

Amtsgericht Oldenburg/H.
- Zwangsversteigerungsabteilung -
Göhler Straße 90
23758 Oldenburg/H.

Aktenzeichen Amtsgericht:

Az.: 56 K 1/24 und 56 K 21/23

uZ.: 122/10-2560624

25. Oktober 2024

FRICK WERTERMITTLUNG

Dipl.-Geogr. Christian Frick

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (WF-Zert), Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwert-ermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke, gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, Zertifikats-Nr. 0412-022

Mitglied im Gutachterausschuss des Kreis Ostholstein
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
im Wohnungsgrundbuch von Grömitz, **Blatt 276 und 277** eingetragenen **20/100 und 10/100 Miteigentumsanteils** an dem **mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 23743 Grömitz, Möwenstraße 11**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen im 1. OG mittig und rechts (grün und braun)

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Grömitz	276 und 277	jeweils Nr. 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Grömitz	9	78/12

Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum
Stichtag 13.09.2024 ermittelt mit rd. **327.000,- €**.
Einzelwerte: 56 K 1/24: 109.000,00 € und 56 K 21/23: 218.000,00 €



Ausfertigung Nr. _____:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 36 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Zusammenfassung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen.....	10
3.2	Gebäude	11
3.3	Sondereigentum.....	13
3.4	Außenanlagen.....	14
3.5	Verwaltung, Hausgeld, Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	17
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	19
4.5	Vergleichswertermittlung.....	19
4.5.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.5.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	21
4.5.3	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 12)	25
4.5.4	Vergleichswert	26
4.5.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	26
4.6	Ertragswertermittlung	27
4.6.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.6.2	Ertragswertberechnung	29
4.6.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
4.7.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	33
4.7.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	33
4.8	Verkehrswert (der wirtschaftlichen Einheit)	34
4.9	Verkehrswerte der einzelnen Grundbuchblätter	34
5	Anlagen	35
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	35
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Zwei Wohnungseigentume, im Bestand zu einer wirtschaftlichen Wohnung verbunden, in einem nicht unterkellerten Mehrfamilienhaus, Baujahr 1965, mit 6 Wohneinheiten und Fertiggaragen, Baujahr 1985, zzgl. 10 und 20/100 Miteigentumsanteil am Grundstück.
Objektadresse:	Möwenstraße 11, 23743 Grömitz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Grömitz, Blatt 276 und 277, jeweils BV-Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Grömitz, Flur 9, Flurstück 78/12; Größe 1.045 m ² . 30 /100 Miteigentumsanteil (10/100 und 20/100)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Oldenburg - Zwangsversteigerungsabteilung - Göhler Straße 90 23758 Oldenburg Auftrag vom 25.06.2024
Eigentümer:	- hier nicht aufgeführt -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Wertfeststellung für gerichtliche Zwecke.
Wertermittlungstichtag:	Datum der Zwangsversteigerung; da dies nicht bestimmbar ist, wird hilfsweise der Tag der Ortsbesichtigung gewählt.
Qualitätsstichtag:	13.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	13.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin und der Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Übersichtskarte Schleswig-Holstein, - Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000, - Ausschnitt aus dem Ortsplan, - Luftbild der Ortslage, - aktueller Flurkartenauszug, - Grundrisse, Ansichten, Flächen- und Raumberechnungen aus der Bauakte und nach eigenen Berechnungen, - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Ostholstein, - Vergleichsmieten des Gutachterausschusses und aus eigener Sammlung,

- Auskünfte zur Bauleitplanung und zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen wurden telefonisch beim Bauamt eingeholt,
- Grundbuchauszug wurde in Kopie eingesehen,
- Baulastenauskunft wurde schriftlich beim Kreis Ostholstein eingeholt.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Frau Andrea Freund; Bearbeitung der Gutachtenanlagen von:

1.4 Zusammenfassung

<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	3-Zimmer-Wohnungseigentum im 1. Obergeschoss eines Appartementgebäudes, Bj. 1965, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an drei Bodenräumen sowie 2 Fertiggaragen. <u>Hinweis: Die Wohnung besteht aus grundbuchlich zwei Wohnungseigentumen, die vor längerer Zeit baulich zusammengefügt wurden.</u>
<u>Objektadresse:</u>	Möwenstraße 11, 23743 Grömitz.
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	Das Bewertungsobjekt liegt am nordöstlichen Ortsrand von Grömitz in einem gewachsenen Wohngebiet aus den 1960er Jahren. ca. 300 m Luftlinie zum Strand, die Seebrücke liegt ca. 900 m südwestlich. Das Ortszentrum befindet sich in etwa 600 m Entfernung westlich.
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	1.045 m ² lt. Grundbuch; das Grundstück ist rechteckig, 30 / 100 Miteigentumsanteil (10 / 100 und 20 / 100)
<u>Gebäude:</u>	Auf dem Grundstück steht ein geringfügig unterkellertes Apartmenthaus von 1965 sowie sechs Fertiggaragen. <u>Durchgeführte Modernisierungen Gebäude:</u> 1995: Außenanlagen und Wege neu; Balkone saniert um 2016: Heizung (Gemeinschaftseigentum im Gebäude Möwenweg 8); um 2016: Wärmedämmung an Ost- und Westgiebel, Erneuerung Fenster um 2018: Erneuerung Hauseingangstür mit Podest <u>Durchgeführte Modernisierungen Wohnung (-en):</u> 2013: Sondereigentume: Kernsanierung durchgeführt Die Gesamt-Wohnfläche des Apartmentgebäudes beträgt nach Bauunterlagen überschlägig rd. 200,00 m ² insgesamt. Das Bewertungsobjekt verfügt über rd. 71 m ² , zuzüglich ca. 26 m ² Nutzfläche im Dachgeschoss. 6 Fertiggaragen als Nebengebäude.

<u>Gebäudeschäden:</u>	<u>Bauschäden:</u> keine erkennbar <u>Baumängel (Sondereigentum):</u> • keine <u>Baumängel (Gemeinschaftseigentum):</u> • Dachsanierung erforderlich (Betondachstein von 1965, Dämmung aus den 1980er Jahre) • überalterte Elektrik (außer Bewertungsobjekt)
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Energieausweis:</u>	Nicht bekannt
<u>Außenanlagen:</u>	• Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • Sträucher; • Rasenflächen und Zierbeete; • gepflasterte Wege ums Haus; • gepflasterte Terrasse; • gepflasterter Mülltonnenstellplatz; • kleine Gärten zu Erdgeschosswohnungen • 6 Fertiggaragen
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.

<u>Wohnungseigentum:</u>	3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Wohnzimmer, Wohnbereich mit Küche, Bad, Schlafzimmer, Balkon; zzgl. 2 Bodenräume Hinweis: Die Wohnung besteht aus ursprünglich zwei Wohneinheiten, die zusammengelegt wurden.
Miteigentumsanteil (ME):	30/100 Miteigentumsanteil (10 / 100 und 20 / 100)
Abweichung vom ME zur Verteilung der Lasten und Kosten:	Nein.
Geschosslage:	1. Obergeschoss
Nr. im Aufteilungsplan:	keine Nummern; grün und braun markiert im Plan
Sondernutzungsrechte:	2 Garagen auf dem Gemeinschaftsgrundstück
Weiteres Sondereigentum:	nein
Wohnungsgröße:	rd. 71,00 m ² , zuzüglich ca. 26 m ² Nutzfläche Dachgeschoss
Zimmerzahl:	3
Aufteilung:	siehe Grundriss Anlage 6
Ausrichtung:	Süden.
Ausblick:	Umgebungsbebauung
Belichtung:	Gut.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig für eine Nutzung als Wohnung für ein Paar oder eine kleine Familie.
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung (Haus Möwenstraße Nr. 8)

Stellplatz:	<i>zwei Garagen auf Gemeinschaftsgrundstück zur Wohnung</i>
<u>Wohnungsverwaltung:</u>	<i>ohne; es besteht eine Eigenverwaltung durch einen Miteigentümer:</i>
Hausgeld (Wohngeld):	<i>51,00 €/Monat, zzgl. direkte Zahlung von Strom 72,00 €, Wasser 30,00 € und Heizung rd. 91,00 €; in Summe rd. 244,00 € monatlich (Jahr 2022). = rd. 3,44 €/m² Wohnfläche/Monat</i>
Instandhaltungsrücklage:	<i>3.960,00 € zum 31.12.2021</i>
Heiz- und Nebenkosten Vorauszahlungspauschale:	<i>Nicht im Hausgeld enthalten; Heizung und Strom werden direkt abgerechnet (siehe obige Listung).</i>
Eigentümergeinschaft:	<i>Hinweise auf Zerstrittenheit liegen nicht vor.</i>
<u>Gebäudezustand:</u> <u>Anstehende Reparaturen:</u>	<i>Gepflegt, aber überaltert ▪ siehe Baumängel, ansonsten keine.</i>
<u>Baurecht:</u>	<i><u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> W = Wohnbaufläche <u>Bebauungsplan:</u> B-Plan Nr. 36 vom 28.10.1972: Reines Wohngebiet, II-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 0,4.</i>
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	<i>Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des Wohngebietscharakters „WR“ in bestimmten Ausnahmefällen zulässig.</i>
<u>Mögliches Inventar:</u>	<i>ohne; es besteht Eigennutzung</i>
<u>Vermietungssituation:</u>	<i>Das Bewertungsobjekt wird zum Zeitpunkt des Stichtages eigen genutzt.</i>
<u>Grundstückszustand:</u>	<i>Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21): baureifes Land.</i>
<u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u>	<i>Das Grundstück ist <u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.</u></i>
<u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschossfläche:</u>	<i>Realisierte Grundfläche: ca. 135 m² Realisierbare Grundfläche: ca. 315 m² nach B-Plan</i>
<u>Besonderheiten:</u>	<i>Keine.</i>
<u>Grundbucheinträge:</u>	<i>In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Rechte und Lasten.</i>
<u>Bodenrichtwert:</u>	<i>Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert in der Zone bei 480,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2024) für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Grundstücksgröße von 600 m².</i>

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Schleswig-Holstein.

Kreis:

Ostholstein.

Ort und Einwohnerzahl:

Grömitz, rd. 7.180 Einwohner (31. Dez. 2020); Grömitz liegt etwa 10 km nördlich von Neustadt/Holstein an der Lübecker Bucht. Grömitz ist seit 1813 Seebad und somit eines der ältesten in Schleswig-Holstein.

Neben der Kirche aus dem 12. Jh. besitzt Grömitz keine historisch bedeutsamen Elemente.

Mit etwa 240.000 Gästen im Jahr 2020, rd. 1,34 Mio. Übernachtungen und rd. 8.500 Betten zählt Grömitz zu den größeren Bädern. Die Seebrücke ist mit rd. 400 m eine der längsten in Deutschland.

Grömitz verfügt über eine gute infrastrukturelle Ausstattung, vielfältige Fachärzte vor Ort, ein Brandungsbad, einen Zoo, Kurzentrum, Hotels, reichhaltig Gastronomieangebote etc.

Bekannt sind der Grömitzer Jachthafen und die Stationierung des Seenotrettungskreuzers „Bremen“.

Grund-, Real- und Hauptschule sind vor Ort.

