

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

Zweck : Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

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



Objektart : **Wohnungseigentum nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) in EG und DG eines ehemaligen EFH**

Nutzungsart : Wohnen: EG vermietet, DG temporäre Selbstnutzung

Baujahre : 1971, 1989, 1993

Objektanschrift : Kleine Bergstraße 8 in 23 743 Grömitz

Aufteilungsplan : Wohnung Nummer 1

Wertermittlungsstichtag : **06.05.2022 = Qualitätsstichtag**

Miteigentumsanteil : $\frac{1}{2}$ (tatsächliches Wertverhältnis ca. 62,5 – WE 1/37,5)

Grundstücksgröße ges. : 904 m²

Wohnfläche : ca. 175 m²

Grundbuch von Grömitz, Blatt 7110

Gemarkung, Flur, Flurstück

Grömitz, 005, 73/30, 73/60, 73/89

Verkehrswert WE 1**655.000 €**

Verkehrswert WE 2 sh. Gutachten AZ 56 K 22/21 - GB Blatt 7111

284.000 €

Summe Verkehrswerte WE 1 und WE 2**939.000 €**

Lasten und Beschränkungen

keine

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenstellung der Ergebnisse	5
1.1	Übersicht zur Berechnung	5
1.2	Beantwortung der Fragen des Gerichts	6
2.	Allgemeine Angaben	6
3.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Resümee zur Lage/ Nachbarschaftslage	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben	9
3.2.1	Das Wohnungsgrundbuch	9
3.2.2	Die Verwaltung und die Teilungserklärung	10
3.2.3	Hausgeld/ Instandhaltungsrücklage	10
3.2.4	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen	10
3.2.5	Das Baulastenverzeichnis	11
3.2.6	Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge	11
3.2.7	Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge	12
3.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
3.3.1	Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks	12
3.3.2	Erschließungszustand	12
3.3.3	Beschreibung des Gebäudes	12
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 und der Geschossflächenzahl	15
3.3.8	Ermittlung Baujahr/ Restnutzungsdauer	17
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	20
4.1	Grundlagen	20
4.1.1	Definition des Verkehrswertes	20
4.1.2	Kaufpreissammlung	20
4.1.3	Erläuterung zur ImmoWertV 21	20
4.1.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
4.1.5	Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	22
4.2	Bodenwertermittlung - §§ 40 - 45 ImmoWertV 2021	23
4.3	Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021	26
4.3.1	Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein	26
4.3.2	Rohertrag / Bewirtschaftungskosten/ Reinertrag	27

4.3.3	Bewirtschaftungskosten.....	28
4.3.4	Reinertrag.....	29
4.3.5	Liegenschaftszinssatz.....	29
4.3.6	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	31
4.3.7	Ertragswert – Übersicht.....	33
4.4	Sachwertverfahren - §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021.....	34
4.4.1	Ermittlung der BGF	34
4.4.2	Ermittlung des Herstellungswertes - Normalherstellungskosten	34
4.4.3	Wertminderung wegen Alters	35
4.4.4	Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	35
4.4.5	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht.....	36
4.4.6	Marktanpassung	36
4.4.7	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	38
4.4.8	Wert des Zubehörs und der Betriebseinrichtung.....	38
4.4.9	Sachwert.....	39
5.	Verkehrswert.....	40
6.	Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis	41
7.	Versicherung / Erklärung des Gutachters.....	41
	Anlagen.....	42
1.	Übersichtsplan	42
2.	Ortsplan	43
3.	Flurkartenauszug.....	44
4.	Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)	45
5.	Ausschnitt B- Plan (nicht maßstabsgerecht).....	53
6.	Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht).....	54
7.	Fotodokumentation.....	55

Wohnungseigentum Nr. 1 in ehemaligem, massiv errichtetem, Einfamilienhaus mit 2 Sondereigentumen, Baujahr 1971, Anbau ca. 1993, Miteigentumsanteil $\frac{1}{2}$ - entspricht nicht den Wertverhältnissen, tatsächliches Verhältnis 62,3/37,5, Wohnungsgröße ca. 175 m² $\pm$ 62,5, aufgeteilt in Wohnung Erdgeschoss (vier Zimmer, Küche, zwei kleine Bäder, große Terrasse) und Wohnung Dachgeschoss (drei Zimmer, Bad und Küche), Wohnung EG nicht abgeschlossen, EG vermietet incl. Doppelgarage Beton, Heizung und Warmwasser: Gaszentralheizung
 Außenanlagen: Kies, kleiner Gartenbereich
 Geringfügig Instandhaltungsstau

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

Verkehrswert des Grundeigentums: Grundbuch von Grömitz, Blatt 7110		
Bodenwert, unbelastet	:	462 T€
durchschnittlicher spezifischer Bodenwert rd.	:	511 €/m ²
Miteigentumsanteil 1/2 laut Grundbuch		
Wertrelevanter Miteigentumsanteil 62,5/100	:	289 T€
Grundstücksgröße gesamt		904 m²
Art der künftigen Nutzung	:	Wohnen
Erschließungszustand	:	erschließungsbeitragsfrei
Wohnfläche ca.	:	175 m ²
Vorläufiger Sachwert	:	708 T€
Grundstückssachwert marktangepasst	:	1.020 T€
Grundstückssachwert 62,5/100	:	638 T€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Abschläge	:	5 T€
Zuschläge	:	33 T€
Zubehör	:	2 T€
Sachwert	:	667 T€
Vorläufiger Ertragswert	:	653 T€
Gebäudeertragswert	:	365 T€
Eckdaten		
Jahresrohertrag	:	17.640 €/a
Jahresreinertrag	:	14.697 €/a
Restnutzungsdauer	:	40 Jahre
Liegenschaftszinssatz	:	1,14 %
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Abschläge	:	18 T€
Zuschläge	:	8 T€
Ertragswert	:	643 T€
Verkehrswert gewichtet 1:1 gerundet	:	655 T€
Verkehrswert / Wohnfläche :		3.744 €/m²

Vom Immobilienverband Deutschland – Nord wurden durchschnittliche Verkaufspreise für Eigentumswohnungen ermittelt im Erfassungszeitraum 1. und 2. Quartal 2021.

Der IVD hat für Eigentumswohnungen in der Lübecker Bucht für einen mittleren Wohnwert 3.412 €/m² und für einen guten Wohnwert 5.267 €/m² ermittelt. Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Merkmale und der Lage fügt sich ermittelte Wert von 3.744 €/m² gut in diesen Bereich ein.

1.2 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- | | |
|---|--|
| a) Verkehrs- und Geschäftslage | - siehe Punkt 3.1 |
| b) Baulicher Zustand und Reparaturen | - siehe Punkt 3.3 |
| c) Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen, | - keine |
| d) Verdacht auf Hausschwamm | - augenscheinlich nicht
Vorhanden |
| a) Verdacht auf ökologische Altlasten | - unbekannt |
| b) Zuständiger Bezirksschornsteinfeger | - |
| | 23743 Suxdorf |
| c) Verwalter, Höhe Wohngeld | - keine Hausverwaltung,
kein Hausgeld |
| d) Miet- und Pachtverhältnisse | - teilweise, sh. Punkt 3.2.7 |
| e) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß
§ 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 zur Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert über den Grundbesitz Grundbuch Blatt 7110 und Blatt 7111 zu ermitteln. Es handelt sich hierbei um zwei Wohnungseigentume. Im vorliegenden Gutachten wird **das im Grundbuch von Grömitz, Wohnungsgrundbuch, Blatt 7110, im Bestandsverzeichnis mit der lfd. Nr. 1 bezeichnete Wohnungseigentum Nummer 1** bewertet.

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 des Wohnungseigentums Nr. 1 – WE 1

Im Gebäude (ehemaliges Einfamilienhaus, Keller-, Erd- und ausgebauten Dachgeschoss) befinden sich zwei Wohnungseigentume nach Wohnungseigentumsgesetz. Wohnungseigentum Nr. 1, in diesem Gutachten Bewertungsgegenstand, umfasst das Erd- und das Dachgeschoss des Hauses. Das Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich im Souterrain.

Das Wohnungseigentum Nr. 1 wird quasi als Wohnung im Erdgeschoss mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss genutzt. Die Wohnung im Dachgeschoss ist abgeschlossen, die Wohnung im

Erdgeschoss nicht. Man erreicht die Dachgeschosswohnung über den gemeinsamen Flur im Erdgeschoss. Mit Baumaßnahmen im Erdgeschoss lässt sich ggf. eine Abgeschlossenheit der Wohnung im Erdgeschoss herstellen.

Im weiteren Verlauf des Gutachtens werden die Wohnungen, sofern getrennt betrachtet und erforderlich, verbal als Wohnung EG und Wohnung DG von dem WE 1 abgegrenzt. Die Wohnung EG ist vermietet; die Wohnung DG wird temporär von den Eigentümern genutzt.

Eine Zuordnung der Stellplätze oder des Carports auf dem Grundstück ist im Teilungsvertrag nicht vorhanden.

Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 06.05.2022.

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

Das Objekt wurde am 06.05.2022 im Beisein der Antragstellerin besichtigt. Das Dachgeschoss, Teil der Wohnung, wurde nicht besichtigt – hier liegen die Fotos der Antragstellerin und des Antragsgegners zur Beurteilung vor. Während der Besichtigung der Erdgeschosswohnung waren die Mieter zugegen.

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

- Grundbuch von Grömitz, Blatt 7110
- UR Nummer 799/1994 – Grundstücksüberlassung nebst Teilungserklärung
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Baulastenregister
- Erschließungsbescheinigung der Gemeinde Grömitz
- Kopien aus der Bauakte des Kreises Ostholstein
- Kopien aus der Bauakte der Gemeinde Grömitz
- Bauzeichnungen zum Dachgeschoss
- Marktpreisermittlung der Wüstenroth Immobilien vom 29.11.2021
- Unterlagen über die Bauleitplanung des Landkreises Ostholstein

- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Fotos von Antragstellerin und Antragsgegner zum Dachgeschoss
- Auszug Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte

3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

3.1 Lage

Lage überregional/ regional

- Im Norden der Bundesrepublik Deutschland
- Schleswig-Holstein
- Ostholstein
- Ostseeküste - an der Lübecker Bucht

Lage örtlich

Grömitz ist eines der bekanntesten und gefragtesten Ostseebäder an der ostholsteinischen Ostseeküste. Das Wohnhaus liegt im Ort nördlich der Bundesstraße B 501 in einem Wohngebiet. Zum feinen weißen feinsandigen Strand sind es 1,6 km; in 7 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Behördliche Verwaltung

Die Verwaltung der Gemeinde erfolgt von der Verwaltungsgemeinschaft Grömitz mit Sitz in Grömitz.

Wirtschaft

Hauptwirtschaftszweig des Ortes Grömitz ist der Tourismus, bedingt durch die Lage an der Ostsee mit langem und breitem Sandstrand, begleitet von Gastronomie und Einzelhandel. Grömitz ist dritt wichtigster Ferienort in Schleswig-Holstein. Der Ort verfügt über ca. 8.500 Gästebetten sowie über einen Yachthafen, ist ein beliebtes Ziel für Sportangler und hat eine ca. 400 m lange Seebrücke. Aufgrund des Status „Ostseebad“ sind viele kulturelle und sportliche Einrichtungen vorhanden. Im Sommer finden an der Kurpromenade vielfältige kulturelle Veranstaltungen statt. In Grömitz sind eine Mutter/Kind Rehabilitationsklinik und ein Kurmittelzentrum vorhanden.

Einzelhandel/ öffentliche Einrichtungen

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind im Ortszentrum vorhanden.

Öffentliche Einrichtungen, Ärzte, Behörden sowie Kindergärten sind in Grömitz vorhanden.

Schulen, einschließlich Gymnasium und weitere Ärzte, sowie ein Krankenhaus befinden sich in Neustadt in Holstein.

Individualverkehr

Die Erschließung für den Individualverkehr ist gegeben durch die B 501 an die BAB A 1. Lübeck und Hamburg sind in ca. 30 Minuten bzw. in ca. 1 bis 1,5 Stunden zu erreichen.

Öffentlicher Personennahverkehr/ Bahnhof/ Flugplatz

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Überlandbusse gesichert.

Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Neustadt in Holstein und in Oldenburg in Holstein, von wo aus ganz Deutschland zu erreichen ist. Der nächste Flugplatz befindet sich in Hamburg und ist in ca. 1,5 -2 Stunden mit dem PKW zu erreichen.

Immissionen

- keine

Demografische Entwicklung

Ostholstein ist der Teil Schleswig- Holsteins, mit der ältesten Bevölkerungsgruppe mit zunehmendem Anteil. Die Schülerzahlen nehmen ab, so dass Schulen kleiner, weniger und zusammengelegt werden. Ebenso werden weniger Kindergärten vorhanden sein.

Die Anzahl der Personen im Erwerbsalter wird sinken, woraus ein Arbeitskräftemangel resultiert. Wachsende Wirtschaftsfaktoren werden in Ostholstein Betreuung, Gesundheit, Ernährung, Wellness, Weiterbildung und Kultur sein. Eine gute infrastrukturelle Entwicklung, insbesondere im Bereich der Personenbeförderung und Versorgung vorausgesetzt, ist Grömitz als Wohnort gut geeignet. Grömitz ist Zuzugsort für s. g. „Best Ager“. Daraus resultieren Arbeitsplätze in Pflege, Betreuung und Versorgung.

3.1.1 Resümee zur Lage/ Nachbarschaftslage

Wohnlage/ Nachbarschaftslage

Die Wohnlage in Bezug zum Ort ist durchschnittlich. Das Objekt ist gut für Dauerwohnzwecke geeignet. Die Umgebungsbebauung besteht aus einer Mischbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, die sowohl zu Dauerwohnzwecken als auch als Ferienobjekte genutzt werden.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben

3.2.1 Das Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Grömitz		Blatt 7110	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen		
						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			
			Flur	Flurstück				
a		b	e		ha	a	m²	
1	2	3				4		
1		1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
		Grömitz	005	73/30	Gebäude- und Freifläche, Kleine Bergstraße 8	5	34	
		Grömitz	005	73/60	Erholungsfläche, Kleine Bergstraße 8	1	24	
		Grömitz	005	73/89	Gebäude- und Freifläche, Nienhagener Weg	2	46	
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Erd- und Dachgeschoss - Altbau -).								
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Grömitz Blatt 7110 und 7111); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt.								
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26.09.1994 – UR-Nr. 799/1994 Notar Jürgen Collbey -; von Grömitz Blatt 41, übertragen; eingetragen am 15.01.1996.								

In **Abt. II** ist der Zwangsversteigerungsvermerk als Sicherungsvermerk zur Beschlagnahme des Objektes eingetragen. Die Beschlagnahme hat die Funktion des Veräußerungsverbotes.

Eintragungen in Abt. III sind hier nicht dargestellt und haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

3.2.2 Die Verwaltung und die Teilungserklärung

Verwalter nach WEG - Gesetz

Ein Hausverwalter wurde nicht bestellt.

Teilungserklärung/ Teilungsvertrag

Das Wohnungseigentum wurde 1994 durch Teilungsvertrag begründet. Der Teilungsvertrag ist Bestandteil eines Grundstücksüberlassungsvertrages und lehnt sich im Wesentlichen an das WEG (Wohnungseigentumsgesetz) an.

Die Miteigentumsanteile betragen für jedes Wohnungseigentum im Haus $\frac{1}{2}$.

Folgende besondere Vereinbarung sind vereinbart:

Urkunde UR 799/1994 auszugsweise:

- Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum allein und auf eigene Kosten zu unterhalten, instandzuhalten, und ggf. zu erneuern.
- Jeder Miteigentümer trägt die auf seinem Haus- und Grundstücksteil treffenden Kosten und Lasten einschließlich Verkehrssicherungspflicht allein. Nur soweit zwingend gemeinschaftliche Kosten anfallen, sind sie nach Miteigentumsanteilen aufzuteilen.
- Versicherungen sind getrennt abzuschließen.
- Eine jährliche Einwohnerversammlung ist nur mit stichhaltiger Begründung durchzuführen.
- Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, an seinem Sondereigentum und dem Seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteilen beliebige bauliche Veränderungen vorzunehmen und auf dem Grundstück Bauwerke (z. B. Garagen) zu errichten. Er bedarf der Zustimmung des anderen Miteigentümers nur in dem Umfang, wie ein Eigentümer nachbarrechtlicher Zustimmung bedarf.

Sondernutzungsrechte am Grundstück/ die Zuordnung von Garagen oder Carport wurden nicht vereinbart. Die Teilung erfolgte auf Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Ostholstein vom 28.07.1993 mit Aktenzeichen 63.33-66.559 II.

3.2.3 Hausgeld/ Instandhaltungsrücklage

Hausgeld und Instandhaltungsrücklage wurden nicht vereinbart, siehe Auszug aus dem Teilungsvertrag.

3.2.4 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen

Bebauungsplan/ Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes war zum Wertermittlungsstichtag der qualifizierte B- Plan Nr. 47, 3. Änderung rechtskräftig. Zum Bearbeitungszeitpunkt des Gutachtens wurde der Satzungsbeschluss zum B-Plan 47, 6. Änderung von der Gemeindevertretung gefasst, so dass diese Festsetzungen anzuwenden sind.

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen ist im Sinne des § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig.
- Die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung ist zulässig, wenn sie im Gebäude eine untergeordnete Funktion einnimmt und maximal eine Ferienwohnung umfasst.

- Firsthöhe 10,50 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße
- Zweigeschossigkeit zulässig
- Grundflächenzahl GRZ 0,4 als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6 als Höchstmaß

Sonstige Satzungen

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

Baugenehmigungen

- Der „Neubau eines Einfamilienhauses und einer Ölfeuerungsanlage mit 30.000 WE und 3.000 l und einer Hauskläranlage“ wurde am 20.05.1971 mit Bauschein Nr. 6721 genehmigt. Die Raumhöhe des Kellergeschosses wurde hier mit 2,10 m angegeben.
- Der „Dachgeschossausbau und Einbau von zwei Aufenthaltsräumen im Keller“ wurde am 04.07.1988 mit Aktenzeichen 66.559 genehmigt. Hierbei handelt es sich um die ehemaligen Kellerräume 1 und 2, jetzt Küche, Essen und Schlafzimmer im Altbau von 1971 (sh. Anlage 4). Die Baugenehmigung bezieht sich bei diesen Räumen auf eine genehmigungsfähige Raumhöhe von 2,40 m. Tatsächlich haben diese Räume eine gemessene Raumhöhe von 2,12 m. Eine Baugenehmigung ist somit für die Nutzungsart „Aufenthaltsraum“ nicht vorhanden.
- Die „Errichtung einer Doppelgarage“ wurde am 07.12.1978 mit Aktenzeichen 66.559 II genehmigt.
- Die „Wohnhauserweiterung“ wurde am 25.10.1989 mit Aktenzeichen 66.559 II genehmigt. Hierbei handelt es sich um die westliche Erweiterung im Erdgeschoss um einen Hauseingang mit Windfang, ein Zimmer (Küche) und ein Gäste-WC und im Dachgeschoss um eine Dachterrasse und den Einbau einer Gaube.
- Der „An- und Umbau einer Untergeschosswohnung, Einbau einer Dachgaube (Nordwestseite) sowie Errichtung eines PKW-Stellplatzes“ wurde am 29.06.1993 mit Aktenzeichen 66.559 genehmigt. In dieser Baugenehmigung ist im Altbau im Kellergeschoss eine lichte Raumhöhe von 2,30 m dargestellt und für den Anbau 2,44 m. Die tatsächliche lichte Raumhöhe beträgt im Wohnzimmer 2,36 m. Die Dachgaube, hier an der Südostseite des Satteldaches, wurde nicht errichtet.
- Eine „Schornstein-Querschnittsveränderung“ wurde am 26.10.1993 mit Aktenzeichen 66.559 II A genehmigt.
- Der „Neubau eines Carports für einen PKW“ wurde am 28.08.1997 mit Aktenzeichen 66.559 II genehmigt.

3.2.5 Das Baulastenverzeichnis

(Tel. _____), Mitarbeiter beim Kreis Ostholstein und zuständig für das Baulastenverzeichnis, hat schriftlich am 02.06.2022 mitgeteilt, dass keine Eintragungen vorhanden sind.

3.2.6 Erschließungsbeiträge /Ausbaubeiträge

Die Erschließungsanlage ist hergestellt und Erschließungsbeiträge sind nicht fällig. Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich, verkehrstechnisch und technisch voll erschlossen. Kostenpflichtige Maßnahmen

nach Kommunalabgabengesetz sind laut schriftlicher Auskunft der Mitarbeiterin der Kämmerei, vom 14.06.2022, nicht geplant.

3.2.7 Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge

Das Erdgeschoss des Wohnungseigentums Nr. 1 ist vermietet. Der Mietvertrag wurde am 01.02.2018 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Mietvertrag umfasst drei Zimmer, Küche, Bad, WC und den Garten. Die Wohnfläche wurde mit 91 + 50 m² angegeben.

Die Nettokaltmiete beträgt: 650,00 €/Monat inklusive zwei Garagenstellplätze

Die Nebenkostenpauschale beträgt zum Mietvertragsabschluss: 250 €/Monat

Die Mietkaution beträgt: 1.950 €

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.3.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus drei Flurstücken, hat ein deutliches Gefälle nach Süden und für die Bebauung mit einem Wohnhaus/ Appartementhaus sehr gut geeignet.

3.3.2 Erschließungszustand

Das Grundstück befindet sich an einer Anliegerstraße. Das Grundstück ist verkehrstechnisch, zentral mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, sowie mit Trinkwasser, Strom, Telefon und Fernsehempfang voll erschlossen. Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt über zwei Gaszentralheizungen mit Warmwasserbereitung im Keller. Der Gasverbrauch ist separat ablesbar.

3.3.3 Beschreibung des Gebäudes

Das Gebäude wurde 1971 als massives Einfamilienhaus, bestehend aus Keller, Erd- und Dachgeschoss errichtet. Im Jahr 1989 wurde der heutige Eingangsbereich des Wohnungseigentums 1 errichtet nebst Aufbau einer Gaube und einer Dachterrasse im Dachgeschoss. Im Jahr 1993 wurde an der Südostseite des Gebäudes das Kellergeschoss erweitert und zu einer Souterrainwohnung ausgebaut.

Die Wohnung im Erdgeschoss hat vier Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC und eine große Terrasse nach Südost. Gäste-WC und Küche sind über den Gemeinschaftsflur zu erreichen.

Die Wohnung im Dachgeschoss hat drei Zimmer, eine Küche, ein Bad und eine große Dachterrasse nach Südwest. Raumaufteilung siehe Grundrisse in der Anlage.

Im Erdgeschoss, im Zimmer 1, befand sich bei der Errichtung des Gebäudes die Küche. Die Anschluss- und Abflussleitungen sind hier noch vorhanden und mit einer tapezierten Platte bekleidet, siehe Fotos. Die im Erdgeschoss eingezeichnete Linie zwischen Wohnzimmer und Zimmer 1 ist lediglich eine leichte Abtrennung aus Holzfaserplatten, die von den Mietern eingebaut wurde und leicht zurückzubauen ist.

Nachfolgende Informationen resultieren aus den Baugenehmigungen beziehungsweise beruhen auf Augenschein, soweit es sich um sichtbare Bauteile handelt.

Bauausführung und Ausstattung Wohnung 1:

Baukonstruktion:

Außenwände	:	Mauerwerk
Fassade	:	Verblendmauerwerk gelb
Innenwände	:	Mauerwerk geputzt
Geschossdecken	:	Stahlbetondecke (Filigrandecke)
Dach/ Dacheindeckung	:	Satteldach/ Betondachsteine anthrazitfarben
Treppen	:	Holztreppe mit geschlossenen Tritt- und Setzstufen
Flurbelag	:	Fliesen bzw. Kunststeinfliesen
Hauseingangstür/ Wohnungseingangstür WE 1	:	massive Hauseingangstür mit feststehendem Element aus Holz mit Glasausschnitt isolierverglast mit Sicherheitsverriegelung zertifiziert
Wohnungstür im Flur W EG	:	Holztürelement mit Glasausschnitt furniert

Ausstattung der Wohnung EG:

Fußböden	:	
Flur	:	Fliesen, Laminat
Küche	:	Fliesen aus dem Anbaujahr
Wohnräume	:	Teppich
Schlafbereich	:	Teppich
Decken	:	Raufasertapete gestrichen, teilweise MDF-Paneel weiß oder in Holzoptik
Wände	:	vorwiegend Raufasertapete gestrichen
Küche	:	Fliesenspiegel aus dem Anbaujahr
Innentüren	:	Holz Futterrahmen mit Holztürblatt
Fenster	:	Kunststofffenster isolierverglast
Bad 1 (erneuert)	:	ebenerdige Dusche, WC mit Unterbauspülkasten, Waschbecken, Farbe der Objekte weiß, Handtuchheizkörper, Fußboden Natursteinfliesen, Wandfliesen weiß ca. 2 m hoch
Bad 2	:	Badewanne, WC mit Unterbauspülkasten, Waschtisch, Farbe der Objekte weiß, Handtuchheizkörper, Fußboden Fliesen, Wandfliesen weiß ca. 2 m hoch

Ausstattung der Wohnung DG:

Fußböden	:	
Küche	:	PVC-Belag
Wohnräume	:	Laminat
Schlafbereich	:	Teppich
Decken	:	MDF-Paneel weiß oder in Holzoptik, Küche Raufasertapete
Wände	:	vorwiegend Raufasertapete gestrichen
Küche	:	Fliesenspiegel
Innentüren	:	Holz Futterrahmen mit Holztürblatt
Fenster	:	Kunststofffenster isolierverglast, Dachflächenfenster Holz

Bad : Dusche aus dem Baujahr, WC mit Spülkasten,
Waschbecken, Waschmaschinenanschluss,
Farbe der Objekte weiß, Handtuchheizkörper,
Fußboden Fliesen, Wandfliesen ca. 1,20m hoch darüber
MDF-Paneel, Duschabtrennung mit Glasbausteinen gemauert

Haustechnik:

Elektroinstallation : unter Putz, Rauchmelder vorhanden
Fernsehanschluss : vorhanden
Beheizung : Gaszentralheizung
Heizkörper : Plattenheizkörper mit Thermostatventil,
Handtuchtrockenheizkörper in den Bädern
Rippenheizkörper im DG
Warmwassererzeugung : Warmwasserspeicher

Zubehör

Einbauküche EG : Korpus älter als 20 Jahre, Geräte Eigentum der Mieterin
Einbauküche DG : Korpus zeitlos, Backofen, Cerankochfeld, Edelstahlspüle,
Spülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach,
Mikrowelle

Besondere Bauteile WE 1 : Hauseingangstreppe aus sechs Granitstufen
: Außenrollläden in EG-Wohnung Südostseite
: Dachterrasse EG und Dachterrasse DG

Sonstige Gebäude auf dem Grundstück:

: Doppelgarage aus Beton mit Stahlschwinger ca. 6 m x 5,65 m
: Carport aus Holz – abgängig, ca. 5,50 m x 3 m
: Gerätehäuschen ca. 2,50 m x 3 m

3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Die offene Zufahrt zum Grundstück ist mit Kies befestigt. Das Grundstück ist sonst mit niedrigem Stabgitterzaun oder mit niedrigem Holzlattenzaun eingefriedet. Der Bereich vor der Doppelgarage und dem Abstellbereich für die Mülltonnen ist mit Betonsteinpflaster befestigt; ebenso die Fläche vor dem Carport.

Die Eingangsbereiche werden von Blumenrabatten gesäumt. Sonst sind Rasen/Wiese vorhanden sowie einige Sträucher. An der Südostgrenze sind eine Hecke und weitere Sträucher vorhanden. Die Gartenbereiche können von den Mietern zu Erholungszwecken genutzt werden.

**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 Wohnungseigentum ist ordnungsgemäß instandgehalten. Es sind kleinere Mängel, wie fehlende Ortgangziegel vorhanden oder kleinere Reparaturen an der Gaube erforderlich.

3.3.6 Resümee und energetischer Zustand

Es ist keine Wohnungsverwaltung vorhanden. Für die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum gelten laut Teilungsvertrag die §§ 1 und 5 WEG. Der Teilungsvertrag basiert im Wesentlichen auf dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Der energetische Zustand entspricht jeweils den Baujahren der Baukörper und ist nicht zeitgemäß. Eine umfassende energetische Sanierung des Gebäudes hat nicht bisher nicht stattgefunden.

3.3.7 Bemessung der Wohnfläche und der Geschossflächenzahl

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. Das Gebäude wurde nach den Bauzeichnungen errichtet. Geringfügige Abweichungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Flächen im Erdgeschoss wurden teilweise aufgemessen, die Flächen im Dachgeschoss aus den Bauzeichnungen ermittelt. Die Berechnung der Wohnflächen erfolgte nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Wohnhaus mit zwei WE	Berechnung, Grundlage Bauzeichnungen	Mietfläche in m ²
----------------------	--------------------------------------	------------------------------

Wohnungseigentum 1	Berechnung, Grundlage Bauzeichnungen	Mietfläche in m ²
Erdgeschoss		
Windfang	$3,215 \times 2,355 - 1,21 \times 1,105 + 0,79 \times 1,105 / 2$	6,67
Gäste-Bad	$1,265 \times 2,355$	2,98
Küche	$4,07 \times 3,74$	15,22
Flur ca.	$3,86 \times 2,355 - 2,67 \times 1,105 + 1,80 \times 1,285 - 0,16 \times 0,79 + 0,39 \times 1$	8,72
Zimmer 1 ca.	$3,805 \times 4,38 - 0,39 \times 1,23$	16,19
Zimmer 2 ca.	$3,595 \times 4,05$	14,56
Zimmer 3 ca.	$2,30 \times 3,48$	8,00
Wohnzimmer	$6,21 \times 4,05$	25,15
Bad ca.	$2,36 \times 1,80$	4,25
Dachterrasse ca.		12,75
Summe Erdgeschoss		114

Dachgeschoss ca.	aus Bauantrag Ausbau DG 1988 und Wohnhauserweiterung 1989	
Flur ca.	2,40*1,20*0,97	2,79
Schlafen 1 ca.	(3,32*3,40-3,40*1*0,5)*0,97	9,30
Schlafen 2 ca.	(3,40*3,27-3,4*1*0,5)*0,97	9,14
Küche ca.	(2*2,40-1*2,40*0,5)*0,97	3,49
Bad ca.	(4,30*1,68-0,375*0,5)*0,97	6,83
Wohnzimmer ca.	(3,17*3,88-3,88*0,8*0,5+ 3,58*3-1,13*0,8*0,5+2,75*1,3)*0,97	23,87
Dachterrasse ca.	5,26*3,60*1/4	4,73
Summe Dachgeschoss		60

Summe WE 1		175
-------------------	--	------------

Wohnungseigentum 2		
Souterraingeschoss		
Flur	8,39*1,57	13,17
Gäste-WC mit Dusche	1,425*3,10	4,42
Schlafzimmer	4,705*3,12	14,68
Wohnzimmer	3,12*5,23+1,69*3,18	21,69
Schlafbereich	3,90*3,74+1,34*0,60	15,39
Essen	2,34*3,90	9,13
Küche	3,47*3,90	13,53
Abstellraum	2,16*1,29	2,79
kleiner Flur	1,155*1,29	1,49
Bad	3,385*2,62	8,87
Summe WE 2		105

Wohnfläche	280
-------------------	------------

dunkelgrau: modernisierte Fläche/Ausbau; hell: Anbau 1989 bzw. 1993;

Die vermietbare Fläche des Wohnungseigentums 2 beträgt 105 m²; die Gesamtfläche 280 m²

Der Anteil des Wohnungseigentums Nr. 1 am Gesamtgebäude beträgt somit

$$175 \cdot 100 / 280 = 62,5 \%$$

und des Wohnungseigentums Nr. 2

$$100 - 62,5 = 37,5 \%$$

Die vorstehenden Berechnungen ersetzen nicht ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes und, sofern in Zukunft gewünscht, die Korrektur der Miteigentumsanteile. Sie dienen lediglich dem Zweck des Gutachtens.

