

Kurzfassung zum Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1

AZ 56 K 22/21

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 : ½ (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

Hinweise:

Die Sachverständige weist darauf hin, dass das vollständige Gutachten beim Amtsgericht eingesehen werden kann. Für die Veröffentlichung der Kurzfassung zum Gutachten und die darin aufgeführten Angaben wird keine Haftung übernommen.

Angaben zu den Beteiligten, wie Eigentümer und z. B. Mietern ergeben sich aus der, dem Verfahren anhängigen Gerichtsakte und werden im Gutachten aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mitgeteilt.

Der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert nach § 194 BauGB ist der Marktwert, also der am wahrscheinlichsten zu erwartende Kaufpreis, unter normalen, also üblichen Umständen, bei freihändigem Verkauf.

Der Erlös in einem Versteigerungsverfahren kann aufgrund der besonderen Umstände einer Versteigerung vom Verkehrswert abweichen und bei der gegenwärtig hohen Nachfrage und der daraus entstehenden Wettbewerbssituation ganz erheblich über dem ermittelten Verkehrswert liegen. Diese besonderen Umstände liegen außerhalb der Definition des § 194 BauGB und fließen nicht in die Bewertung ein.

1.1 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 drittichtigster 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.

1.1.1 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.

1.2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch, Zweite Abteilung

Keine Eintragungen

Teilungserklärung

Eine Wohnungsverwaltung und ist nicht vorhanden. Wohngeld ist nicht zu zahlen.

Die Miteigentumsanteile betragen für jedes Wohnungseigentum im Haus $\frac{1}{2}$. Das tatsächliche Wertverhältnis beträgt $62,5 = WE 1 / 37,5 = WE 2$.

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

Baulasten und Erschließungsbeiträge

keine

Mietverträge

Das Erdgeschoss des Wohnungseigentums Nr. 1 ist vermietet. Der Mietvertrag wurde am 01.02.2018 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

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

Die Nebenkostenpauschale beträgt zum Mietvertragsabschluss: 250 €/Monat

1.2.1 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	:	Holzfuttermrahmen 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	:	Holzfuttermrahmen 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, Duschatrennung 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

1.2.2 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.

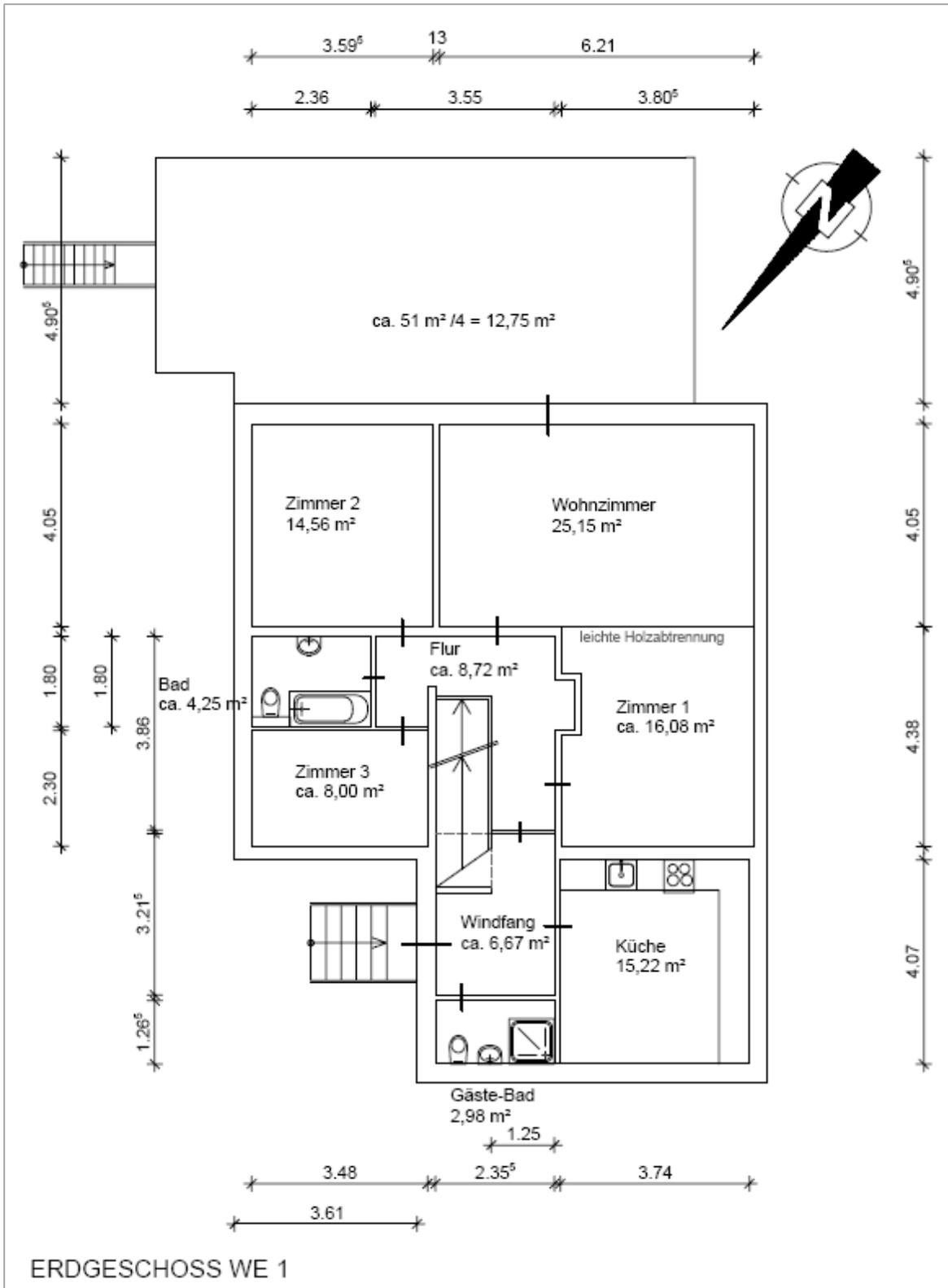
Die Eingangsbereiche werden von Blumenrabatten gesäumt. Sonst sind Rasen/Wiese vorhanden sowie einige Sträucher. An der Südostgrenze sind eine Hecke und weitere Sträucher vorhanden. Die Gartenbereiche können von den Mietern zu Erholungszwecken genutzt werden.