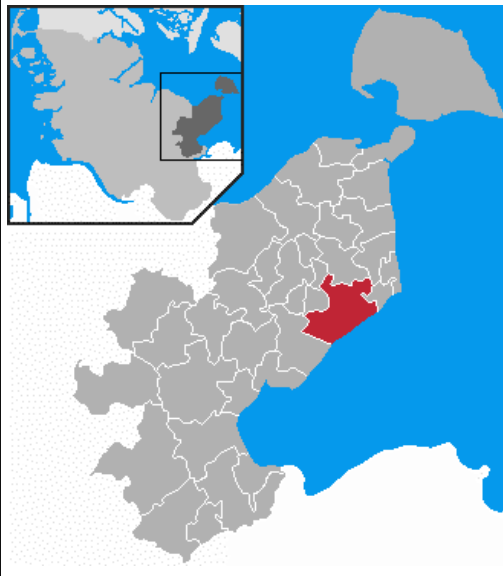


Abbildung 1: Lage im Kreis; aus: WIKIPEDIA COMMONS © 2024

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Durch den Ort selbst führt die Bundesstraße 501 (Bäderstraße), die Neustadt mit Heiligenhafen im Norden verbindet.

Der nächste Autobahnanschluss ist Neustadt Rettin, ca. 10 km südwestlich entfernt.

Die Landeshauptstadt Kiel liegt ca. 70 km nordwestlich entfernt. Die Kreisstadt Eutin liegt ca. 25 km westlich. Die nächsten Oberzentren sind Lübeck (ca. 30 km Luftlinie südlich) und Hamburg (ca. 80 km Luftlinie).

Der nächst gelegene Bahnhof ist Neustadt (ca. 12 km); die nächsten Flughäfen sind Lübeck Blankensee (ca. 45 km Wegstrecke) und Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 80 km Wegstrecke).

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt am nordöstlichen Rand des Ortes in ca. 300 m Luftlinie Entfernung des Strandes. Die Seebrücke liegt etwa 900 m südwestlich.

Art der Bebauung und Nutzungen in
der Straße und im Ortsteil:

Überwiegende Bebauung: Ein- und Zweifamilienhausbebauung bzw. Apartmenthäuser in ein- bzw. zweifamilienhaustypischer Bauart; offene Bauweise; wohnliche Nutzung, saisonal überwiegend als Ferienunterkünfte genutzt.

Beeinträchtigungen:	Keine erkennbar.
Topografie:	Das Grundstück liegt nahezu eben auf einer topographischen Höhe von rd. 2,00 m ü.N.N.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:	ca. 21 m
Mittlere Tiefe:	ca. 52 m
Form:	Rechteckig, leicht rautenförmig
Grundstücksgröße:	1.045 m ² (lt. Grundbuch)
Ausrichtung:	Norden;
Besonderheit:	gemeinsame Auffahrt mit Hausnummer 13 im Bestand

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ruhige Anwohnerstraße ohne Durchfahrtsverkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut und erschlossen, teilweise keine Gehwege.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Gas, Abwasser aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Normal tragfähiger Baugrund; der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt..

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II der Grundbücher befinden sich neben dem ZV-Vermerk keine wertbeeinflussenden Rechte und Lasten.
Anmerkung:	Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Besteht nach Auskunft der Eigentümerin nicht.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Bestehen nach Auskunft der Eigentümerin nicht.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Keine.¹

Denkmalschutz: Besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche



Abbildung 2:

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 36 vom
28.10.1972 mit folgenden
Festsetzungen:

WR = Reines Wohngebiet

II = 2-geschossig

GRZ = 0,3

GFZ = 0,4

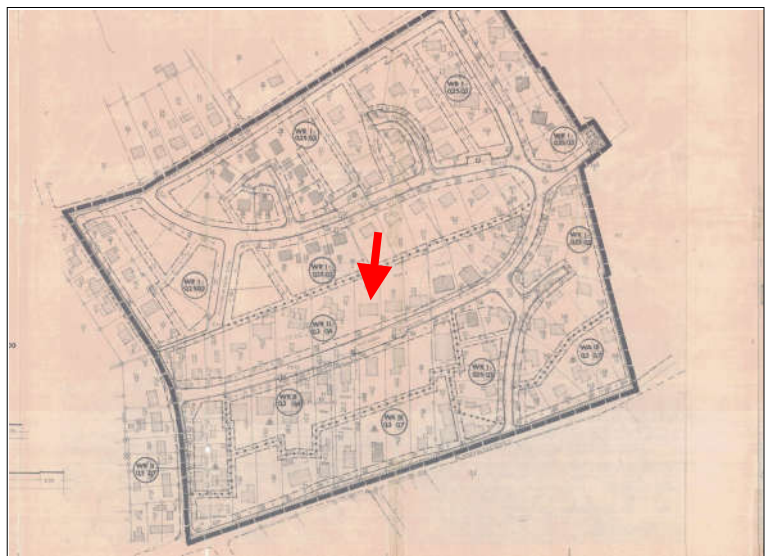


Abbildung 3:

Auszug aus dem Bebauungsplan 36

Innenbereichssatzung: --

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: --

Verfügungs- und Veränderungssperre: --

2.5.3 Bauordnungsrecht

Eine Einsichtnahme in die Bauakten beim Kreis Ostholstein fand nicht statt; bei der Eigentümerin liegen folgende Genehmigungen vor:

1965 Az Bau Appartementhaus; Bauunterlagen mit Genehmigungsstempel

¹ Schriftliche Auskunft Kreis Ostholstein vom 12.02.2024.

Die vorliegenden baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich dem Genehmigungsumfang, so dass im Weiteren von einer **Legalität der baulichen Anlagen** ausgegangen wird.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV21.
Beitrags- und Abgabenzustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei. ²

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen teilweise auf telefonischen Auskünften des Bauamtes. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es besteht Eigennutzung.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

² Erschließungs- und Abgabefreiheit wird unterstellt; der WEG-Verwaltung sind keine anstehenden Beiträge bekannt.

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

3.2 Gebäude

Art des Gebäudes:	Apartmentgebäude	
Bauart:	• Apartmentgebäude in massiver Bauweise mit zwei Vollgeschossen; • zweischaliges Außenmauerwerk • Kunststoffenster mit Doppelverglasung; • Eingangspodest, Haustür aus Aluminium mit Lichtausschnitten und Lichtband; • Isolierverglasung • Balkone an der Südseite	 <i>Südansicht</i>
Dach:	• Satteldach als Holzkonstruktion • Betondachsteineindeckung • nachträgliche Dämmung von innen als Zwischensparrendämmung • Dach: Originalzustand von 1965	 <i>Nordansicht</i>
Keller	Kriechkeller (nach Mitteilung)	
Geschossdecken:	Beton	
Fundament:	Beton	
Baujahr:	1965	

Modernisierungen / Erhaltungszustand:	<u>Durchgeführte Modernisierungen:</u> • 1995: Außenanlagen und Wege neu • um 2016: Heizung (Gemeinschaftseigentum Hausnummer 8); • um 2016: Wärmedämmung an Ost- und Westgiebel, Erneuerung Fenster • um 2018: Erneuerung Hauseingangstür mit Podest <u>Bauschäden:</u> • Keine ersichtlich <u>Baumängel (Sondereigentum):</u> • keine <u>Baumängel (Gemeinschaftseigentum):</u> • Dachsanierung erforderlich • überalterte Elektrik (außer Bewertungsobjekt)	
Besondere Bauteile:	• Balkone • Gaube • Eingangspodest	Hauseingang
Besondere Einrichtungen:	keine	
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine im Gebäude	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale :	• <i>Siehe obige Liste an Baumängeln, ansonsten keine</i>	
Wohneinheiten, Wohnfläche:	6 Wohnungen Gesamtwohnfläche: rd. 200 m²; Zzgl. Nutzflächen Bodenräume	
Treppe:	Betonfertigtreppe; mit Werkstein belegt Treppe zum Dachraum: geschlossene Holzwangentreppe	

3.3 Sondereigentum

Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung des Sondereigentums:	Sondereigentum: Wohnung 5³ und 6 (im Bestand zu einer Wohnung zusammengefasst)	<i>Grundriss siehe Anlage 6</i> <i>Keine Innenfotos in der Internetfassung</i>																																			
<u>Wohnfläche und Raumaufteilung:</u>																																					
<table><tr><td colspan="3">Wohnung im 1. Obergeschoss, Grundbuchblatt 276</td></tr><tr><td>Wohnen</td><td>=</td><td>16,32 m²</td></tr><tr><td>Schlafen</td><td>=</td><td>12,76 m²</td></tr><tr><td>Flur</td><td>=</td><td>4,12 m²</td></tr><tr><td>Bad</td><td></td><td>8,64 m²</td></tr><tr><td>Balkon</td><td>=</td><td><u>2,30 m²</u></td></tr><tr><td></td><td>=</td><td>44,14 m²</td></tr></table> <table><tr><td colspan="3">Wohnung im 1. Obergeschoss, Grundbuchblatt 277</td></tr><tr><td>Wohnen</td><td>=</td><td>19,72 m²</td></tr><tr><td>Abstell</td><td>=</td><td>3,02 m²</td></tr><tr><td>Balkon</td><td>=</td><td><u>3,27 m²</u></td></tr><tr><td></td><td>=</td><td>26,01 m²</td></tr></table>			Wohnung im 1. Obergeschoss, Grundbuchblatt 276			Wohnen	=	16,32 m ²	Schlafen	=	12,76 m ²	Flur	=	4,12 m ²	Bad		8,64 m ²	Balkon	=	<u>2,30 m²</u>		=	44,14 m²	Wohnung im 1. Obergeschoss, Grundbuchblatt 277			Wohnen	=	19,72 m ²	Abstell	=	3,02 m ²	Balkon	=	<u>3,27 m²</u>		=
Wohnung im 1. Obergeschoss, Grundbuchblatt 276																																					
Wohnen	=	16,32 m ²																																			
Schlafen	=	12,76 m ²																																			
Flur	=	4,12 m ²																																			
Bad		8,64 m ²																																			
Balkon	=	<u>2,30 m²</u>																																			
	=	44,14 m²																																			
Wohnung im 1. Obergeschoss, Grundbuchblatt 277																																					
Wohnen	=	19,72 m ²																																			
Abstell	=	3,02 m ²																																			
Balkon	=	<u>3,27 m²</u>																																			
	=	26,01 m²																																			
Innenwandbekleidungen:	• Fliesen • Raufasertapete																																				
Deckenbekleidungen:	• Raufasertapete • verputzt																																				
Bodenbeläge:	• Fliesen • Vinyl																																				
Türen:	• Wohnungseingangstür sowie Innentüren: Holzwerkstofftüren, weiß beschichtet; Edelmetallgriffe, Holzzargen, weiß beschichtet																																				
Heizung:	• Gas-Zentralheizung (2016); Heizung über Fernwärme																																				
Sanitär:	• Wanne, Dusche mit Glastür, WC-Einbaublock, Waschbecken; 2013 kpl. neu																																				
Küche:	• Einbauküche gehobener Standard von 2013																																				

³ In der Teilungsgerklärung mit Wohnung „braun gekennzeichnet“ (5) und „grün“ aufgeführt; ebenso im Grundbuch ohne Nummer.