Geschossflächenzahl – GFZ

Die Berechnung der Geschossfläche ist zum einen für die Beurteilung der wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks zu berechnen und zum anderen sind die Bodenrichtwerte in Abhängigkeit der GFZ dargestellt. Bauordnungsrechtlich wird die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 19 Abs. 1 bzw. § 20 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bestimmt.

Laut ImmoWertV 2021 ist die Geschossflächenzahl abweichend von der Baunutzungsverordnung zu ermitteln. Da der Gutachterausschuss für die Ausweisung der Bodenrichtwerte die GFZ-Berechnung nach der BauNVO vornimmt, ist diese Berechnungsweise aufgrund der Modellkonformität als oberste Grundlage bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Beim Untergeschoss wird davon ausgegangen, dass es sich um ein oberirdisches Geschoss handelt. Das Untergeschoss ist ein Vollgeschoss, da es eine Geschosshöhe ! von 2,30 m über die Gesamtfläche hat. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss, da in einer Höhe von 2,30 m die Fläche kleiner ist als die Grundfläche des Dachgeschosses.

Wohnhaus	Berechnung, Grundlage Bauzeichnungen	Geschossfläche in m ²
Untergeschoss ca.	9*10,52+12,20*5	156
Erdgeschoss ca.	6,91*4,375+10,52*9+12,30*5	186
Dachgeschoss ca.	(9-(2*1,70))*10,52+4,7*1,70	67
Summe		409

Vollgeschossigkeit Dachgeschoss		
Grundfläche Dachgeschoss	9*10,52	94,68
Dreiviertel der Grundfläche	94,68*3/4	71,01

67 m² < 71 m²

Die GFZ berechnet sich somit wie folgt:

Wohnhaus	Berechnung, Grundlage Bauzeichnungen	Grundfläche in m ²
Untergeschoss ca.	9*10,52+12,20*5	156
Erdgeschoss ca.	6,91*4,375+10,52*9+12,30*5	186
Summe		342
GFZ Gebäude	342/904	0,38

3.3.8 Ermittlung 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 2021).

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser beträgt 80 Jahre nach Anlage 1 ImmoWertV 2021.

Im Jahr 1971 wurde das Gebäude als Einfamilienhaus errichtet. Der erste Anbau, Eingangsbereich Erdgeschoss und Gaube nebst Dachterrasse, erfolgte nach den Bauvorlagen ca. 1989; der An- und Ausbau des Souterraingeschosses im Jahr 1993. Das Vorhandensein mehrerer, zu unterschiedlichen Zeiten errichteter Gebäudeteile, bedarf einer besonderen Gesamtbetrachtung. Grundsätzlich sind die Möglichkeiten in Betracht zu ziehen, die ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer in Betracht ziehen würde. Da beide Daten dicht beieinander liegen und der Ausbau des Souterrains in die Altbausubstanz

teilweise eingreift, wird das Baujahr für beide Wohnungen mit 1991 angenommen. Die geringe Differenz hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert. Eine differenziertere Betrachtung stellt eine Scheingenauigkeit dar, die auf dem Grundstücksmarkt nicht vorhanden ist.

Vorläufige Restnutzungsdauer im Jahr 1991

Baujahr	1971	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Ende Gesamtnutzungsdauer 1971+80	2051	
Alter 1991 - 1971	20	Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer 2051 - 1991	60	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]

Es haben im Zeitpunkt 1989 bis ca. 1993 folgende Modernisierungen stattgefunden:

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden)	2	2
Wesentliche Veränderung des Grundrisses	2	2
Summe	20	14

Dies entspricht nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021 einer überwiegenden Modernisierung.

Modernisierungen haben erst ab einem bestimmten Alter Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer. Hierzu wird nach Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 das relative Alter nach der Formel:

$\text{Alter} / \text{GND} \times 100 \%$

berechnet:

$20/80 \times 100 \% = 25 \%$

Der theoretische Ansatz zur Berechnung der Restnutzungsdauer lautet:

$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$

Die Variablen a, b und c sind der nachfolgenden Tabelle der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 zu entnehmen.

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle Anlage 2 ImmoWertV 2021: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$$\text{RND} = 0,304 \cdot 20^2 / 80 - 0,6760 \cdot 20 + 0,9506 \cdot 80$$

$$\text{RND} = 64,048 \text{ Jahre} \approx 64 \text{ Jahre}$$

Für den Anbau wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen. Modernisierungen haben hier nicht stattgefunden.

64,048	rund 64 Jahre	Ende GND	RND 2022	280 m²	Anteil	Gewichtung	RND
Modernisierung	1991 + 64	2055	33	183,48	65,5%	2	
(33*2+49*1)/3 => RND							38 ≈ 40 Jahre
Anbau	1991 + 80	2071	49	96,32	34,4%	1	

Das fiktive Baujahr errechnet sich wie folgt:

$$2022+40-80 = 1982$$

Restnutzungsdauer gerundet

40 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).

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus mit zwei Wohnungseigentumen nach Wohnungseigentumsgesetz bebaut. Für Eigentumswohnungen ist das Vergleichswertverfahren das vorrangige Verfahren. In der Regel sind Vergleichspreise vorhanden.

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund der baulichen und rechtlichen Gestaltung sowie der Größe sehr individuell. Das Bewertungsobjekt hat eine Wohnungsgröße von 175 m² und ist teilweise dauerhaft vermietet.

Die vom Gutachterausschuss vorgelegten 13 Kaufpreise bezogen sich auf Grundstücke bebaut mit klassischen Sondereigentumen üblicher Größen von 50 bis 60 m². Sowohl über die Nutzungsart (Selbstnutzung, Ferienvermietung, Dauervermietung) als auch über eventuell im Kaufpreis enthaltene Möblierung lagen keine Informationen vor. Diese Wohnungen sind in keiner Weise mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar, so dass hier das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden kann.

Eigentumswohnungen werden zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben. Folgende Konstellation ist denkbar:

1. **Eigennutzung des WE 1**
2. **Herstellung von zwei abgeschlossenen Wohnungen in WE 1** (Wohnung EG und Wohnung DG) und Vermietung zu Dauerwohnzwecken. Hierfür sind bauliche Veränderungen erforderlich, die entweder mit Einschränkungen in der Wohnqualität oder mit hohen Baukosten verbunden sind, so dass diese Variante nicht untersucht wird. Die Berechnung führt zu demselben Ergebnis, wie bei einer Bestandsbetrachtung.
3. **Vermietung des WE 1 zu Dauerwohnzwecken (mit Einliegerwohnung)**

Ich weise an dieser Stelle noch einmal darauf hin, dass laut B-Plan nur eine Wohnung als Ferienwohnung in einem Wohngebäude vermietet werden darf. Zweitwohnsitze sind ebenfalls nicht erlaubt.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums 1 wird aufgrund vorangegangener Überlegungen im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren ermittelt.

Letztendlich ist die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Sondereigentume entscheidend. Für das Teilungsverhältnis von Sondereigentumen gibt es keine gesetzliche Regelung.

Die Sondereigentume sind nach den Wertverhältnissen am Gesamtobjekt zu bewerten. In diesem Gutachten wird für die Bewertung das Verhältnis der Wohnflächen, wie sie üblicherweise auch bei der Aufteilung von Wohnungseigentumsanlagen herangezogen werden, angewendet.

Der Anteil des Wohnungseigentums 1 beträgt 62,5 % am Gesamteigentum.

4.1.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Nach der Feststellung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes, Ertragswertes oder Sachwertes sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

4.2 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 Ostholstein hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (sh. Anlage 6) Bodenrichtwerte ermittelt, die auf folgende Eigenschaften bezogen sind:

Bodenrichtwertzone

W => Wohnbaufläche **EFH** => Ein- und Zweifamilienhäuser für **380 €/m²** bei einer Grundstücksgröße von 600 m², Entwicklungszustand: Baureifes Land

W => Wohnbaufläche **MFH** => Mehrfamilienhäuser für **700 €/m²** bei einer GFZ von 0,8, Entwicklungszustand: Baureifes Land

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf 1 m² 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 2021

Baureifes Land

Bauweise

Das Grundstück ist mit einem nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum aufgeteiltem Gebäude bebaut und für die Nutzung als Appartementhaus geeignet. Die Teilung des Wohnungseigentums Nr. 1 in zwei Wohnungseigentume ist denkbar.

Korrektur wegen Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das Grundstück befindet sich in der Zone in durchschnittlicher Lage, so dass vom Bodenrichtwert, von 700 €/m², ausgegangen werden kann.

Korrektur wegen der Intensität der Ausnutzung des Grundstücks – Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bodenrichtwert ist ausgewiesen worden in Abhängigkeit von einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Zulässig ist eine GFZ von 0,6. Die vorhandene GFZ beträgt 0,38 ≈ 0,4.

In den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten wird von den Umrechnungskoeffizienten aus den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006 ausgegangen. Der Umrechnungskoeffizient beträgt 0,73 bei einer nutzungsabhängigen GFZ von 0,4 und 0,87 bei einer rechtlich zulässigen GFZ von 0,6.

Da nur der nutzungsabhängige Bodenwert mit dem vorläufigen Ertragswert kompatibel ist, ist für die Ermittlung des Bodenwertes ist zunächst der nutzungsabhängige Bodenwert maßgeblich. Basierend auf der nutzungsabhängigen GFZ beträgt der Bodenwert:

$$700 \text{ €/m}^2 \times 0,73 = 511 \text{ €/m}^2$$

Korrektur wegen Belastungen

Nicht erforderlich.

Korrektur wegen allgemeiner Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert ist aktuell, weshalb keine weitere Umrechnung erforderlich ist.

Bodenwert

Fläche	Nutzung	Größe	Boden- richtwert	Umrechnungs- faktoren	Bodenwert
		m ²	€/m ²		€
Bauland	wohnen	904	700		632.800
Umreko GFZ 0,4				0,73	
					461.944
Bodenwert gerundet			511		462.000
Miteigentumsanteil nach m² Wfl.				0,625	288.750

Bodenwert gerundet

288.750 €

In diesem Fall ist eine Unternutzung vorhanden. Zulässig ist eine GFZ von 0,6. Der vorläufige Verfahrenswert ist um die abgezinste Werterhöhung zu erhöhen. Maßgeblich ist der voraussichtliche Zeitraum der bestehenden Nutzung (hier RND Gebäude 40 Jahre).

Bodenwert des unbebauten Grundstücks

Fläche	Nutzung	Größe	Boden- richtwert	Umrechnungs- faktoren	Bodenwert
		m²	€/m²		€
Bauland	wohnen	904	700		632.800
Umreko GFZ 0,6				0,87	
					550.536
Bodenwert gerundet			610		551.000
Miteigentumsanteil nach m² Wfl.				0,625	344.375

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks beträgt insgesamt 551.000 €.

Basierend auf dem Miteigentumsanteil berechnet sich die Werterhöhung wie folgt:

344.375-288.750	=	55.625 €
Abzinsung 1/1,05	=	0,142046
Werterhöhung	=	7.901 €

Diese Werterhöhung ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen, siehe jeweils bei Punkt 4.3.6 und 4.4.7.

4.3 Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

Der Ertragswert wird auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens (§ 28 ImmoWertV 2021) 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.

4.3.1 Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der *Reinertrag* ergibt sich aus dem *Rohrertrag* abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (*Bewirtschaftungskosten*, §19 ImmoWertV).

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse marktüblich erzielbaren 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 marktübliche 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.

Die derzeit erzielbare Miete für das Erdgeschoss beträgt 650 €/m² incl. der Nutzung von zwei Garagen. Bei einer Wohnfläche von 114 m² im Erdgeschoss beträgt die Nettokaltmiete

$$650/114 = 5,70 \text{ €/m}^2$$

4.3.2 Rothertrag / Bewirtschaftungskosten/ Reinertrag

Marktüblich erzielbare Miete:

Zur Ableitung der Miete kann der IVD-Nord Immobilienpreisspiegel 2021 herangezogen werden. Eine differenzierte Ableitung der Miete ist weder rechtlich noch inhaltlich möglich, da individuelle Objekteigenschaften, wie Mikrolage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit, die letztendlich die objektspezifische Miete einer Wohnung bestimmen, nicht verifizierbar sind. Einzig zur Beurteilung heranziehbar sind die aus der Lübecker Bucht. Hierbei ist davon auszugehen, dass die Orte die typischen Lagemerkmale des Ortes mit der zu bewertenden Wohnung aufweisen. Die Wohnungsmieten betragen bei ca. 70 m² Wohnfläche ca.:

Umrechnung nach Streich auf 175 m²

$$y = 2,7151 * x^{-0,2357}$$

y =	0,803714422	
Einfacher Wohnwert:	7,70 €/m ²	6,19 €/m ²
Mittlerer Wohnwert:	9,40 €/m ²	7,55 €/m ²
Guter Wohnwert:	11,00 €/m ²	8,84 €/m ²
Sehr guter Wohnwert:	13,00 €/m ²	10,45 €/m ²

Einfacher Wohnwert: Nicht modernisiertes, jedoch instandgehaltenes Altobjekt in gemischten Gebieten mit alter Bausubstanz und einfacher Ausstattung.

Mittlerer Wohnwert: Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht.

Guter Wohnwert: Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage.

Ordnet man hier die Wohnung zwischen einfachem und mittlerem Wohnwert ein, so erhält man hier eine mittlere Miete von

$$(6,19 \text{ €/m}^2 + 7,87 \text{ €/m}^2) / 2 = 7,03 \text{ €/m}^2 \approx 7,00 \text{ €/m}^2$$

Die Miethöhen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern unterscheiden sich, da neben der Nutzung der Wohnräume zusätzlich positiv zu bewerten ist:

- die separate Situation des „eigenen“ Wohnbereiches
- die Nutzung der Gartenfläche (Hofffläche) des Grundstückes
- der individuelle Stellplatz/ Garage am Haus

Aus diesen Gründen heraus kann sich die nachhaltig erzielbare Miete laut Kleiber [14] um bis zu 20 v.H. erhöhen. Aufgrund des großen Hofes mit kleinem Gartenanteil erhöht sich die Miete um ca. 20 v. H.

$$7,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 8,40 \text{ €/m}^2$$

Die Sachverständige schätzt den **nachhaltig erzielbaren Mietertrag** in Anlehnung auf die zuvor durchgeführten Berechnungen und Überlegungen inklusive Küchen und zwei Garagenstellplätze zusammenfassend zu:

Nutzungseinheiten	Wfl.	Nettomieteinnahmen in €/m ²	Nettomieteinnahmen in €/Monat	Nettomieteinnahmen in €/Jahr
WE 1	175	8,40	1.470	17.640
Jahresrohertrag:				17.640

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

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

Aus dem *Jahresrohertrag* sind die laufenden *Bewirtschaftungskosten* (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die *Abschreibung* ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallene Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Vervielfältiger (ImmoWertV) berücksichtigt.

Die *Bewirtschaftungskosten* für ein Ferienobjekt sind höher anzusetzen, als für eine Dauerwohnnutzung, da das Objekt größerem Verschleiß unterliegt und die Marge einer Vermietungsagentur bei den Verwaltungskosten zu berücksichtigen ist. Ebenfalls zu berücksichtigen sind hier die, bei einer Vermietung als Wohnung umlagefähigen, Betriebskosten.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Bei Ferienwohnungen sind alle Betriebskosten im Übernachtungspreis enthalten, außer den mit der Belegung korrespondierenden Heizungs-, Wasser- und Energiekosten.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten ist von marktüblich anfallenden BWK im Sinne des § 32 ImmoWertV 2021 bzw. dem Modellansatz der vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze auszugehen. Bewirtschaftungskosten, die auf das Sondereigentum anfallen, sind gesondert zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten beinhalten nicht nur die Kosten des Verwalters des Grundstücks, sondern auch die Aufwendungen des Eigentümers für die Überwachung der Mieteingänge, Mietanpassung und Veränderung, Abschluss von Mietverträgen etc., beziehungsweise die Kosten einer Vermietungsagentur. Die durchschnittlichen Verwaltungskosten nach der ImmoWertV 2021 betragen je Eigentumswohnung 357 €/Jahr.

Nutzungseinheit		Verwaltungs- kosten/ Jahr €
WE 357 €/a	357 €/a x 1	357
Garage oder Einstellplätze 39 €/a	39 €/a x 2	78
Verwaltungskosten		435

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten sind bei modernisierten Gebäuden deutlich niedriger als im nicht modernisierten Zustand. Die Instandhaltungskosten setzen sich zusammen aus den Kosten für Dach und Fach (Gemeinschaftseigentum) und dem Verschleiß der Wohnung. Sie betragen laut ImmoWertV 11,70 €/m². Die Instandhaltungskosten sind grundsätzlich nach den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen nach ImmoWertV 2021 anzusetzen.

Nutzungseinheit		Instandhaltungskosten/ Jahr €
Wohnung 11,70 €/m²	11,70 €/m² x 175 m²	2.048
Garagen o. Stellplätze 88 €/Garage:	88 € x 2	176
Instandhaltungskosten		2.224

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % nach ImmoWertV 2021 Anlage 3. Das Mietausfallwagnis beinhaltet auch das Risiko uneinbringlicher Mietrückstände und Anwaltskosten.

Nutzungseinheit	Rohertrag	Mietausfall/ Jahr €
WE: 2 %:	17.640	353
Mietausfallwagnis		353

Zusammenfassend betragen die Bewirtschaftungskosten:

Rohertrag	17.640 €	
Summe BWK	2.943 €	17 %

4.3.4 Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag.

Rohertrag	17.640 €
Bewirtschaftungskosten	-17%
Reinertrag	14.697 €

4.3.5 Liegenschaftszinssatz

„Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze), §193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.... Sie sind ... nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“ (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

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 für das Jahr 2020 für Eigentumswohnungen eine Spanne von -0,6 bis 2,64 % ermittelt. Der Median beträgt 0,92 % bei nachfolgenden Durchschnittswerten:

Wohnfläche 52 m²

Restnutzungsdauer 39 Jahre und

Nettokaltmiete 8,89 €/m²

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von der Lage, der Wohnungsgröße, dem Zustand des Gebäudes, der Restnutzungsdauer und der Höhe der Nettokaltmiete bestimmt.

Eigentumswohnungen in Ostholstein werden vorwiegend als Nebenwohnungen zu Erholungszwecken und/ oder zu zeitweisen Vermietung erworben (Ferienwohnung). Die Vermietung von Eigentumswohnungen in Grömitz zu Dauerwohnzwecken ist eher untergeordnet.

Sofern Eigentumswohnungen vermietet werden, tangieren sie den Teilmarkt „Mehrfamilienhaus“. Das Risiko steigt und somit erhöht sich der Liegenschaftszinssatz.

Das Erdgeschoss des Wohnungseigentums Nr. 1 ist unbefristet vermietet. Das Dachgeschoss kann ebenfalls vermietet werden. Die Einschränkung durch die fehlende Abgeschlossenheit der Wohnung im Erdgeschoss ist zu berücksichtigen.

Die Lage wird hierbei durch den Bodenrichtwert klassifiziert.

Ausgangssatz	0,92
	<u>Faktor</u>
Anzahl der Wohnungen < 40	0,95
Bodenrichtwert 700 €/m ²	0,95
Wohnfläche > 52 m ²	0,95
Nutzungsart teilvermietet	1,15
Nettomiete < 8,89 €/m ²	1,05
Struktur der Wohnung	1,20
<u>Restnutzungsdauer 40 Jahre</u>	<u>1,00</u>
Liegenschaftszins	1,14 %

Bei den Eigentumswohnungen ist jedoch zu differenzieren. Wohnungen, bei denen die Selbstnutzung im Vordergrund steht in kleinen attraktiven Wohnlagen haben einen geringeren Liegenschaftszinssatz als Wohnungen in großen Anlagen.

Liegenschaftszinssatz gerundet

rd. 1,14 %

4.3.6 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

Abschläge:

Der vereinbarte Mietertrag liegt weit unterhalb der marktüblichen Miete. Es besteht im Zwangsversteigerungsverfahren zwar die Möglichkeit der Sonderkündigung, aber auch hier ist die Kündigung zu begründen. Daraus erfolgt eine gewisse Erschwernis, die mit der Berücksichtigung des temporären Minderertrags (underrent) Beachtung findet. Subsidiär wird die Mieterhöhung anhand der gesetzlichen Rahmenbedingungen, hier § 558 BGB, berücksichtigt. Hierbei ist anzumerken, dass nicht vorhergesagt werden kann, wie hoch die marktübliche Miete im Jahr 2030 tatsächlich ist.

Nettokaltmiete am Wertermittlungstichtag:		5,70 €/m ²	Differenz	Minderertrag monatlich	Minderertrag jährlich	Barwert
Vervielfältiger V für 3 Jahre, LZ 1 %						2,94
Vervielfältiger V für 6 Jahre, LZ 1 %						5,80
Erhöhungsmöglichkeit 20% sofort	2022	6,84 €/m ²				
Erhöhung alle drei Jahre um 20 %	2026	8,21 €/m ²	1,37	155,95	1.871	5.501,99
marktübliche Miete		8,40 €/m ²	0,19	21,89	263	1.523,40
Summe						7.025,39
Summe gerundet ca.						7.000,00

Bei der Annahme des Rohertrages wurde vom Vorhandensein einer Küche im Erdgeschoss ausgegangen. Die vorhandene Küche ist obsolet und die Vermietbarkeit somit erschwert, da üblicherweise in Grömitz Mietwohnungen mit Kücheneinrichtung vermietet werden. Der Einbau einer neuen Küche wird mit **6.000 €** berücksichtigt.

Baumängel/ Bauschäden/ Instandhaltungsstau

Wertminderungen können auch wegen Baumängeln oder Bauschäden laut § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 eintreten.

Im Normalfall ist es so, „..., dass die Wertminderung sich nach Erfahrungswerten des Grundstückmarktes richten soll oder auf der Grundlage, der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt wird. Dabei muss die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen. Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage ...“ [14]

Es ist zu unterscheiden zwischen abweisbaren und unabweisbaren Schadensbeseitigungskosten. Abweisbare Schadensbeseitigungskosten stehen in der Disposition des Eigentümers, während unabweisbare Kosten zwingend zur Gewährleistung der Funktionalität des Gebäudes und zur Sicherung der Bausubstanz erforderlich sind.

Den abweisbaren Kosten sind Schönheitsreparaturen, entstanden entweder durch Abnutzung und Beschädigung, aber auch auf Grund des sich verändernden Zeitgeschmacks, zuzuordnen.

In der ImmoWertV 2021 § 8 Abs. 3 ist Folgendes beschrieben:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise Baumängel oder Bauschäden... können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.“

Baumängel und Bauschäden, deren Beseitigung in der Disposition des Eigentümers stehen, werden, wenn sie unrentierbar sind, vielfach ohne Absicht ihrer Beseitigung hingenommen und sind mit den Erfahrungswerten der Marktanpassung erfasst. Ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer wird den für ihn „*vermögensmäßig günstigen Weg*“ wählen.

Gebäude und Grundstück hinterlassen von außen einen durchschnittlichen Eindruck. Es sind einige kleinere Schäden, siehe Punkt 3.3.5, vorhanden. Die Beseitigung der Schäden wird mit einem marktspezifischen Abschlag von 5.000 € berücksichtigt. Zustand und Alter des Gebäudes sind mit der Alterswertminderung erfasst.

Ich weise deutlich darauf hin, dass die benannten Kosten lediglich „Anhaltspunkt“ für die Wertermittlung nach „marktspezifischen“ Gesichtspunkten sind. Prioritäten sowie Art und Umfang der Maßnahmen hängen maßgeblich von der genauen Analyse und **des Zustands der nicht sichtbaren Bauteile ab** und können demzufolge von den hier benannten Kosten auch erheblich abweichen.

Zuschläge:

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Verdichtung im Innenbereich ist die Werterhöhung resultierend aus der abgezinsten Differenz von maßgeblichem zu tatsächlichen Bodenwert, siehe Punkt 4.3 des Gutachtens zu berücksichtigen.

4.3.7 Ertragswert – Übersicht

Der Ertragswert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände, die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst worden sind. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsgemäßigem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages oder durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Ertragswertermittlung WE 1

Jahresrohertrag in €					17.640
- Bewirtschaftungskosten	17.640	x	17%	=	-2.943
Jahresreinertrag in €					14.697
- Bodenwertverzinsungsbetrag in €	288.750	x	1,14%	=	-3.292
Gebäudereinertrag in €					11.405
x durchschnittlicher Barwertfaktor bei	RND		40	=	31,98
Ertragswert der baulichen Anlage in €	11.405	x	31,98	=	364.707
+ Bodenwertanteil in €					288.750
Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet					653.457
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Abschläge:					
Temporärer Minderertrag					7.000
Einbau Küche					6.000
Kleine Reparaturen - marktspezifische Wertminderung					5.000
Summe der Abschläge				-	18.000
Zuschläge:					
zuzüglich Bodenwert aus Unternutzung					7.901
Summe der Zuschläge				+	7.901
Ertragswert in €					643.359
Ertragswert in € gerundet					643.000

... das entspricht 3.674 €/m² Wfl.

4.4 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.

Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen liegen nicht vor. Da das Gebäude mit zwei abgeschlossenen Wohnungen in der Struktur einem Zweifamilienhaus entspricht, wird der Sachwert eines Zweifamilienhauses ermittelt. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens kommt die deduktive Vorgehensweise zur Anwendung, bei der zunächst der Grundstückssachwert (Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude und der Wert der sonstigen Anlagen) des Gesamtobjekts als Ausgangswert ermittelt. Hieraus wird der Wert des Wohnungseigentums entsprechend der Beteiligungsquote des Wohnungseigentümers am Miteigentum als Bruchteil des Grundstückssachwerts abgeleitet. Die Miteigentumsanteile wurden nach Quadratmeter Wohnfläche am Gesamtflächenanteil aufgeteilt.

4.4.1 Ermittlung der BGF

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_{red} wird auf der Grundlage der DIN 277 von 2005 ermittelt, wobei die dort beschriebenen c-Flächen, Balkone und Spitzböden unberücksichtigt bleiben.

BGF Wohnhaus		
Bereich a und b)	Bebauung	BGF gesamt in m² gerundet
Grundfläche KG	12,30*5,00+9,00*10,52	156
Grundfläche EG	6,91*4,375+9,00*10,52	125
Grundfläche DG	9,00*10,52	95
BGF gesamt		376

4.4.2 Ermittlung des Herstellungswertes - Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m³ des Bruttorauminhaltes (BRI) oder in €/m² 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 2022: 138,1/90,1=1,5327) 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 m² Bruttogrundfläche ergeben, multipliziert mit der Bruttogrundfläche den Herstellungswert des Gebäudes.

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.

Zweifamilienhaus

Das Gebäude ist teilunterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Beidseitig des Gebäudes befinden sich Dachterrassen auf einem jeweils eingeschossigen Anbau. Das Gebäude ist somit ein Mix aus Typ 2.01 und Typ 2.23.

Bei Anwendung der Sachwertfaktoren ist zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der Standardstufe 2 auszugehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass ca. 75 % des Kellers ausgebaut sind. Die Flächen sind wie folgt aufgeteilt:

Gebäudetyp	Typ 2.01	Typ 2.23
Aufteilung BGF - Berechnung	9*10,52*3	12,3*5+6,91*4,375
BGF in €/m ²	284,04	91,73
Kostenkennwert in €/m ²	685	965
Faktor für Zweifamilienhaus	1,05	1,05
Kostenkennwert für ZFH	719	1.013
Herstellungskosten	204.296	92.947
Ausbaukosten Keller:		
9 m * 10,25 m * 0,75 * 250 €/m ²	17.297	
Summe HK		314.539
Durchschnittliche HK/m² BGF		
314.539/376		837

4.4.3 Wertminderung wegen Alters

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungstichtag 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 4.3.4 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht).

4.4.4 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. In der Bewertungsliteratur wird dieser Ansatz mit 3 - 5 % des Sachwerts der baulichen Anlage empfohlen.

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wurde der Zeitwert für Außenanlagen und Hausanschlüsse bei der Standardstufe 2 mit 5.000 € angesetzt. Carport und Garagen sind im üblichen Umfang in den Marktanpassungsfaktoren sind.

4.4.5 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 m ²		NHK in €/m ²	NHK gesamt €
Zweifamilienhaus	1982	376	x	837	= 314.712

Summe der NHK ohne Baunebenkosten in € **314.712**

Index am Stichtag (I
2022=138,1/90,1*100) x 153,27

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag in € **482.372**

Alterswertminderung linear in €

GND | RND
 80 | 40

(80-40)/80*100 = 50,00% = -241.186

Herstellungskosten des Gebäudes - alterswertgemindert in € **241.186**

Wert der Anschlüsse in Abhängigkeit von der Standardstufe - hier 2 + 5.000

Herstellungswert der Außenanlagen in € **= 5.000**

Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen und Außenanlagen in € **246.186**

Bodenwert des Grundstücks in € + 462.000

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in € **= 708.186**

4.4.6 Marktanpassung

Das vorläufige Ergebnis der Sachwertermittlung hat bisher keinen Bezug zum Grundstücksmarkt und ist ein rein rechnerisch ermitteltes Ergebnis in welches lediglich die Qualität der Bausubstanz wertend eingegangen ist.

