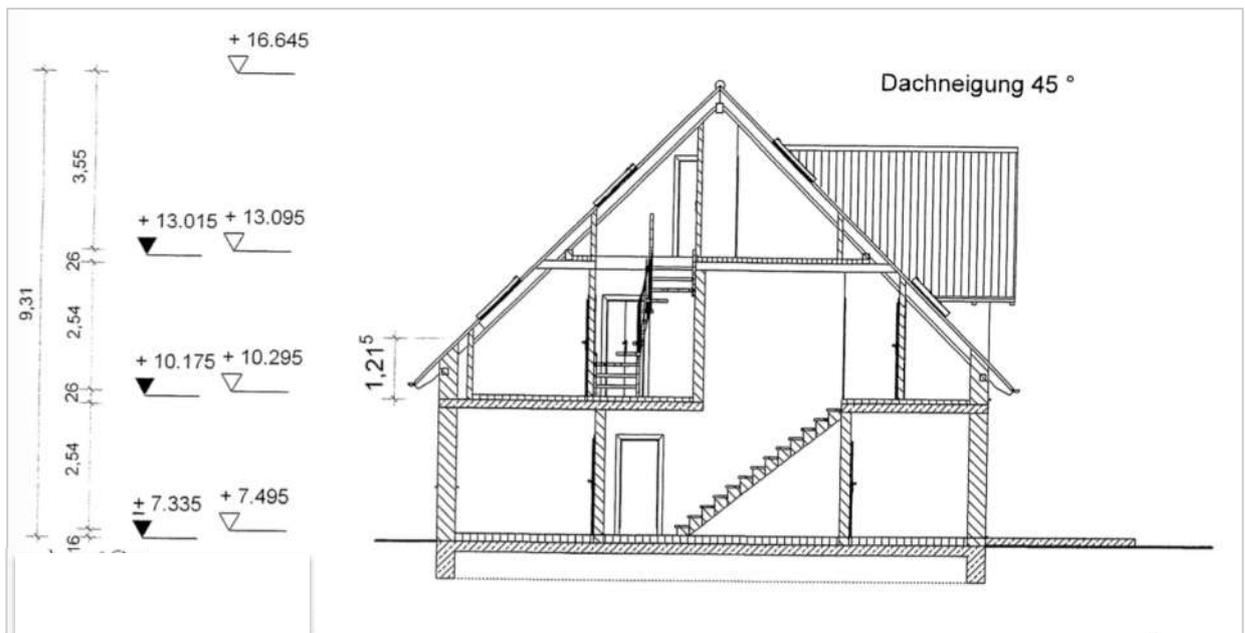
Grundriss EG aus der Teilungserklärung (linke Seite - WE 1)



Grundriss DG aus der Teilungserklärung (linke Seite - WE 2) – Heizungsraum rechte Seite



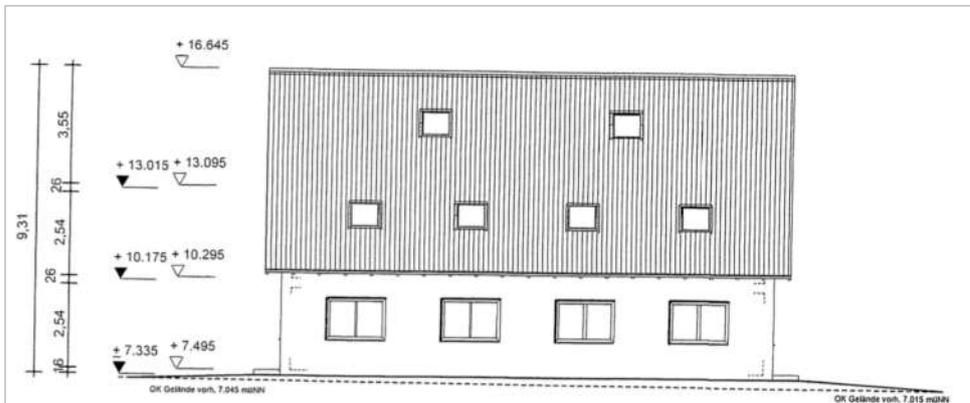
Grundriss Spitzboden aus der Teilungserklärung (linke Seite - WE 2)