1.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – hier Baumängel/ Bauschäden

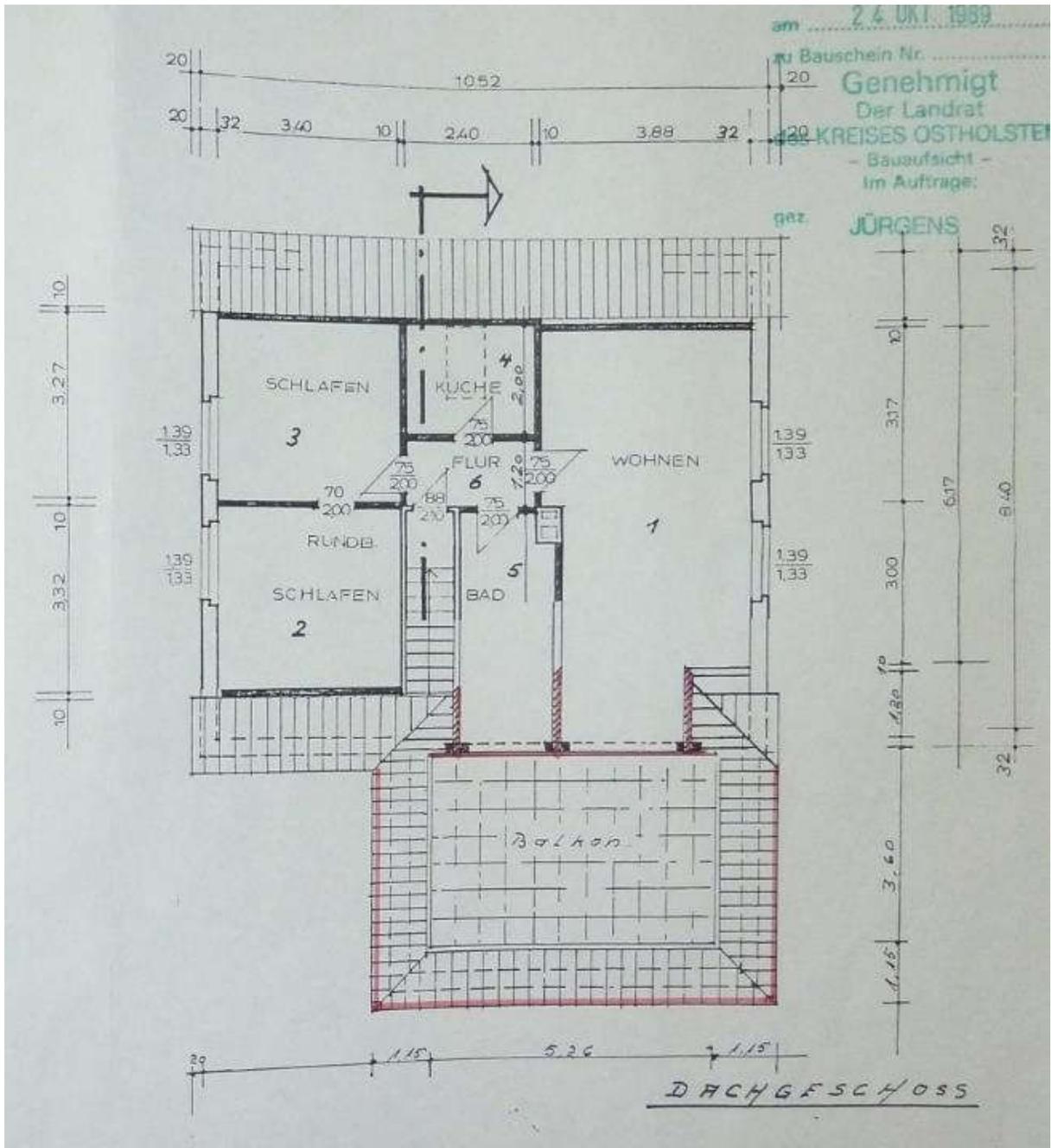
Das Wohnungseigentum ist ordnungsgemäß instandgehalten. Es sind kleinere Mängel, wie fehlende Ortgangziegel vorhanden oder kleinere Reparaturen an der Gaube erforderlich. Weitere Informationen sh. Gutachten.