Elektro:	durchschnittlicher Ausstattungsstandard, Leitungen unter Putz; • Leitungssystem 3-adrig	
----------	--	--

3.4 Außenanlagen

Außenanlagen:	zum Apartmentgebäude	
Ver- und Entsorgung:	• Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks	
Einfriedungen:	• Sträucher; Hecken	
Gartenbereich:	• Rasenflächen und Zierbeete	
Zufahrt / Terrasse:	• gepflasterte Wege ums Haus; • gepflasterte Terrasse • gepflasterte Mülltonnenstellplätze	
Sonstige Außenanlagen:	○ Gärten zu Erdgeschosswohnungen ○ 6 Fertiggaragen	

3.5 Verwaltung, Hausgeld, Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

WEG-Verwaltung:	
Hausgeld:	55 €/Monat; zzgl. rd. 195,00 € für Strom, Wasser, Gas ca. 3,65 €/m² Wohnfläche monatlich in 2022
Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):	Bodenräume; keine Aufenthaltsqualität nach Landesbauordnung.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):	Im Hausgeld enthalten.
Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) ⁴⁾ und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) ¹⁾ :	Bestehen nicht.
Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil	Bestehen nicht.

4) Der im Grundbuch eingetragene Miteigentumsanteil wird nachfolgend mit (ME), die anteilige Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentums mit (RE) – relative Wertigkeit – und der vertragliche vereinbarte Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten mit (VK) bzw. der Erträge mit (VE) abgekürzt.

der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) Fehler! Textmarke nicht definiert. bzw. Erträge (VE) Fehler! Textmarke nicht definiert. aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	
Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklage :	rechnerisch rd. 3.560,00 €; .

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gepflegt und instand gehalten; Gebäude teils energetisch überaltert (Dach).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für **den 30/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **23743 Grömitz, Möwenstraße 11** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG mitte-rechts** zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Grömitz	276 und 277	jeweils Nr. 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grömitz	9	78/12	1.045 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht genau der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück, gemessen an den Relationen der Wohnflächen:

Wohnfläche Wohnung:	rd. 71,00 m ²
Wohnfläche Anlage:	rd. 220,00m ²
Anteil nach Wohnflächen ca.:	32 / 100

Miteigentumsanteil: 30/100

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

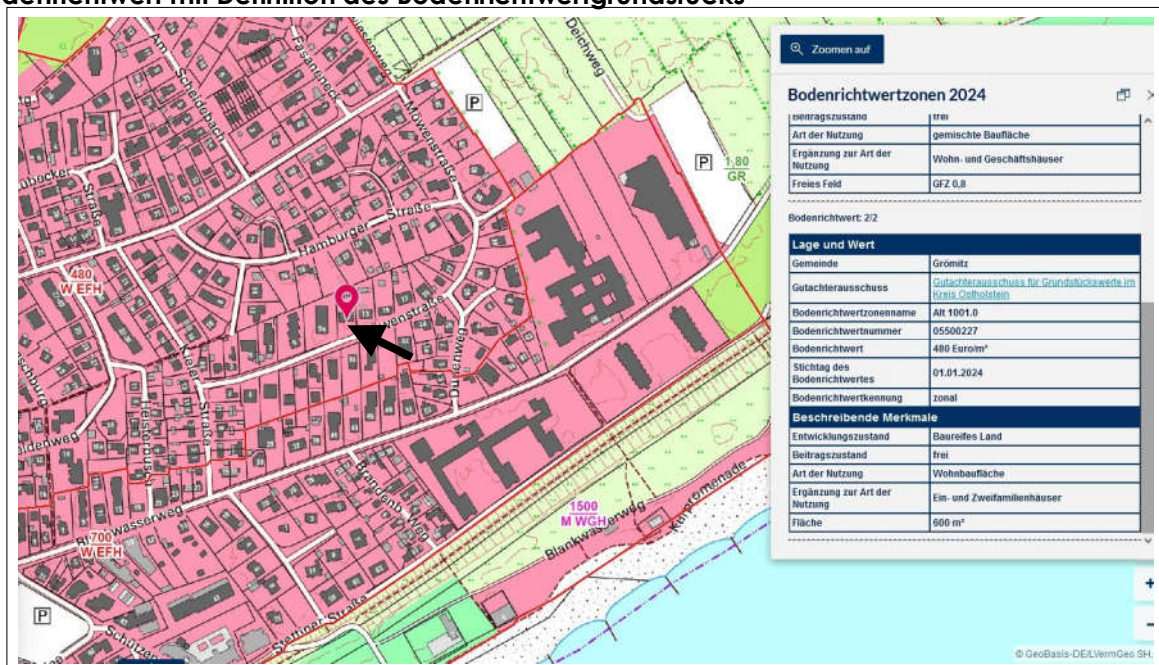


Abbildung 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Ostholstein, 01.01.2024

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **480,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche; Ein-/Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche; Ein-/Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche (f)	=	1.045 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 13.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert	=	480,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.09.2024	× 0,90	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	432,00 €/m ²
Fläche (m ²)	600	1.045	× 0,88	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	380,16 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	380,16 €/m ²	
Fläche	×	1.045 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	397.267,20 € <u>rd. 397.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungstichtag 13.09.2024 ermittelt mit insgesamt rd. 397.000,00 €.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt üblicherweise durch Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss festgestellten Bodenwertänderungen. Wegen der sehr hohen Bodenrichtwerte zum 01.01.2022, deren Fortschreibung in gleicher Höhe zum 01.01.2024 und der im Laufe der Jahre 2022/23/24 zu beobachtenden Stagnation bzw. Preisrückgänge auf dem Immobilienmarkt wegen u.a. deutlicher Finanzierungszinssteigerungen, Energiekrise, Ukraine-Krieg, Baukostenexplosion, wird nicht weiter von steigenden Bodenwerten ausgegangen; Viel mehr wird ein **Preisrückgang** von mind. 10 % als sachgerecht angesehen und angewendet.

E2 Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Nordausrichtung (untergeordnet auch Süden zur Straße mit Balkonen) = Faktor 1,0

- E3** Anpassung der Grundstücksgröße nach Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses Ostholstein.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 30/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	397.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	397.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 30/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	119.100,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 119.100,00 € <u>rd. 119.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2024 ermittelt mit rd. **119.000,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine

Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme,

technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum vom Gutachterausschuss Ostholstein) ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		1	2 (A)	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	215.000	85.000	199.000	190.000
Wohnfläche [m²]	71	65	44	47	64
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.307,69	1.931,82	4.234,04	2.968,75
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0	0	0	0
Stellplatzanteil [€/m²]		- 169,00	- 159,00	- 149,00	- 109,00
ber. rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.138,69	1.772,82	4.085,04	2.859,75
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 13.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	13.09.2024	31.01.2019	13.06.2019	23.04.2019	19.08.2019
zeitliche Anpassung		× 1,10	× 1,10	× 1,10	× 1,10
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.452,56	1.950,10	4.493,54	3.145,73
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	71	65	44	47	64
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,95	× 0,95	× 0,99
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	2. OG	DG	EG	2. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,05	× 1,05	× 1,03
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel/gehoben	mittel/gehoben	mittel/gehoben	mittel/gehoben	mittel/gehoben
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
RND/GND [Jahre] (Restwert)	43/80	30/80	33/80	36/80	33/80
Anpassungsfaktor		× 1,43	× 1,30	× 1,19	× 1,30
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		4.937,16	2.528,79	5.333,95	4.170,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		4.937,16	2.528,79	5.333,95	4.170,00

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		5 (A)	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E559	E659	E759	E859
Vergleichswert [€]	-----	242.500,00	175.000,00	185.000,00	160.000,00
Wohnfläche [m²]	71	48	51,	57	56
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	5.052,08	3.431,37	3.245,61	2.857,14
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0	0	0	0
Stellplatzanteil [€/m²]		- 83	- 78	- 123	- 125
ber. rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	4.969,08	3.353,37	3.122,61	2.732,14
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	13.09.2024	22.08.2019	22.01.2020	30.01.2021	24.04.2021
zeitliche Anpassung		× 1,10	× 1,06	× 1,05	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		5.465,99	3.554,57	3.278,74	2.732,14
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	71	48	51	57	56
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 0,95	× 0,95
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	gute Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	EG	EG	DG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,05	× 1,05	× 1,05
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel/gehoben	mittel/gehobe n	mittel/gehobe n	mittel/gehobe n	mittel/gehobe n
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
RND/GND [Jahre] (Restwert)	43/80	33/80	35/80	33/80	33/80
Anpassungsfaktor		× 1,30	× 1,23	× 1,30	× 1,30
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		7.088,02	4.361,19	4.251,71	3.542,90
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		7.088,02	4.361,19	4.251,71	3.542,90

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		9	10	11 (A)	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E959	E1059	E1159	E1259
Vergleichswert [€]	-----	250.000	219.000	279.000	222.000
Wohnfläche [m²]	71	53,	40	42	45
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	4.716,98	5.475	6.642,86	4.933,33
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0	0	0	0
Stellplatzanteil [€/m²]		- 132	- 175	- 167	- 215
ber. rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	4.584,98	5.300,00	6.475,86	4.718,33
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 13.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	13.09.2024	24.04.2021	11.08.2021	15.02.2022	08.09.2022
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 0,90	× 0,88	× 0,90
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		4.584,98	4.770,00	5.698,76	4.246,50
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	71	53	40	42	45
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,94	× 0,94	× 0,94
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	DG	EG	EG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,05	× 1,05	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel/gehoben	mittel/gehoben	mittel	mittel/gehoben	mittel/gehoben
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
RND/GND [Jahre] (Restwert)	43/80	33/80	33/80	33/80	35/80
Anpassungsfaktor		× 1,30	× 1,30	× 1,30	× 1,23
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		5.945,57	6.120,39	7.312,07	4.909,80
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		5.945,57	6.120,39	7.312,07	4.909,80

4.5.3 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 12)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159 Lage: 23743 Grömitz, Weidenweg
E259 Lage: 23743 Grömitz, Möwenstraße
E359 Lage: 23743 Grömitz, Kieler Straße
E459 Lage: 23743 Grömitz, Weidenweg
E559 Lage: 23743 Grömitz, Fasaneneck
E659 Lage: 23743 Grömitz, An der Paaschburg
E759 Lage: 23743 Grömitz, Mittelweg
E859 Lage: 23743 Grömitz, Fasaneneck
E959 Lage: 23743 Grömitz, Mittelweg
E1059 Lage: 23743 Grömitz, Hamburger Straße
E1159 Lage: 23743 Grömitz, Möwenstraße
E1259 Lage: 23743 Grömitz, Möwenstraße

Hinweis: Die Hausnummern werden nach richterlicher Anordnung eröffnet, falls erforderlich

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 12.09.2024

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 35,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach

3.277,17 €/m² - 6.806,43 €/m².

3 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	43.572,68 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 9,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 4.841,41 €/m² rd. 4.841,00 €/m²

4.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		<i>Erläuterung</i>
<i>vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert</i>	4.841,00 €/m ²	vgl. obige Ableitung
<i>Zu-/Abschläge relativ</i>	0,00 €/m ²	
<i>vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert</i>	= 4.841,00 €/m ²	
<i>Wohnfläche</i>	× 71,00 m ²	vgl. Anl. 8
<i>Zwischenwert</i>	= 343.711,00 €	
<i>Zu-/Abschläge absolut</i>	+ 10.000,00 €	E2
<i>vorläufiger Vergleichswert</i>	= 353.711,00 €	
<i>Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)</i>	- 17.685,55 €	E3
<i>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</i>	= 336.025,45 €	
<i>besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale</i>	0,00 €	
Vergleichswert	= 336.025,45 € rd. <u>336.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 13.09.2024 mit rd. **336.000,00 €** ermittelt.