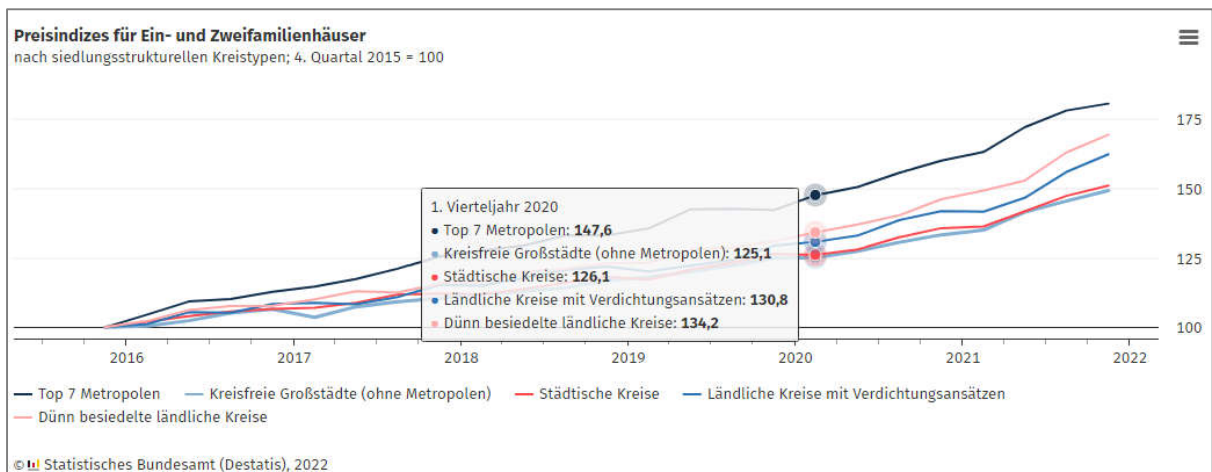
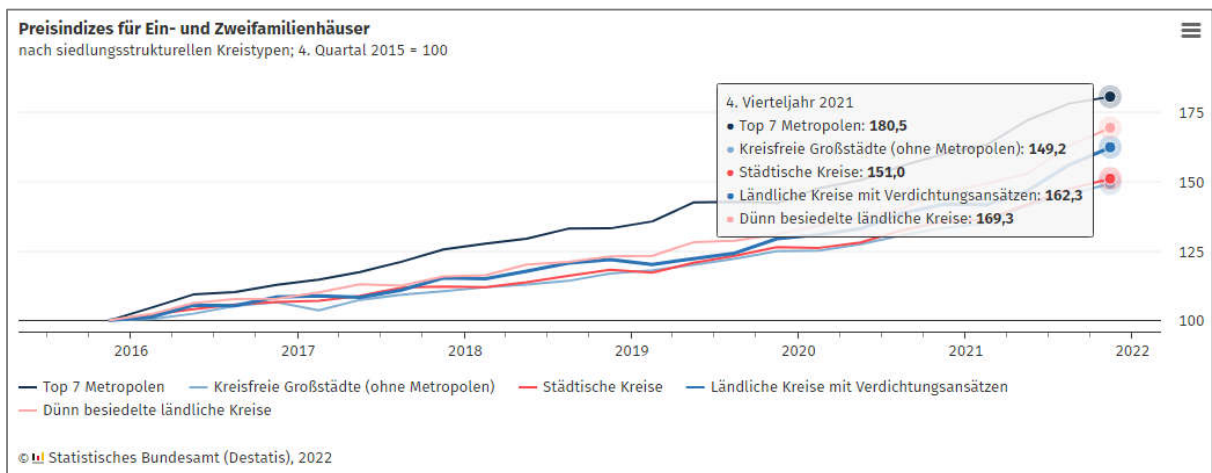
Der Sachwert ist deshalb nur bedingt – bis auf den Bodenwertanteil – dem Markt angepasst bzw. marktorientiert. Da der Gebäudewertanteil lagewertunabhängig errechnet wird, ist es durchaus nachvollziehbar, dass der Sachwert schon aufgrund dessen selten mit dem Verkehrswert harmoniert. Der vorläufige Sachwert ist nach § 35 ImmoWertV 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.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 708.186 €, gerundet auf 700 T€, beträgt der Sachwertfaktor laut Auswertung des Gutachterausschusses bei einem Bodenrichtwertniveau von 260 bis 800 €/m² für den Berichtszeitraum 2019 bis 2020 1,25. Die Nachkommastellen geben die prozentuale Abweichung des Verkehrswertes vom Sachwert wieder.

Mit der ImmoWertV 2021 wurde in § 39 der „Objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor“ eingeführt. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor bezieht sich auf ein durchschnittliches Gebäude im vorgezeichneten Modell und ist als „Basiswert“ zu verstehen.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Bezugsstichtag der Sachwertfaktoren vom Wertermittlungsstichtag abweicht. Die Immobilienpreise sind seit 2020 erheblich gestiegen. Veranschaulicht wird dies in den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindizes für Ein- und Zweifamilienhäuser.



Die Preissteigerungen verlaufen in allen Teilbereichen parallel. Zieht man zum Beispiel die ländlichen Kreise heran, so ergibt sich die Preissteigerung von 2020 bis Ende 2021 wie folgt:

$$(162,3/130,8 - 1) \times 100 = 24 \%$$

Da die Sachwertfaktoren mit steigendem Kaufpreis sinken, schätze ich die Erhöhung gemäß § 9 Absatz 3 ImmoWertV 2021 sachverständig auf ca. 15 %. Der Sachwertfaktor beträgt somit $1,25 \times 1,15 = 1,4375 \approx 1,44$.

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in €	=	708.186
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,44
Vorläufiger Sachwert in €	=	1.020.000

Vorläufiger Sachwert anteilig nach Wohnfläche	175 m²	62,5 %	637.500
--	--------------------------	---------------	----------------

4.4.7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

In diesem Fall weichen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Ertrags- und Sachwertverfahren ab. Dies hängt mit den verfahrensimmanenten Eingangsdaten zusammen. So sind die bisher nicht berücksichtigten Terrassen (so genannte c-Flächen) bei der Ertragswertberechnung in den Wohnflächen und somit in der Höhe des Ertrags enthalten. Ebenso die Küche.

Abschläge:

Baumängel/ Bauschäden/ Instandhaltungsstau

Sind analog dem Ertragswertverfahren zu berücksichtigen.

Zuschläge:

Besondere Bauteile sowie c – Flächen

Bei den so genannten c – Flächen handelt es sich um Bruttogeschossfläche, die nicht überdeckt und nicht umbaut ist und nicht bei der Berechnung der BGF zur Ermittlung der Herstellungskosten berücksichtigt wird. In diesem Fall sind zwei überdurchschnittlich große Terrassen vorhanden.

Besondere Bauteile sind nur zu berücksichtigen, wenn sie erheblich von der Beschaffenheit ähnlicher Objekte abweichen. Eine erhebliche Abweichung ist erst gegeben, wenn besondere Bauteile den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beeinflussen. Hier werden die überdurchschnittlich großen Dachterrassen werterhöhend berücksichtigt.

Die Terrasse WE 1 EG wird mit einem Zuschlag von 15.000 € berücksichtigt und die Terrasse WE 1 DG mit 10.000 €.

Weiterhin berücksichtige ich aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Verdichtung im Innenbereich die Werterhöhung resultierend aus der abgezinster Differenz von maßgeblichem zu tatsächlichen Bodenwert, siehe Punkt 4.2 des Gutachtens.

4.4.8 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.

Die Küche im Erdgeschoss hat aufgrund des Alters keinen Zeitwert mehr.

Die Küche im Dachgeschoß wird mit **1.500 €** berücksichtigt.

4.4.9 Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert			
anteilig nach Wohnfläche	175 m²	62,5 %	637.500
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)			
Abschläge:			
Kleine Reparaturen - marktspezifische Wertminderung		-	5.000
Summe der Abschläge		=	5.000
Zuschläge:			
Dachterrasse WE 1 EG $\approx 50 \text{ m}^2$		+	15.000
Dachterrasse WE 1 DG $\approx 19 \text{ m}^2$		+	10.000
zuzüglich Bodenwert aus Unternutzung		+	7.901
Summe Zuschläge		=	32.901
vorläufiger Sachwert in €		=	665.401
Zubehör - Zeitwert			
Küche DG		=	1.500
Sachwert in €		=	666.901
Sachwert in € gerundet			667.000

... das entspricht 3.811 €/m² Wfl.

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, Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag.

Die Objekte aus der Kaufpreissammlung sind nicht für eine Auswertung geeignet.

Das Sachwertverfahren birgt Unsicherheiten in den Annahmen von Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Marktanpassung. Alle angenommenen Eingangsgrößen wurden begründet; der Sachwert dem Markt mit dem objektspezifischem Sachwertfaktor angepasst. Der Sachwert beträgt hiernach **667 T€**.

Das Ertragswertverfahren ist ebenfalls zur Wertermittlung einer Eigentumswohnung in der Lage des zu bewertenden Objektes geeignet, da die Struktur und Lage der Wohnung für die Vermietung als prädestiniert ist. Der Verkehrswert bei der Vermietung der Wohnung ergibt sich zu **643 T€**.

Es ist eine ertragsorientierte Nutzung (Vermietung einer oder beider Etagen), eine Selbstnutzung oder eine Mischnutzung denkbar, weshalb die beiden Werte gleichermaßen gewichtet werden.

$$(667 \text{ T€} + 643 \text{ T€}) / 2 = 655.500 \text{ €}$$

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation beträgt der Verkehrswert, angelehnt an das Vergleichswertverfahren, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen am Wertermittlungsstichtag gerundet

Verkehrswert

655.000 €

(in Worten: sechshundertfünfundfünfzigtausend Euro)

6. 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 2020
- [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] Gablenz, Klaus „Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung“ 4. Auflage, Köln 2008
- [13] Bobka, Gabriele (Hrsg.) „Spezialimmobilien von A-Z“, 1. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag
- [14] Kleiber, Wolfgang „Kleiber digital - Standardwerk zur Wertermittlung“ abrufbar im Internet:< Kleiber Digital - Datenbank für Wertermittlung - Reguvis Fachmedien>, Stand aktuell
- [15] Otto Stöben Immobilien „Marktbericht I/2022“ abrufbar im Internet:
<Stoeben-Marktbericht-Archiv.pdf>
- [16] Bundesagentur für Arbeit „Statistik“ abrufbar im Internet:< Startseite - Schleswig-Holstein, Land - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) >

7. 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

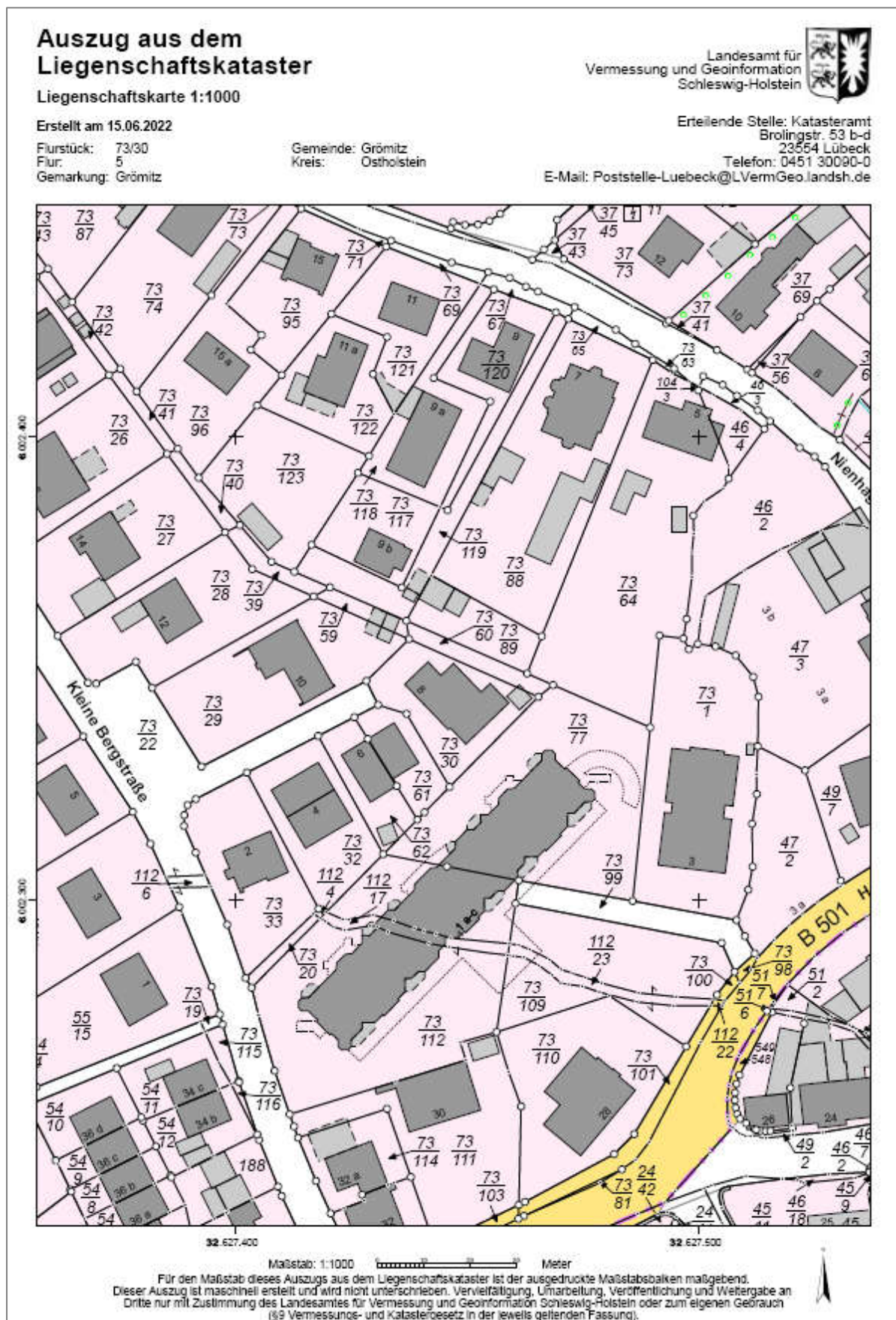
Oldenburg, den 25. Juli 2022

Anlagen

1. Übersichtsplan

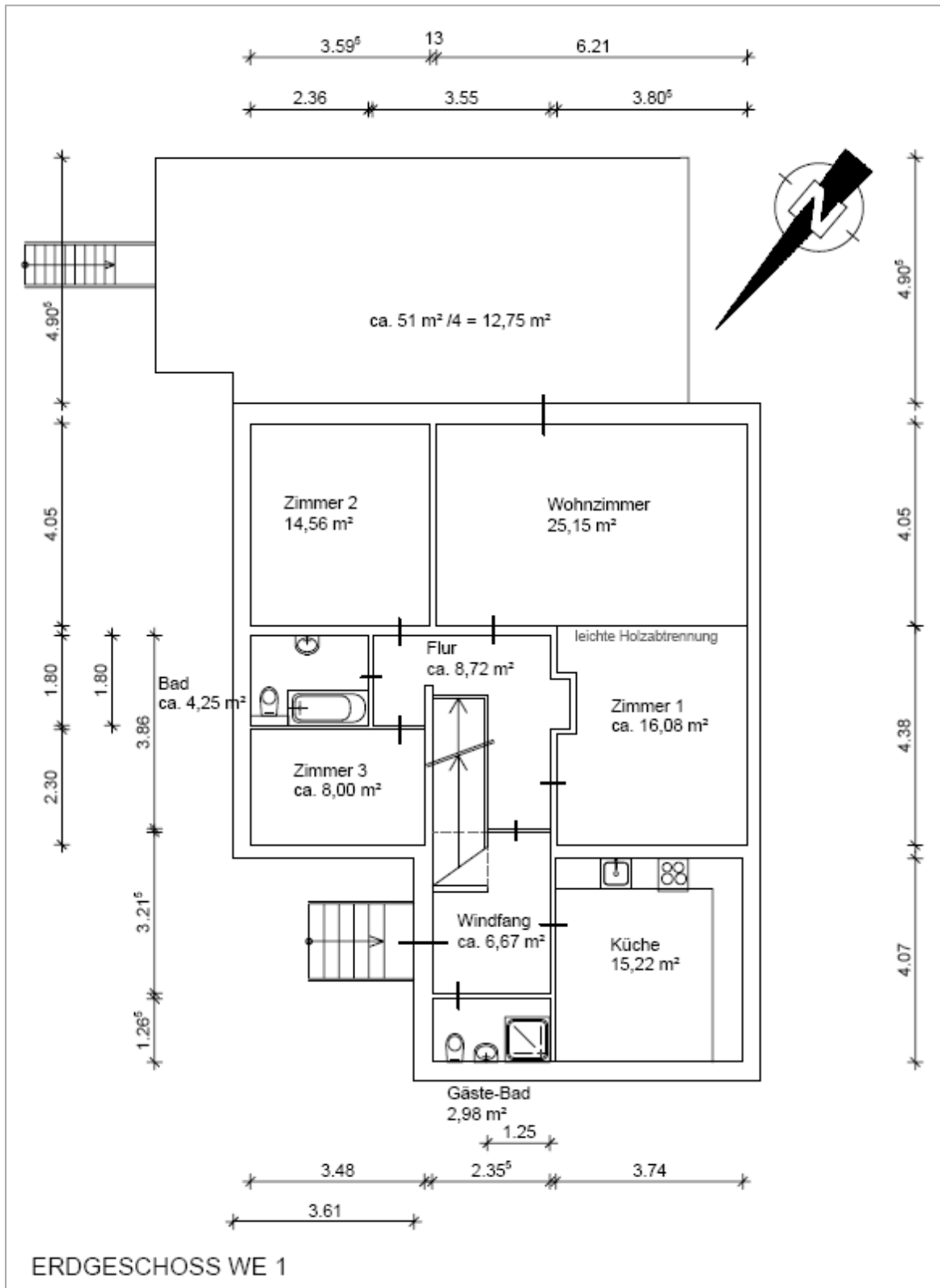
2. Ortsplan

3. Flurkartenauszug

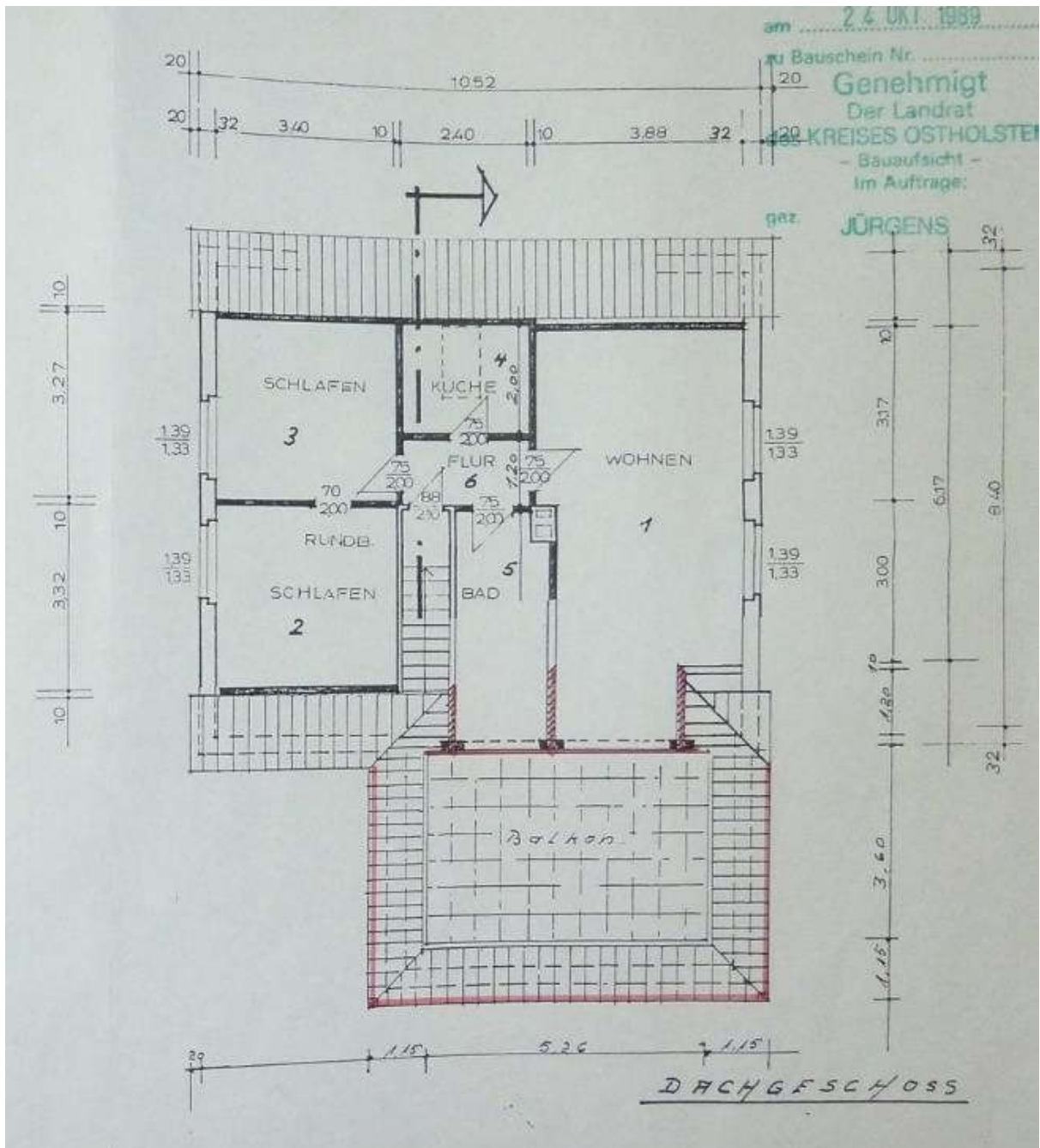


4. Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)

Wohnungseigentum 1 - Grundrisse

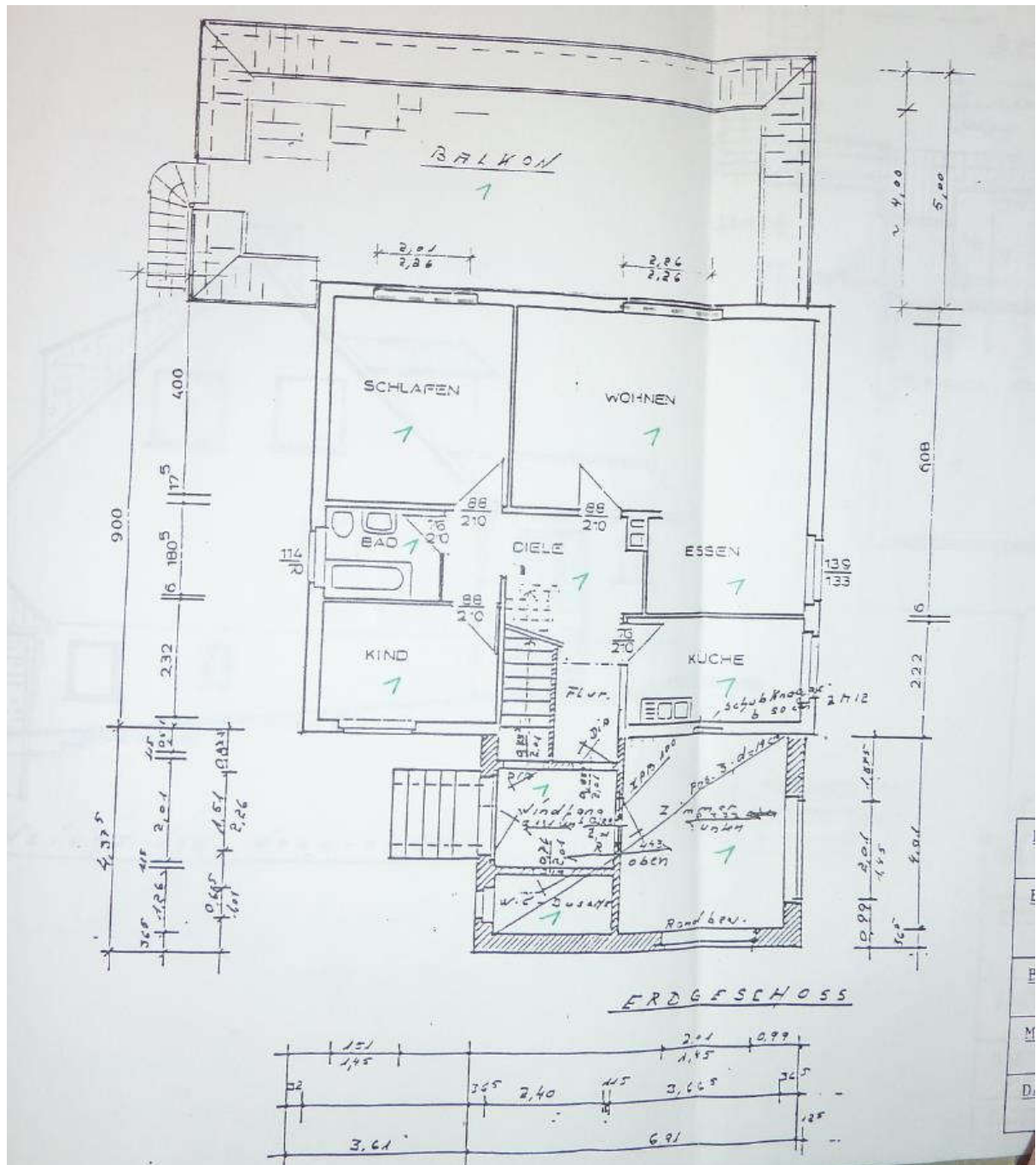


Vermietete Fläche

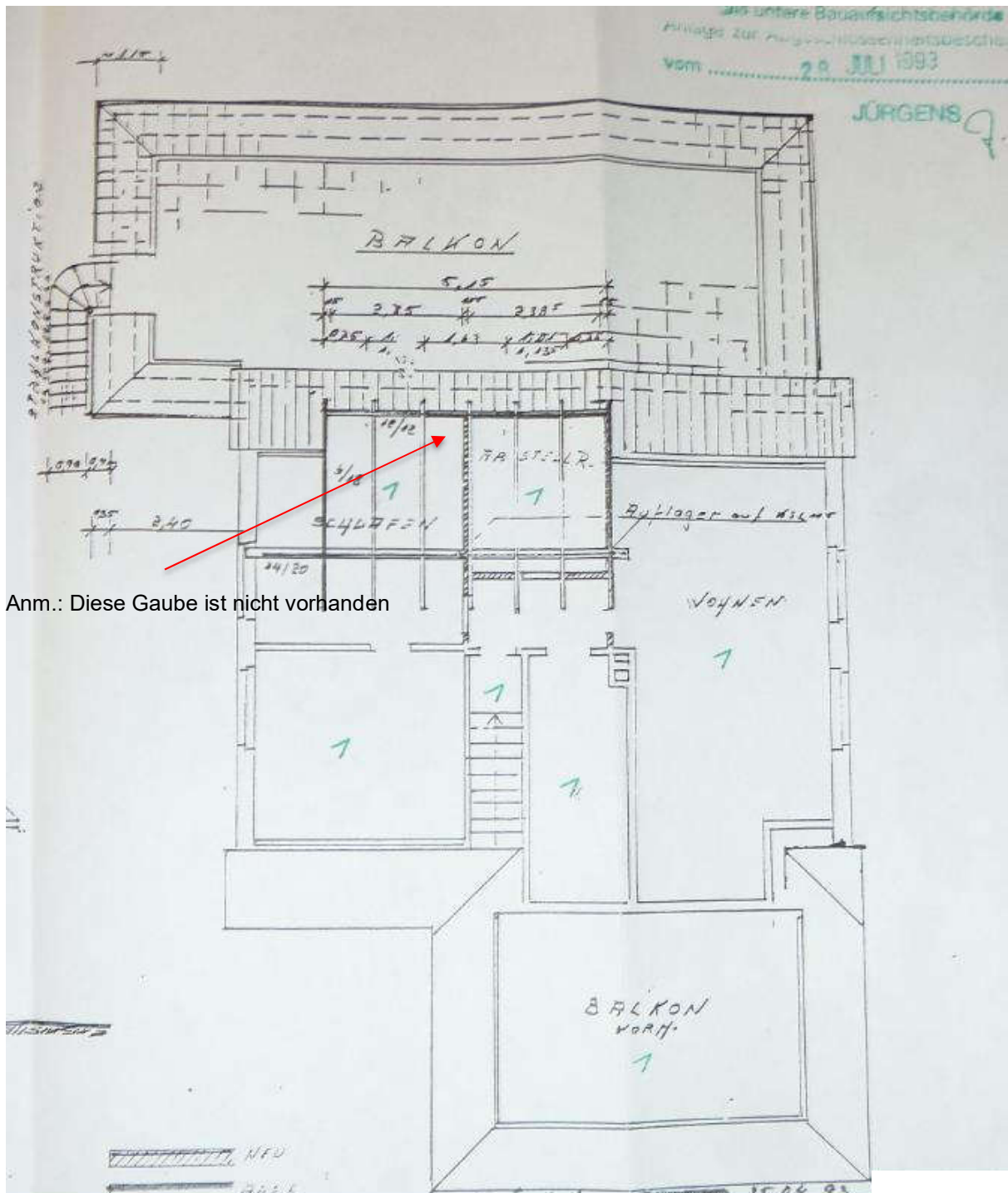


Dachgeschoss WE 1

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Anlage zur Teilungserklärung