3. Bauzeichnungen (nicht maßstabgerecht)

Wohnungseigentum 1 - Grundrisse

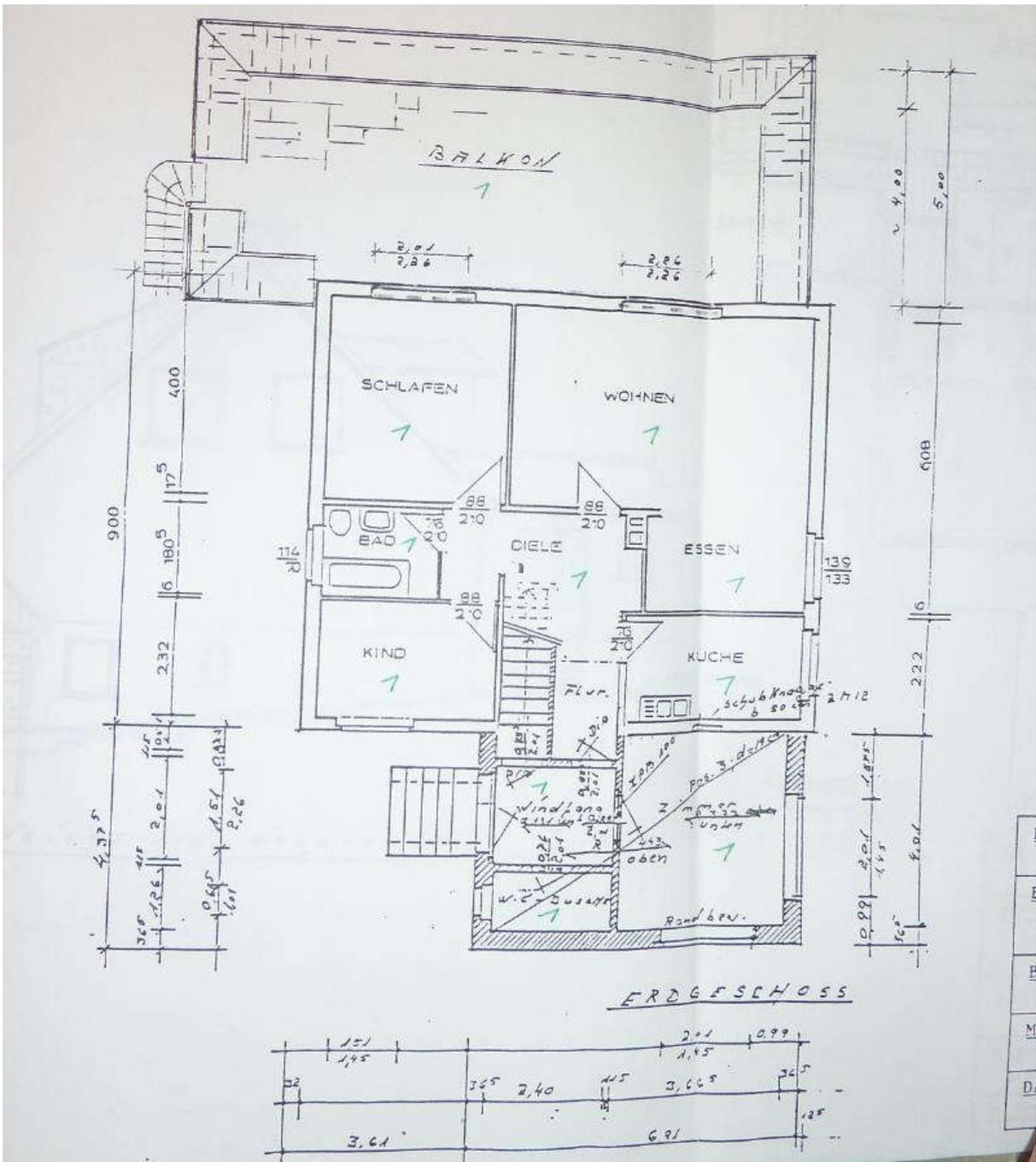


Vermietete Fläche

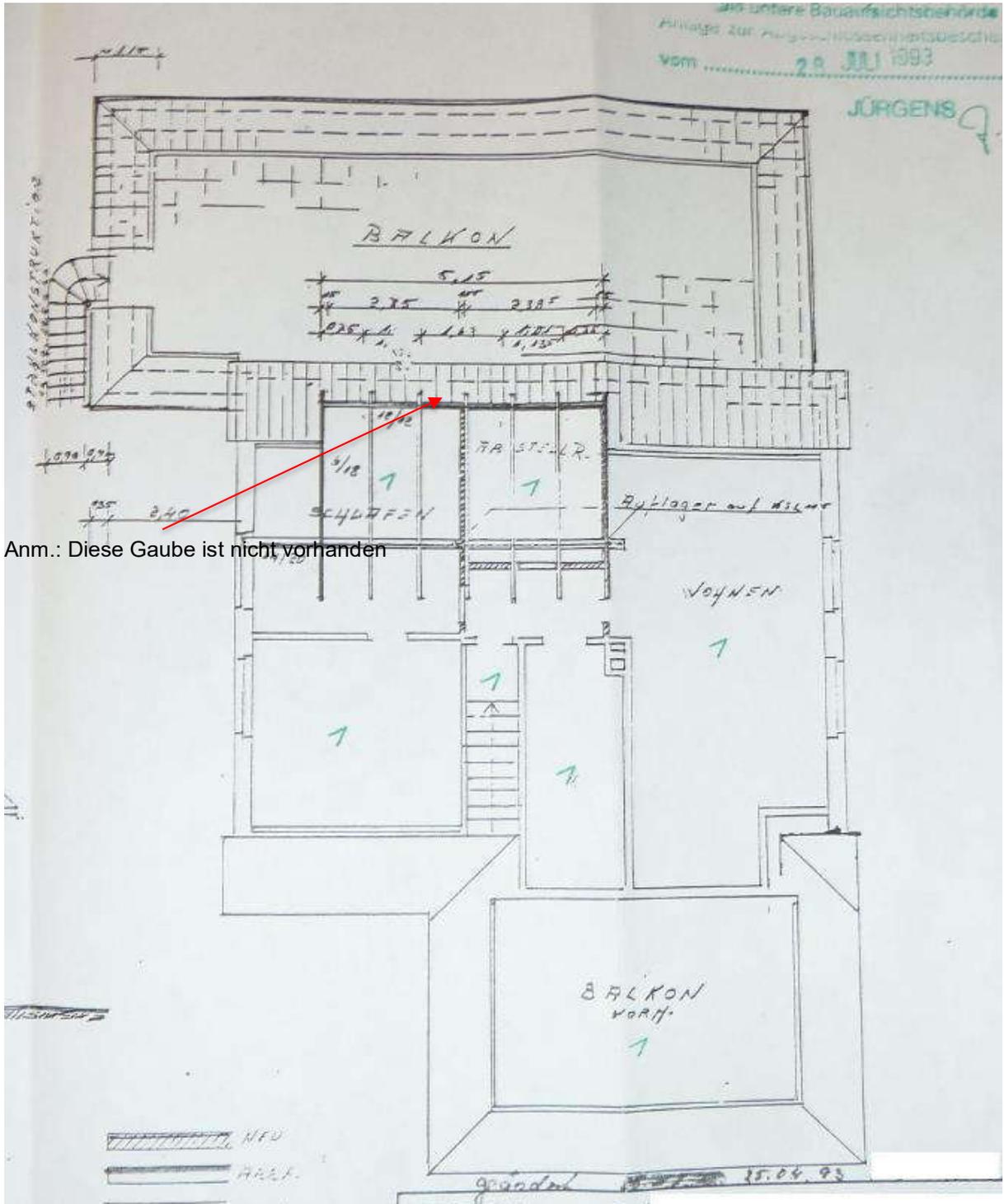


Dachgeschoss WE 1

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Anlage zur Teilungserklärung