4.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung**E2 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert**

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
2 Fertig-Garagen á 5.000 Zeitwert ca.	+ 10.000,00 €
Summe	rd. + 10.000,00 €

E3 Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Masse der Vergleichskaufpreise stammt aus der Zeit 2018 – 2022; Durch die Zinsentwicklung seit Februar 2022 ist auch auf dem Markt der Wohnungseigentume eine Korrektur von - 5 – 15 % notwendig, je nach Bodenwertniveau. Vorliegend wird wegen der stark gefragten Lage nur ein geringer Abschlag von rd. 5 % als zutreffend angenommen

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Konjunkturabschlag 5 % von 353.711,00 € =	- 17.685,55 €
Summe	- 17.685,55 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.2 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der als marktüblich anzunehmenden erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Gebäudebezeichnung		Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stück)	(€/m ² bzw. €/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus							
Wohnungseigentum (5 und 6 bzw. grün und braun)	1		71,00		12,00	852,00	10.224,00
Garagen	2		-	2	80	160,00	1.920,00
Nutzfläche	3	Bodenräume	ca. 26		4	104,00	1.248,00
Summe			71,00	-		1.116,00	13.392,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		13.392,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	3.481,92 €
jährlicher Reinertrag	=	9.910,08 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,25 % von 119.000,00 € (Liegenschaftszinssatz $\times$ anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	2.677,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.232,58 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 43 Jahren Restnutzungsdauer	$\times$	27,372
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	197.970,18 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	119.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	301.414,12 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	316.970,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	316.970,18 €
	rd.	317.000,00 €

4.6.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen (vgl. Anl. 8)

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen

Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses Ostholstein
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zur individuellen Anpassung der v. g. durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes		
aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,86 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“ (<i>Bodenwertniveau</i>)	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“ (<i>Altbau, energetisch überaltert, anstehende Sonderumlagen</i>)	x	1,12
Einflussfaktor „Region“ (<i>Ostseebad</i>)	x	0,90
Einflussfaktor „Konjunktur“ (<i>Kaufpreisentwicklung seit 2022</i>)	x	1,20
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	rd. 2,25 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen

Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,0 %	62,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1965 errichtete Gebäude **wurde modernisiert**.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		10,0	0,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1965 = 59 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 59 Jahre =) 21 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 43 Jahren**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

./.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **336.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **317.000,00 €**
ermittelt.

4.7.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **12 gut vergleichbaren Verkaufswerten**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[317.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 336.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 327.000,00 \text{ €}$.

4.8 Verkehrswert (der wirtschaftlichen Einheit)

Der unbelastete **Verkehrswert** für den 30/100 Miteigentumsanteil an dem *mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück* in **23743 Grömitz, Möwenstraße 11** verbunden mit dem **Sondereigentum an den Wohnungen im 1. OG mitte-rechts (braun und grün)**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Grömitz	276 und 277	jeweils 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Grömitz	9	78/12

wird zum Wertermittlungstichtag 13.09.2024 mit

rd. **327.000,-- €**

(in Worten: dreihundertsiebenundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe anhaften, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Bewertung erfolgte frei nach bestem Wissen und Gewissen ohne Einfluss von Interessen an dem Wertermittlungsergebnis.

Neustadt, den 25. Oktober 2024

4.9 Verkehrswerte der einzelnen Grundbuchblätter

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Wohnungseigentume, die schon vor längerer Zeit baulich zu einer einzigen Wohneinheit umgebaut wurden; eine Trennung und Einzelnutzung ist im Bestand faktisch nicht möglich; aus diesem Grunde wurden beide Einzeleigentume zusammen bewertet.

Die Einzelwerte der Eigentume betragen rechnerisch ca.:

Grundbuchblatt:

Grömitz 276: 20 / 100 Miteigentumsanteil: 66,66 % von 327.000,00 € = **rd. 218.000,00 €**

Grömitz 277: 10 / 100 Miteigentumsanteil: 33,34 % von 327.000,00 € = **rd. 109.000,00 €**

Urheberrecht / Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung wird auf zwei Jahre und 500.000 € beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind.

5 Anlagen

Nr.	Inhalt	Seiten
1.	Übersichtskarte Schleswig-Holstein	1
2.	Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verkleinert)	1
3.	Auszug aus dem Ortsplan / Luftbild	1
4.	Lageplan	1
5.	Auszug aus der Flurkarte 1 : 1.000, verkleinert	2
6.	Grundrisse (Bauakte)	2
7.	Ansichten und Schnittdarstellung (Bauakte)	2
8.	Zusammenstellung Wohnfläche und Rauminhalt (-e)	1
9.	Fotos	7
		18

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

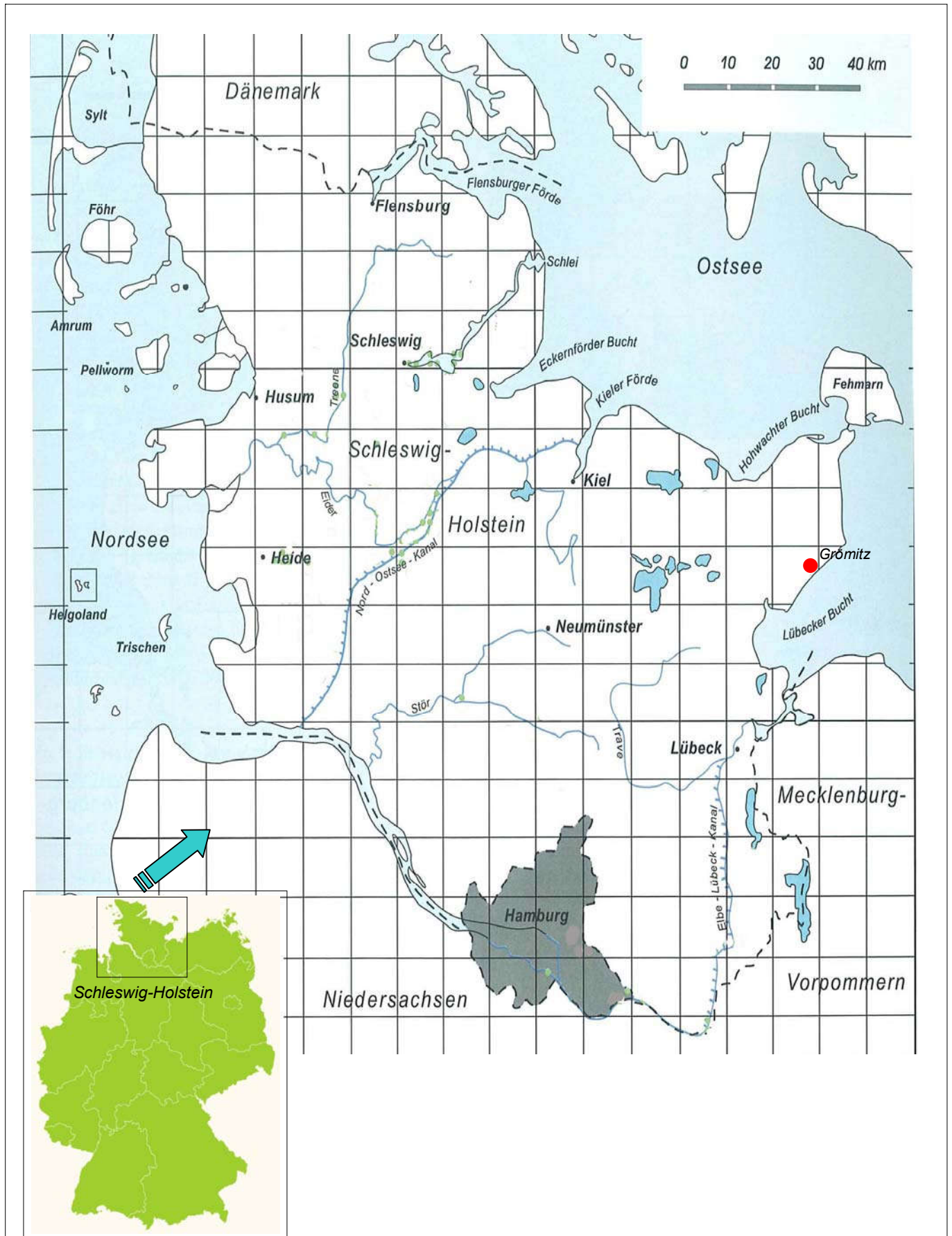
DIN 283:

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

6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, 2013;
- [2] **Fischer, Lorenz,** *Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien*, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2013;
- [3] **Bauleitplanungen der Gemeinde,** *Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Innerortssatzungen*, diverse Planstände;
- [4] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2024
- [5] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2024
- [6] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 96.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2024
- [7] **Norddeutsche Luftbild,** Agentur für Luftbilddaufnahmen, Kleine Gärtnerstraße 2 – 4, 25355 Barmstedt (Tel. 04123 929 870), DVD „Neustadt bis Fehmarn“, Barmstedt © 2024
- [8] **Frick-Wertermittlung,** eigener Luftbildflug vom 24.05.2014, © Neustadt/H. 2024
- [9] **DigiAtlas NORD, LVermGeo,** Kiel (C) 2024
- [10] **google earth / google maps,** © google inc., Ireland 2024