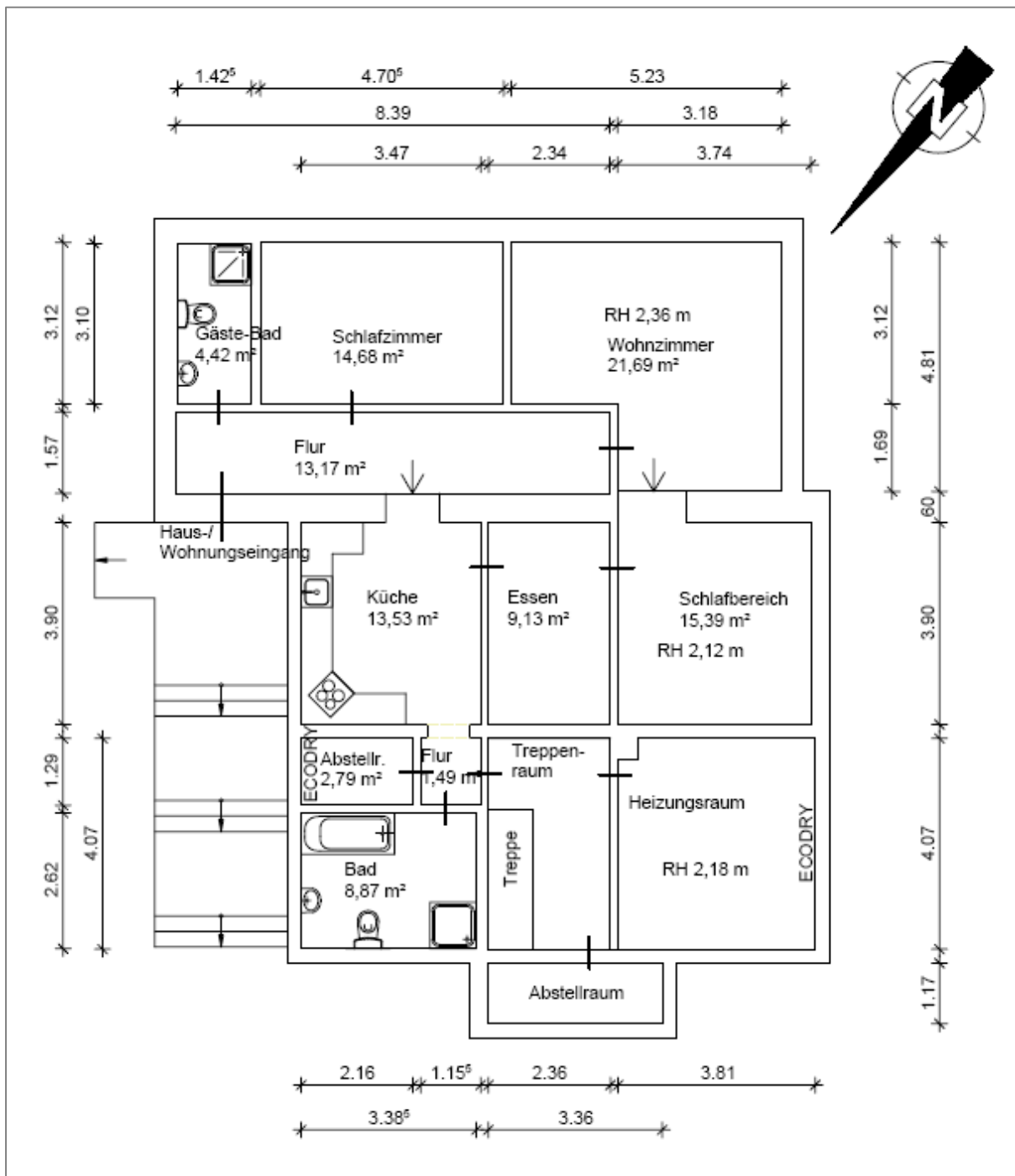


Erdgeschoss



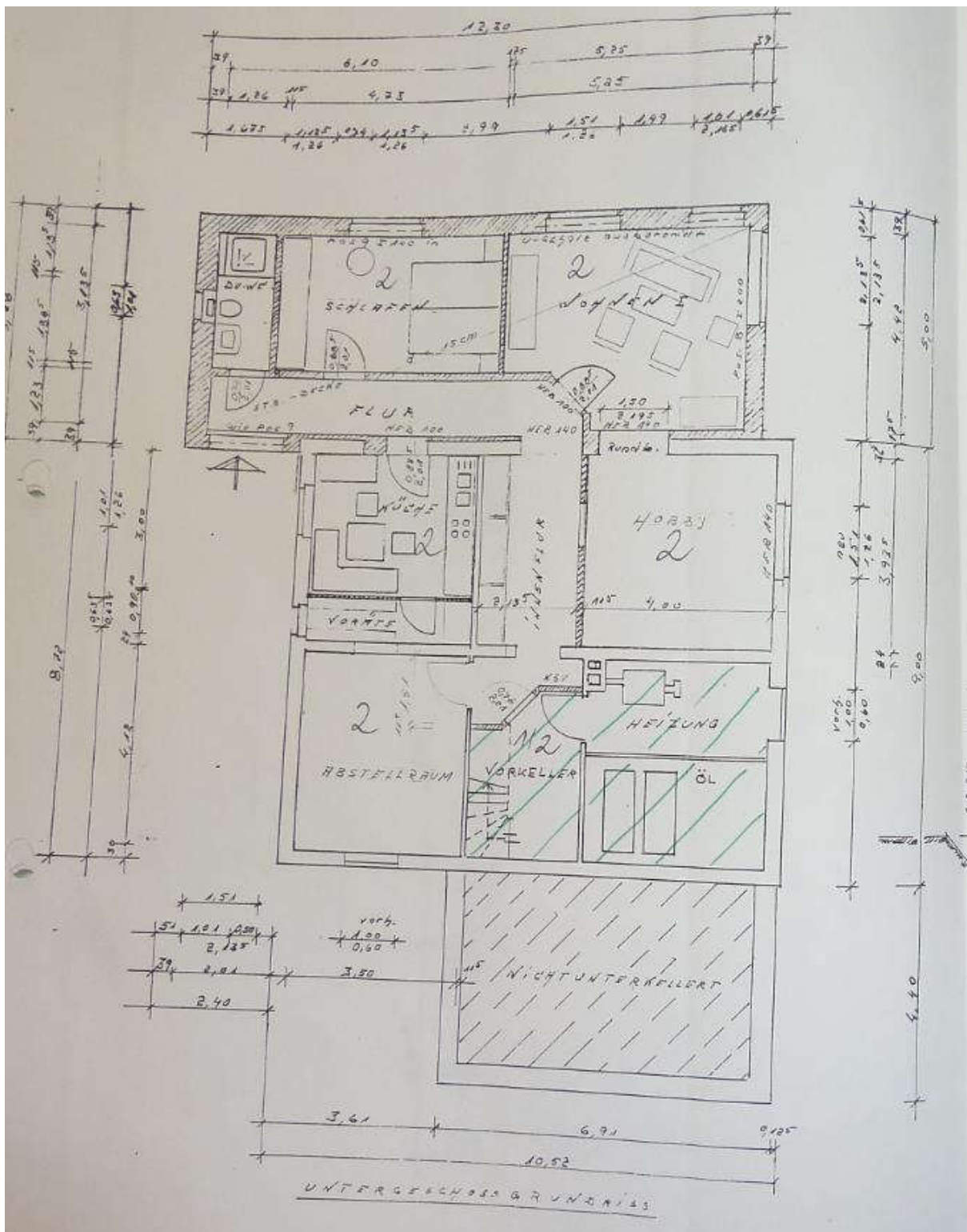
Dachgeschoss

Wohnungseigentum 2 - Grundriss

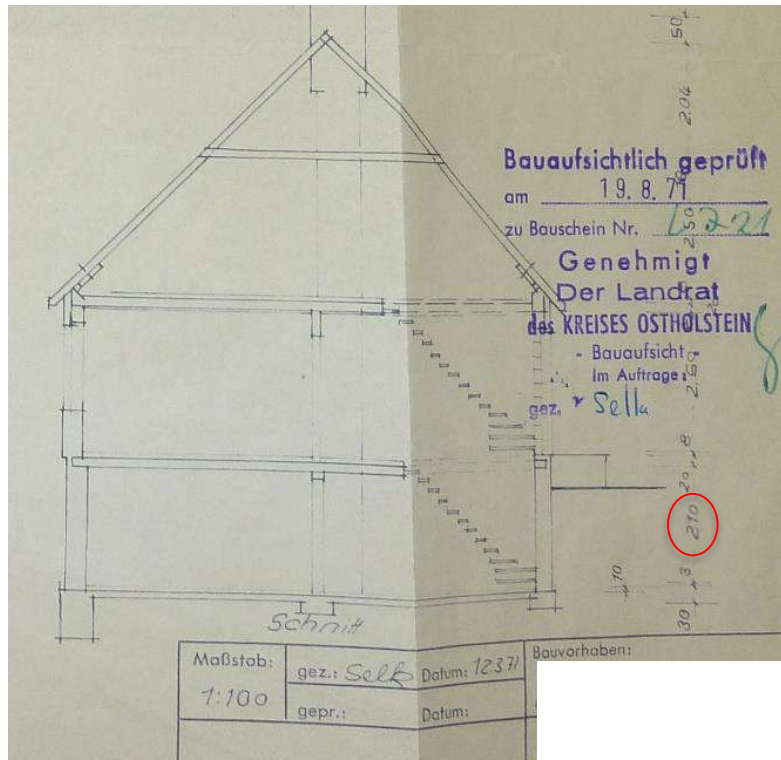


Untergeschoss

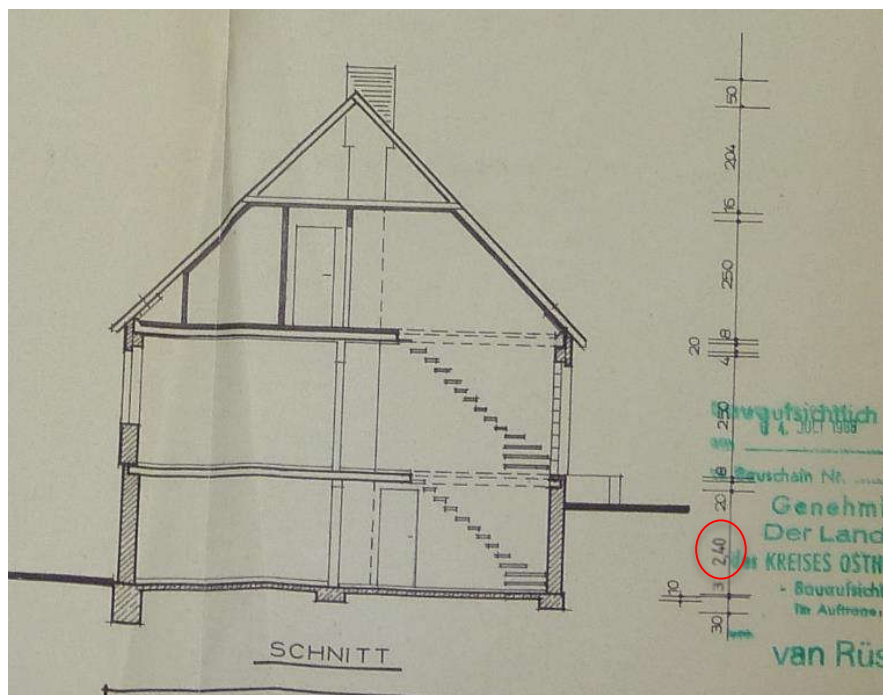
Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Anlage zur Teilungserklärung



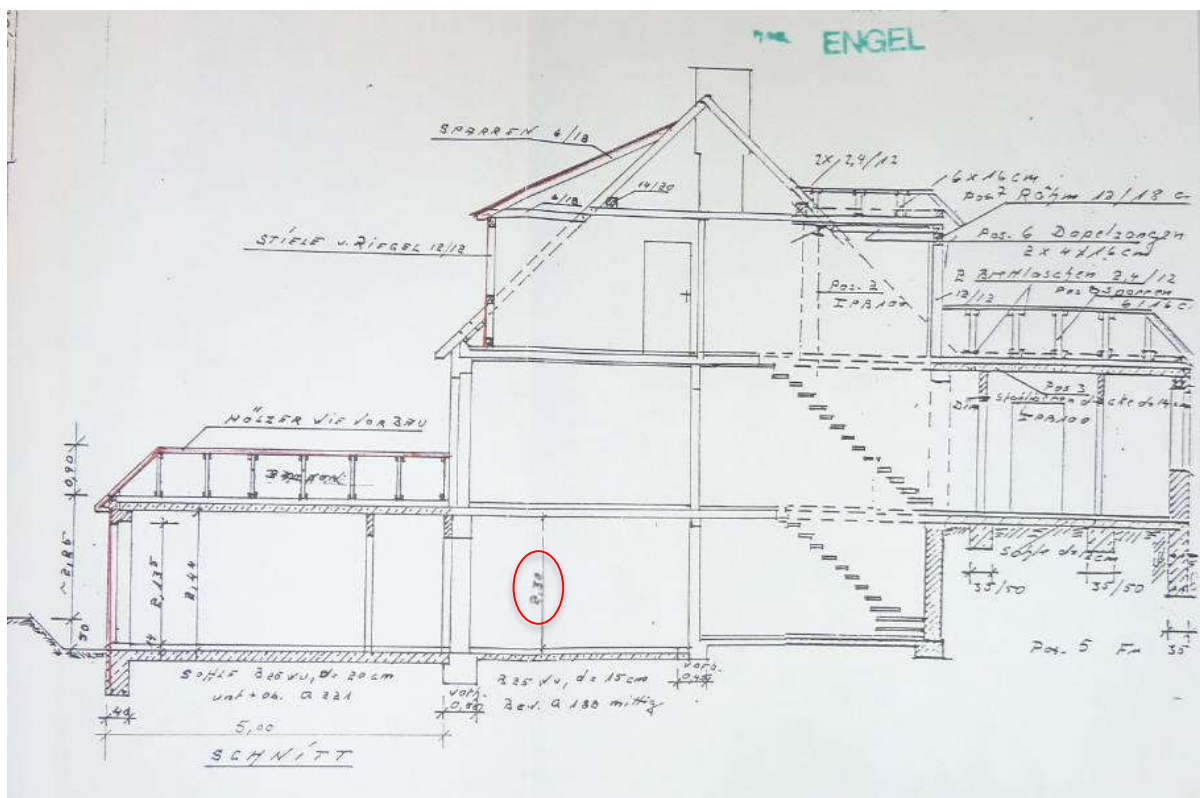
Schnitte



Schnitt 1971

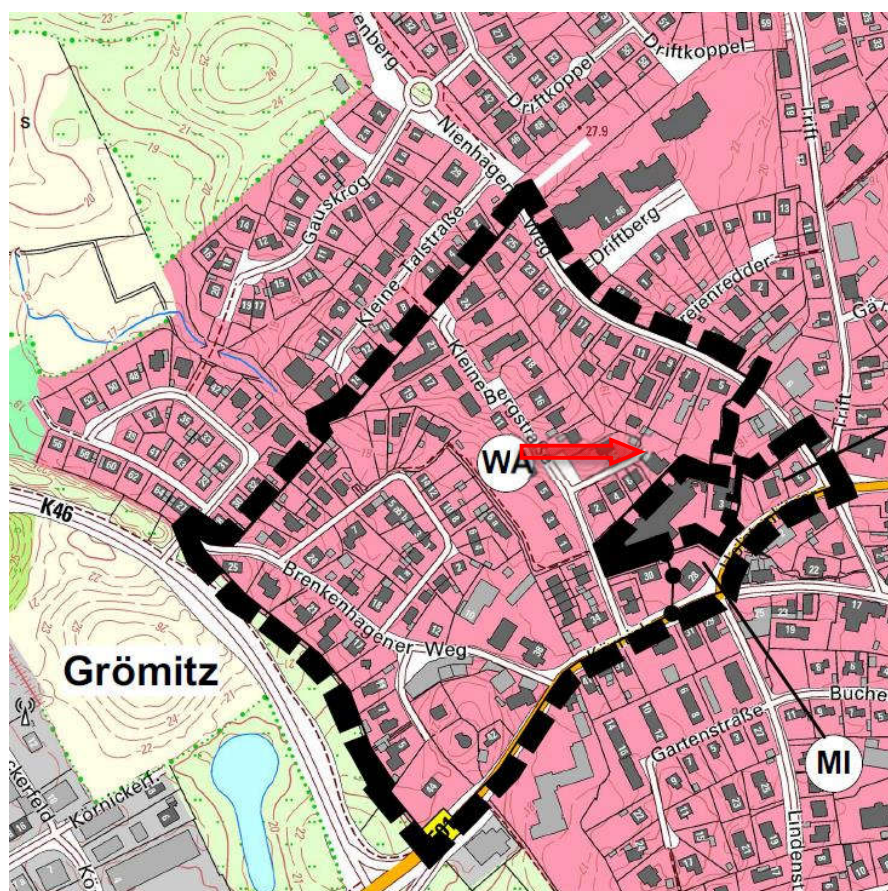
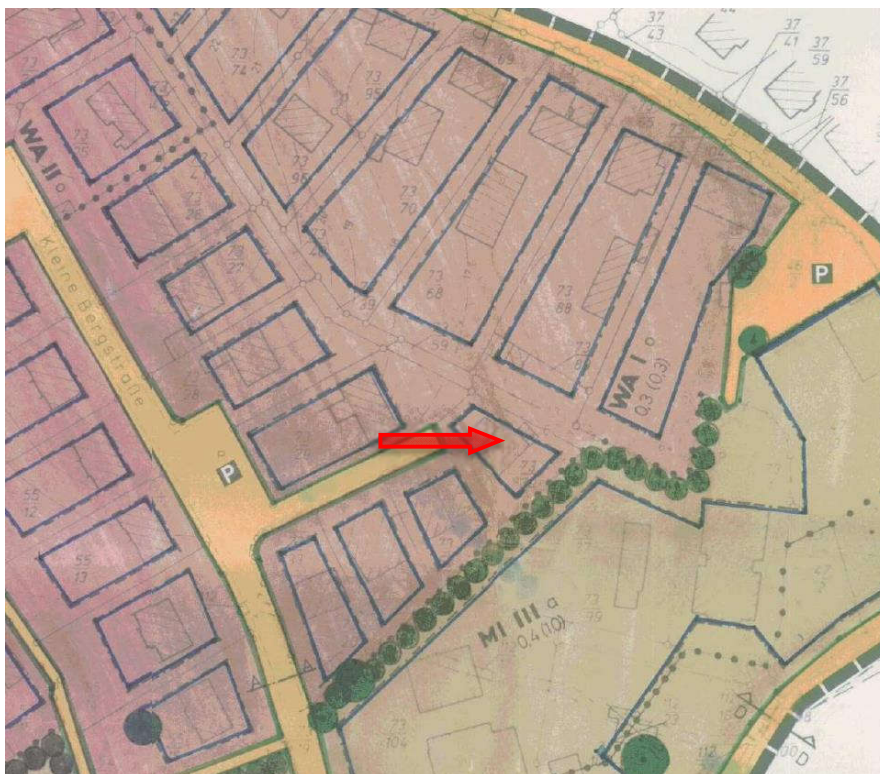


Schnitt 1988

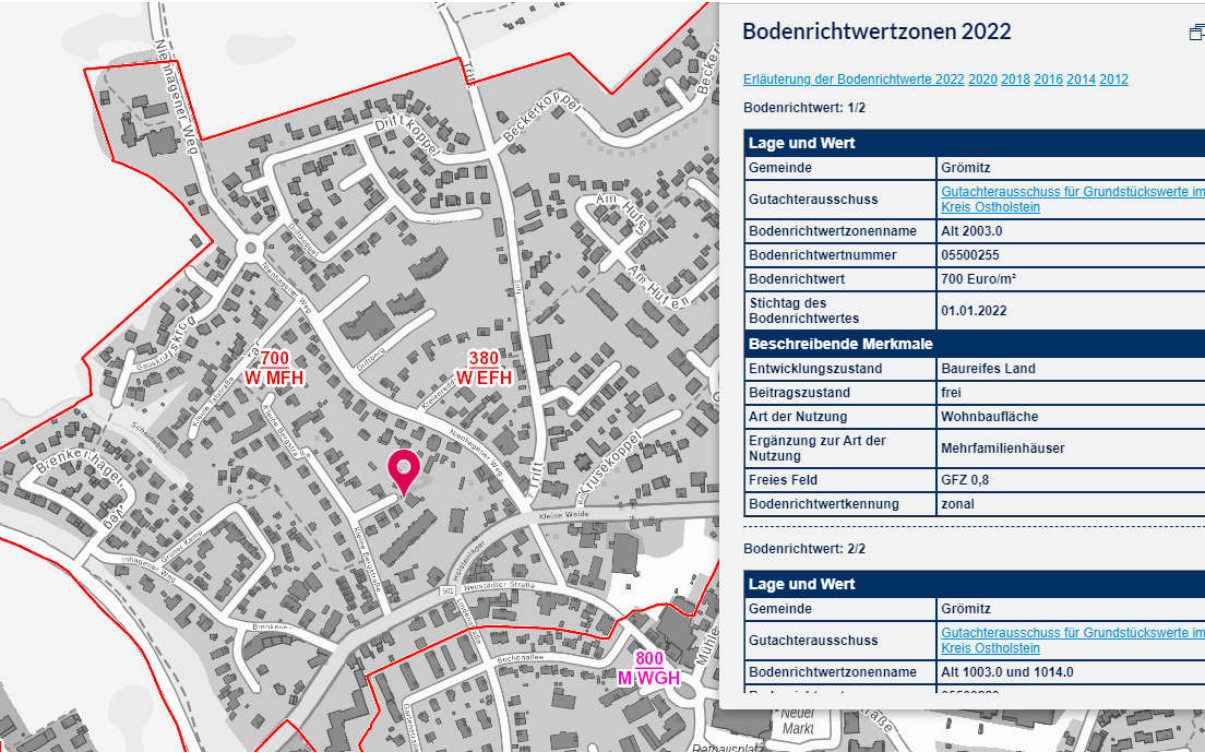


Schnitt 1993 – tatsächliche Raumhöhe 2,12 m

5. Ausschnitt B- Plan (nicht maßstabsgerecht)



6. Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht)



7. Fotodokumentation

Wohnungseigentum Nr. 1 – Erdgeschoss



Foto 1) Wohnungseingang WE 1



Foto 2) Gäste-Bad zur Wohnung Erdgeschoss



Foto 3) Küche

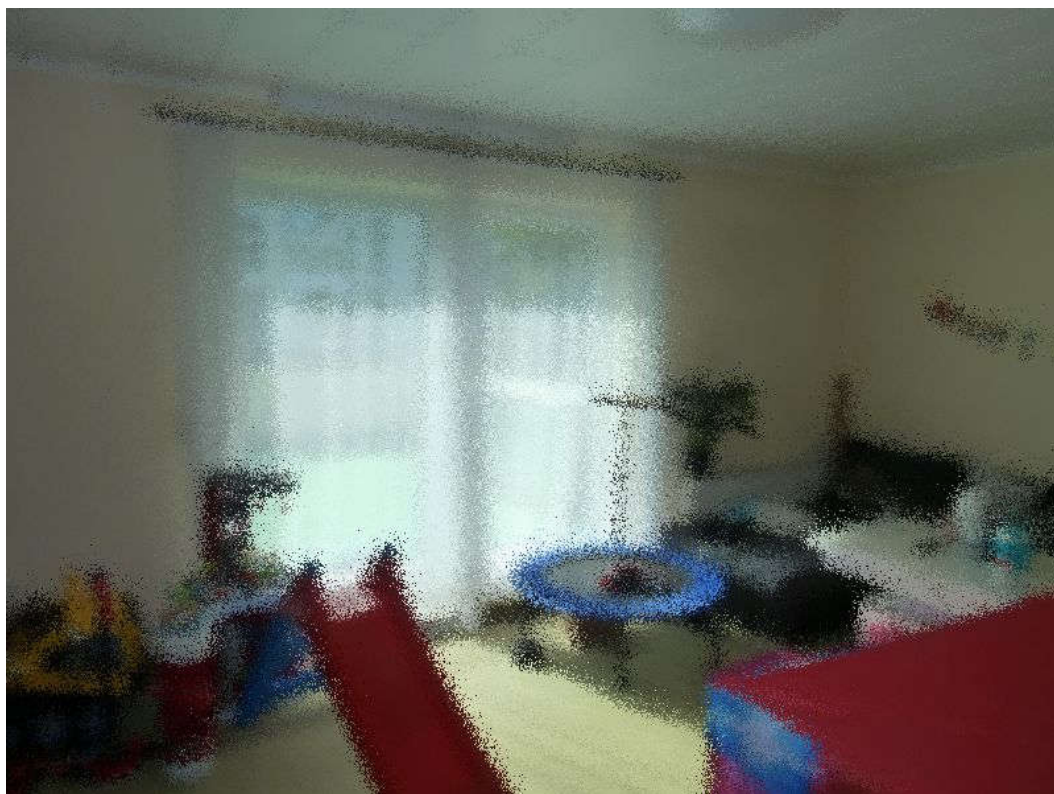


Foto 4) Wohnzimmer



Foto 5) Bad



Foto 6) Terrasse

Wohnungseigentum Nr. 1 – Dachgeschoss nicht vermietet

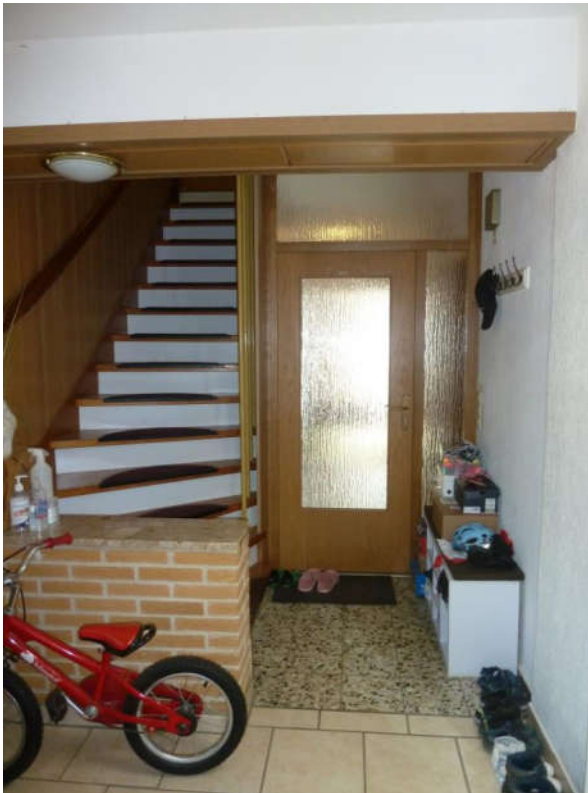


Foto 7) Treppe zum Dachgeschoss



Foto 8) Schlafzimmer 1



Foto 9) Küche



Foto 10) Küche



Foto 11) Küche



Foto 12) Bad

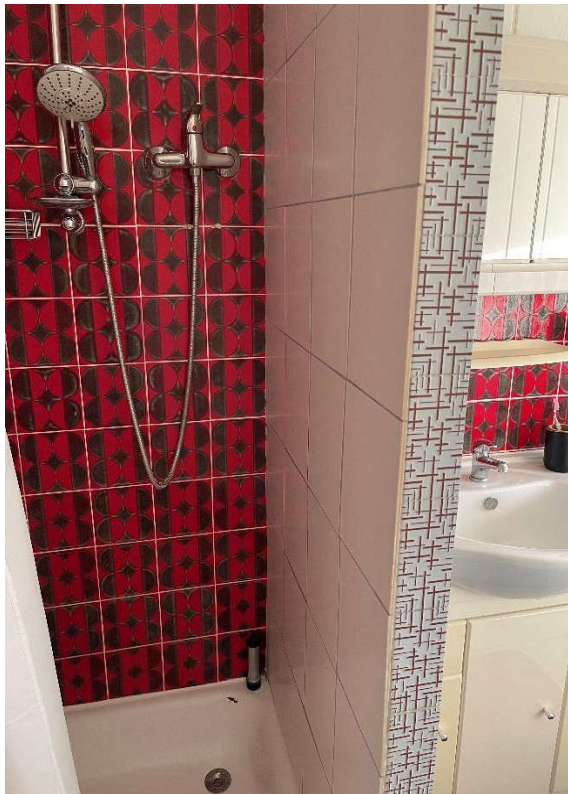


Foto 13) Bad



Foto 14) Bad



Foto 15) Bad

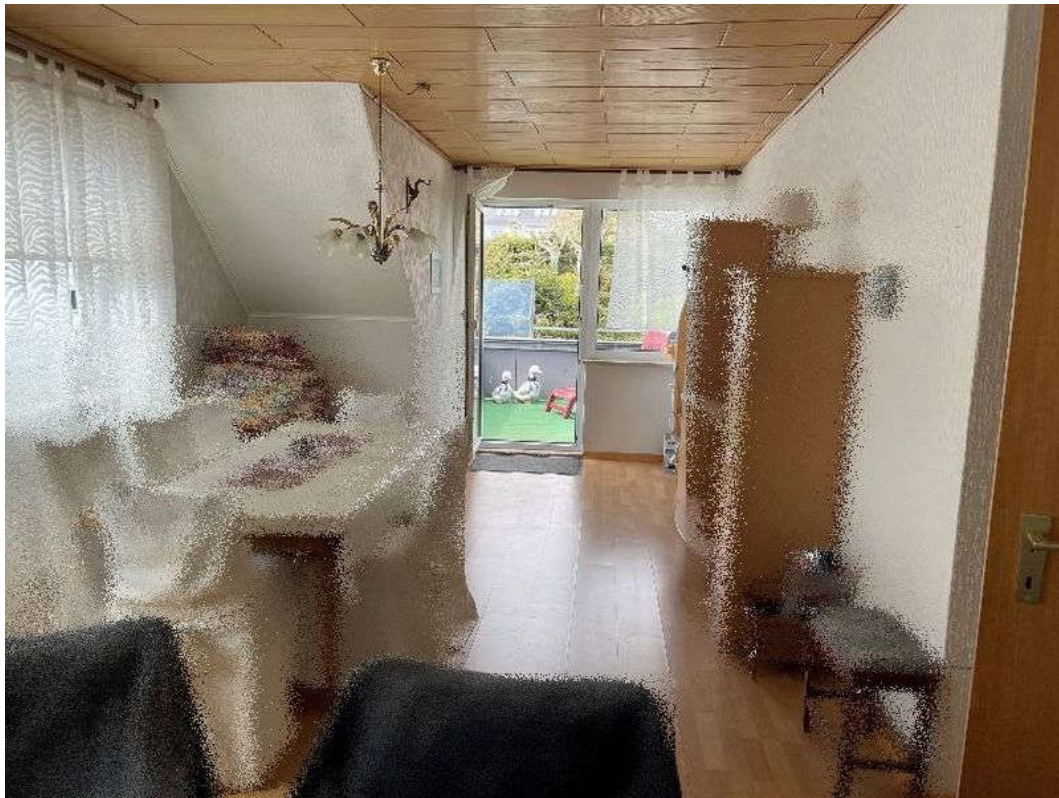


Foto 16) Wohnraum



Foto 17) Schlafzimmer



Foto 18) Mitvermietete Garagen – rechts – Abstellplatz für Mülltonnen



Foto 19) Garten rechts – genutzt von den Mietern im Erdgeschoss

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

Zweck : Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

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



Objektart : **Wohnungseigentum nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) in Untergeschoss (Souterrain) eines ehemaligen EFH**

Nutzungsart : Wohnen: vermietet

Baujahre Gebäude : 1971, 1989, 1993 - Untergeschoss

Objektanschrift : Kleine Bergstraße 8 in 23 743 Grömitz

Aufteilungsplan : Wohnung Nummer 2

Wertermittlungsstichtag : **06.05.2022 = Qualitätsstichtag**

Miteigentumsanteil : $\frac{1}{2}$ (tatsächliches Wertverhältnis ca. 62,5/37,5 – WE 2)

