

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
Baujahr	Baujahr 2004
Objektanschrift	Bürgermeister-Vox-Str. 44, 23769 Fehmarn
Wertermittlungstichtag	12.11.2025 = Qualitätstichtag
Grundstücksgröße gesamt	3.334 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	326/10.000
Wohnfläche	59,52m <sup>2</sup>
<b>Grundbuch von Bannesdorf a. F., Wohnungsgrundbuch, Blatt 1452</b>	
Gemarkung, Flur, Flurstück	Sahrendorf, 006, 109
<b>Verkehrswert</b>	<b>243.000 €</b>
Zubehör	nicht wertrelevant
Lasten und Beschränkungen:	keine

Datum: 02. Februar 2026

Unterschrift

Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der Ergebnisse .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Übersicht zur Berechnung .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Beantwortung der Fragen des Gerichts .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Lage .....</b>	<b>8</b>
3.1.1	Resümee zur Lage .....	9
<b>3.2</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben .....</b>	<b>10</b>
3.2.1	Das Wohnungsgrundbuch .....	10
3.2.2	Die Verwaltung und die Teilungserklärung .....	10
3.2.3	Hausgeld/ Instandhaltungsrücklage .....	11
3.2.4	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen .....	11
3.2.5	Das Baulastenverzeichnis .....	12
3.2.6	Erschließungsbeiträge /Ausbaubeiträge .....	12
3.2.7	Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge .....	12
<b>3.3</b>	<b>Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit.....</b>	<b>13</b>
3.3.1	Form und Größe .....	13
3.3.2	Erschließungszustand .....	13
<b>3.4</b>	<b>Beschreibung Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>13</b>
3.4.1	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	13
3.4.2	Beschreibung der Außenanlagen .....	15
3.4.3	Beschreibung der besonderen objektspezifischen Merkmale (z. B. Baumängel/ Bauschäden u. a.) .....	15
3.4.4	Resümee und energetischer Zustand .....	15
3.4.5	Bemessung der Wohnfläche .....	15
3.4.6	Baujahr/ Restnutzungsdauer .....	17
<b>4.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes.....</b>	<b>18</b>
<b>4.1</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>18</b>
4.1.1	Definition des Verkehrswertes .....	18
4.1.2	Kaufpreissammlung .....	18
4.1.3	Erläuterung zur ImmoWertV 21 .....	18
4.1.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	18
4.1.5	Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten .....	19
<b>4.2</b>	<b>Vergleichswertverfahren - §§ 24 – 26 ImmoWertV .....</b>	<b>20</b>
4.2.1	Allgemeines .....	20
4.2.2	Statistische Prüfmasse und bereinigte Vergleichswerte .....	22
4.2.3	Weitere Merkmale .....	23

4.2.4	Vergleichswert.....	24
<b>4.3</b>	<b>Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV .....</b>	<b>26</b>
4.3.1	Bodenwertermittlung - §§ 40 - 45 ImmoWertV 2021 .....	26
4.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein .....	28
4.3.3	Rohertrag - Vermietung zu Dauerwohnzwecken .....	28
4.3.4	Bewirtschaftungskosten .....	29
4.3.5	Liegenschaftszinssatz .....	30
4.3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	31
4.3.7	Wert des Zubehörs und der Betriebseinrichtung .....	31
4.3.8	Ertragswert.....	31
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis .....</b>	<b>33</b>
<b>7.</b>	<b>Versicherung / Erklärung des Gutachters .....</b>	<b>33</b>
<b>Anlagen .....</b>	<b>.....</b>	<b>34</b>
<b>1.</b>	<b>Übersichtsplan .....</b>	<b>34</b>
<b>2.</b>	<b>Ortsplan .....</b>	<b>35</b>
<b>3.</b>	<b>Flurkartenauszug .....</b>	<b>36</b>
<b>4.</b>	<b>Bauzeichnungen – Wohnung -2 (nicht maßstabsgerecht) .....</b>	<b>37</b>
<b>5.</b>	<b>Berechnung umbauter Raum .....</b>	<b>42</b>
<b>6.</b>	<b>Ausschnitt B- Plan Nr. 2 „Neue Tiefe“ (nicht maßstabsgerecht) .....</b>	<b>43</b>
<b>7.</b>	<b>Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht) .....</b>	<b>44</b>
<b>8.</b>	<b>Fotodokumentation .....</b>	<b>45</b>