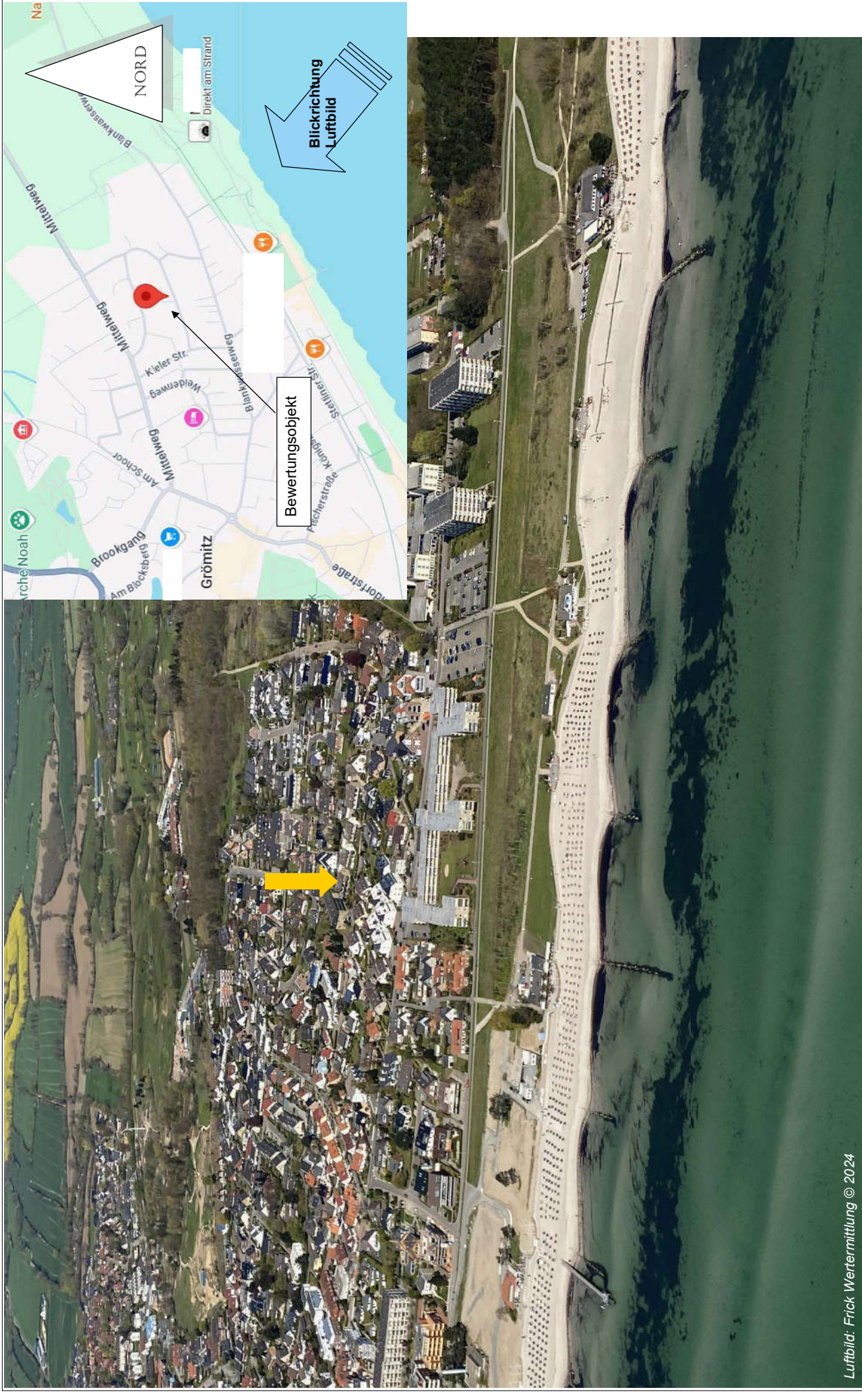
Übersichtskarte Schleswig-Holstein mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verändert)
mit Kennzeichnung der Bewertungslage