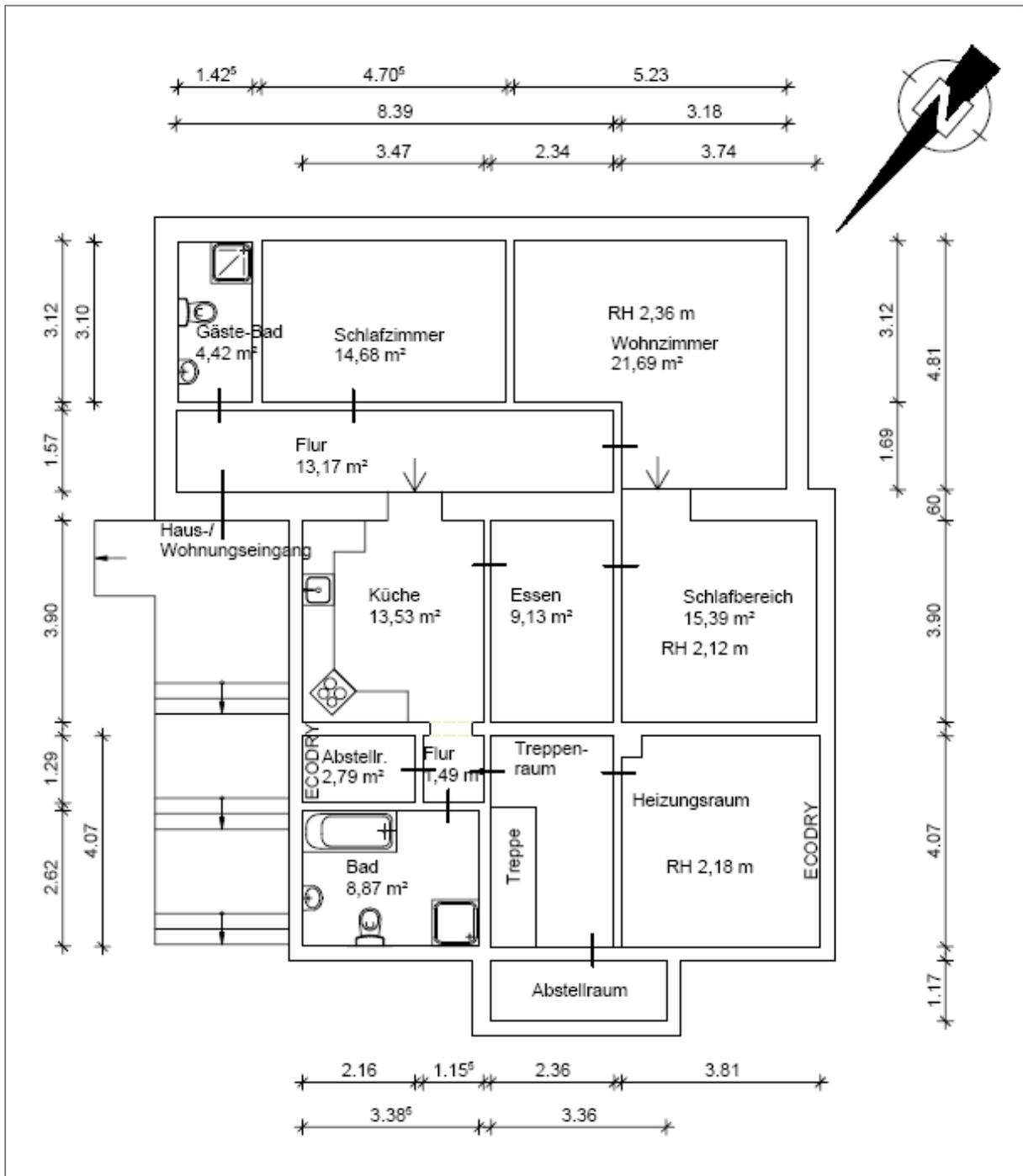


Erdgeschoss



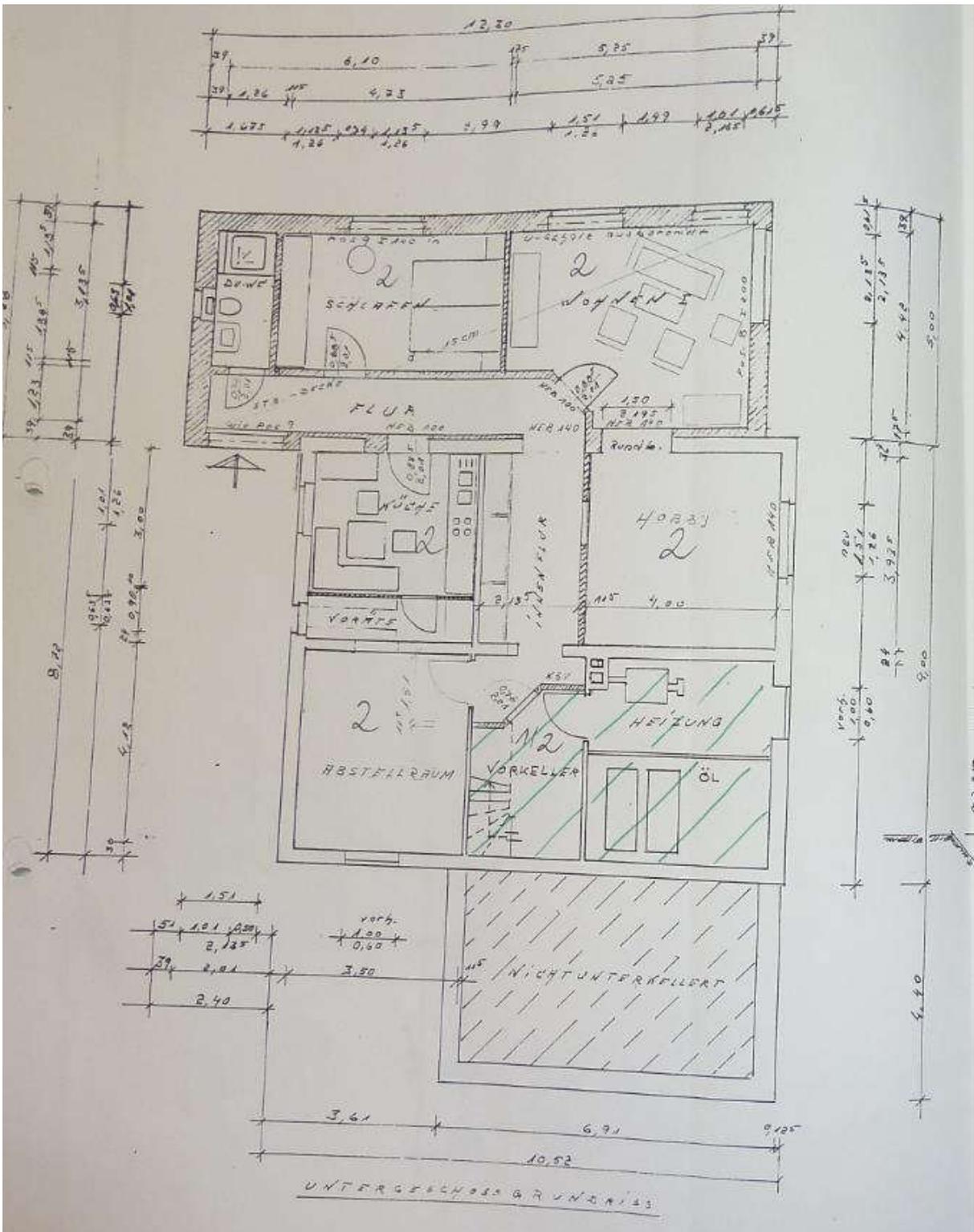
Dachgeschoss

Wohnungseigentum 2 - Grundriss



Untergeschoss

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Anlage zur Teilungserklärung





Terrasse EG



Mitvermietete Garagen – rechts – Abstellplatz für Mülltonnen



Foto 11) Garten rechts – genutzt von den Mietern im Erdgeschoss

Kurzfassung zum Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2

AZ 56 K 22/21

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 : ½ (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

Hinweise:

Die Sachverständige weist darauf hin, dass das vollständige Gutachten beim Amtsgericht eingesehen werden kann. Für die Veröffentlichung der Kurzfassung zum Gutachten und die darin aufgeführten Angaben wird keine Haftung übernommen.

Angaben zu den Beteiligten, wie Eigentümer und z. B. Mietern ergeben sich aus der, dem Verfahren anhängigen Gerichtsakte und werden im Gutachten aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mitgeteilt.

Der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert nach § 194 BauGB ist der Marktwert, also der am wahrscheinlichsten zu erwartende Kaufpreis, unter normalen, also üblichen Umständen, bei freihändigem Verkauf.

Der Erlös in einem Versteigerungsverfahren kann aufgrund der besonderen Umstände einer Versteigerung vom Verkehrswert abweichen und bei der gegenwärtig hohen Nachfrage und der daraus entstehenden Wettbewerbssituation ganz erheblich über dem ermittelten Verkehrswert liegen. Diese besonderen Umstände liegen außerhalb der Definition des § 194 BauGB und fließen nicht in die Bewertung ein.

1.1 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.

1.1.1 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.