Grundstücksgröße ges. : 904 m²

Wohnfläche : ca. 105 m²

Grundbuch von Grömitz, Blatt 7111

Gemarkung, Flur, Flurstück

Grömitz, 005, 73/30, 73/60, 73/89

Verkehrswert WE 2

284.000 €

Verkehrswert WE 1 sh. Gutachten AZ 56 K 22/21 - GB Blatt 7110

655.000 €

Summe Verkehrswerte WE 1 und WE 2

939.000 €

Lasten und Beschränkungen

keine

Datum: 25. Juli 2022

Unterschrift: Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenstellung der Ergebnisse	5
1.1	Übersicht zur Berechnung	5
1.2	Beantwortung der Fragen des Gerichts	6
2.	Allgemeine Angaben	6
3.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Resümee zur Lage/ Nachbarschaftslage	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben	9
3.2.1	Das Wohnungsgrundbuch	9
3.2.2	Die Verwaltung und die Teilungserklärung	10
3.2.3	Hausgeld/ Instandhaltungsrücklage	10
3.2.4	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen	10
3.2.5	Das Baulastenverzeichnis	11
3.2.6	Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge	12
3.2.7	Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge	12
3.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
3.3.1	Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks	12
3.3.2	Erschließungszustand	12
3.3.3	Beschreibung des Gebäudes	12
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 und der Geschossflächenzahl	15
3.3.8	Ermittlung Baujahr/ Restnutzungsdauer	18
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	21
4.1	Grundlagen	21
4.1.1	Definition des Verkehrswertes	21
4.1.2	Kaufpreissammlung	21
4.1.3	Erläuterung zur ImmoWertV 21	21
4.1.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.1.5	Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	22
4.2	Bodenwertermittlung - §§ 40 - 45 ImmoWertV 2021	23
4.3	Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021	26
4.3.1	Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein	26
4.3.2	Rohrertrag / Bewirtschaftungskosten/ Reinertrag	27

4.3.3	Bewirtschaftungskosten.....	28
4.3.4	Reinertrag.....	29
4.3.5	Liegenschaftszinssatz.....	30
4.3.6	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	31
4.3.7	Ertragswert – Übersicht.....	32
4.4	Sachwertverfahren - §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021.....	32
4.4.1	Ermittlung der BGF	33
4.4.2	Ermittlung des Herstellungswertes - Normalherstellungskosten	33
4.4.3	Wertminderung wegen Alters	34
4.4.4	Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	34
4.4.5	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht.....	35
4.4.6	Marktanpassung	35
4.4.7	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	37
4.4.8	Wert des Zubehörs und der Betriebseinrichtung.....	37
4.4.9	Sachwert.....	37
5.	Verkehrswert.....	38
6.	Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis	39
7.	Versicherung / Erklärung des Gutachters.....	39
	Anlagen.....	40
1.	Übersichtsplan	40
2.	Ortsplan	41
3.	Flurkartenauszug.....	42
4.	Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)	43
5.	Ausschnitt B- Plan (nicht maßstabsgerecht).....	51
6.	Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht).....	52
7.	Fotodokumentation.....	53

Wohnungseigentum Nr. 2, vermietet, in ehemaligem, massiv errichtetem, Einfamilienhaus mit 2 Sondereigentumen, Baujahr 1971, Anbau WE 2 ca. 1993, Miteigentumsanteil $\frac{1}{2}$ - entspricht nicht den Wertverhältnissen, tatsächliches Verhältnis ca. 62,3/37,5, Wohnungsgröße ca. 105 m² $\triangleq$ 37,5, Lage im Souterrain, 3 Zimmer, Küche mit Esszimmer, Bad, Abstellraum, Carport, Heizung und Warmwasser, Gaszentralheizung, Außenanlagen: Kies, kleiner Gartenbereich
 Geringfügig Instandhaltungsschaden am Gemeinschaftseigentum

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

Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2: Grundbuch von Grömitz, Blatt 7110		
Bodenwert, unbelastet	:	462 T€
durchschnittlicher spezifischer Bodenwert rd.	:	511 €/m ²
Miteigentumsanteil 1/2 laut Grundbuch		
Wertrelevanter Miteigentumsanteil 37,5/100	:	173 T€
Grundstücksgröße gesamt		904 m²
Art der künftigen Nutzung	:	Wohnen
Erschließungszustand	:	erschließungsbeitragsfrei
Wohnfläche ca.	:	105 m ²
Vorläufiger Sachwert	:	708 T€
Grundstückssachwert marktangepasst	:	1.020 T€
Grundstückssachwert 37,5/100	:	383 T€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Abschläge	:	98 T€
Zuschläge	:	5 T€
Zubehör	:	0 T€
Sachwert	:	290 T€
Vorläufiger Ertragswert	:	281 T€
Gebäudeertragswert	:	108 T€
Eckdaten		
Jahresrohertrag	:	7.210 €/a
Jahresreinertrag	:	5.353 €/a
Restnutzungsdauer	:	40 Jahre
Liegenschaftszinssatz	:	1,14 %
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Abschläge	:	2 T€
Zuschläge	:	5 T€
Ertragswert	:	284 T€
Verkehrswert abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren	:	284 T€
Verkehrswert / Wohnfläche		2.705 €/m²

Vom Immobilienverband Deutschland – Nord wurden durchschnittliche Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Erfassungszeitraum 1. und 2. Quartal 2021 ermittelt.

Der IVD hat für Eigentumswohnungen mit einem einfachen Wohnwert den durchschnittlichen Preis/m² mit 1.864 €/m² und bei einem mittleren Wohnwert von 3.412 €/m² ermittelt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale, insbesondere der Lage im Souterrain und der niedrigen Raumhöhen, sowie der Lage im gefragten Ferienort Grömitz fügt sich der ermittelte Preis von 2.705 €/m² Wert gut hier ein.

1.2 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- | | |
|---|--|
| a) Verkehrs- und Geschäftslage | - siehe Punkt 3.1 |
| b) Baulicher Zustand und Reparaturen | - siehe Punkt 3.3.5 |
| c) Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen, | - keine |
| d) Verdacht auf Hausschwamm | - augenscheinlich nicht
Vorhanden |
| a) Verdacht auf ökologische Altlasten | - unbekannt |
| b) Zuständiger Bezirksschornsteinfeger | - |
| | 23743 Suxdorf |
| c) Verwalter, Höhe Wohngeld | - keine Hausverwaltung,
kein Hausgeld |
| d) Miet- und Pachtverhältnisse | - ja, sh. Punkt 3.2.7 |
| e) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß
§ 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 zur Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert über den Grundbesitz Grundbuch Blatt 7110 und Blatt 7111 zu ermitteln. Es handelt sich hierbei um zwei Wohnungseigentume. Im vorliegenden Gutachten wird **das im Grundbuch von Grömitz, Wohnungsgrundbuch, Blatt 7111, im Bestandsverzeichnis mit der lfd. Nr. 1 bezeichnete Wohnungseigentum Nummer 2** bewertet.

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 des Wohnungseigentums Nr. 2 – WE 2

Im Gebäude (ehemaliges Einfamilienhaus, Keller-, Erd- und ausgebauten Dachgeschoss) befinden sich zwei Wohnungseigentume nach Wohnungseigentumsgesetz. Wohnungseigentum Nr. 1 umfasst das Erd- und das Dachgeschoss des Hauses. Das **Wohnungseigentum Nr. 2**, in diesem Gutachten Bewertungsgegenstand, befindet sich teilweise im ehemaligen Keller und im Anbau im Souterrain. Eine

Zuordnung der Garagenstellplätze oder des Carports ist im Teilungsvertrag nicht vorhanden. Das Erdgeschoss von WE 1 ist vermietet, ebenso das hier zu bewertende WE 2. In den Mietverträgen ist dem Mieter im Erdgeschoss des WE 1 die Doppelgarage zur Nutzung vorbehalten und der Carport dem Mieter der Souterrainwohnung.

Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 06.05.2022.

Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag sind in § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV 2021 wie folgt definiert:

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

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

Ortsbesichtigung

Das Objekt wurde am 06.05.2022 im Beisein der Antragstellerin besichtigt. Während der Besichtigung der Souterrainwohnung war der Mieter zugegen.

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

- Grundbuch von Grömitz, Blatt 7111
- UR Nummer 799/1994 – Grundstücksüberlassung nebst Teilungserklärung
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Baulastenregister
- Erschließungsbescheinigung der Gemeinde Grömitz
- Kopien aus der Bauakte des Kreises Ostholstein
- Kopien aus der Bauakte der Gemeinde Grömitz
- Bauzeichnungen zum Dachgeschoss
- Marktpreisermittlung der Wüstenroth Immobilien vom 29.11.2021
- Unterlagen über die Bauleitplanung des Landkreises Ostholstein
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Fotos von Antragstellerin und Antragsgegner zum Dachgeschoss
- Auszug Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte

3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

3.1 Lage

Lage überregional/ regional

- Im Norden der Bundesrepublik Deutschland
- Schleswig-Holstein
- Ostholstein
- Ostseeküste - an der Lübecker Bucht

Lage örtlich

Grömitz ist eines der bekanntesten und gefragtesten Ostseebäder an der ostholsteinischen Ostseeküste. Das Wohnhaus liegt im Ort nördlich der Bundesstraße B 501 in einem Wohngebiet. Zum feinen weißen feinsandigen Strand sind es 1,6 km und ist in 7 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Lage im Gebäude

Die Wohnung befindet sich im Souterrain und ist über eine lang gezogene bequeme Außentreppe erreichbar. Der Anbau ist nach Südost ausgerichtet; das Wohnzimmer nach Süden mit Fenstern nach Osten und Westen.

Behördliche Verwaltung

Die Verwaltung der Gemeinde erfolgt von der Verwaltungsgemeinschaft Grömitz mit Sitz in Grömitz.

Wirtschaft

Hauptwirtschaftszweig des Ortes Grömitz ist der Tourismus, bedingt durch die Lage an der Ostsee mit langem und breitem Sandstrand, begleitet von Gastronomie und Einzelhandel. Grömitz ist dritt wichtigster Ferienort in Schleswig-Holstein. Der Ort verfügt über ca. 8.500 Gästebetten sowie über einen Yachthafen, ist ein beliebtes Ziel für Sportangler und hat eine ca. 400 m lange Seebrücke. Aufgrund des Status „Ostseebad“ sind viele kulturelle und sportliche Einrichtungen vorhanden. Im Sommer finden an der Kurpromenade vielfältige kulturelle Veranstaltungen statt. In Grömitz sind eine Mutter/Kind Rehabilitationsklinik und ein Kurmittelzentrum vorhanden.

Einzelhandel/ öffentliche Einrichtungen

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind im Ortszentrum vorhanden.

Öffentliche Einrichtungen, Ärzte, Behörden sowie Kindergärten sind in Grömitz vorhanden.

Schulen, einschließlich Gymnasium und weitere Ärzte, sowie ein Krankenhaus befinden sich in Neustadt in Holstein.

Individualverkehr

Die Erschließung für den Individualverkehr ist gegeben durch die B 501 an die BAB A 1. Lübeck und Hamburg sind in ca. 30 Minuten bzw. in ca. 1 bis 1,5 Stunden zu erreichen.

Öffentlicher Personennahverkehr/ Bahnhof/ Flugplatz

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Überlandbusse gesichert.

Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Neustadt in Holstein und in Oldenburg in Holstein, von wo aus ganz Deutschland zu erreichen ist. Der nächste Flugplatz befindet sich in Hamburg und ist in ca. 1,5 -2 Stunden mit dem PKW zu erreichen.

Immissionen

- keine

Demografische Entwicklung

Ostholstein ist der Teil Schleswig- Holsteins, mit der ältesten Bevölkerungsgruppe mit zunehmendem Anteil. Die Schülerzahlen nehmen ab, so dass Schulen kleiner, weniger und zusammengelegt werden. Ebenso werden weniger Kindergärten vorhanden sein.

Die Anzahl der Personen im Erwerbsalter wird sinken, woraus ein Arbeitskräftemangel resultiert. Wachsende Wirtschaftsfaktoren werden in Ostholstein Betreuung, Gesundheit, Ernährung, Wellness, Weiterbildung und Kultur sein. Eine gute infrastrukturelle Entwicklung, insbesondere im Bereich der Personenbeförderung und Versorgung vorausgesetzt, ist Grömitz als Wohnort gut geeignet. Grömitz ist Zuzugsort für s. g. „Best Ager“. Daraus resultieren Arbeitsplätze in Pflege, Betreuung und Versorgung.

3.1.1 Resümee zur Lage/ Nachbarschaftslage

Wohnlage/ Nachbarschaftslage

Die Wohnlage in Bezug zum Ort ist durchschnittlich. Das Objekt ist gut für Dauerwohnzwecke geeignet. Die Umgebungsbebauung besteht aus einer Mischbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungen werden in dieser Lage vorrangig zu Dauerwohnzwecken genutzt und nur teilweise als Ferienwohnungen vermietet.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben

3.2.1 Das Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Grömitz		Blatt 7111		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 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	
			Flur	Flurstück					
1	2	a	b		e	4			
1		1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Grömitz	005	73/30	Gebäude- und Freifläche, Kleine Bergstraße 8		5	34	
		Grömitz	005	73/60	Erholungsfläche, Kleine Bergstraße 8		1	24	
		Grömitz	005	73/89	Gebäude- und Freifläche, Nienhagener Weg		2	46	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Untergeschoss Neubau). Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Grömitz Blatt 7110 und 7111); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt.							
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26.09.1994 – UR-Nr. 799/1994 Notar Jürgen Collbey -, von Grömitz Blatt 41, übertragen; eingetragen am 15.01.1996.							

In Abt. II ist der Zwangsversteigerungsvermerk als Sicherungsvermerk zur Beschlagnahme des Objektes eingetragen. Die Beschlagnahme hat die Funktion des Veräußerungsverbot.

Eintragungen in Abt. III sind hier nicht dargestellt und haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

3.2.2 Die Verwaltung und die Teilungserklärung

Verwalter nach WEG - Gesetz

Ein Hausverwalter wurde nicht bestellt.

Teilungserklärung/ Teilungsvertrag

Das Wohnungseigentum wurde 1994 durch Teilungsvertrag begründet. Der Teilungsvertrag ist Bestandteil eines Grundstücksüberlassungsvertrages und lehnt sich im Wesentlichen an das WEG (Wohnungseigentumsgesetz) an. Die Miteigentumsanteile betragen für jedes Wohnungseigentum im Haus $\frac{1}{2}$.

Folgende besondere Vereinbarung sind vereinbart:

Urkunde UR 799/1994 auszugsweise:

- Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum allein und auf eigene Kosten zu unterhalten, instandzuhalten, und ggf. zu erneuern.
- Jeder Miteigentümer trägt die auf seinem Haus- und Grundstücksteil treffenden Kosten und Lasten einschließlich Verkehrssicherungspflicht allein. Nur soweit zwingend gemeinschaftliche Kosten anfallen, sind sie nach Miteigentumsanteilen aufzuteilen.
- Versicherungen sind getrennt abzuschließen.
- Eine jährliche Einwohnerversammlung ist nur mit stichhaltiger Begründung durchzuführen.
- Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, an seinem Sondereigentum und dem seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteilen beliebige bauliche Veränderungen vorzunehmen und auf dem Grundstück Bauwerke (z. B. Garagen) zu errichten. Er bedarf der Zustimmung des anderen Miteigentümers nur in dem Umfang, wie ein Eigentümer nachbarrechtlicher Zustimmung bedarf.

Sondernutzungsrechte am Grundstück/ die Zuordnung von Garagen oder Carport wurden nicht vereinbart. Die Teilung erfolgte auf Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Ostholstein vom 28.07.1993 mit Aktenzeichen 63.33-66.559 II.

3.2.3 Hausgeld/ Instandhaltungsrücklage

Hausgeld und Instandhaltungsrücklage wurden nicht vereinbart, siehe Auszug aus dem Teilungsvertrag.

3.2.4 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen

Bebauungsplan/ Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes war zum Wertermittlungstichtag der qualifizierte B-Plan Nr. 47, 3. Änderung rechtskräftig. Zum Bearbeitungszeitpunkt des Gutachtens wurde der Satzungsbeschluss zum B-Plan 47, 6. Änderung von der Gemeindevertretung gefasst, so dass diese Festsetzungen anzuwenden sind.

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen ist im Sinne des § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig.
- Die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung ist zulässig, wenn sie im Gebäude eine untergeordnete Funktion einnimmt und maximal eine Ferienwohnung umfasst.
- Firsthöhe 10,50 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße
- Zweigeschossigkeit zulässig
- Grundflächenzahl GRZ 0,4 als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6 als Höchstmaß

Sonstige Satzungen

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

Baugenehmigungen

- Der „Neubau eines Einfamilienhauses und einer Ölfeuerungsanlage mit 30.000 WE und 3.000 l und einer Hauskläranlage“ wurde am 20.05.1971 mit Bauschein Nr. 6721 genehmigt. Die Raumhöhe des Kellergeschosses wurde hier mit 2,10 m angegeben.
- Der „Dachgeschossausbau und Einbau von zwei Aufenthaltsräumen im Keller“ wurde am 04.07.1988 mit Aktenzeichen 66.559 genehmigt. Hierbei handelt es sich um die ehemaligen Kellerräume 1 und 2, jetzt Küche, Essen und Schlafzimmer im Altbau von 1971 (sh. Anlage 4). Die Baugenehmigung bezieht sich bei diesen Räumen auf eine genehmigungsfähige Raumhöhe von 2,40 m. Tatsächlich haben diese Räume eine gemessene Raumhöhe von 2,12 m. Eine Baugenehmigung ist somit für die Nutzungsart „Aufenthaltsraum“ im Altbau nicht vorhanden.
- Die „Errichtung einer Doppelgarage“ wurde am 07.12.1978 mit Aktenzeichen 66.559 II genehmigt.
- Die „Wohnhauserweiterung“ wurde am 25.10.1989 mit Aktenzeichen 66.559 II genehmigt. Hierbei handelt es sich um die westliche Erweiterung im Erdgeschoss um einen Hauseingang mit Windfang, ein Zimmer (Küche) und ein Gäste-WC und im Dachgeschoss um eine Dachterrasse und den Einbau einer Gaube.
- Der „An- und Umbau einer Untergeschosswohnung, Einbau einer Dachgaube (Nordwestseite) sowie Errichtung eines PKW-Stellplatzes“ wurde am 29.06.1993 mit Aktenzeichen 66.559 genehmigt. In dieser Baugenehmigung ist im Altbau im Kellergeschoss eine lichte Raumhöhe von 2,30 m dargestellt und für den Anbau 2,44 m. Die tatsächliche lichte Raumhöhe beträgt im Wohnzimmer 2,36 m. Die Dachgaube, hier an der Südostseite des Satteldaches, wurde nicht errichtet.
- Eine „Schornstein-Querschnittsveränderung“ wurde am 26.10.1993 mit Aktenzeichen 66.559 II A genehmigt.
- Der „Neubau eines Carports für einen PKW“ wurde am 28.08.1997 mit Aktenzeichen 66.559 II genehmigt.

3.2.5 Das Baulastenverzeichnis

(Tel. _____), Mitarbeiter beim Kreis Ostholstein und zuständig für das Baulastenverzeichnis, hat schriftlich am 02.06.2022 mitgeteilt, dass keine Eintragungen vorhanden sind.

3.2.6 Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge

Die Erschließungsanlage ist hergestellt und Erschließungsbeiträge sind nicht fällig. Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich, verkehrstechnisch und technisch voll erschlossen. Kostenpflichtige Maßnahmen nach Kommunalabgabengesetz sind laut schriftlicher Auskunft der Mitarbeiterin der Kämmerei, vom 14.06.2022, nicht geplant.

3.2.7 Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge

Die Souterrainwohnung ist vermietet. Der Mieter wohnt seit 2006 in der Wohnung. Nach Eigentümerwechsel wurde ein neuer Mietvertrag erstellt mit Datum 22.01.2013 auf unbestimmte Zeit. Der Mietvertrag umfasst drei Zimmer, Küche, Bad, WC und den Garten. Die Nettokaltmiete beträgt: 500,00 €/Monat inklusive Nutzung des Carports.

Die Nebenkostenpauschale beträgt zum Mietvertragsabschluss: 70 €/Monat

Die Mietkaution beträgt: 1.000 €

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.3.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus drei Flurstücken, hat ein deutliches Gefälle nach Süden und für die Bebauung mit einem Wohnhaus/ Appartementhaus sehr gut geeignet.

3.3.2 Erschließungszustand

Das Grundstück befindet sich an einer Anliegerstraße. Das Grundstück ist verkehrstechnisch, zentral mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, sowie mit Trinkwasser, Strom, Telefon und Fernsehempfang voll erschlossen. Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt über zwei Gaszentralheizungen mit Warmwasserbereitung im Keller. Der Gasverbrauch ist separat ablesbar.

3.3.3 Beschreibung des Gebäudes

Das Gebäude wurde 1971 als massives Einfamilienhaus, bestehend aus Keller, Erd- und Dachgeschoss errichtet. Im Jahr 1989 wurde der heutige Eingangsbereich des Wohnungseigentums 1 errichtet nebst Aufbau einer Gaube und einer Dachterrasse im Dachgeschoss. Im Jahr 1993 wurde an der Südostseite des Gebäudes das Kellergeschoss erweitert und zu der zu bewertenden Souterrainwohnung ausgebaut.

Die Wohnung im Souterrain hat einen Flur, ein Gäste-Bad mit Dusche, Waschbecken, WC mit Spülkasten und Waschmaschinenanschluss, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit einem erhöhten Zugang mit Falttür zu einem ebenfalls als Schlafzimmer eingerichteten Raum, einem Esszimmer mit offenem Durchgang zur Küche, einer Küche, einem Abstellraum, einem kleinen Flur und einem Badezimmer mit WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche und Badewanne. Die Räume, die sich im ehemaligen Einfamilienhaus im Keller befinden, haben eine Raumhöhe von < 2,40 m (im Schlafbereich

gemessen 2,12 m und im Heizungskeller 2,185 m) und sind nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein nicht als Aufenthaltsräume zugelassen.

Weiterhin befinden sich in diesem Geschoss ein Treppenraum (Zugang zu oder von dem Wohnungseigentum 1 aus) und der Heizungskeller sowie die Hausanschlüsse für Strom- Wasser- und Gas. Diese Flächen sind Gemeinschaftseigentum. Alle Medien sind getrennt für die jeweiligen Wohnung ablesbar. Raumaufteilung siehe Grundrisse in der Anlage.

Nachfolgende Informationen resultieren aus den Baugenehmigungen beziehungsweise beruhen auf Augenschein, soweit es sich um sichtbare Bauteile handelt.

Bauausführung und Ausstattung Wohnung 2:

Baukonstruktion:

Außenwände	:	Mauerwerk
Fassade	:	Putz
Innenwände	:	Mauerwerk geputzt
Geschossdecken	:	Stahlbetondecke (Filigrandecke)
Dach/ Dacheindeckung	:	Satteldach/ Betondachsteine anthrazitfarben
Dach über Anbau WE 2	:	Flachdach, Dachterrasse von WE 1
Treppen	:	Holztreppe mit geschlossenen Tritt- und Setzstufen
Hauseingangstür/		
Wohnungseingangstür WE 2	:	Kunststofftür mit Glasausschnitt isolierverglast mit Glasausschnitt zweiflügelig

Ausstattung:

Fußböden	:	keramischer Bodenbelag, Laminat im Schlafbereich
Decken	:	Holzpaneel Kiefer, MDF-Paneel
Wände	:	Tapeten
Küche	:	Fliesen Spiegel
Innentüren	:	Holz Futterrahmen mit Holztürblatt, Kiefer profiliert
Fenster	:	Kunststofffenster isolierverglast mit innenliegenden Sprossen
Bad 1	:	Dusche, WC mit Spülkasten, Waschbecken, Farbe der Objekte manhattengrau, Fußboden Fliesen, Wandfliesen weiß raumhoch
Bad 2	:	Badewanne, Dusche, WC mit Spülkasten, Waschtisch, Farbe der Objekte bahamabeige, Fußboden Fliesen, Wandfliesen weiß raumhoch

Haustechnik:

Elektroinstallation	:	unter Putz, Rauchmelder vorhanden
Fernsehanschluss	:	vorhanden
Heizkörper	:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil,
Beheizung	:	Gaszentralheizung
Warmwassererzeugung	:	Warmwasserspeicher

Waschmaschinen- und Trockneranschluss sind im Heizungskeller ebenfalls vorhanden. Die Leitungen sind ungedämmt.

Zubehör

Einbauküche	:	älterer Korpus, Cerankochfeld, Backofen, Ablufthaube, Spüle, Geschirrspüler (Eigentum Mieter),
-------------	---	---

Kühlschrank

Besondere Bauteile WE 2 : Hauseingangstreppe
: Außenrollläden

Sonstige Gebäude auf dem Grundstück:

: Doppelgarage aus Beton mit Stahlschwinger ca. 6 m x 5,65 m
: Carport aus Holz – abgängig, ca. 5,50 m x 3 m
: Gerätehäuschen ca. 2,50 m x 3 m

3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Die offene Zufahrt zum Grundstück ist mit Kies befestigt. Das Grundstück ist sonst mit niedrigem Stabgitterzaun oder mit niedrigem Holzlattenzaun eingefriedet. Der Bereich vor der Doppelgarage und dem Abstellbereich für die Mülltonnen ist mit Betonsteinpflaster befestigt; ebenso die Fläche vor dem Carport.

Die Eingangsbereiche werden von Blumenrabatten gesäumt. Sonst sind Rasen/Wiese vorhanden sowie einige Sträucher. An der Südostgrenze sind eine Hecke und weitere Sträucher vorhanden. Die Gartenbereiche können von den Mietern zu Erholungszwecken genutzt werden.

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 Wohnungseigentum ist ordnungsgemäß instandgehalten.

Im Sockelbereich der Gemeinschaftsräume im Keller, bis zu einer Höhe von ca. 30 cm über Oberkante Fußboden, ist leicht aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar. Für Kellerräume eines Gebäudes mit Baujahr 1971 ist dies nicht ungewöhnlich.

Vor ca. 15 Jahren gab es ein Starkregenereignis, bei dem Wasser in den tiefer liegenden Bereich der Wohnung eingedrungen ist. Die Wände wurden über einen langen Zeitraum mit einem Trocknungsgerät getrocknet, die Bodenbeläge erneuert und die Wände neu tapeziert. Es wurde die Drainage um das Haus erneuert und ECODRY-Geräte installiert, sowie eine Entwässerungsrinne oberhalb des Hauseingangs eingebaut. Diese Maßnahmen fanden laut Aussage des Mieters vor über 10 Jahren statt. Seitdem gab es keine Probleme mehr. Der Kellerbereich wird im Heizungsraum und im Abstellraum jeweils an der Außenwand im ECODRY-Verfahren entfeuchtet. Hierbei wirken Magnetfelder auf die Feuchtigkeit im Mauerwerk ein. Diese sollen die Ausgleichsfeuchte im Mauerwerk wieder herstellen. Augenscheinlich und nach Aussage des Mieters funktionieren die Geräte, bzw. die Kombination der

durchgeführten Maßnahmen. Feuchter oder muffiger Geruch waren in der Wohnung nicht vorhanden; sichtbare Folgeschäden waren nicht erkennbar. Es ist nicht ausgeschlossen, dass eine Überplanung und Erneuerung der Regenentwässerung mittelfristig erforderlich werden.

3.3.6 Resümee und energetischer Zustand

Es ist keine Wohnungsverwaltung vorhanden. Für die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum gelten laut Teilungsvertrag die §§ 1 und 5 WEG. Der Teilungsvertrag basiert im Wesentlichen auf dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Der energetische Zustand entspricht jeweils den Baujahren der Baukörper und ist nicht zeitgemäß. Eine umfassende energetische Sanierung des Gebäudes hat nicht bisher nicht stattgefunden.

Die Räume sind trotz der Lage im Souterrain gut belichtet; die Wohnung ist ordnungsgemäß instandgehalten. Der Grundriss ist gut für die Dauernutzung von zwei Personen geeignet.

3.3.7 Bemessung der Wohnfläche und der Geschossflächenzahl

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. Im Sondereigentum 2 waren einige Abweichungen der Baulichkeit vorhanden, so dass dieser Bereich aufgemessen wurde. Geringfügige Abweichungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Bezogen auf die Räume mit niedriger Raumhöhe und deren Berücksichtigung im Gutachten ist Folgendes mitzuteilen:

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.

Das Mietrecht des BGB für den nicht preisgebundenen Wohnraum enthält keine Bestimmungen, die eine Vereinbarung oder eine Angabe über die Wohnfläche der vermieteten Wohnung bei Abschluss des Mietvertrages, bei Mieterhöhungen oder bei Umlage und Abrechnung vorschreibt.

Ein verbindlicher Begriff der Wohnung ist im Mietrecht nicht gefordert. Es geht hierbei vielmehr ausschließlich um Wohnraum. In der Praxis und Rechtsprechung wird in der Regel nicht unterschieden zwischen Wohnraum und Wohnung. Allerdings werden Ausführungen zur Wohnfläche stets auf Wohnungen bezogen. Vermietete Wohnung oder vermieteter Wohnraum umfasst die Räume, die dem Mieter zur Wohnnutzung überlassen sind. Das bedeutet, dass für eine Wohnnutzung und deren Wohnfläche die Vereinbarung der Parteien maßgeblich ist. Objektive Kriterien treten hinter die vertraglichen Regelungen zurück.

Für die Wohnflächenberechnung bedeutet dies, dass alle Räume, die nach Ihrer objektiven Beschaffenheit und subjektiven Bestimmung zu einer Wohnung gehören, zu berücksichtigen sind.

Die Flächenberechnung erstreckt sich auf die ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Diese werden in der Regel als die hinter einem Wohnungsabschluss liegenden Räume verstanden.

Der BGH hat mehrfach entschieden, dass Räume, die nach WoFIV § 3 Abs. 2 keine auf die Wohnfläche anrechenbare Wohnfläche haben, dennoch nach Mietvertrag als vermieteter Wohnraum mit voller Wohnfläche anzurechnen sind.

Das heißt, dass auch Räume mit einer Raumhöhe unter der nach der Landesbauordnung S-H für Aufenthaltsräume geforderten Höhe (< 2,30 im DG und < 2,40 in sonstigen Geschossen) in der vorliegenden Berechnung der Mietfläche enthalten sind.