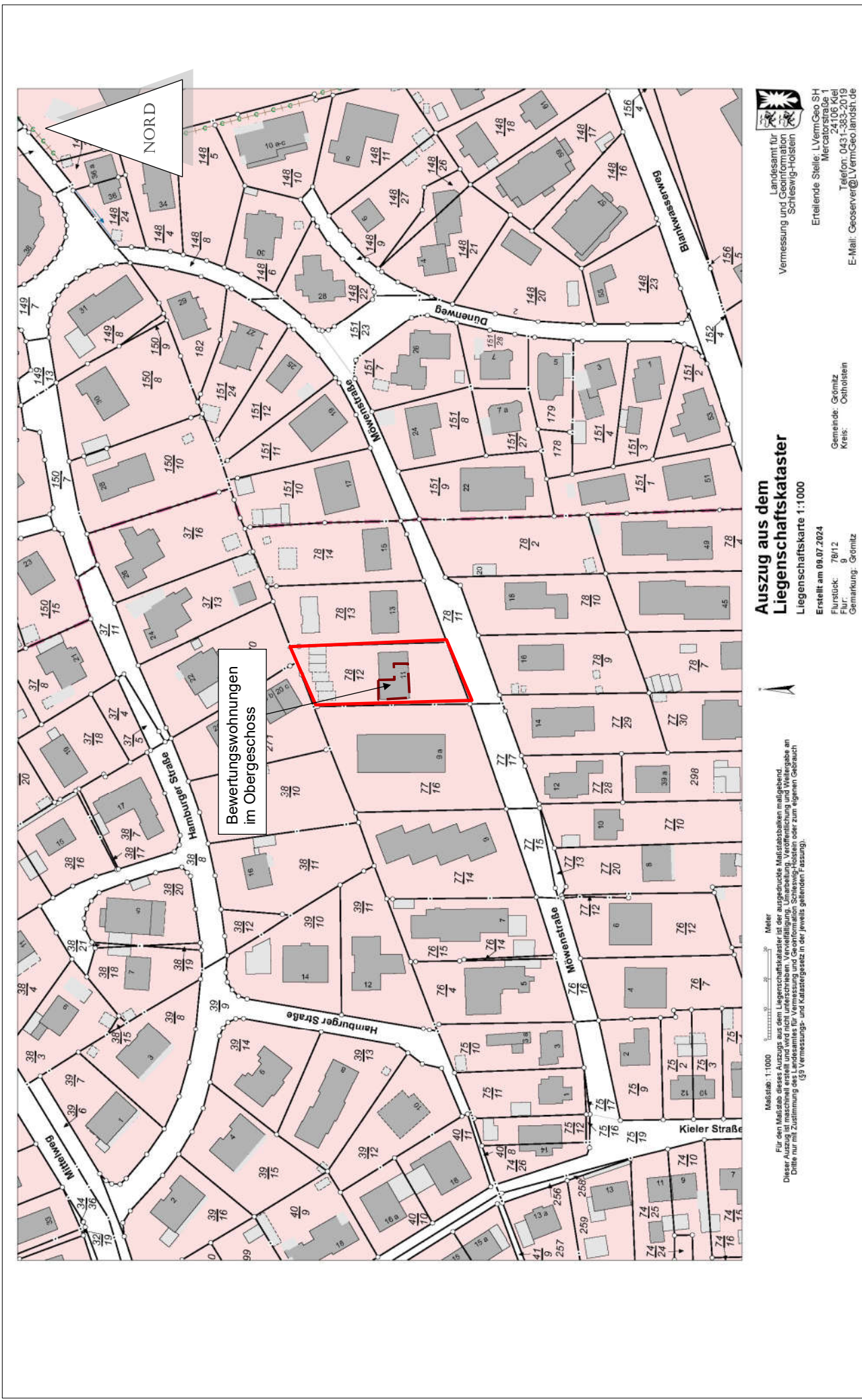


Luftbild mit Kennzeichnung der Bewertungslage

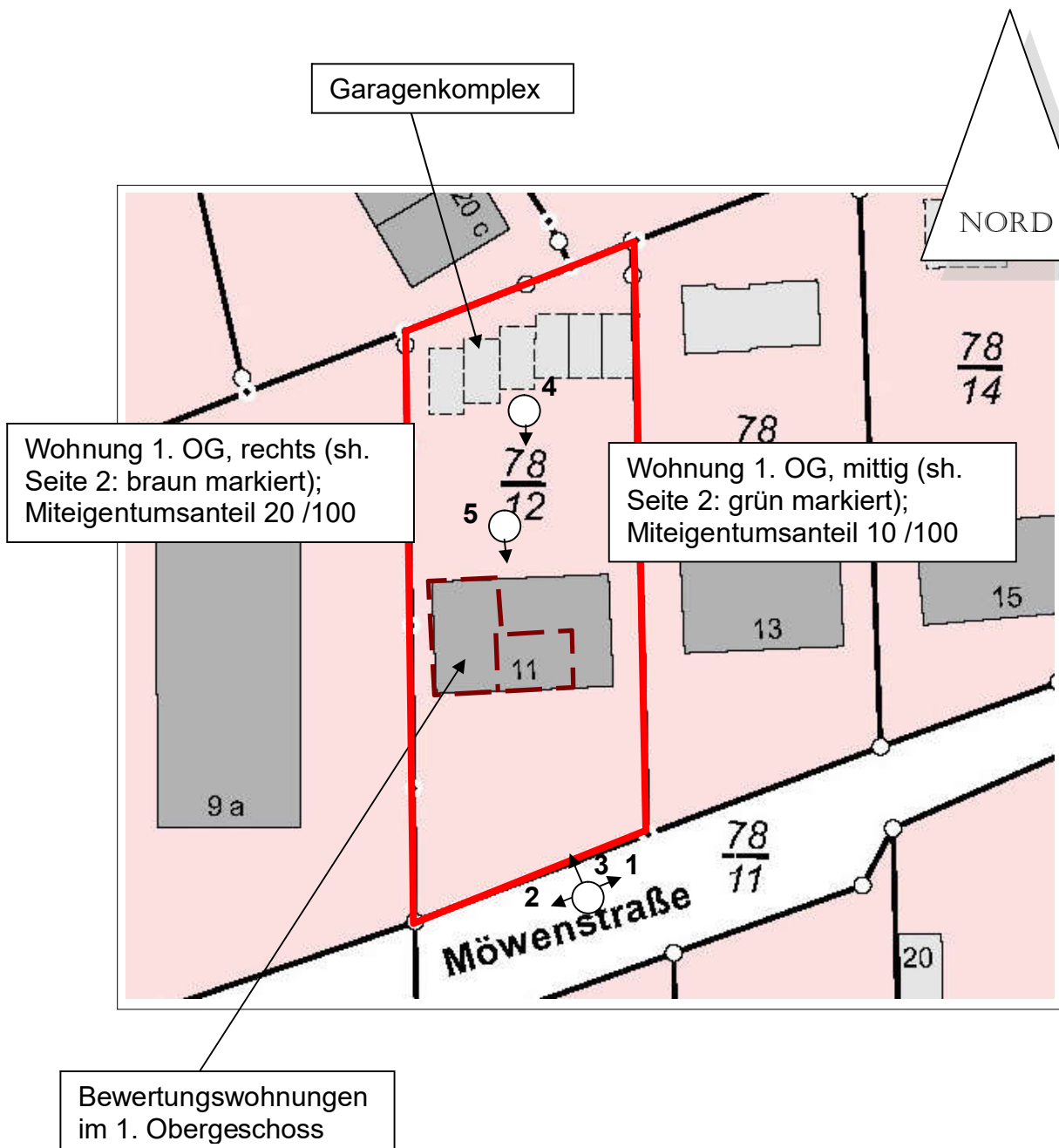


Luftbild: Frick Wertermittlung © 2024

Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungslage

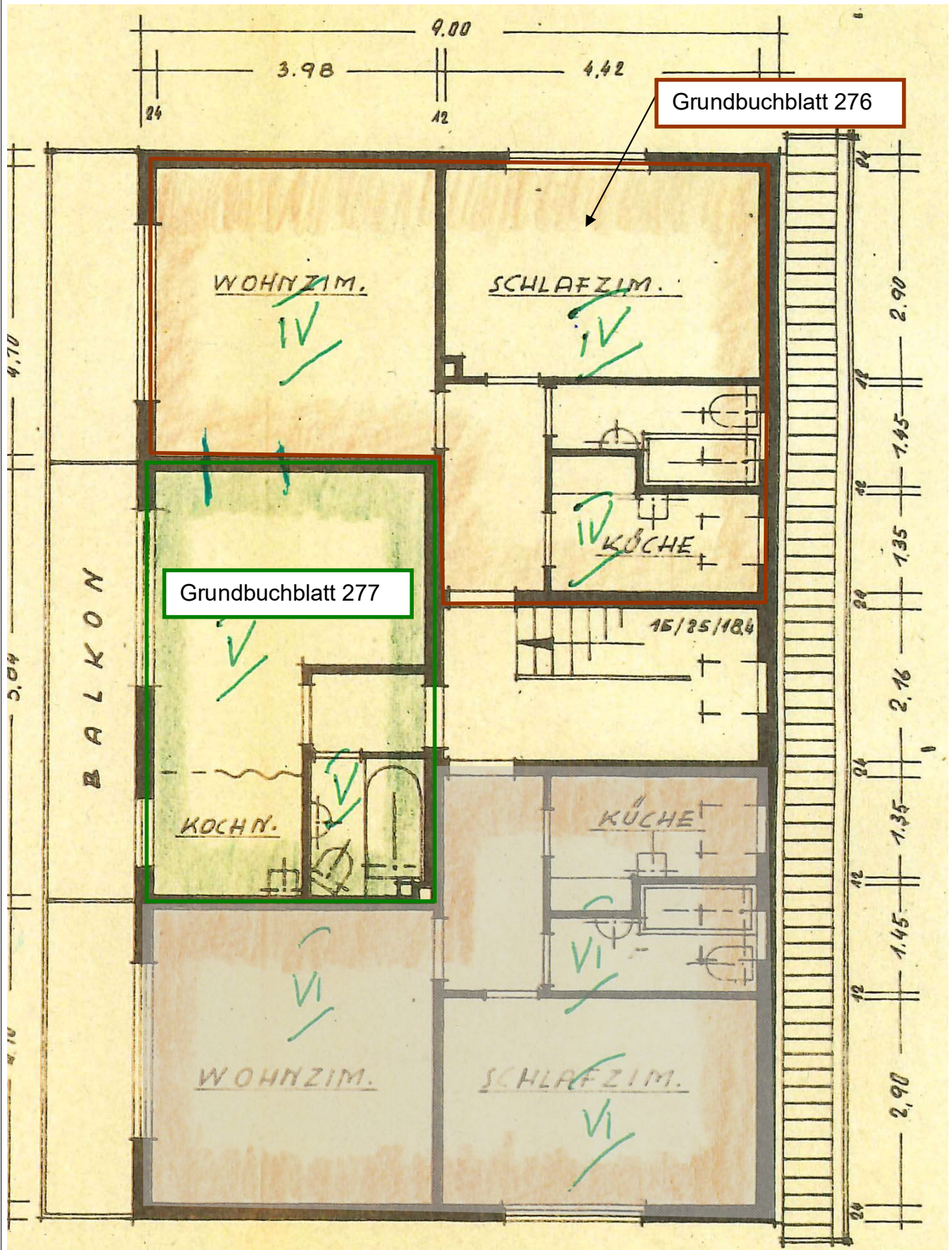


Lageplan



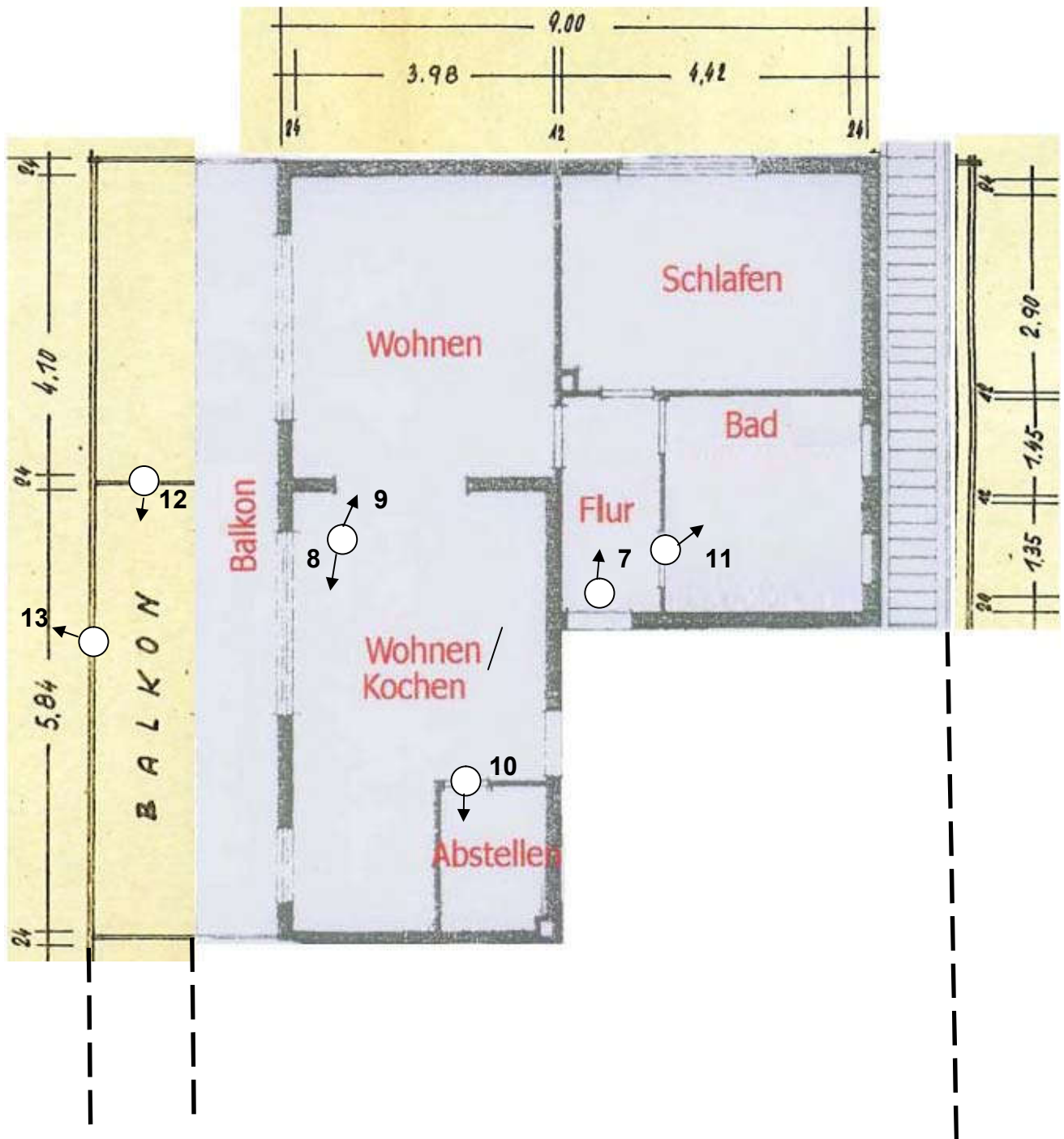
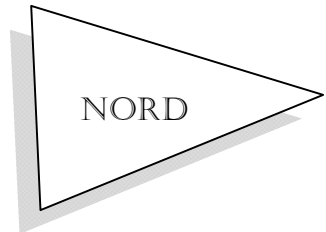
○ → = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

Zwei Wohnungseigentume zu einer Wohnung zusammengefasst.



Grundrisse

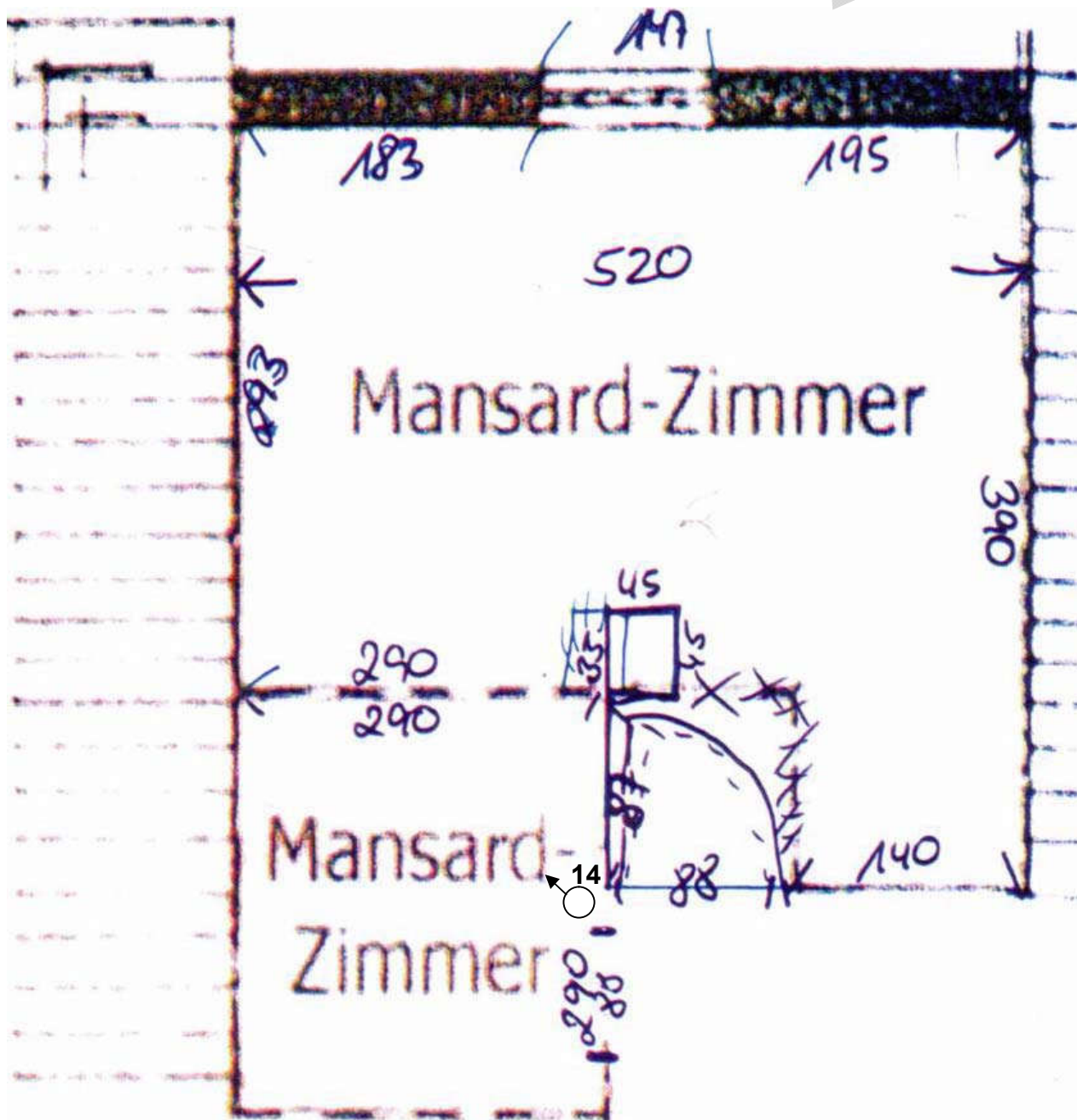
1. Obergeschoss



○ → = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

Dachgeschoss

NORD

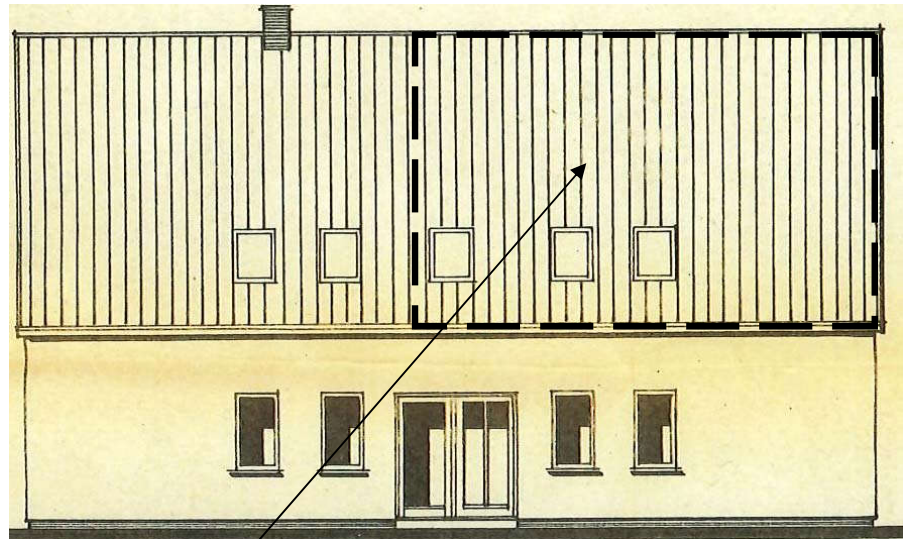


Bodenraum (wohnbaulich ausgebaut; Nutzfläche)