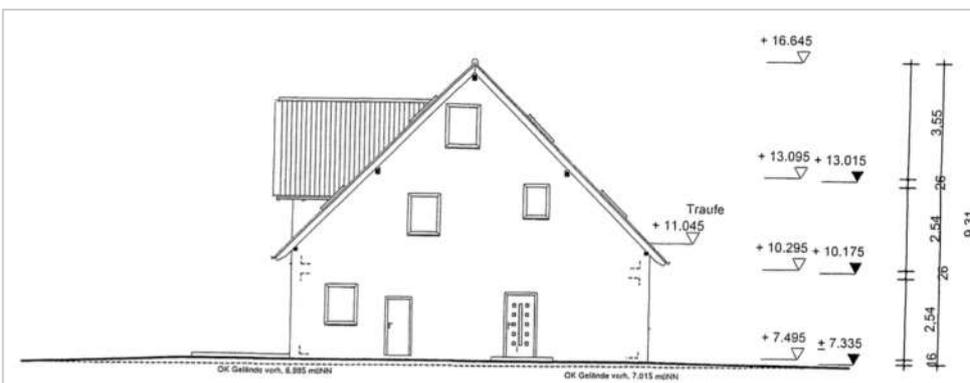
Schnitt



Ansicht Süd

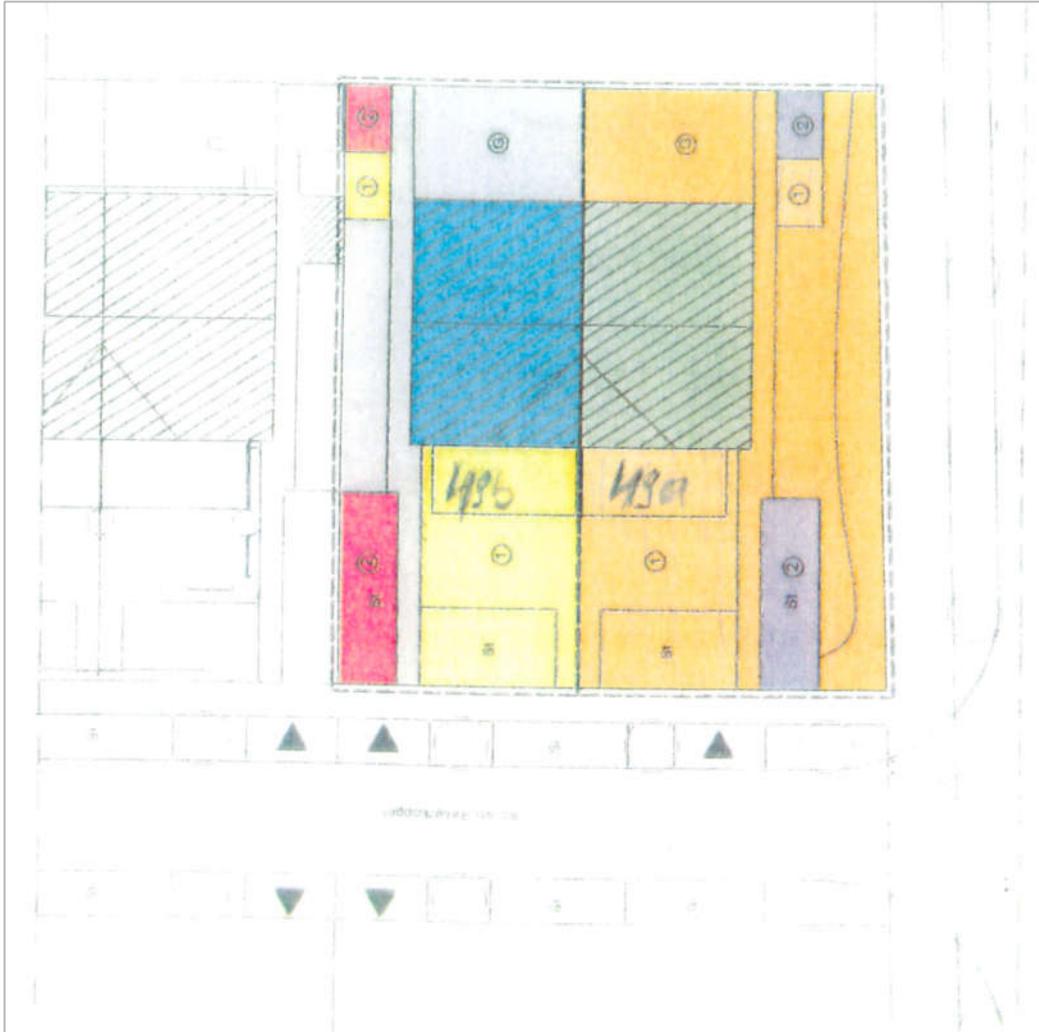


Ansicht Nord



Ansicht Ost

## 5. Sondernutzungsrechte



Gelb markiert - WE 1, rot markiert - WE 2, G - Gemeinschaftseigentum

### **b) Aufteilung Haus 49b (Burg a.F. Blatt neu mit dem Flurstück 62/82)**

Die Erdgeschoßwohnung (Wohnung 1), besteht aus einem Flur, einem Abstellraum, einem Bad, einem Wohn- Essraum und zwei Schlafräumen und ist ca. 59,55 m<sup>2</sup> groß. Der Miteigentumsanteil beträgt ½.