Wohnhaus mit zwei WE	Berechnung, Grundlage Bauzeichnungen	Mietfläche in m²
Wohnungseigentum 2		
Souterraingeschoss		
Flur	8,39*1,57	13,17
Gäste-WC mit Dusche	1,425*3,10	4,42
Schlafzimmer	4,705*3,12	14,68
Wohnzimmer	3,12*5,23+1,69*3,18	21,69
Schlafbereich	3,90*3,74+1,34*0,60	15,39
Essen	2,34*3,90	9,13
Küche	3,47*3,90	13,53
Abstellraum	2,16*1,29	2,79
kleiner Flur	1,155*1,29	1,49
Bad	3,385*2,62	8,87
Summe WE 2		105

Wohnungseigentum 1	Berechnung, Grundlage Bauzeichnungen	Mietfläche in m²
Erdgeschoss		
Windfang	3,215*2,355-1,21*1,105+0,79*1,105/2	6,67
Gäste-Bad	1,265*2,355	2,98
Küche	4,07*3,74	15,22
Flur ca.	3,86*2,355-2,67*1,105+1,80*1,285-0,16*0,79+0,39*1	8,72
Zimmer 1 ca.	3,805*4,38-0,39*1,23	16,19
Zimmer 2 ca.	3,595*4,05	14,56
Zimmer 3 ca.	2,30*3,48	8,00
Wohnzimmer	6,21*4,05	25,15
Bad ca.	2,36*1,80	4,25
Dachterrasse ca.		12,75
Summe Erdgeschoss		114

Dachgeschoss ca.	aus Bauantrag Ausbau DG 1988 und Wohnhauserweiterung 1989	
Flur ca.	2,40*1,20*0,97	2,79
Schlafen 1 ca.	(3,32*3,40-3,40*1*0,5)*0,97	9,30
Schlafen 2 ca.	(3,40*3,27-3,4*1*0,5)*0,97	9,14
Küche ca.	(2*2,40-1*2,40*0,5)*0,97	3,49
Bad ca.	(4,30*1,68-0,375*0,5)*0,97	6,83
Wohnzimmer ca.	(3,17*3,88-3,88*0,8*0,5+ 3,58*3-1,13*0,8*0,5+2,75*1,3)*0,97	23,87
Dachterrasse ca.	5,26*3,60*1/4	4,73
Summe Dachgeschoss		60

Summe WE 1		175
-------------------	--	------------

Wohnfläche	280
-------------------	------------

orange: Raumhöhe < 2,20m; dunkelgrau: modernisierte Fläche/Ausbau; hell: Anbau 1989 bzw. 1993;

Die vermietbare Fläche des Wohnungseigentums 2 beträgt 105 m²; die Gesamtfläche 280 m²
Der Anteil des Wohnungseigentums Nr. 2 am Gesamtgebäude beträgt somit

$$105 \cdot 100 / 280 = 37,5 \%$$

und des Wohnungseigentums Nr. 1

$$175 - 37,5 = 62,5 \%$$

Die vorstehenden Berechnungen ersetzen nicht ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes und, sofern in Zukunft gewünscht, die Korrektur der Miteigentumsanteile. Sie dienen lediglich dem Zweck des Gutachtens.

Geschossflächenzahl – GFZ

Die Berechnung der Geschossfläche ist zum einen für die Beurteilung der wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks zu berechnen und zum anderen sind die Bodenrichtwerte in Abhängigkeit der GFZ dargestellt. Bauordnungsrechtlich wird die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 19 Abs. 1 bzw. § 20 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bestimmt.

Laut ImmoWertV 2021 ist die Geschossflächenzahl abweichend von der Baunutzungsverordnung zu ermitteln. Da der Gutachterausschuss für die Ausweisung der Bodenrichtwerte die GFZ-Berechnung nach der BauNVO vornimmt, ist diese Berechnungsweise aufgrund der Modellkonformität als oberste Grundlage bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Beim Untergeschoss wird davon ausgegangen, dass es sich um ein oberirdisches Geschoss handelt. Das Untergeschoss ist ein Vollgeschoss, da es eine Geschosshöhe ! von 2,30 m über die Gesamtfläche hat. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss, da in einer Höhe von 2,30 m die Fläche kleiner ist als die Grundfläche des Dachgeschosses.

Wohnhaus	Berechnung, Grundlage Bauzeichnungen	Geschossfläche in m²
Untergeschoss ca.	9*10,52+12,20*5	156
Erdgeschoss ca.	6,91*4,375+10,52*9+12,30*5	186
Dachgeschoss ca.	(9-(2*1,70))*10,52+4,7*1,70	67
Summe		ca. 409

Vollgeschossigkeit Dachgeschoss		
Grundfläche Dachgeschoss	9*10,52	ca. 94,68
Dreiviertel der Grundfläche	94,68*3/4	ca. 71,01

$$67 \text{ m}^2 < 71 \text{ m}^2$$

Die GFZ berechnet sich somit wie folgt:

Wohnhaus	Berechnung, Grundlage Bauzeichnungen	Grundfläche in m²
Untergeschoss ca.	9*10,52+12,20*5	156
Erdgeschoss ca.	6,91*4,375+10,52*9+12,30*5	186
Summe		ca. 342
GFZ Gebäude	342/904	ca. 0,38

3.3.8 Ermittlung 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 2021). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser beträgt 80 Jahre nach Anlage 1 ImmoWertV 2021.

Im Jahr 1971 wurde das Gebäude als Einfamilienhaus errichtet. Der erste Anbau, Eingangsbereich Erdgeschoss und Gaube nebst Dachterrasse, erfolgte nach den Bauvorlagen ca. 1989; der An- und Ausbau des Souterraingeschosses im Jahr 1993. Das Vorhandensein mehrerer, zu unterschiedlichen Zeiten errichteter Gebäudeteile, bedarf einer besonderen Gesamtbetrachtung. Grundsätzlich sind die Möglichkeiten in Betracht zu ziehen, die ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer in Betracht ziehen würde. Da beide Daten dicht beieinander liegen und der Ausbau des Souterrains in die Altbausubstanz teilweise eingreift, wird das Baujahr für beide Wohnungen mit 1991 angenommen. Die geringe Differenz hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert. Eine differenziertere Betrachtung stellt eine Scheingenauigkeit dar, die auf dem Grundstücksmarkt nicht vorhanden ist.

Vorläufige Restnutzungsdauer im Jahr 1991

Baujahr	1971	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Ende Gesamtnutzungsdauer 1971+80	2051	
Alter 1991 - 1971	20	Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer 2051 - 1991	60	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]

Es haben im Zeitpunkt 1989 bis ca. 1993 folgende Modernisierungen stattgefunden:

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden)	2	2
Wesentliche Veränderung des Grundrisses	2	2
Summe	20	14

Dies entspricht nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021 einer überwiegenden Modernisierung.

Modernisierungen haben erst ab einem bestimmten Alter Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer. Hierzu wird nach Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 das relative Alter nach der Formel:

$\text{Alter} / \text{GND} \times 100 \%$

berechnet:

$20/80 \times 100 \% = 25 \%$

Der theoretische Ansatz zur Berechnung der Restnutzungsdauer lautet:

$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$

Die Variablen a, b und c sind der nachfolgenden Tabelle der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 zu entnehmen.

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle Anlage 2 ImmoWertV 2021: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$\text{RND} = 0,304 \times 20^2 / 80 - 0,6760 \times 20 + 0,9506 \times 80$

$\text{RND} = 64,048 \text{ Jahre} \approx 64 \text{ Jahre}$

Für den Anbau wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen. Modernisierungen haben hier nicht stattgefunden.

64,048	rund 64 Jahre	Ende GND	RND 2022	280 m²	Anteil	Gewichtung	RND
Modernisierung	1991 + 64	2055	33	183,48	65,5%	2	
(33*2+49*1)/3 => RND							38 ≈ 40 Jahre
Anbau	1991 + 80	2071	49	96,32	34,4%	1	

Das fiktive Baujahr errechnet sich wie folgt:

$$2022 + 40 - 80 = 1982$$

Restnutzungsdauer gerundet

40 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).

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus mit zwei Wohnungseigentumen nach Wohnungseigentumsgesetz bebaut. Für Eigentumswohnungen ist das Vergleichswertverfahren das vorrangige Verfahren. In der Regel sind Vergleichspreise vorhanden.

In diesem Fall ist es so, dass aufgrund der Individualität des Objektes, insbesondere der Wohnungsgröße, der Lage im Gebäude und des Zustands die Vergleichspreise für Wohnungen in Grömitz nicht anwendbar sind. Eigentumswohnungen in Grömitz dienen vorrangig als Nebenwohnung zur Erholung oder als Ferienwohnung und variieren in der Größe von 40 m² bis 70 m². Diese Wohnungen werden häufig möbliert veräußert.

Das Bewertungsobjekt hat eine Wohnungsgröße von 105 m² und ist dauerhaft vermietet.

Ich weise an dieser Stelle noch einmal darauf hin, dass laut B-Plan nur eine Wohnung als Ferienwohnung in einem Wohngebäude vermietet werden darf. Zweitwohnsitze sind ebenfalls nicht erlaubt.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums 2 wird aufgrund vorangegangener Überlegungen im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren ermittelt.

Letztendlich ist die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Sondereigentume entscheidend. Für das Teilungsverhältnis von Sondereigentumen gibt es keine gesetzliche Regelung.

Die Sondereigentume sind nach den Wertverhältnissen am Gesamtobjekt zu bewerten. In diesem Gutachten wird für die Bewertung das Verhältnis der Wohnflächen, wie sie üblicherweise auch bei der Aufteilung von Wohnungseigentumsanlagen herangezogen werden, angewendet.

Der Anteil des Wohnungseigentums 2 beträgt ca. 37,5 % an der Gesamtwohnfläche.

4.1.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Nach der Feststellung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes, Ertragswertes oder Sachwertes sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

4.2 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 Ostholstein hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (sh. Anlage 6) Bodenrichtwerte ermittelt, die auf folgende Eigenschaften bezogen sind:

Bodenrichtwertzone

W => Wohnbaufläche **EFH** => Ein- und Zweifamilienhäuser für **380 €/m²** bei einer Grundstücksgröße von 600 m², Entwicklungszustand: Baureifes Land

W => Wohnbaufläche **MFH** => Mehrfamilienhäuser für **700 €/m²** bei einer GFZ von 0,8, Entwicklungszustand: Baureifes Land

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf 1 m² 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 2021

Baureifes Land

Bauweise

Das Grundstück ist mit einem nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum aufgeteiltem Gebäude bebaut und für die Nutzung als Appartementhaus geeignet. Die Teilung des Wohnungseigentums Nr. 1 in zwei Wohnungseigentume ist denkbar.

Korrektur wegen Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das Grundstück befindet sich in der Zone in durchschnittlicher Lage, so dass vom Bodenrichtwert, von 700 €/m², ausgegangen werden kann.

Korrektur wegen der Intensität der Ausnutzung des Grundstücks – Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bodenrichtwert ist ausgewiesen worden in Abhängigkeit von einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Planungsrechtlich zulässig ist eine GFZ von 0,6. Die vorhandene GFZ beträgt 0,38 ≈ 0,4.

In den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten wird von den Umrechnungskoeffizienten aus den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006 ausgegangen. Der Umrechnungskoeffizient beträgt 0,73 bei einer nutzungsabhängigen GFZ von 0,4 und 0,87 bei einer rechtlich zulässigen GFZ von 0,6.

Da nur der nutzungsabhängige Bodenwert mit dem vorläufigen Ertragswert kompatibel ist, ist für die Ermittlung des Bodenwertes ist zunächst der nutzungsabhängige Bodenwert maßgeblich. Basierend auf der nutzungsabhängigen GFZ beträgt der Bodenwert:

$$700 \text{ €/m}^2 \times 0,73 = 511 \text{ €/m}^2$$

Korrektur wegen Belastungen

Nicht erforderlich.

Korrektur wegen allgemeiner Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert ist aktuell, weshalb keine weitere Umrechnung erforderlich ist.

Bodenwert

Fläche	Nutzung	Größe	Bodenrichtwert	Umrechnungsfaktoren	Bodenwert
		m ²	€/m ²		€
Bauland	wohnen	904	700		632.800
Umreko GFZ 0,4				0,73	
					461.944
Bodenwert gerundet			511		462.000
Miteigentumsanteil nach m² Wfl.				0,375	173.250

Bodenwert

173.250 €

In diesem Fall ist eine Unternutzung vorhanden. Zulässig ist eine GFZ von 0,6. Der vorläufige Verfahrenswert ist um die abgezinste Werterhöhung zu erhöhen. Maßgeblich ist der voraussichtliche Zeitraum der bestehenden Nutzung (hier RND Gebäude 40 Jahre).

Bodenwert des unbebauten Grundstücks

Fläche	Nutzung	Größe	Boden- richtwert	Umrechnungs- faktoren	Bodenwert
		m ²	€/m ²		€
Bauland	wohnen	904	700		632.800
Umreko GFZ 0,6				0,87	
					550.536
Bodenwert gerundet			610		551.000
Miteigentumsanteil nach m² Wfl.				0,375	206.625

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks beträgt insgesamt 551.000 €.

Basierend auf dem Miteigentumsanteil berechnet sich die Werterhöhung wie folgt:

206.625-173.250	=	33.375 €
Abzinsung 1/1,05	=	0,142045682
Werterhöhung ca.	=	4.741 €

Diese Werterhöhung ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen, siehe jeweils bei Punkt 4.3.6 und 4.4.7.

4.3 Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

Der Ertragswert wird auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens (§ 28 ImmoWertV 2021) 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.

4.3.1 Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der *Reinertrag* ergibt sich aus dem *Rohrertrag* abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (*Bewirtschaftungskosten*, §19 ImmoWertV).

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse marktüblich erzielbaren 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 marktübliche 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.

Die derzeit erzielbare Miete für das Erdgeschoss beträgt 500 €/m² incl. der Nutzung des Carports. Bei einer Wohnfläche von 105 m² im Erdgeschoss beträgt die Nettokaltmiete

$$500/105 = 4,76 \text{ €/m}^2$$

4.3.2 Rothertrag / Bewirtschaftungskosten/ Reinertrag

Markttüblich erzielbare Miete:

Zur Ableitung der Miete kann der IVD-Nord Immobilienpreisspiegel 2021 herangezogen werden. Eine differenzierte Ableitung der Miete ist weder rechtlich noch inhaltlich möglich, da individuelle Objekteigenschaften, wie Mikrolage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit, die letztendlich die objektspezifische Miete einer Wohnung bestimmen, für Vergleichsmieten nicht verifizierbar sind.

Subsidiär werden zur Beurteilung die Daten aus der Lübecker Bucht herangezogen. Hierbei ist davon auszugehen, dass die Orte die typischen Lagemerkmale des Ortes mit der zu bewertenden Wohnung aufweisen. Nachfolgend werden die durchschnittlichen Mieten von Wohnungen mit einer Größe von 70 m² dargestellt und mittels der vom Sachverständigen Streich veröffentlichten Regressionsgleichung zur Abhängigkeit der Miete/m² von der Wohnungsgröße auf 105 m Wohnfläche umgerechnet.

Umrechnung nach Streich auf 105 m²

$$y = 2,7151 * x^{-0,2357}$$

y =	0,906549478	
Einfacher Wohnwert:	7,70 €/m ²	6,98 €/m ²
Mittlerer Wohnwert:	9,40 €/m ²	8,52 €/m ²
Guter Wohnwert:	11,00 €/m ²	9,97 €/m ²
Sehr guter Wohnwert:	13,00 €/m ²	11,79 €/m ²

Einfacher Wohnwert: Nicht modernisiertes, jedoch instandgehaltenes Altobjekt in gemischten Gebieten mit alter Bausubstanz und einfacher Ausstattung.

Mittlerer Wohnwert: Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht.

Guter Wohnwert: Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage.

Ordnet man hier die Wohnung zwischen einfachem und mittlerem Wohnwert ein, so erhält man hier eine mittlere Miete von

$$(6,98 \text{ €/m}^2 + 8,52 \text{ €/m}^2) / 2 = 7,75 \text{ €/m}^2$$

Die Miethöhen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern unterscheiden sich, da neben der Nutzung der Wohnräume zusätzlich positiv zu bewerten ist:

- die separate Situation des „eigenen“ Wohnbereiches
- die Nutzung der Gartenfläche (Hofffläche) des Grundstückes
- der individuelle Stellplatz/ Garage am Haus

Aus diesen Gründen heraus kann sich die nachhaltig erzielbare Miete laut Kleiber [14] um bis zu 20 v.H. erhöhen. Zu dieser Wohnung gehört ein Carport. Es ist ein kleines Gartenhaus vorhanden und es besteht die Möglichkeit, einen Teilbereich des Grundstückes für den Aufenthalt im Freien zu nutzen. Aus diesem Grund wird der Zuschlag mit 10 v. H. berücksichtigt.

Die Wohnung befindet sich im Souterrain und ein Teil der Wohnungen hat in einigen Räumen eine niedrige Raumhöhe. Die Miete für die Räume mit einer Raumhöhe < 2,20 m wird mit ca. 5,50 €/m² berücksichtigt.

Die Abhängigkeit von der Lage im Gebäude wurde vom Gutachterausschuss Ostholstein nicht geprüft. Der Gutachterausschuss Bonn hat festgestellt, dass das Wertniveau von Souterrainwohnungen gegenüber Wohnungen in höheren Stockwerken um ca. 23 v. H. niedriger ist. Die Unwägbarkeiten des Wohnens im Souterrain auf einem Grundstück mit Gefälle berücksichtigend, runde ich den Abschlag auf 25 v. H. auf.

Die Sachverständige schätzt den **nachhaltig erzielbaren Mietertrag** in Anlehnung auf die zuvor durchgeführten Berechnungen und Überlegungen inklusive Küche und Carport zusammenfassend zu:

Nutzungseinheiten	Wfl.	Nettomiet-einnahmen in €/m ²	Abschlag Lage im Gebäude	Zuschlag Garten	Nettomiet-einnahmen in €/Monat	Nettomiet-einnahmen in €/Jahr
WE 2	67	7,75	0,75	1,10	428	5.141
WE 2 - niedrige Raumhöhe	38	5,50	0,75	1,10	172	2.069
105						
Jahresrohertrag:		5,72				7.210

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

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

Aus dem *Jahresrohertrag* sind die laufenden *Bewirtschaftungskosten* (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die *Abschreibung* ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallene Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Vervielfältiger (ImmoWertV) berücksichtigt.

Die *Bewirtschaftungskosten* für ein Ferienobjekt sind höher anzusetzen, als für eine Dauerwohnnutzung, da das Objekt größerem Verschleiß unterliegt und die Marge einer Vermietungsagentur bei den Verwaltungskosten zu berücksichtigen ist. Ebenfalls zu berücksichtigen sind hier die, bei einer Vermietung als Wohnung umlagefähigen, Betriebskosten.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Bei Ferienwohnungen sind alle Betriebskosten im Übernachtungspreis enthalten, außer den mit der Belegung korrespondierenden Heizungs-, Wasser- und Energiekosten.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten ist von marktüblich anfallenden BWK im Sinne des § 32 ImmoWertV 2021 bzw. dem Modellansatz der vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze auszugehen. Bewirtschaftungskosten, die auf das Sondereigentum anfallen, sind gesondert zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten beinhalten nicht nur die Kosten des Verwalters des Grundstücks, sondern auch die Aufwendungen des Eigentümers für die Überwachung der Mieteingänge, Mietanpassung und Veränderung, Abschluss von Mietverträgen etc., beziehungsweise die Kosten einer Vermietungsagentur. Die durchschnittlichen Verwaltungskosten nach der ImmoWertV 2021 betragen je Eigentumswohnung 357 €/Jahr.

Nutzungseinheit		Verwaltungs- kosten/ Jahr €
WE 357 €/a	357 €/a x 1	357
Garage oder Einstellplätze 39 €	39 €/a x 1	39
Verwaltungskosten		396

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten sind bei modernisierten Gebäuden deutlich niedriger als im nicht modernisierten Zustand. Die Instandhaltungskosten setzen sich zusammen aus den Kosten für Dach und Fach (Gemeinschaftseigentum) und dem Verschleiß der Wohnung. Sie betragen laut ImmoWertV 11,70 €/m². Die Instandhaltungskosten sind grundsätzlich nach den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen nach ImmoWertV 2021 anzusetzen.

Nutzungseinheit		Instandhaltungskosten/ Jahr €
Wohnung 11,70 €/m²	11,70 €/m² x 105 m²	1.229
Garagen o. Stellplätze 88 €/Garage:	88 € x 1	88
Instandhaltungskosten		1.317

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % nach ImmoWertV 2021 Anlage 3. Das Mietausfallwagnis beinhaltet auch das Risiko uneinbringlicher Mietrückstände und Anwaltskosten.

Nutzungseinheit	Rohertrag	Mietausfall/ Jahr €
WE: 2 %:	7.210	144
Mietausfallwagnis		144

Zusammenfassend betragen die Bewirtschaftungskosten:

Rohertrag	7.210 €	
Summe BWK	1.857 €	26

4.3.4 Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag.

Rohertrag	7.210 €
Bewirtschaftungskosten	-26%
Reinertrag	5.353 €

4.3.5 Liegenschaftszinssatz

„Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze), §193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.... Sie sind ... nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“ (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

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 für das Jahr 2020 für Eigentumswohnungen eine Spanne von -0,6 bis 2,64 % ermittelt. Der Median beträgt 0,92 % bei nachfolgenden Durchschnittswerten:

Wohnfläche 52 m²

Restnutzungsdauer 39 Jahre und

Nettokaltmiete 8,89 €/m²

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von der Lage, der Wohnungsgröße, dem Zustand des Gebäudes, der Restnutzungsdauer und der Höhe der Nettokaltmiete.

Eigentumswohnungen in Ostholstein werden vorwiegend als Nebenwohnungen zu Erholungszwecken und/ oder zu zeitweisen Vermietung erworben (Ferienwohnung). Die Vermietung von Eigentumswohnungen in Grömitz zu Dauerwohnzwecken ist eher untergeordnet.

Sofern Eigentumswohnungen vermietet werden, tangieren sie den Teilmarkt „Mehrfamilienhaus“. Das Risiko steigt und somit erhöht sich der Liegenschaftszinssatz.

Die Lage wird hierbei durch den Bodenrichtwert klassifiziert.

Ausgangssatz	0,92
	<u>Faktor</u>
Anzahl der Wohnungen < 40	0,95
Bodenrichtwert 700 €/m ²	0,95
Wohnfläche > 52 m ²	0,95
Nettomiete < 8,89 €/m ²	1,20
Struktur der Wohnung	1,20
<u>Restnutzungsdauer 40 Jahre</u>	<u>1,00</u>
Liegenschaftszins	1,136 % ≈ 1,14%

Liegenschaftszinssatz gerundet

rd. 1,14 %

4.3.6 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

Zuschläge:

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Verdichtung im Innenbereich ist die Werterhöhung resultierend aus der abgezinste Differenz von maßgeblichem zu tatsächlichen Bodenwert, siehe Punkt 4.2 des Gutachtens zu berücksichtigen.

Abschläge:

Baumängel/ Bauschäden/ Instandhaltungszustand

Wertminderungen können auch wegen Baumängeln oder Bauschäden laut § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 eintreten.

Es ist zu unterscheiden zwischen abweisbaren und unabweisbaren Schadensbeseitigungskosten. Abweisbare Schadensbeseitigungskosten stehen in der Disposition des Eigentümers, während unabweisbare Kosten zwingend zur Gewährleistung der Funktionalität des Gebäudes und zur Sicherung der Bausubstanz erforderlich sind.

Den abweisbaren Kosten sind Schönheitsreparaturen, entstanden entweder durch Abnutzung und Beschädigung, aber auch auf Grund des sich verändernden Zeitgeschmacks, zuzuordnen.

In der ImmoWertV 2021 § 8 Abs. 3 ist Folgendes beschrieben:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise Baumängel oder Bauschäden... können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.“

Baumängel und Bauschäden, deren Beseitigung in der Disposition des Eigentümers stehen, werden, wenn sie unrentierbar sind, vielfach ohne Absicht ihrer Beseitigung hingenommen und sind mit den Erfahrungswerten der Marktanpassung erfasst. Ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer wird den für ihn „*vermögensmäßig günstigen Weg*“ wählen.

Gebäude und Grundstück hinterlassen einen altersgemäßen, im Wesentlichen instandgehaltenen Eindruck. Die Wohnung ist gut bewohnbar. Einschränkungen hinsichtlich der Funktionalität sind nicht vorhanden.

In Punkt 3.3.5 wurden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beschrieben. Vor über 10 Jahren hat nach Aussage des Mieters ein Wassereintrich stattgefunden. Der Schaden wurde beseitigt und die Außenwände werden mit dem so genannten Ecodry-Verfahren trocken gehalten.

Die Höhe einer möglichen Wertminderung hängt von verschiedenen Faktoren ab. Wesentlichster Faktor hierbei ist die Marktlage und die individuelle Lage des Objektes. Grömitz ist gefragter Ferienort und die Nachfrage höher als das Angebot, so dass eine hohe Akzeptanz vorhanden ist, das Risiko zu tragen. Weiterhin wurde die Gebäudestruktur und die Lage der Wohnung im Souterrain bereits bei der Annahme des Rohwertes und des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt, so dass eine weitere Wertminderung nicht in Ansatz gebracht wird.

Bei der Annahme des Rohwertes wurde vom Vorhandensein eines Carports ausgegangen. Der vorhandene Carport ist obsolet. Die Herstellungskosten eines neuen Carports betragen ca. 2.000 €.

Der vertraglich vereinbarte Mietertrag liegt mit 4,76 €/m² unterhalb der marktüblichen Miete. Hier ist es jedoch so, dass eine Anpassung an die Miete anhand der gesetzlichen Rahmenbedingungen, hier § 558 BGB, möglich ist.

4,76 €/m² x 1,20 = 5,71 €/m² nahe 7,72 €/m²

Ein „Underrent“ ist somit nicht zu berücksichtigen ist.

4.3.7 Ertragswert – Übersicht

Der Ertragswert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände, die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst worden sind. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsgemäßigem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages oder durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Ertragswertermittlung WE 2

Jahresrohertrag in €				7.210
- Bewirtschaftungskosten	7.210	x	26%	= -1.857
Jahresreinertrag in €				5.353
- Bodenwertverzinsungsbetrag in €	173.250	x	1,14%	= -1.975
Gebäudereinertrag in €				3.378
x durchschnittlicher Barwertfaktor bei	RND		40	= 31,98
Ertragswert der baulichen Anlage in €	3.378	x	31,98	= 108.019
+ Bodenwert in €				173.250
Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet				281.269
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Erneuerung Carport			-	2.000
zuzüglich Bodenwert aus Unternutzung			+	4.741
				2.741
Ertragswert in €				284.010
Ertragswert in € gerundet				284.000

... das entspricht 2.705 €/m² Wfl.

4.4 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.

Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen liegen nicht vor. Da das Gebäude mit zwei abgeschlossenen Wohnungen in der Struktur einem Zweifamilienhaus entspricht, wird der Sachwert eines Zweifamilienhauses ermittelt. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens kommt die deduktive Vorgehensweise zur Anwendung, bei der zunächst der Grundstückssachwert (Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude und der Wert der sonstigen Anlagen) des Gesamtobjekts als Ausgangswert ermittelt wird. Hieraus wird der Wert des Wohnungseigentums entsprechend der Beteiligungsquote des Wohnungseigentümers am Miteigentum als Bruchteil des Grundstückssachwerts abgeleitet. Die fiktiven Miteigentumsanteile wurden nach Quadratmeter Wohnfläche am Gesamtflächenanteil aufgeteilt.

4.4.1 Ermittlung der BGF

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_{red} wird auf der Grundlage der DIN 277 von 2005 ermittelt, wobei die dort beschriebenen c-Flächen (hierzu gehören Terrassen), Balkone und Spitzböden unberücksichtigt bleiben.

BGF Wohnhaus		
Bereich a und b)	Bebauung	BGF gesamt in m² gerundet
Grundfläche KG	12,30*5+9,00*10,52	156
Grundfläche EG	6,91*4,375+9,00*10,52	125
Grundfläche DG	9,00*10,52	95
BGF gesamt		376

4.4.2 Ermittlung des Herstellungswertes - Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m³ des Bruttorauminhaltes (BRI) oder in €/m² 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 2022: 138,1/90,1=1,5327) 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 m² Bruttogrundfläche ergeben, multipliziert mit der Bruttogrundfläche den Herstellungswert des Gebäudes.

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.

Zweifamilienhaus

Das Gebäude ist teilunterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Beidseitig des Gebäudes befinden sich Dachterrassen auf einem jeweils eingeschossigen Anbau. Das Gebäude ist somit ein Mix aus Typ 2.01 und Typ 2.23. Die Ausbaukosten des Kellers (Teil von WE 2) sind zu berücksichtigen.

Bei Anwendung der Sachwertfaktoren ist zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der Standardstufe 2 auszugehen. Die Flächen sind wie folgt aufgeteilt:

Gebäudetyp	Typ 2.01	Typ 2.23
Aufteilung BGF - Berechnung	9*10,52*3	12,3*5+6,91*4,375
BGF in €/m ²	284,04	91,73
Kostenkennwert in €/m ²	685	965
Faktor für Zweifamilienhaus	1,05	1,05
Kostenkennwert für ZFH	719	1.013
Herstellungskosten	204.296	92.947
Ausbaukosten Keller:		
9 m * 10,25 m * 0,75 * 250 €/m ²	17.297	
Summe HK		314.539
Durchschnittliche HK/m² BGF		
314.539 € /376 m ²		837

4.4.3 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 4.3.4 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht).

4.4.4 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. In der Bewertungsliteratur wird dieser Ansatz mit 3 - 5 % des Sachwerts der baulichen Anlage empfohlen.

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wurde der Zeitwert für Außenanlagen und Hausanschlüsse bei der Standardstufe 2 mit 5.000 € angesetzt. Carport und Garagen sind im üblichen Umfang in den Marktanpassungsfaktoren sind.

4.4.5 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 m ²		NHK in €/m ²	NHK gesamt €
Zweifamilienhaus	1982	376	x	837	= 314.712

Summe der NHK ohne Baunebenkosten in € **314.712**

Index am Stichtag (I 2022=138,1/90,1*100) x 153,27

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag in € **482.372**

Alterswertminderung linear in €

GND	RND
80	40

(80-40)/80*100 = 50,00% = -
241.186

Herstellungskosten des Gebäudes - alterswertgemindert in € **241.186**

Wert der Anschlüsse in Abhängigkeit von der Standardstufe - hier 2 + 5.000

Herstellungswert der Außenanlagen in € **= 5.000**

Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen und Außenanlagen in € **246.186**

Bodenwert des Grundstücks in € **+ 462.000**

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in € **= 708.186**

4.4.6 Marktanpassung

Das vorläufige Ergebnis der Sachwertermittlung hat bisher keinen Bezug zum Grundstücksmarkt und ist ein rein rechnerisch ermitteltes Ergebnis in welches lediglich die Qualität der Bausubstanz wertend eingegangen ist.