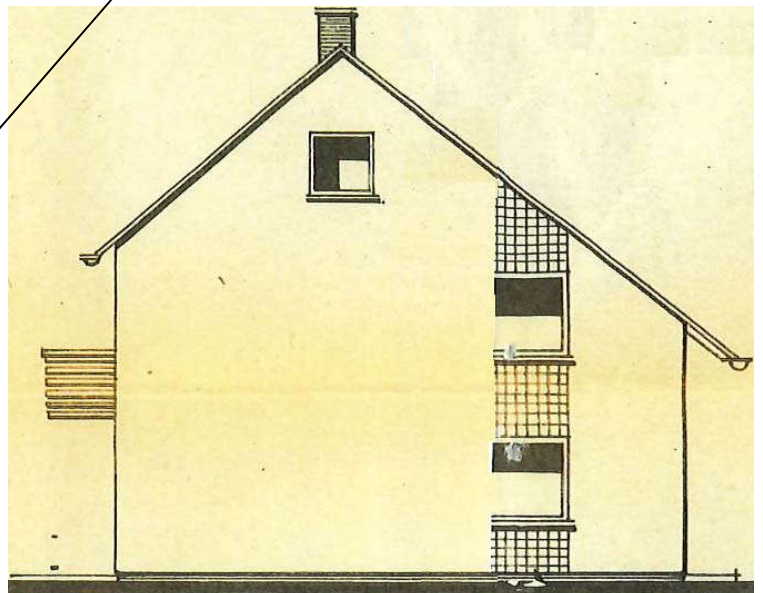
○→ = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

Ansichten / Schnitt

Nordansicht

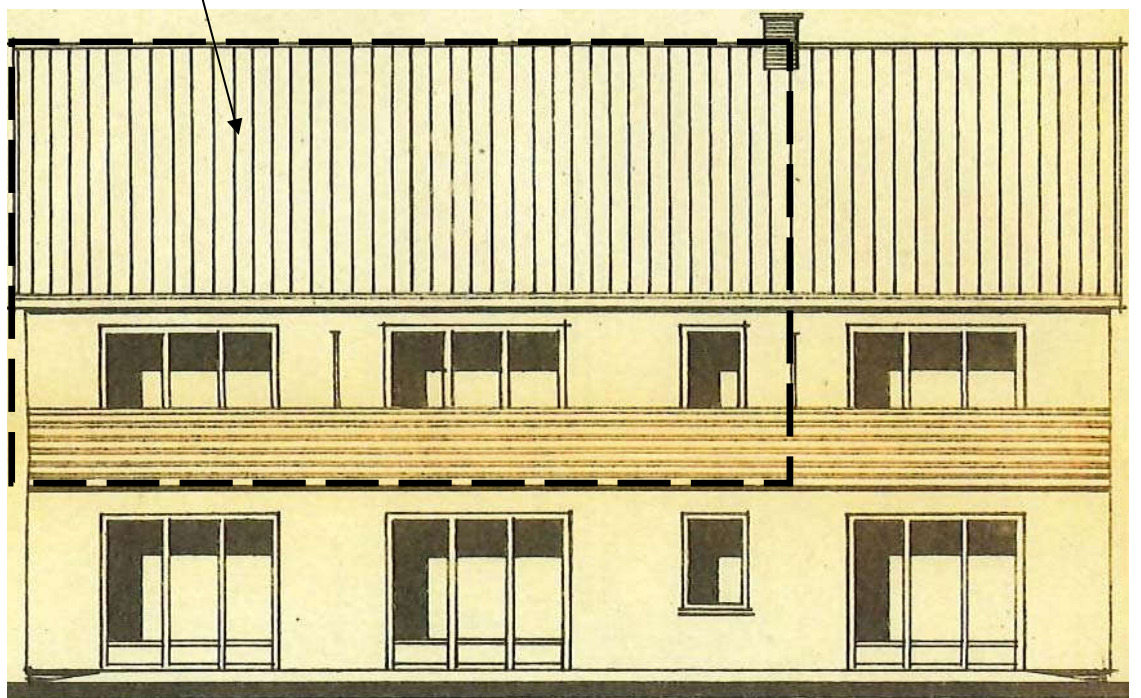


Ostansicht

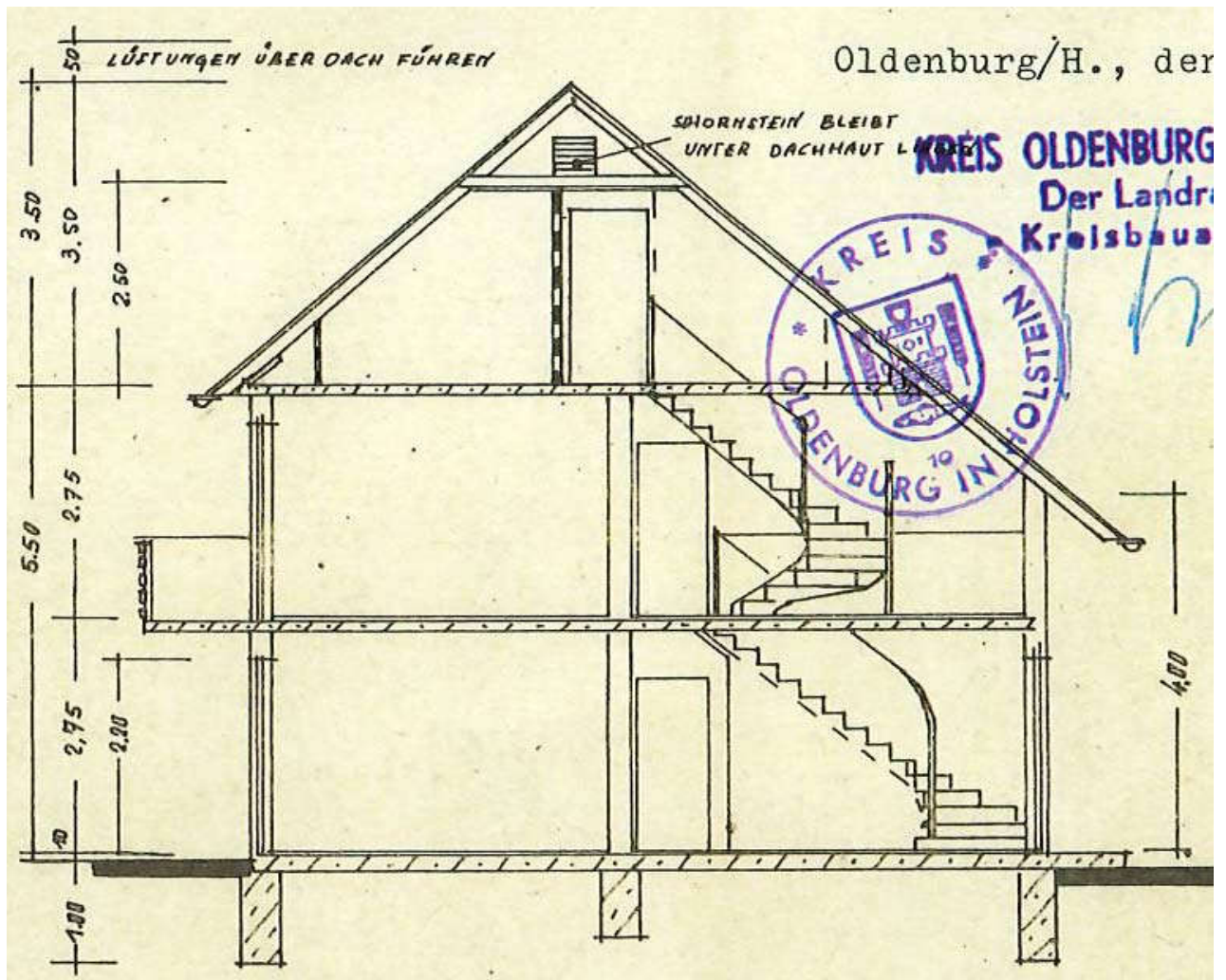


Bewertungswohnungen

Südansicht



Schnitt



Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnung im 1. Obergeschoss, Grundbuchblatt 276										
Wohnen	3,98 m	x	4,10 m						=	16,32 m ²
Schlafen	4,42 m	x	2,90 m						=	12,76 m ²
Flur	1,40 m	x	2,94 m						=	4,12 m ²
Bad	2,94 m	x	2,94 m						=	8,64 m ²
Balkon	4,10 m	x	1,12 m	x	0,5				=	<u>2,30 m²</u>
									=	44,14 m²

Wohnung im 1. Obergeschoss, Grundbuchblatt 277										
Wohnen	3,98 m	x	5,84 m	-	1,68 m	x	2,10 m		=	19,72 m ²
Abstell	1,54 m	x	1,96 m						=	3,02 m ²
Balkon	5,84 m	x	1,12 m	x	0,5				=	<u>3,27 m²</u>
									=	26,01 m²

Nutzfläche im DG	2,90 m	x	2,90 m	+	5,20 m	x	2,93 m		
+	0,97 m	x	2,28 m	-	0,45 m	x	0,45 m	=	ca. 25,66 m²

Im Weiteren wird eine Gesamt-Wohnfläche von rd. 71,00 m² zuzüglich einer Nutzfläche von ca. 26,00 m² im Bodenraum als zutreffend angenommen.