1.2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch, Zweite Abteilung

Keine Eintragungen

Teilungserklärung

Eine Wohnungsverwaltung und ist nicht vorhanden. Wohngeld ist nicht zu zahlen.

Die Miteigentumsanteile betragen für jedes Wohnungseigentum im Haus $\frac{1}{2}$. Das tatsächliche Wertverhältnis beträgt $62,5 = WE 1 / 37,5 = WE 2$.

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

Baulasten und Erschließungsbeiträge

keine

Mietverträge

Die Souterrainwohnung ist auf unbestimmte Zeit vermietet.

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

1.2.1 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	:	Fliesenspiegel
Innentüren	:	Holzfuttermrahmen 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

1.2.2 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.

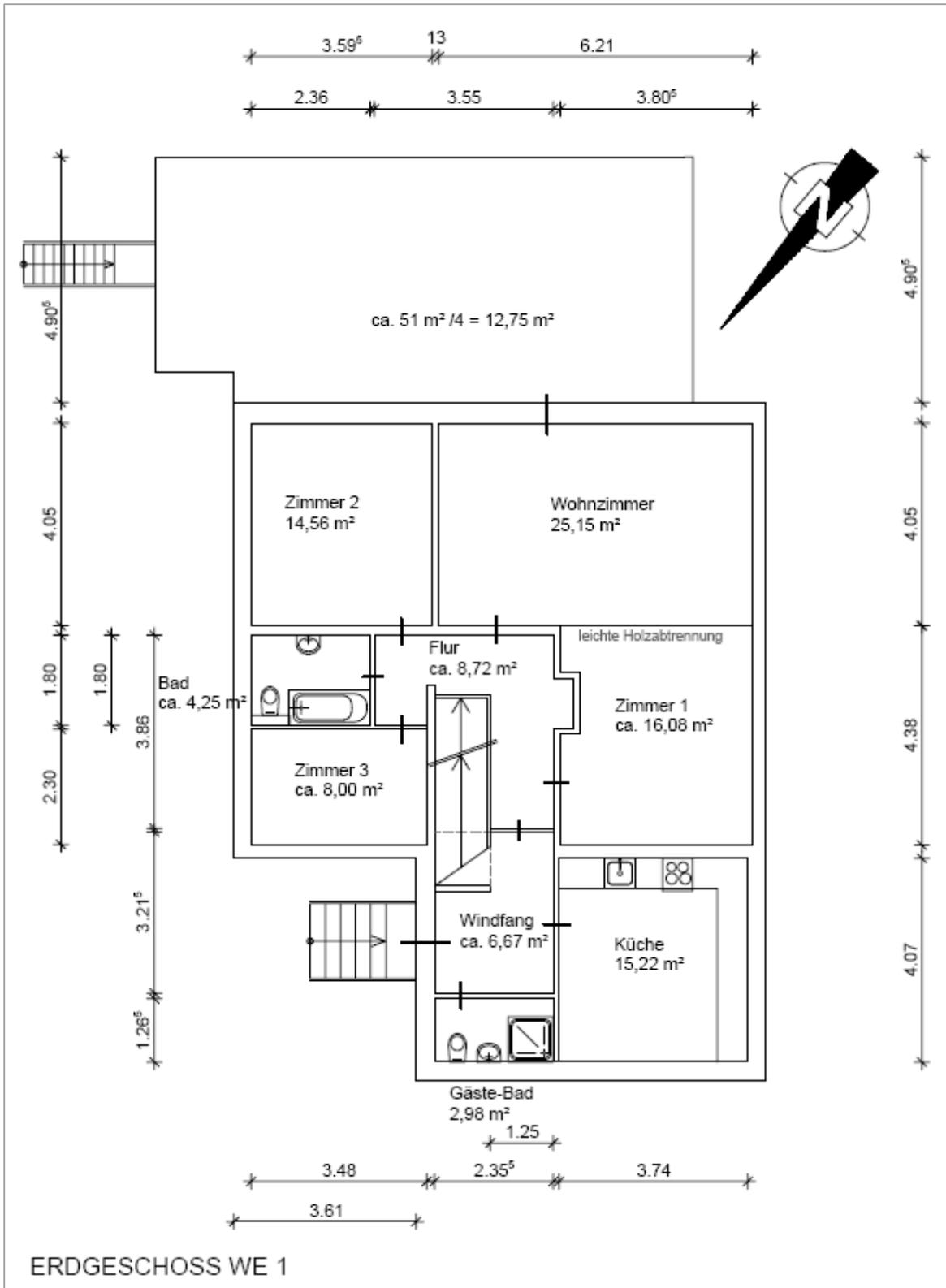
1.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – hier Baumängel/ Bauschäden

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. Weitere Informationen sh. Gutachten.