Die Ober- und Dachgeschosswohnung (Wohnung 2) besteht aus 2 Flur, Bad, Abstellraum, Küche und Wohnen, zwei Schlafräumen ein Gästezimmer und ist insgesamt ca. 72,94 qm groß der Miteigentumsanteil beträgt ½.

Die zu Wohnzwecken dienende Fläche des Grundstückes ist auf dem anliegenden Plan, der Bestandteil des Vertrages ist blau eingezeichnet.

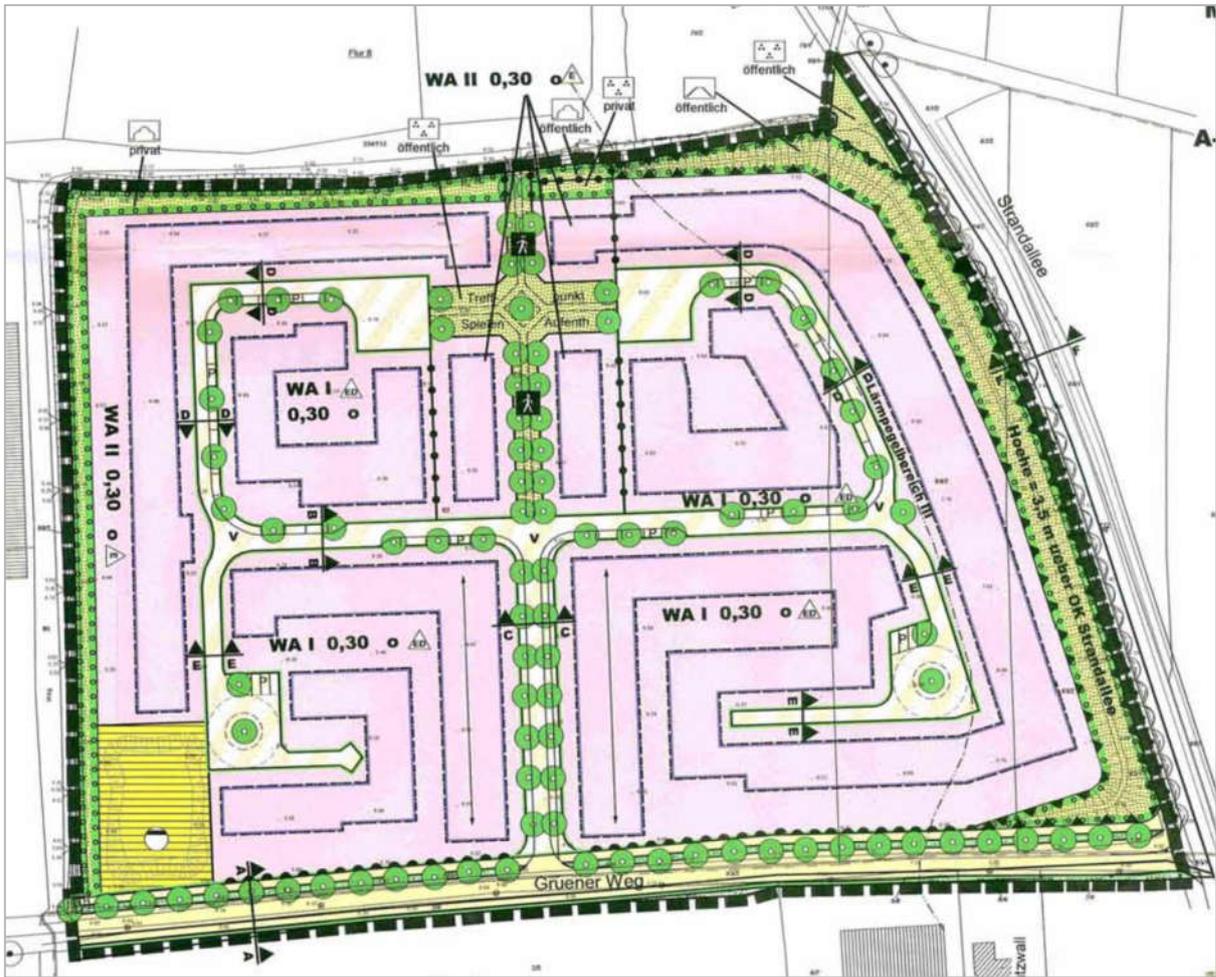
Die nicht zu Wohnzwecken dienenden Flächen des Grundstückes sind, soweit sie gelbfarblich gekennzeichnet sind der Wohnung 1 (Erdgeschosswohnung) zugeordnet und dem jeweiligen Eigentümer steht ein Sondernutzungsrecht hieran zu.