Fotodokumentation:

Standorte und Blickrichtungen siehe Anlage 5 und 6 (Lageplan und Grundriss)

Anlage 9



Foto 1: Möwenstraße, Richtung Nordosten



Foto 2: Möwenstraße, Richtung Südwesten



Foto 3: Straßenansicht, Süden



Foto 4: Rückwärtige Ansicht, Norden



Foto 5: Hauseingang, Norden

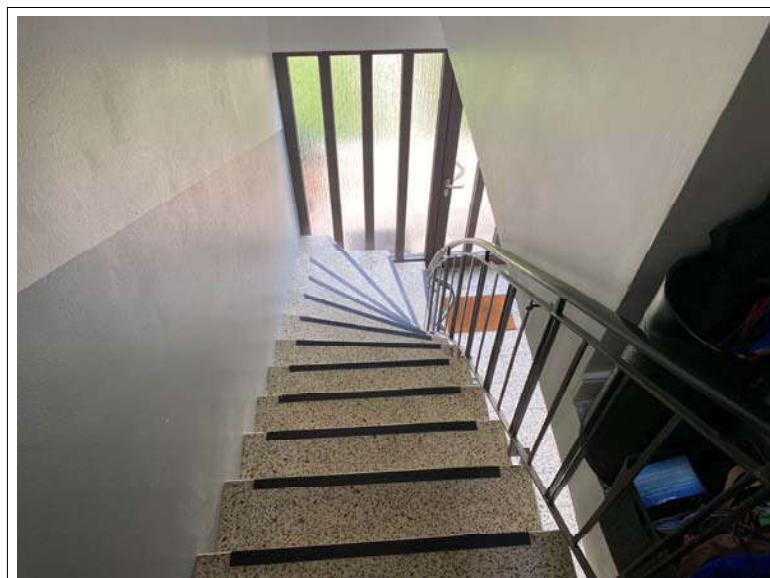


Foto 6: Treppenhaus

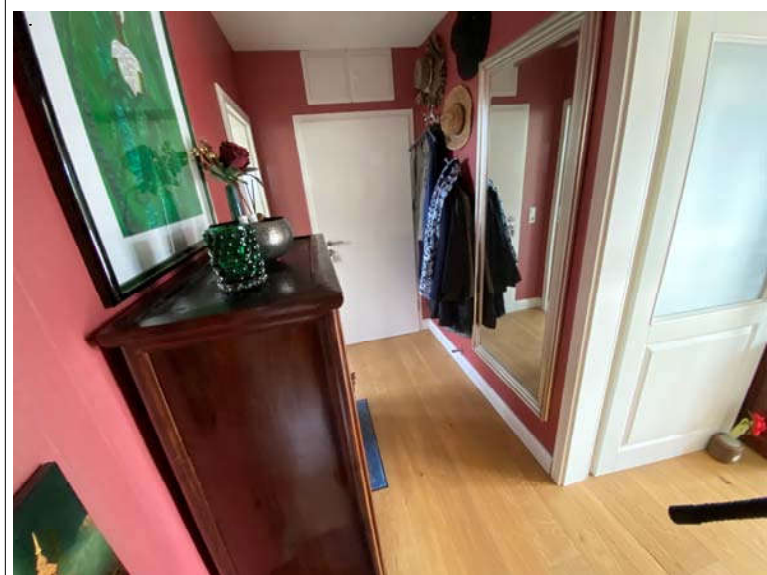


Foto 7: Eingangsflur

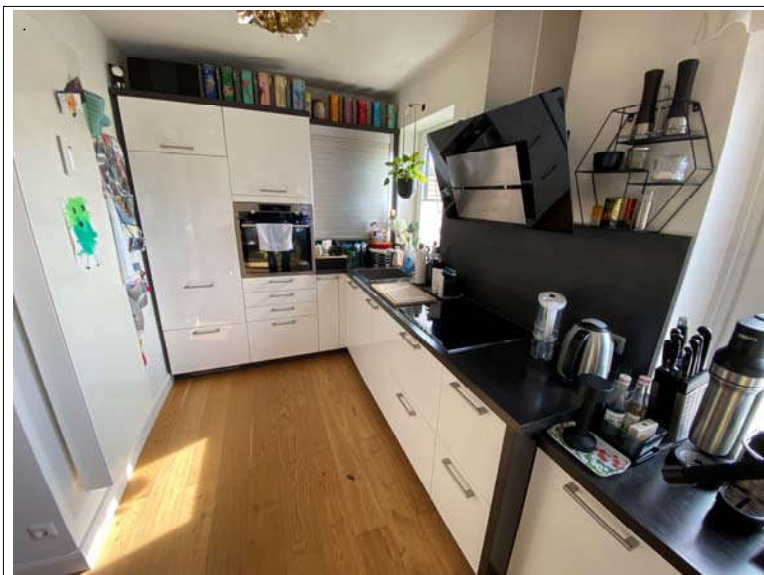


Foto 8: Küche

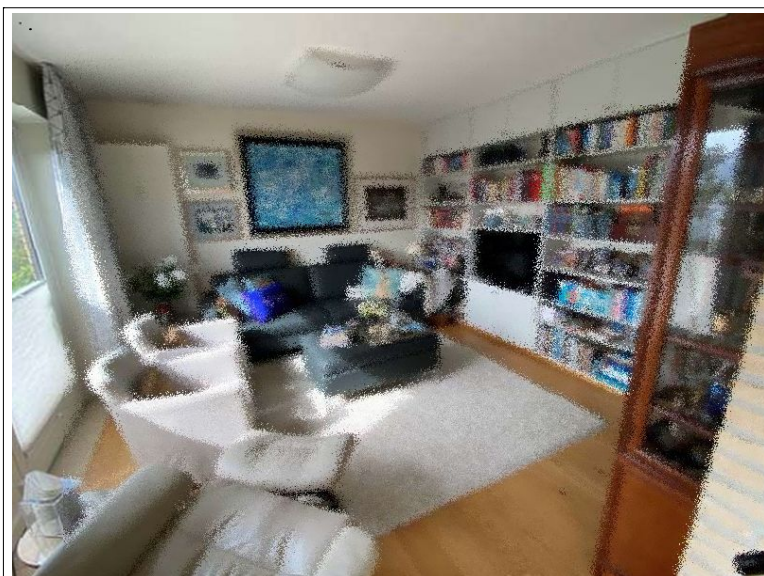


Foto 9: Wohnzimmer

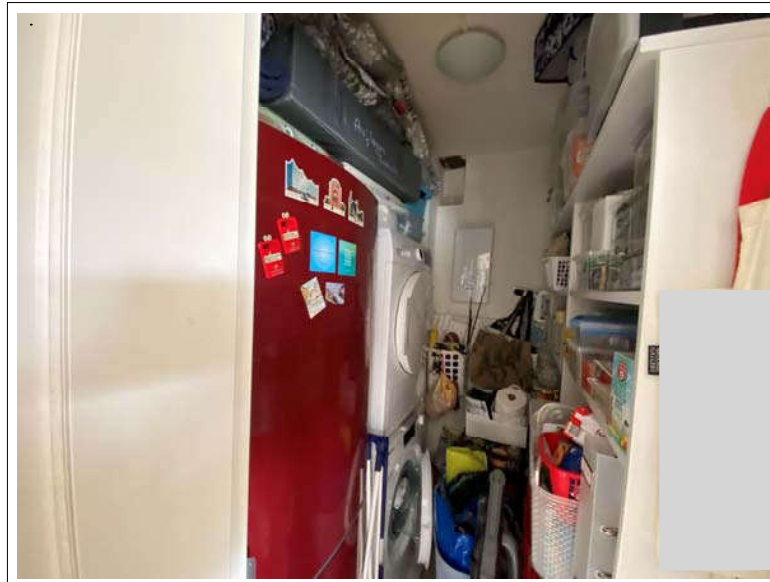


Foto 10: Abstellraum



Foto 11: Bad

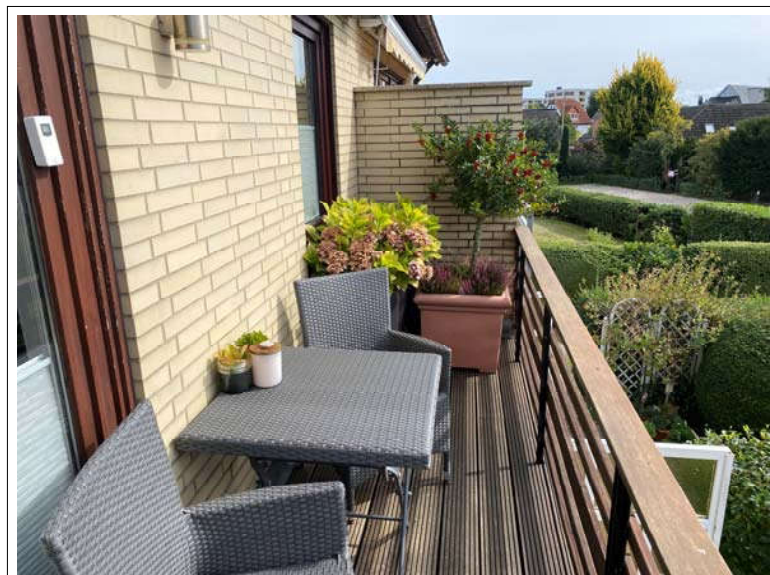


Foto 12: Südbalkon

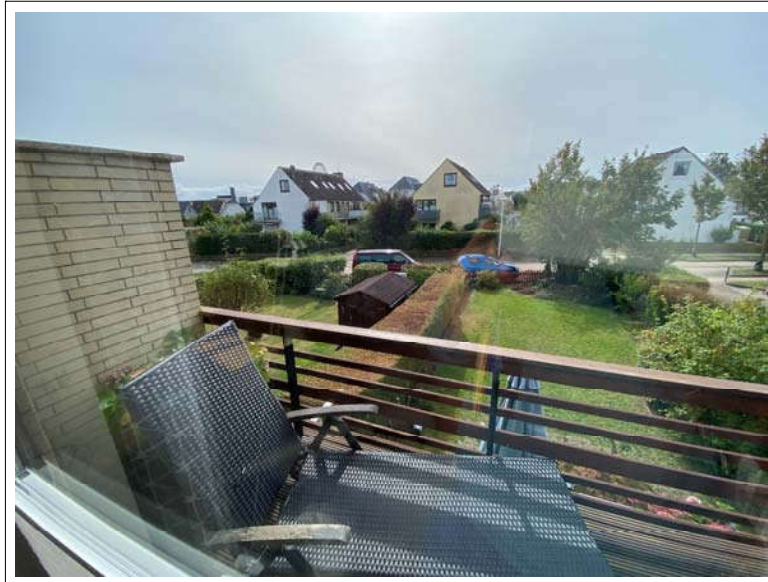


Foto 13: Blick vom Balkon

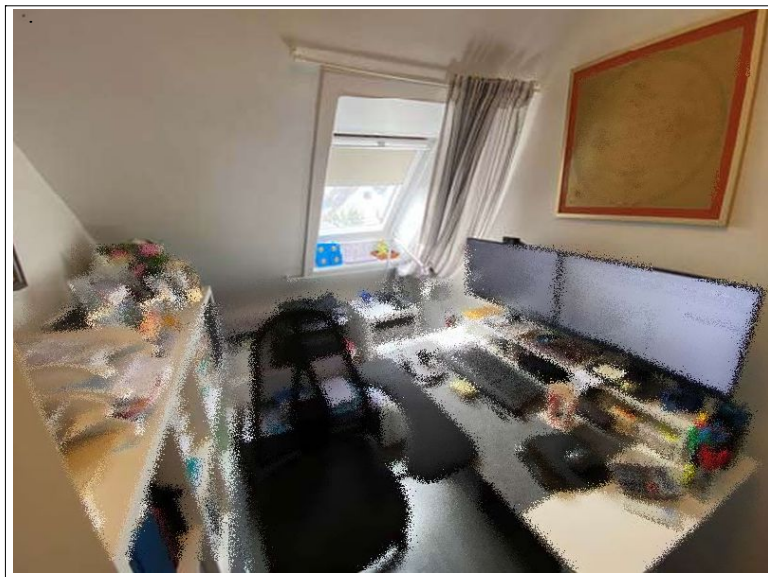


Foto 14: Wohnbaulich ausgebauter Bodenraum (exemplarisch)



Foto 15: Rückwärtiger Garagenkomplex



Foto 16: Dem Bewertungsobjekt zugeordnete Garagen



Foto 17: Rückwärtiger Garten

Details:



Foto 18: Dachunterschläge und Außenrollos



Foto 19: Elektrik



Foto 20: Fassadenverklnkerung, Ostseite