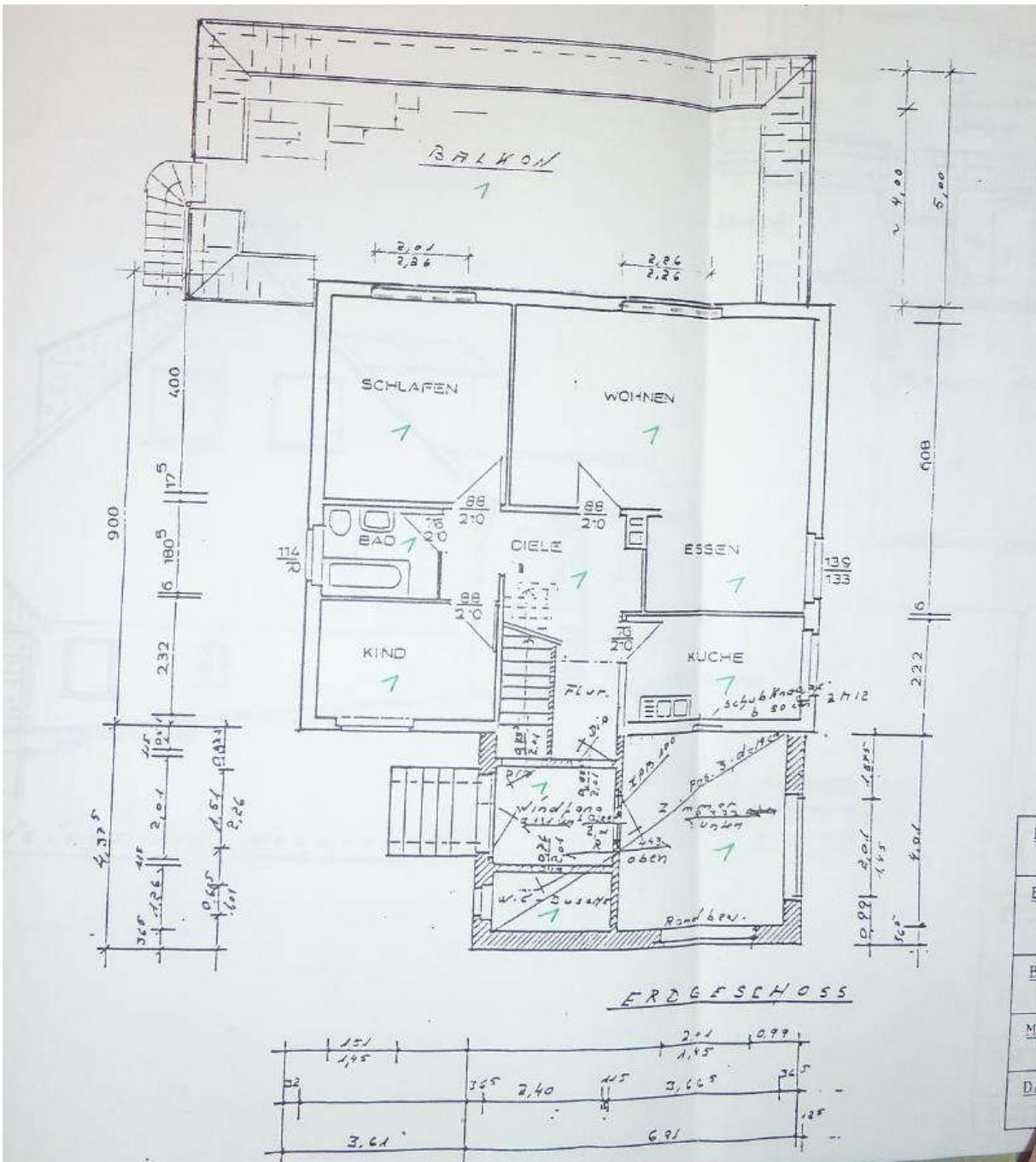
3. Bauzeichnungen (nicht maßstabgerecht)