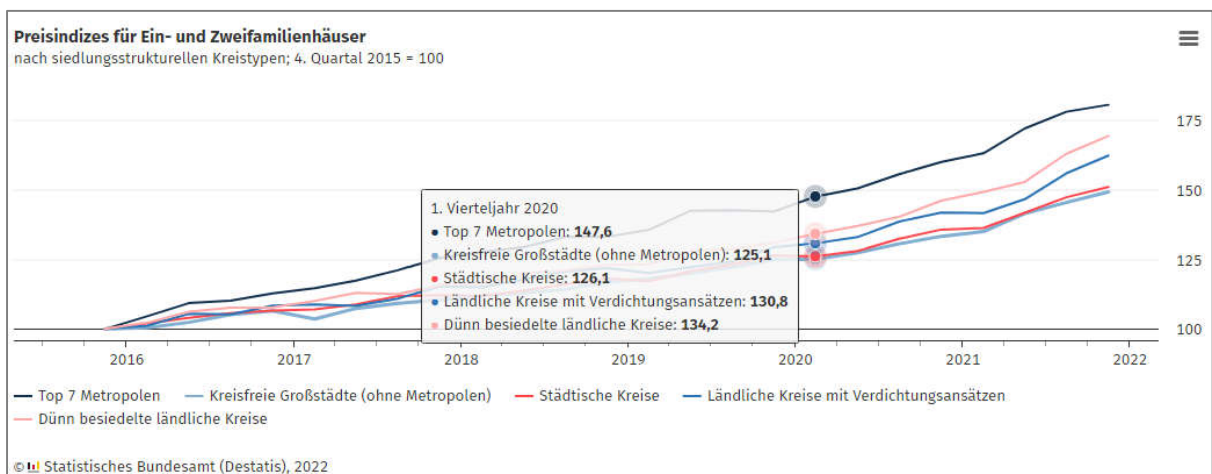
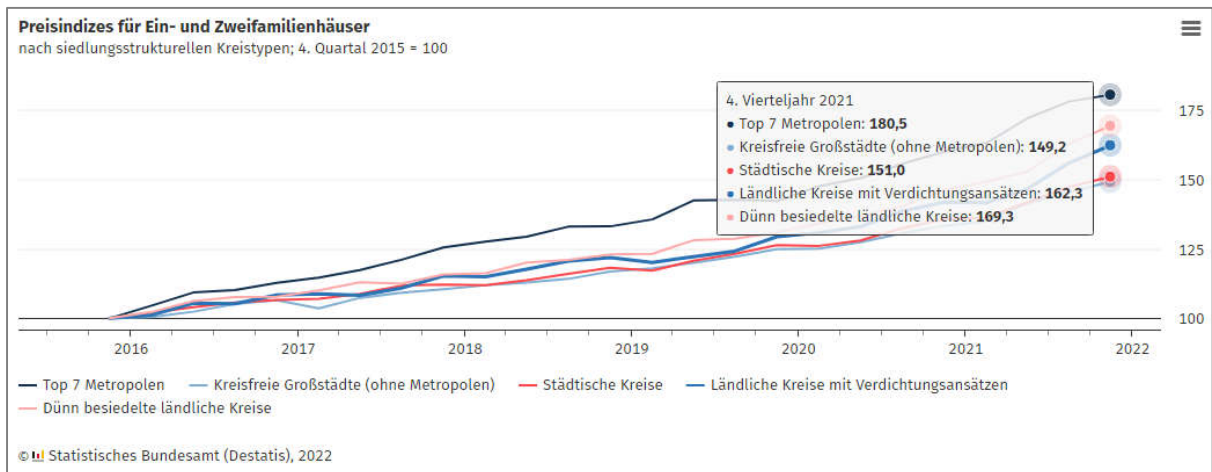
Der Sachwert ist deshalb nur bedingt – bis auf den Bodenwertanteil – dem Markt angepasst bzw. marktorientiert. Da der Gebäudewertanteil lagewertunabhängig errechnet wird, ist es durchaus nachvollziehbar, dass der Sachwert schon aufgrund dessen selten mit dem Verkehrswert harmoniert.

Der vorläufige Sachwert ist nach § 35 ImmoWertV 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.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 694.931 €, gerundet auf 700 T€, beträgt der Sachwertfaktor laut Auswertung des Gutachterausschusses bei einem Bodenrichtwertniveau von 260 bis 800 €/m² für den Berichtszeitraum 2019 bis 2020 1,25. Die Nachkommastellen geben die prozentuale Abweichung des Verkehrswertes vom Sachwert wieder.

Mit der ImmoWertV 2021 wurde in § 39 der „Objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor“ eingeführt. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor bezieht sich auf ein durchschnittliches Gebäude im vorgezeichneten Modell und ist als „Basiswert“ zu verstehen.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Bezugsstichtag der Sachwertfaktoren vom Wertermittlungsstichtag abweicht. Die Immobilienpreise sind seit 2020 erheblich gestiegen. Veranschaulicht wird dies in den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindizes für Ein- und Zweifamilienhäuser.



Die Preissteigerungen verlaufen in allen Teilbereichen parallel. Zieht man zum Beispiel die ländlichen Kreise heran, so ergibt sich die Preissteigerung von 2020 bis Ende 2021 wie folgt:

$$(162,3/130,8 - 1) \times 100 = 24 \%$$

Da die Sachwertfaktoren mit steigendem Kaufpreis sinken, schätze ich die Erhöhung gemäß § 9 Absatz 3 ImmoWertV 2021 auf ca. 15 %. Der Sachwertfaktor beträgt somit $1,25 \times 1,15 = 1,4375 \approx 1,44$.

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in €			=	708.186
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor			x	1,44
Vorläufiger Sachwert in €			=	1.020.000
Vorläufiger Sachwert anteilig nach Wohnfläche	105 m²	37,5 %		382.500

4.4.7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Zuschläge und Abschläge werden analog dem Ertragswertverfahren berücksichtigt. Die Lage im Souterrain wurde im Ertragswertverfahren mit der Höhe des Rohertrags berücksichtigt.

Bei der Sachwerberechnung ist die Lage im Gebäude bisher unberücksichtigt. Wie bereits im Ertragswertverfahren beschrieben, hat der Gutachterausschuss Bonn hierzu Untersuchungen durchgeführt und festgestellt, dass die Kaufpreise von Wohnungen im Souterrain ca. 23 % unterhalb der Wohnungen in Normalgeschossen liegen. Diesen Umstand und weitere Unwägbarkeiten aus der Lage im Souterrain berücksichtigend, runde ich den Abschlag auf 25 % auf.

4.4.8 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.

Die Küche hat aufgrund des Alters keinen Zeitwert mehr.

4.4.9 Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert anteilig nach Wohnfläche	105 m²	37,5 %	382.500
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)			
Abschläge			
Erneuerung Carport		-	2.000
Lage Souterrain	382.500	0,25	- 95.625
Summe Abschläge		=	97.625
Zuschläge			
zuzüglich Bodenwert aus Unternutzung		=	4.741
Summe Zuschläge			4.741
vorläufiger Sachwert in €		=	289.616
Zubehör - Zeitwert			0
Sachwert in €		=	289.616
Sachwert in € gerundet			290.000

... das entspricht 2.762 €/m² Wfl.

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, Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag.

Die Objekte aus der Kaufpreissammlung sind nicht für eine Auswertung geeignet.

Das Sachwertverfahren birgt Unsicherheiten in den Annahmen von Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Marktanpassung. Alle angenommenen Eingangsgrößen wurden begründet; der Sachwert dem Markt mit dem objektspezifischem Sachwertfaktor angepasst. Der Sachwert beträgt hiernach **290 T€**.

Das Ertragswertverfahren ist ebenfalls zur Wertermittlung einer Eigentumswohnung in der Lage des zu bewertenden Objektes geeignet, da die Struktur und Lage der Wohnung für die Vermietung als prädestiniert ist. Der Verkehrswert bei der Vermietung der Wohnung ergibt sich zu **284 T€**.

Aufgrund der Lage im Gebäude ist mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer Vermietung der Wohnung auszugehen, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet wird.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation beträgt der Verkehrswert gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen am Wertermittlungstichtag gerundet

Verkehrswert

284.000 €

(in Worten: zweihundertvierundachtzigtausend Euro)

6. 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 2020
- [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] Gablenz, Klaus „Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung“ 4. Auflage, Köln 2008
- [13] Bobka, Gabriele (Hrsg.) „Spezialimmobilien von A-Z“, 1. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag
- [14] Kleiber, Wolfgang „Kleiber digital - Standardwerk zur Wertermittlung“ abrufbar im Internet:< Kleiber Digital - Datenbank für Wertermittlung - Reguvis Fachmedien>, Stand aktuell
- [15] Otto Stöben Immobilien „Marktbericht I/2022“ abrufbar im Internet:
<Stoeben-Marktbericht-Archiv.pdf>
- [16] Bundesagentur für Arbeit „Statistik“ abrufbar im Internet:< Startseite - Schleswig-Holstein, Land - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) >

7. 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

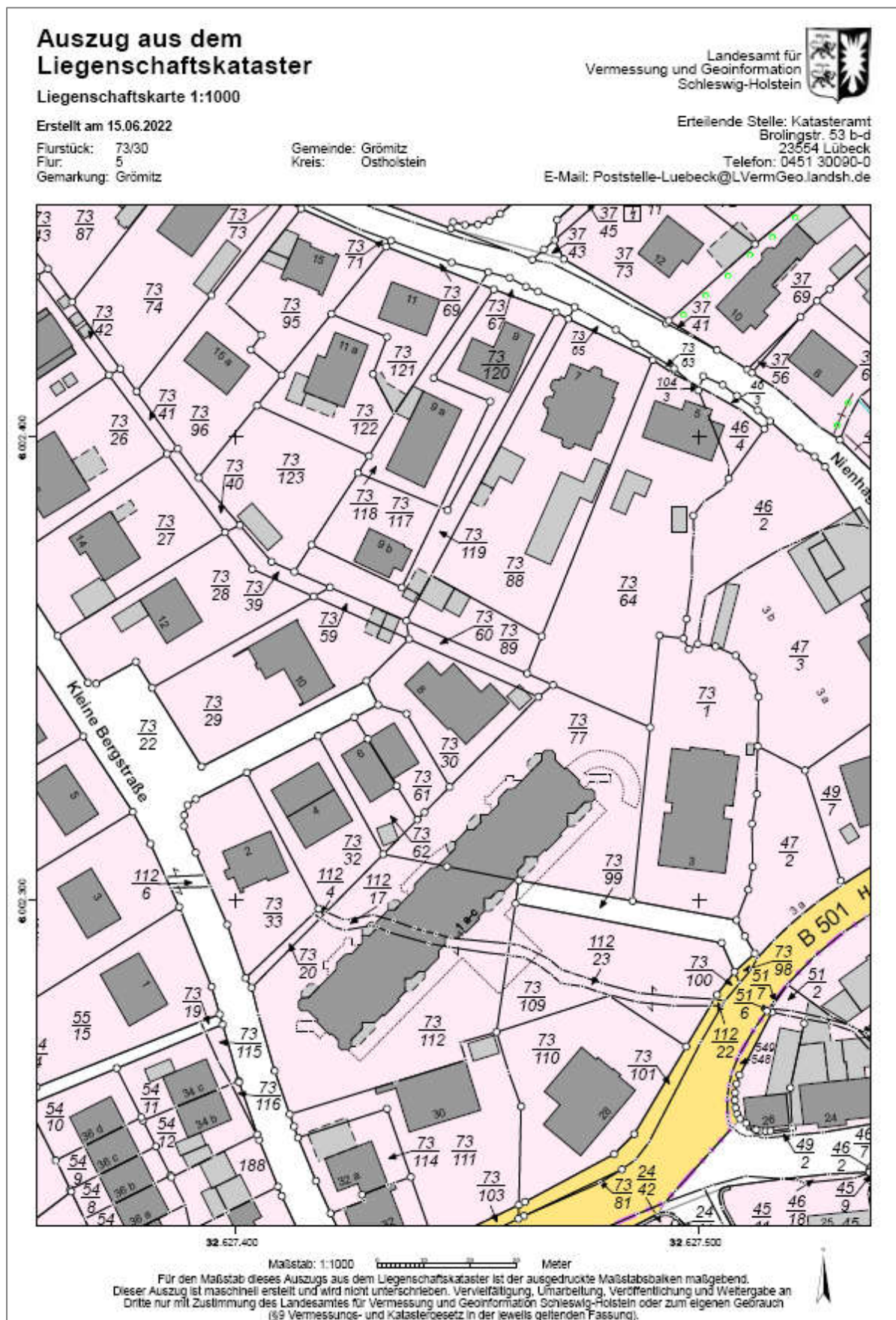
Oldenburg, den 25. Juli 2022

Anlagen

1. Übersichtsplan

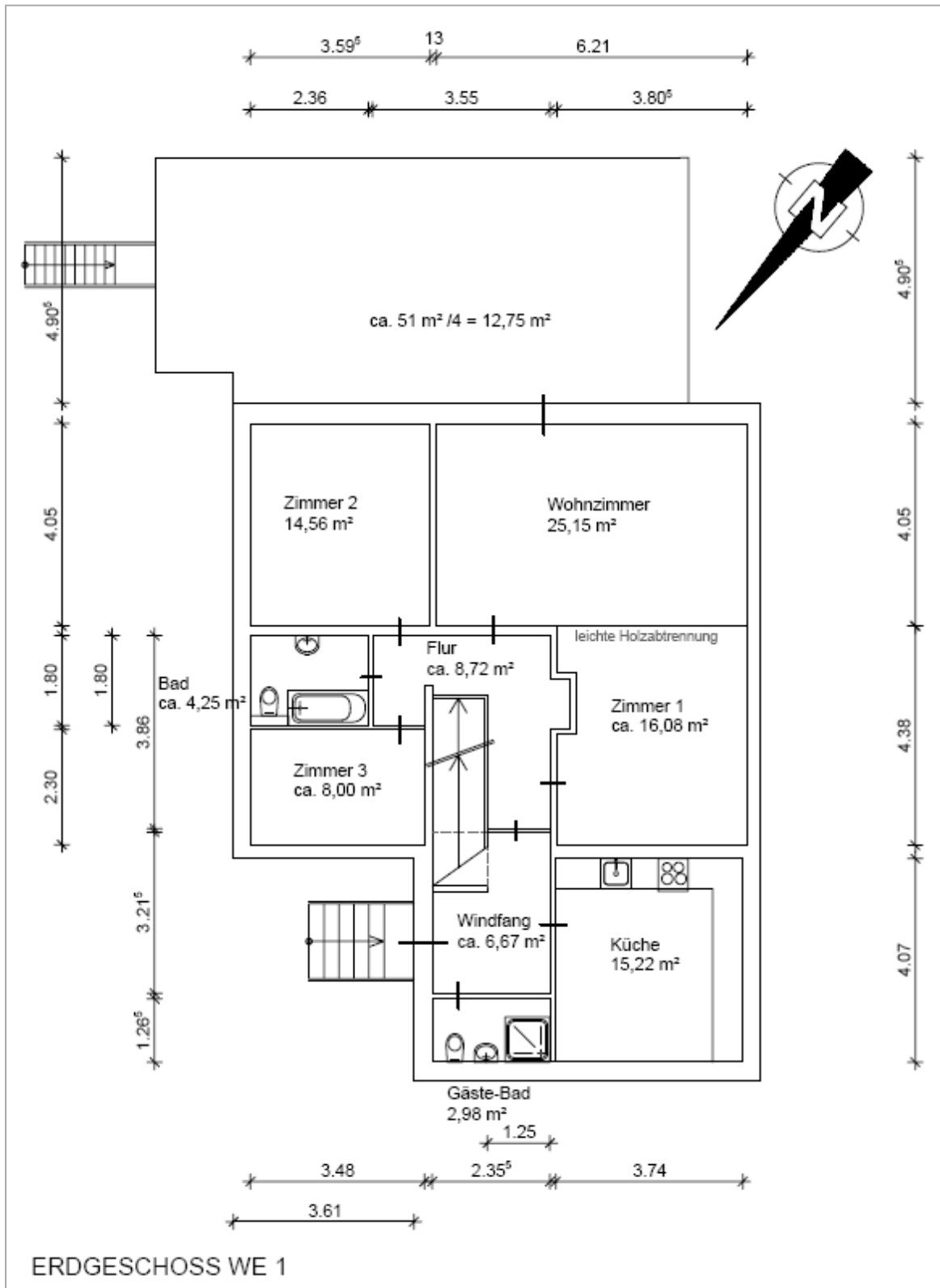
2. Ortsplan

3. Flurkartenauszug

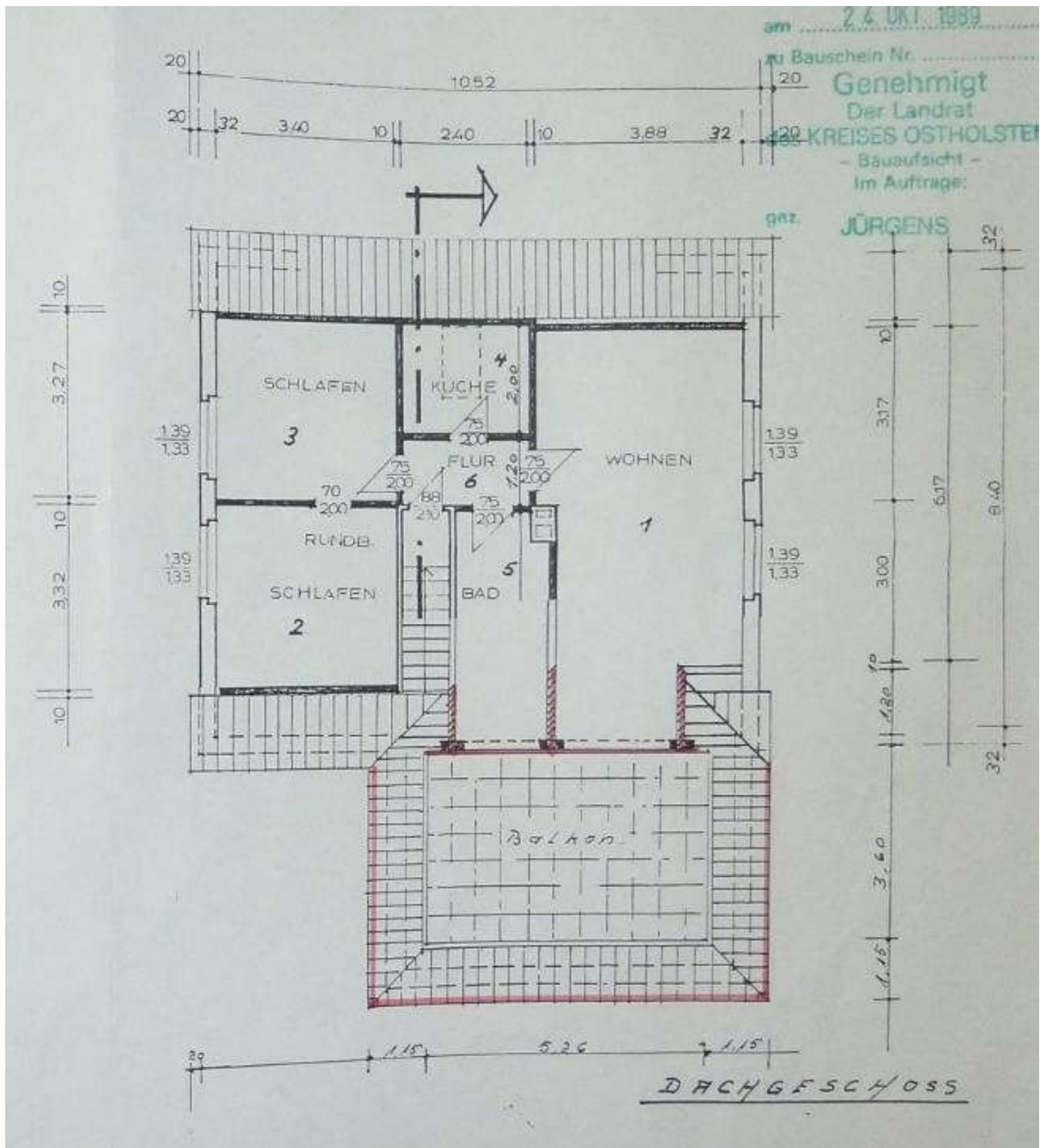


4. Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)

Wohnungseigentum 1 - Grundrisse

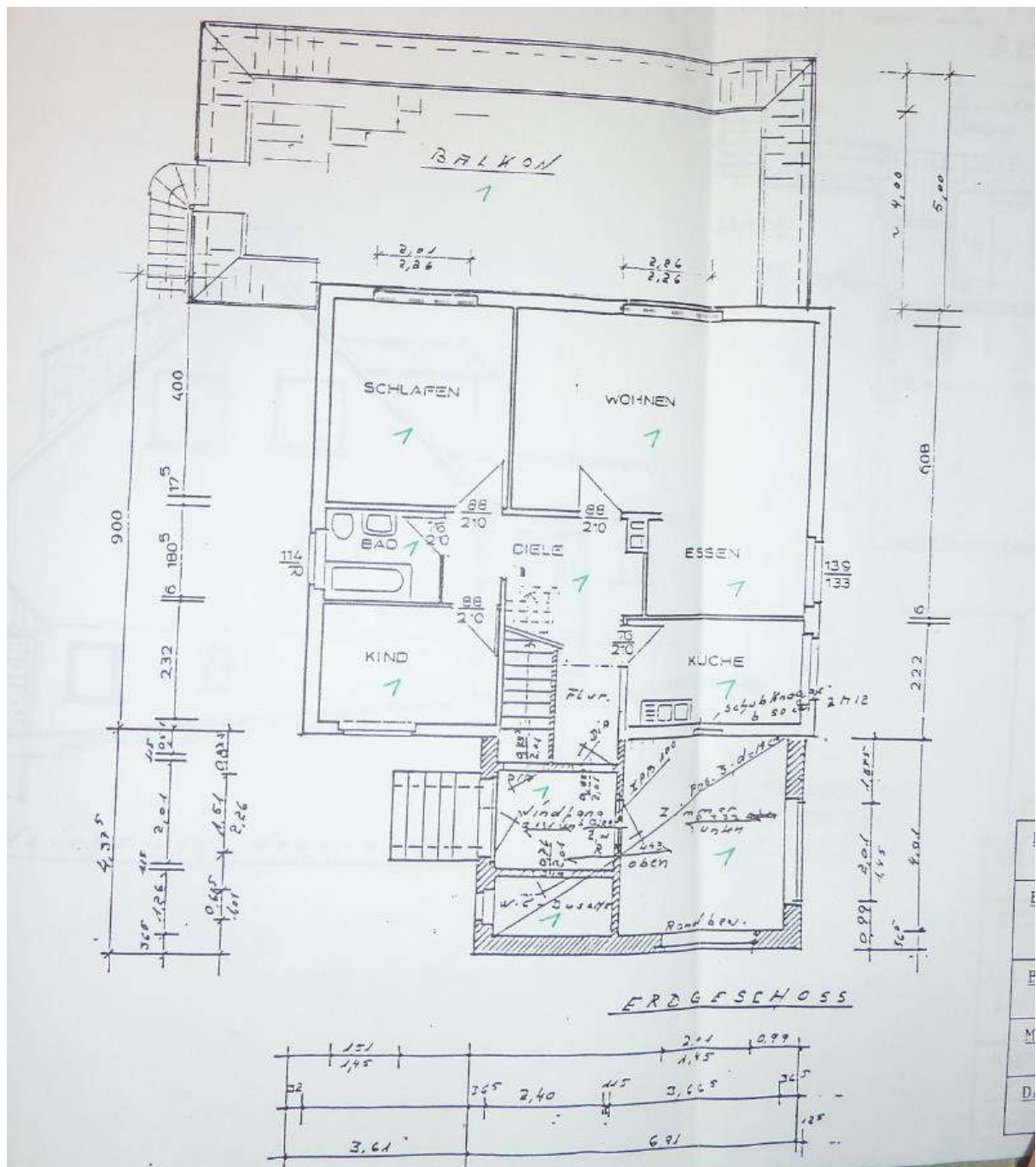


Vermietete Fläche

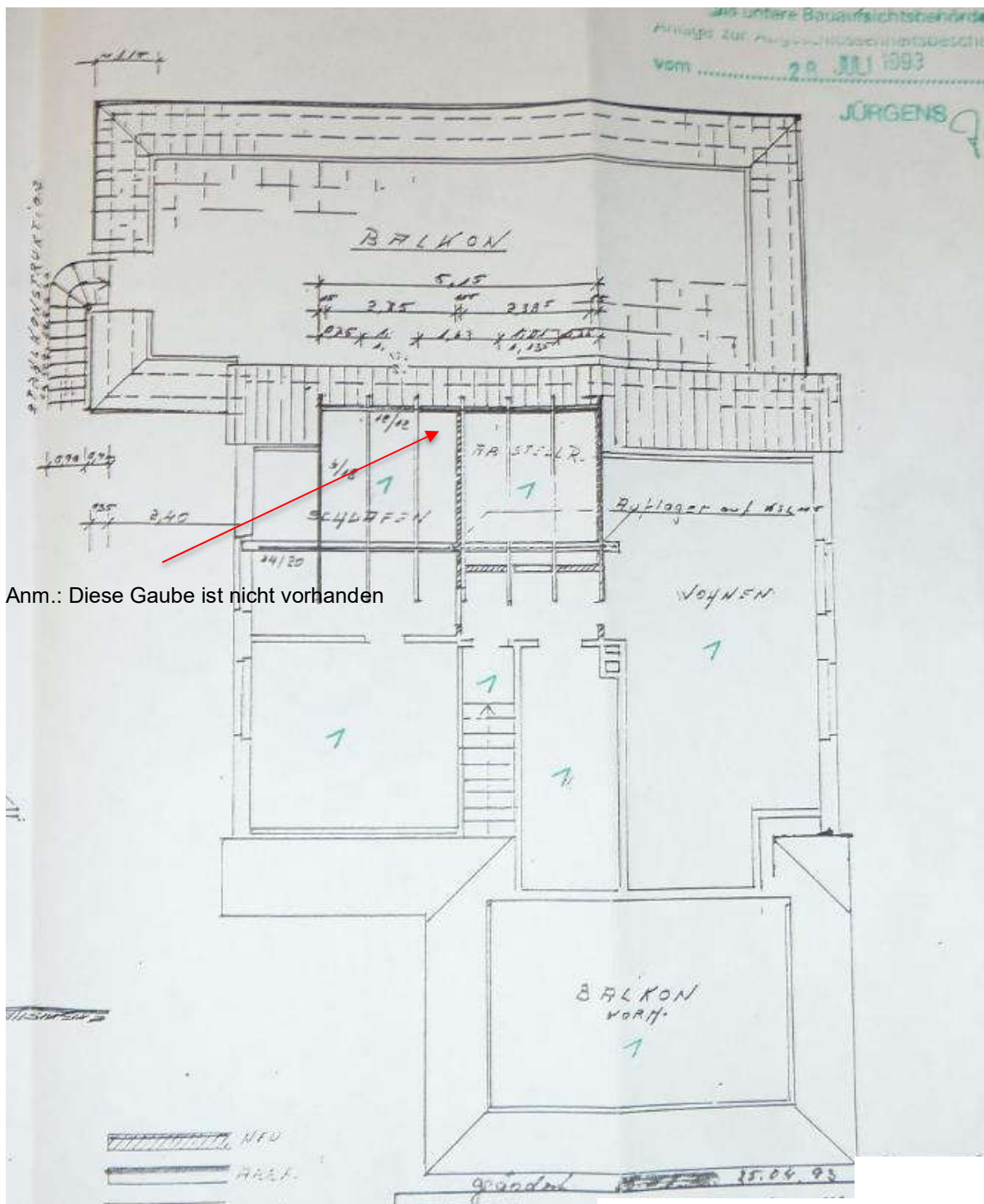


Dachgeschoss WE 1

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Anlage zur Teilungserklärung