Die nicht zu Wohnzwecken dienenden Flächen des Grundstückes sind, soweit sie rotfarblich gekennzeichnet sind der Wohnung 2 (Ober- und Dachgeschosswohnung) zugeordnet und dem jeweiligen Eigentümer steht ein Sondernutzungsrecht hieran zu.

Auf den Sondernutzungsflächen befinden sich jeweils ein Abstellraum und eine PKW-Stellfläche für die Wohnung, der sie zugeordnet sind.

Die graufarbene Fläche ist Gemeinschaftseigentum.

## 6. Ausschnitt B- Plan Nr. 68 (nicht maßstabsgerecht)



### 1. Änderung zu B-Plan 68

#### **TEIL B: TEXT**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017

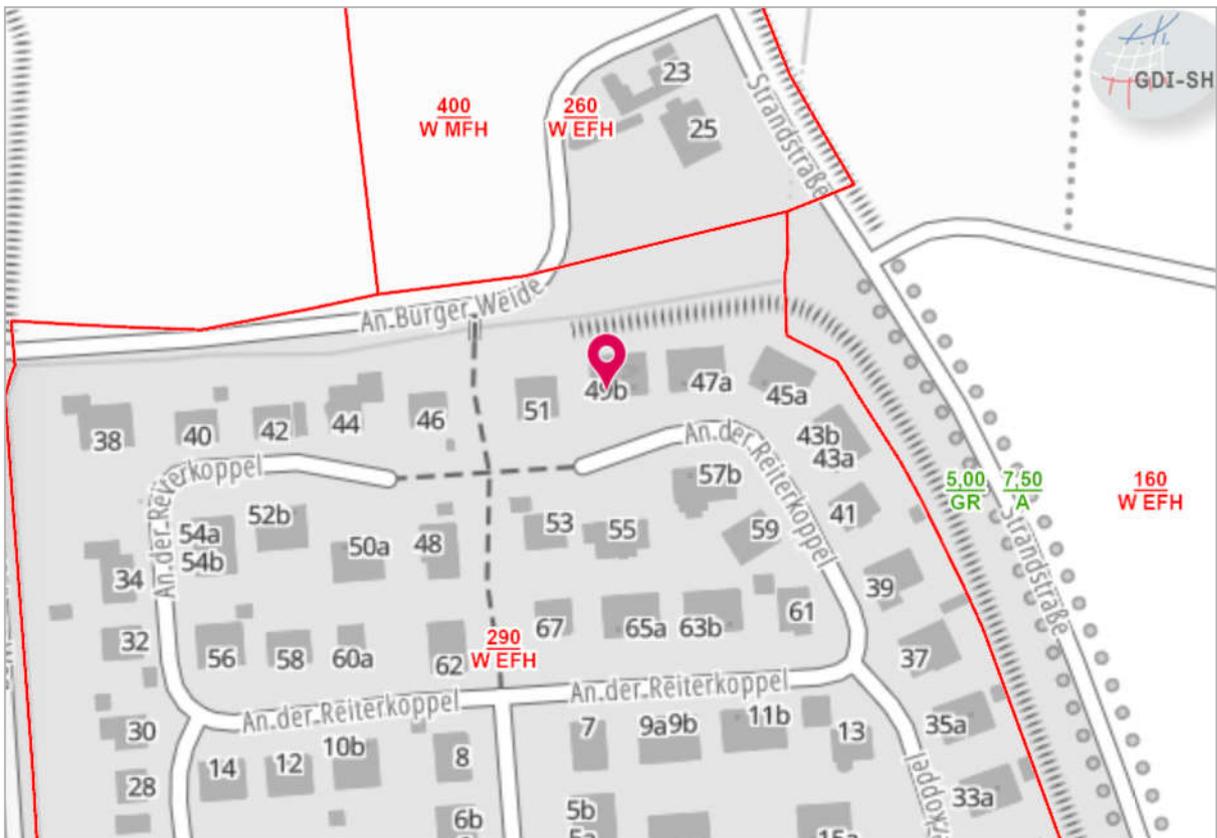
Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden um folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergänzt:

#### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 und 4 BauNVO)

##### **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen unzulässiger aber bereits genehmigter Anlagen ausnahmsweise zulässig. Erweiterungen sind dabei nur in einem Umfang von bis zu 10% der auf die Nutzfläche nach § 13a BauNVO anfallenden Geschosßfläche zulässig.

### 7. Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht)



## 8. Fotodokumentation



Foto 1) Ansicht Hauseingang und Stellplatz (Kies)



Foto 2) Abstellschuppen



Foto 3) Ansicht Rückseite



Foto 4) Abstellschuppen



Foto 5) Wendehammer



Foto 6) Gesamtes Gebäude