Wohnungseigentum 1 - Grundrisse

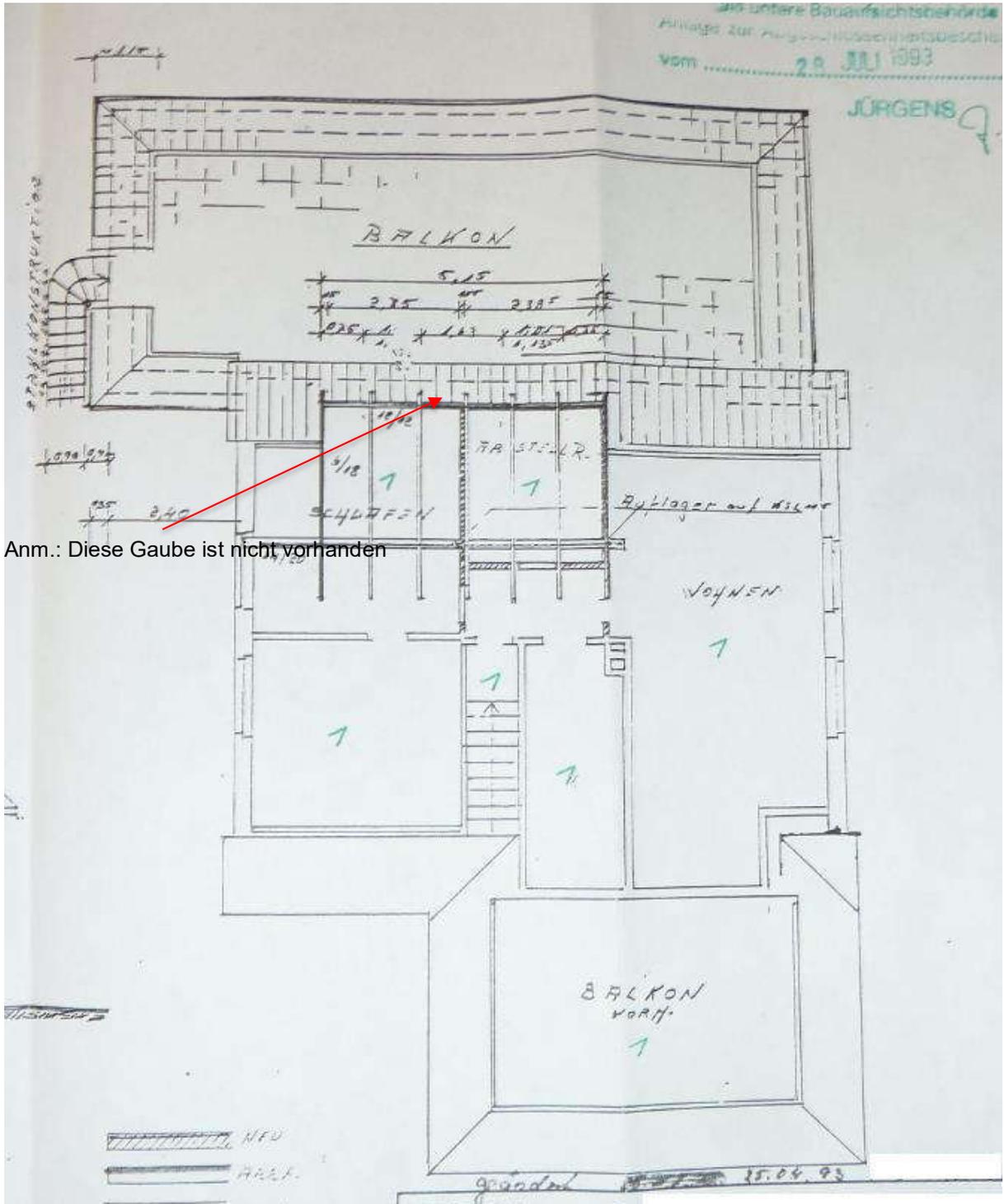


Vermietete Fläche

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Anlage zur Teilungserklärung

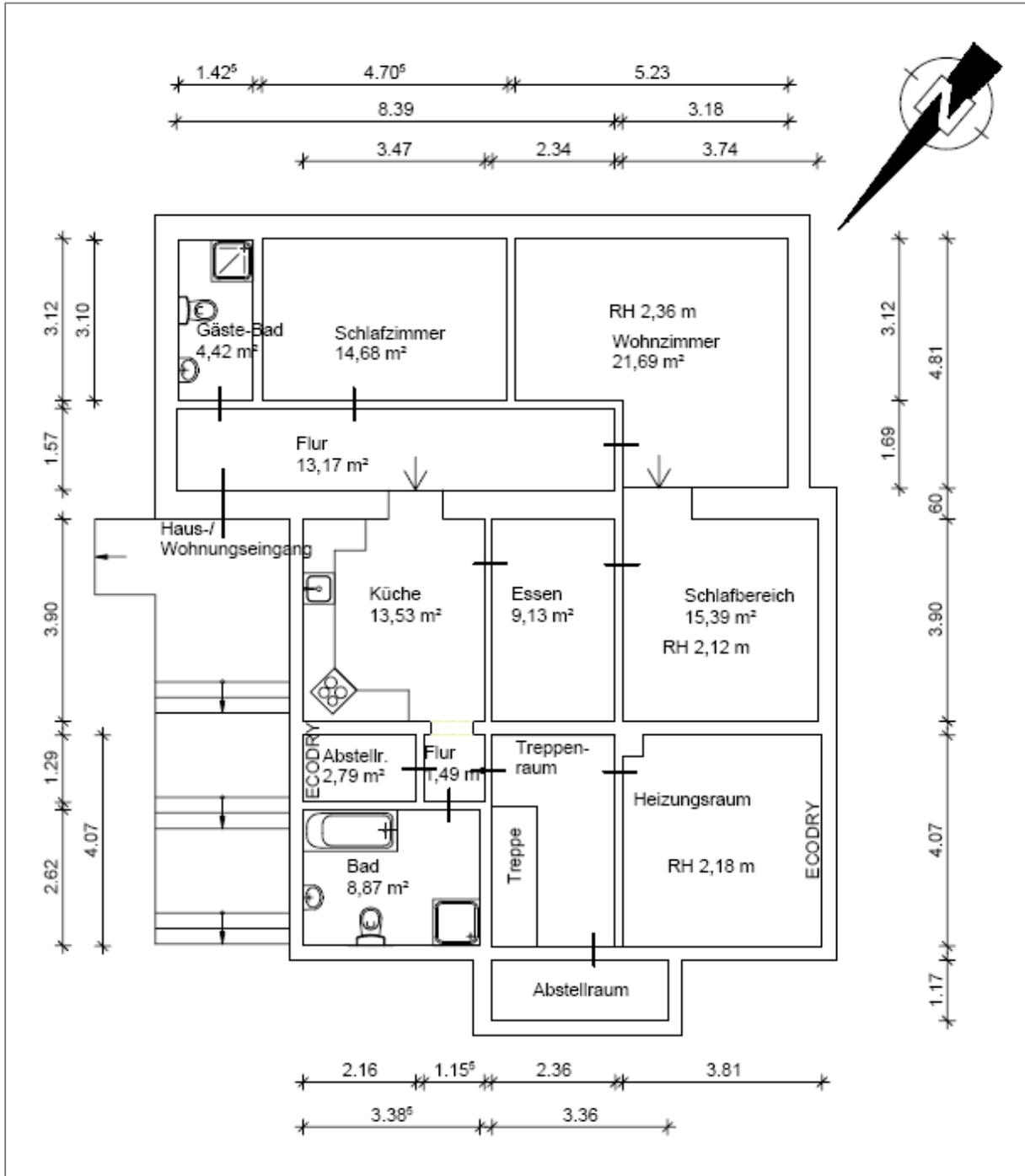


Erdgeschoss



Dachgeschoss

Wohnungseigentum 2 - Grundriss



Untergeschoss

Gemeinschaftseigentum



Heizung

Außenanlagen



Carport



Südostseite und Gartenhäuschen



Südwestseite