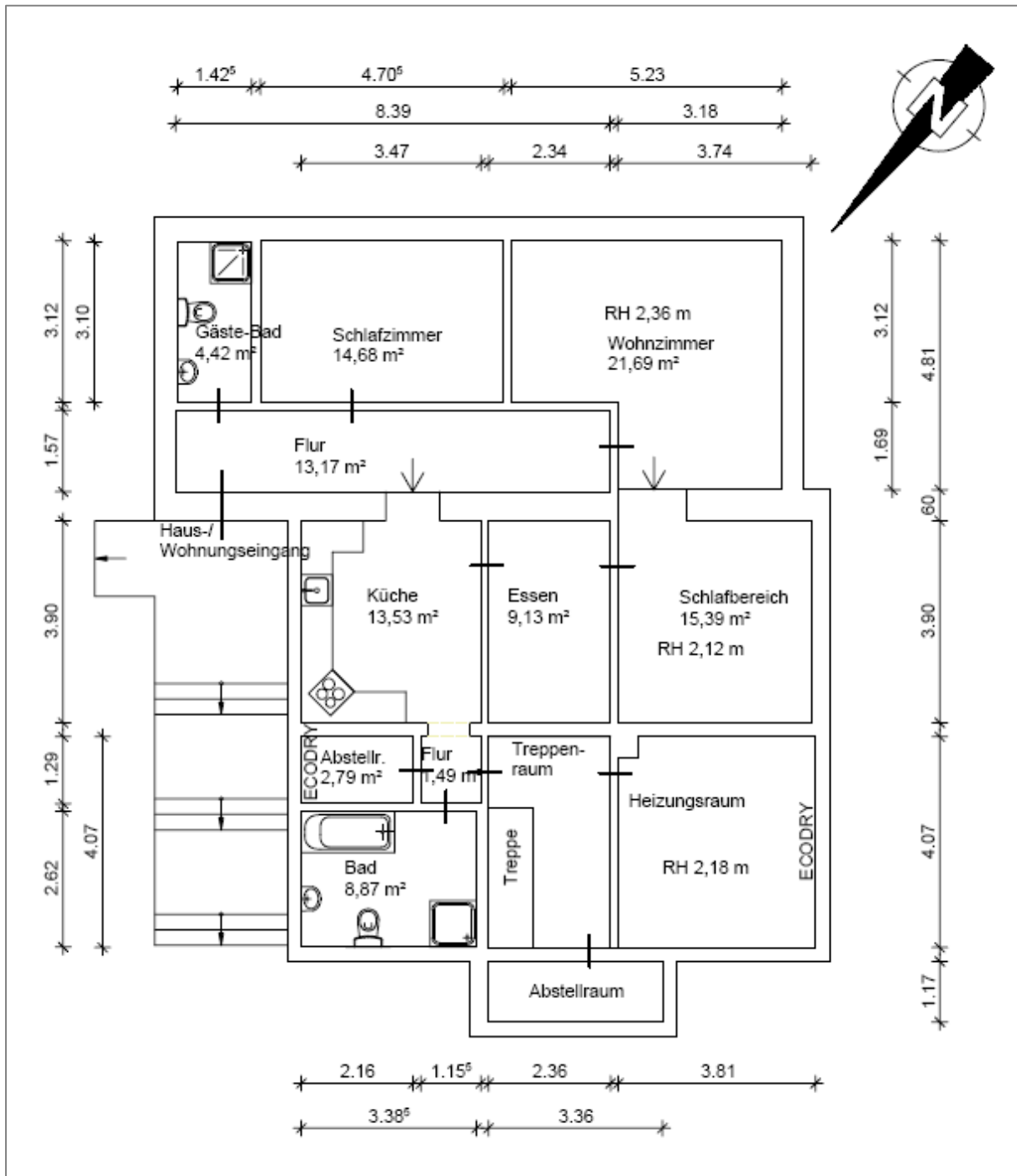


Erdgeschoss



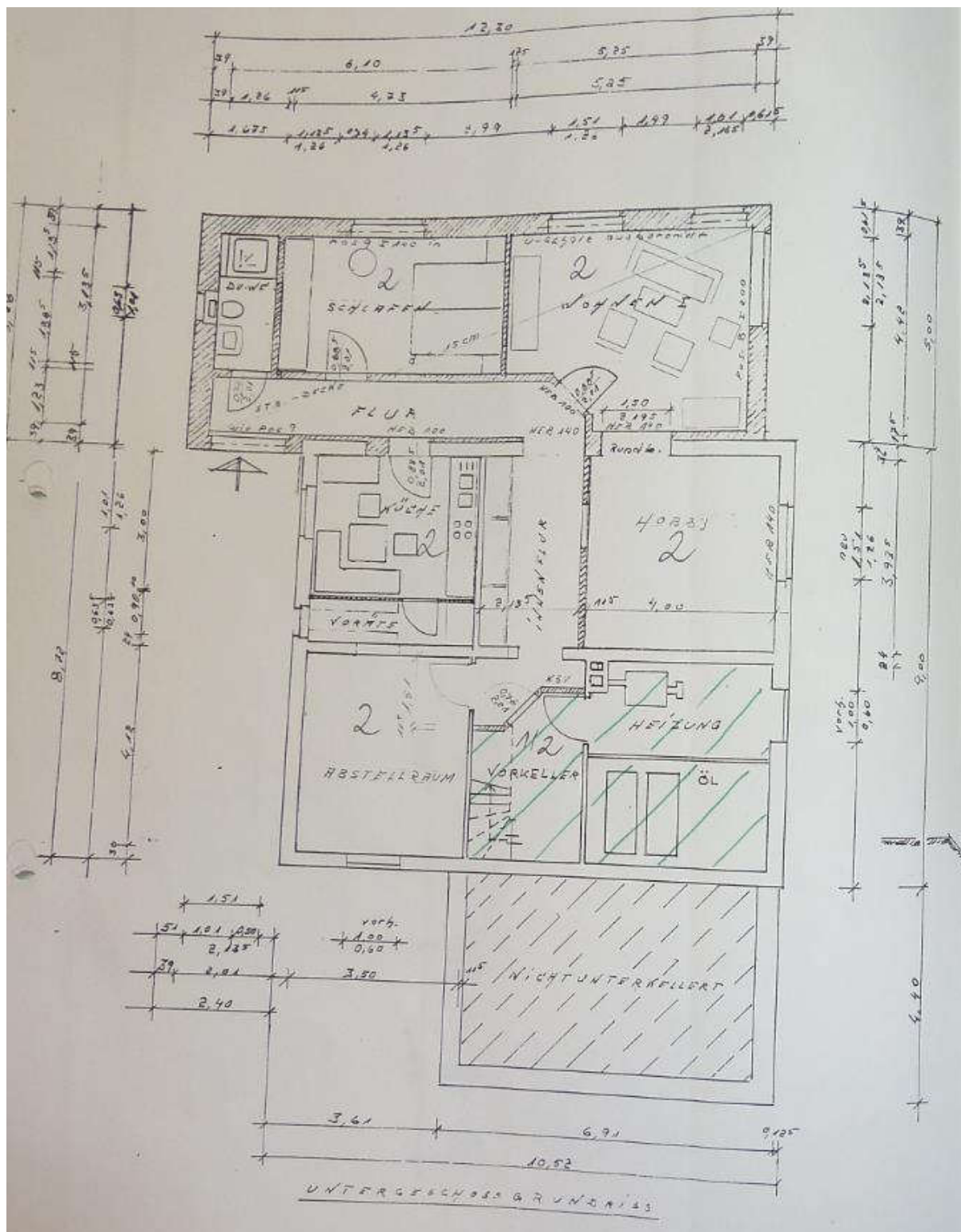
Dachgeschoss

Wohnungseigentum 2 - Grundrisse

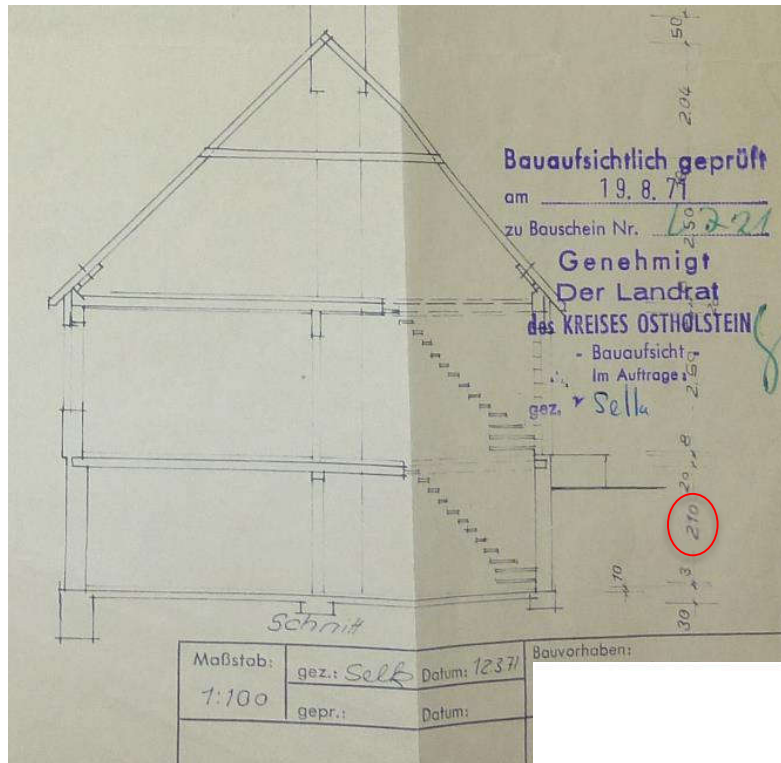


Untergeschoss

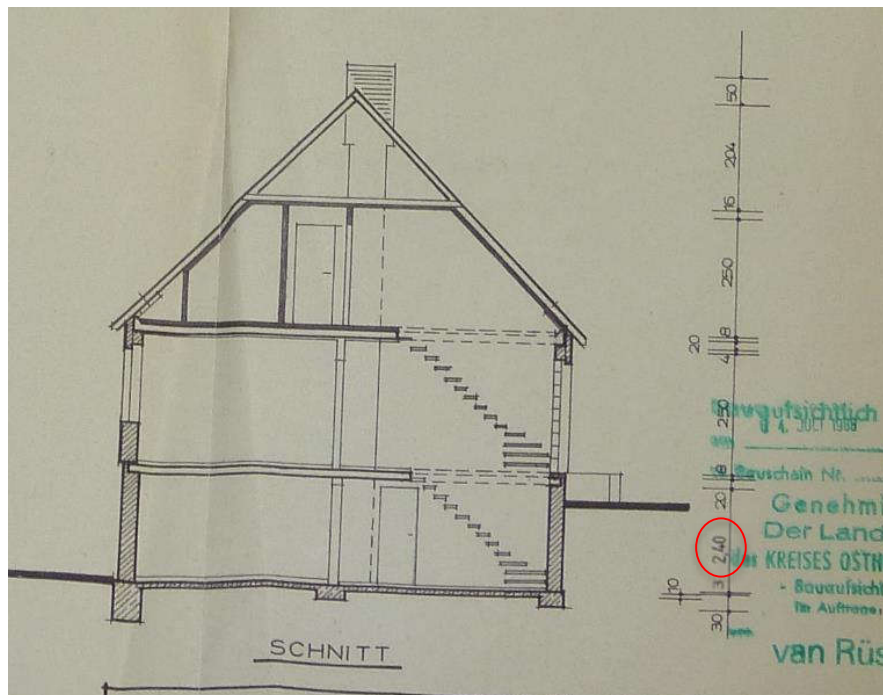
Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Anlage zur Teilungserklärung



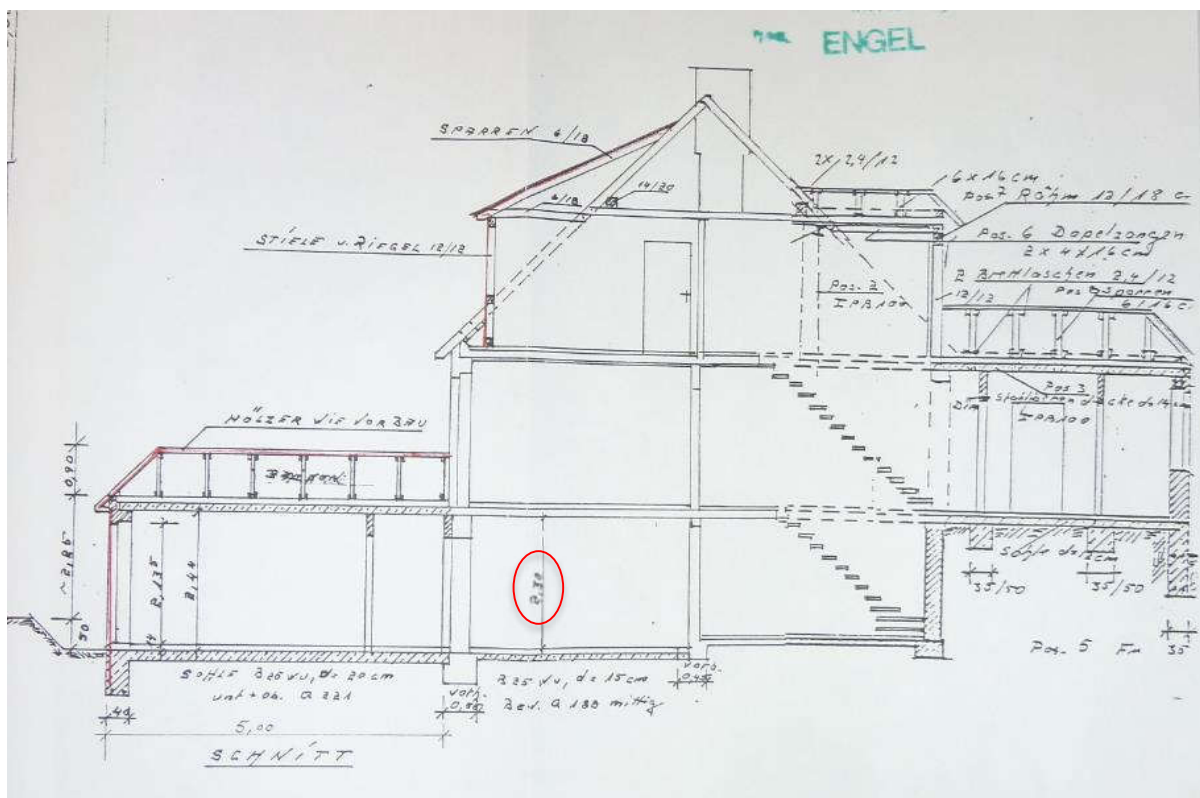
Schnitte



Schnitt 1971

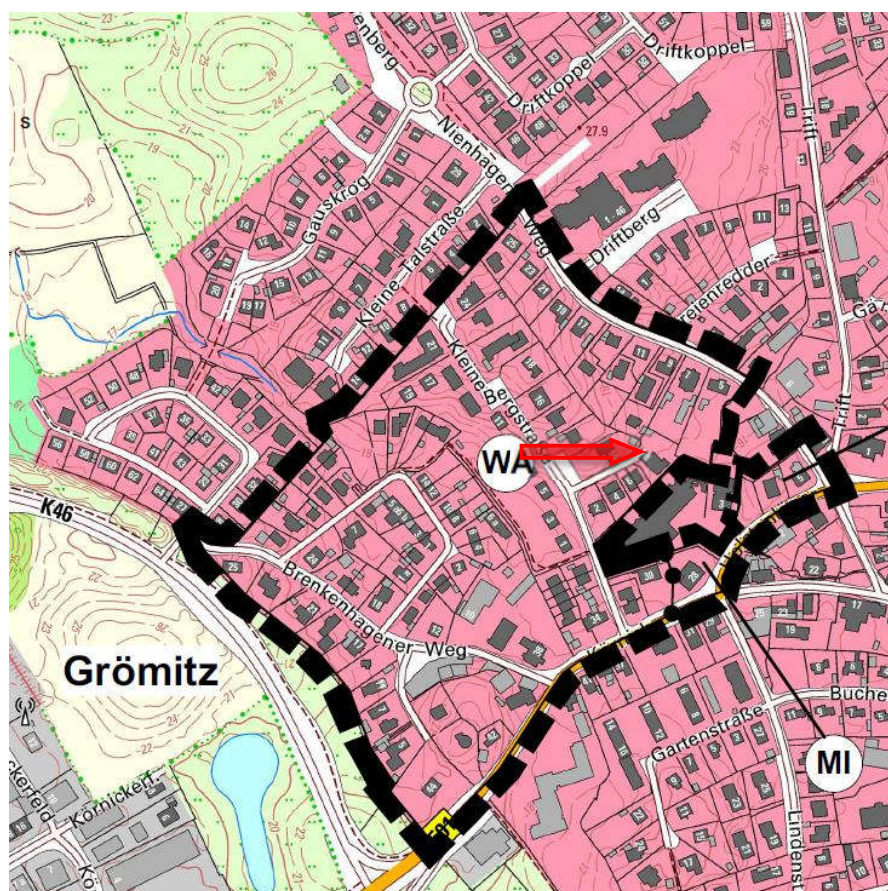
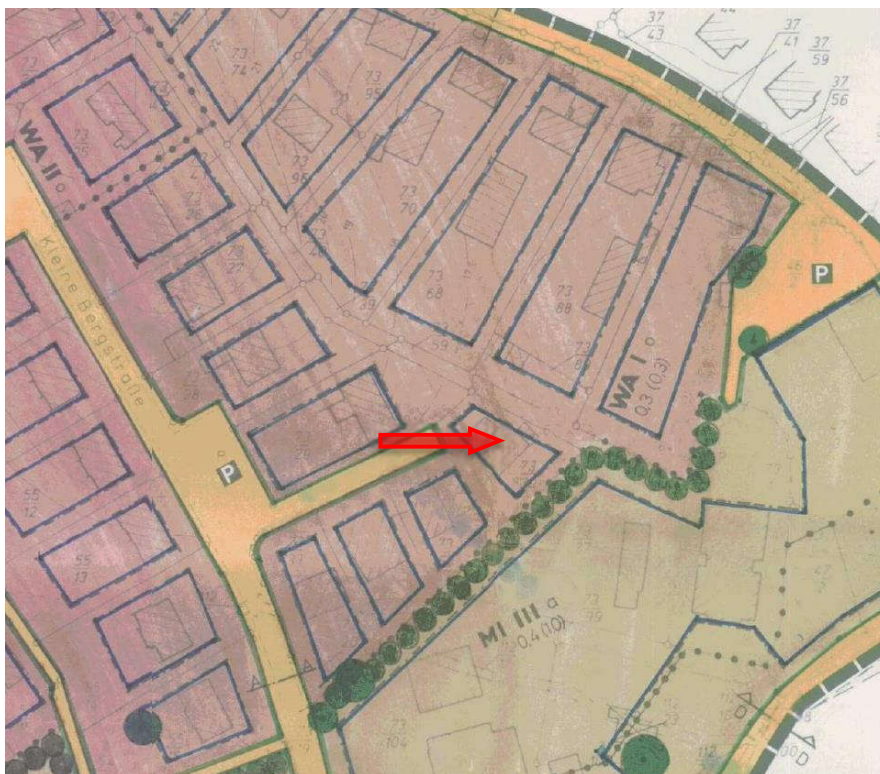


Schnitt 1988

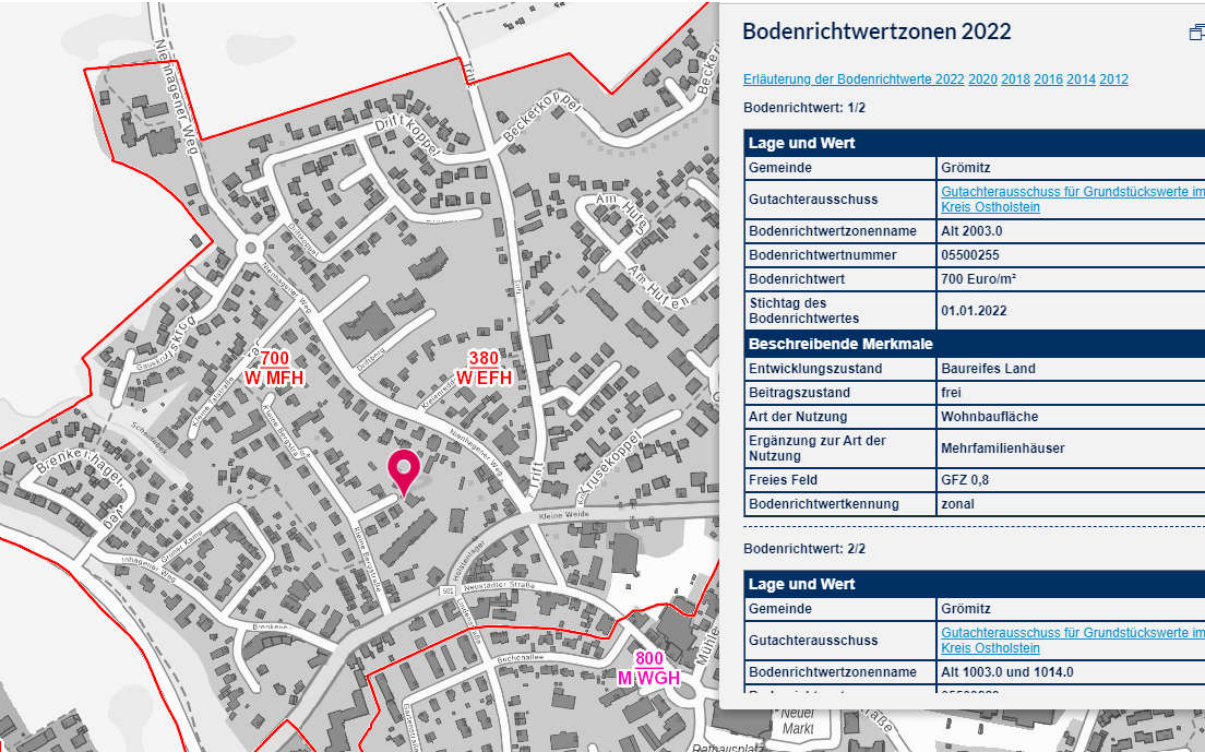


Schnitt 1993 – tatsächliche Raumhöhe 2,12 m

5. Ausschnitt B- Plan (nicht maßstabsgerecht)



6. Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht)



7. Fotodokumentation

Wohnungseigentum Nr. 2 – Souterrain



Foto 1) Wohnungseingang WE 2

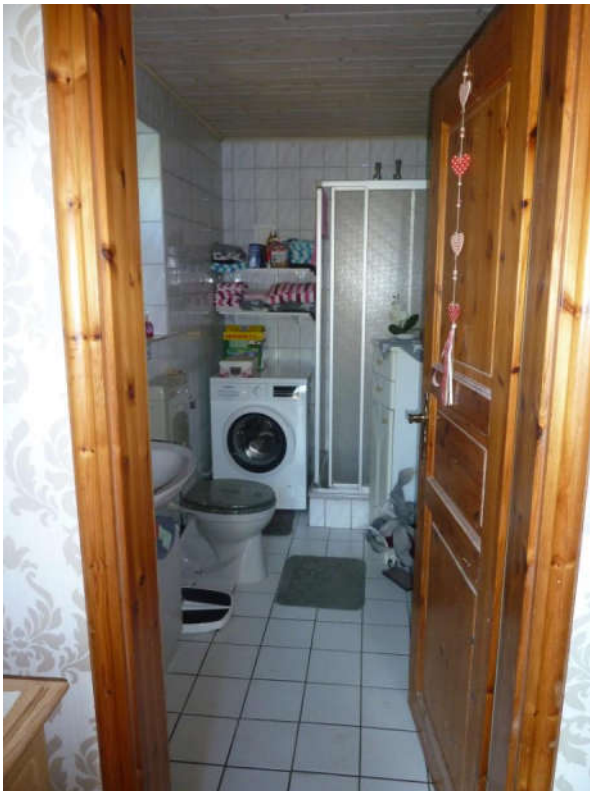


Foto 2) Gäste-Bad



Foto 3) Flur

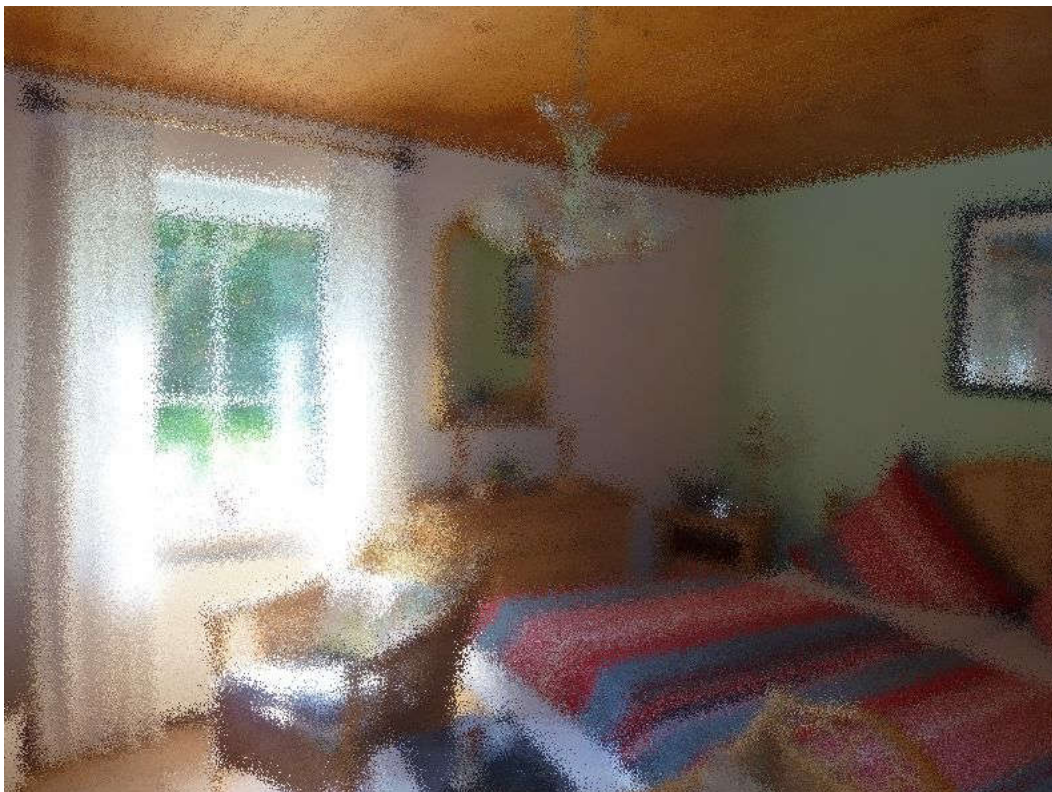


Foto 4) Schlafzimmer

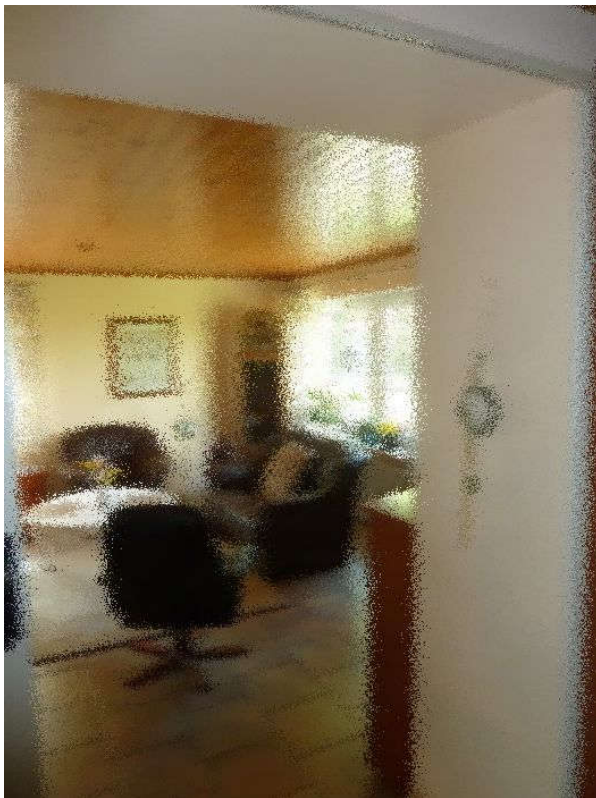


Foto 5) Wohnzimmer

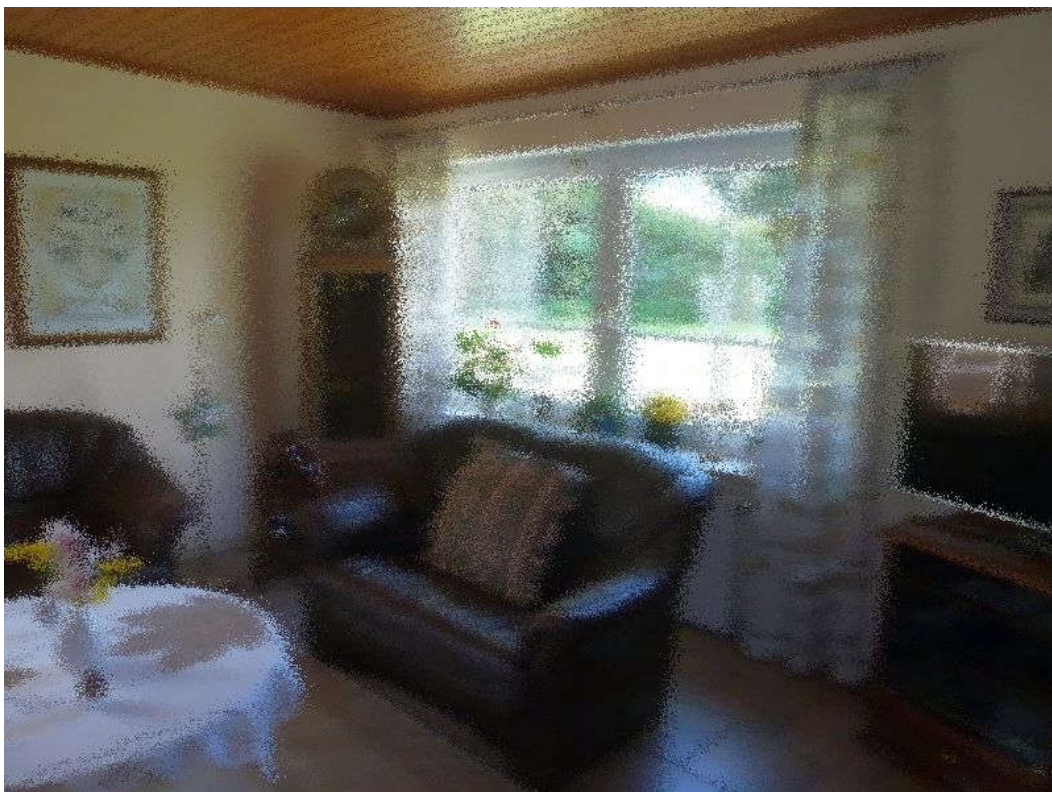


Foto 6) Wohnzimmer



Foto 7) Küche

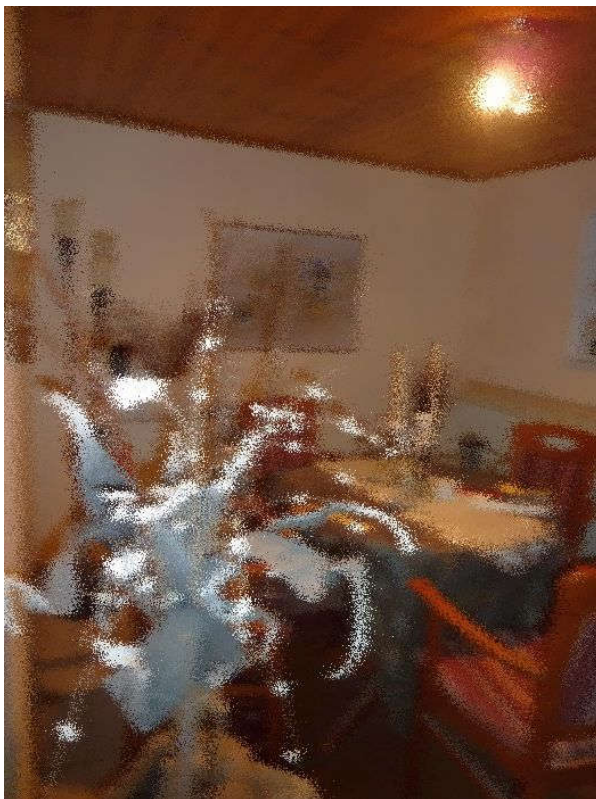


Foto 8) Esszimmer



Foto 9) Zweites Schlafzimmer



Foto 10) Bad

Gemeinschaftseigentum



Foto 11) Treppenraum



Foto 12) Heizung

Außenanlagen



Foto 13) Carport



Foto 14) Südostseite und Gartenhäuschen



Foto 15) Südwestseite