Wohnungseigentum Nr. 2 in Haus 1 mit 6 Wohnungen, Baujahr 2004, auf dem Grundstück insgesamt vier gleichartige massive Häuser mit je 6 Wohnungen, Erd-, 1. Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses, Wohnfläche gerundet 60 m<sup>2</sup>; Bad, Wohnraum mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, Terrasse (Sondernutzungsrecht), Carport mit Abstellraum in gepflegter Carportanlage auf dem Grundstück, Heizung/Warmwasser: Gasheizung, Durchlauferhitzer  
Außenanlagen: Carport und Wege Betonsteinpflaster, Abstellraum am Carport massiv

**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 - Wohnungsgrundbuch von Bannesdorf a. F., Blatt 1452

Grundstücksgröße gesamt	:	3.334 m <sup>2</sup>
Wohnung 2, Miteigentumsanteil	:	326/ 10000
Grundstücksgröße Miteigentumsanteil	:	109 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert anteilig</b>	:	<b>38 T€</b>
durchschnittlicher spezifischer Bodenwert	:	349 €/m <sup>2</sup>
Art der künftigen Nutzung	:	Wohnen
Erschließungszustand	:	erschließungsbeitragsfrei
<b>Vergleichswert</b>	:	<b>240 T€</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	0 T€
<b>Vergleichswert</b>	:	<b>240 T€</b>
<b>Ertragswert Dauervermietung</b>	:	<b>245 T€</b>
Jahresrohertrag Netto Kaltmiete	:	9.840 €/a
Jahresreinertrag	:	8.266 €/a
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	0 T€
<b>Ertragswert Vermietung Dauerwohnen</b>	:	<b>245 T€</b>
Liegenschaftszinssatz	:	2,80 %
Restnutzungsdauer	:	59 Jahre
Wohnfläche SE Nr. 2	:	60 m <sup>2</sup>
Zubehör	:	0 €

<b>Verkehrswert, gewichtet</b>	<b>243 T€</b>
--------------------------------	---------------

<b>Plausibilitätskontrolle</b>	
Das entspricht bei	
<b>Verkehrswert / Wohnfläche</b>	<b>60 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
:	<b>4.050 €/m<sup>2</sup></b>

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

## 1.2 Beantwortung der Fragen des Gerichts

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

## 2. Allgemeine Angaben

### Auftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens wurde vom Amtsgericht Oldenburg in Holstein zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert über den Grundbesitz **des im Grundbuch von Bannesdorf a. F., Blatt 1452, im Bestandsverzeichnis mit der lfd. Nr. 3** eingetragenen Wohnungseigentums Nr. 2 zu ermitteln. Einwendungen der Beteiligten gegen die Schätzung sind nicht zu beachten.

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

### Struktur des Gebäudes und Nutzung

Das Grundstück wurde mit vier gleichartigen Häusern mit je 6 Wohnungen nebst Carports und Abstellräumen beplant und genehmigt. Die Wohnung 2 befindet sich in Haus 1, siehe Lageplan Anlage 3. Das Gebäude ist nicht unterkellert, hat ein Erd-, ein 1. Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Es handelt sich bei dem Wohneigentum um eine zurzeit als Zweitwohnung zur Erholung genutzte Wohnung, welche auch für eine Dauerwohnnutzung geeignet ist. Zu der Wohnung gehört ein Carport mit Abstellraum. Wohnung und Carport sind zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet.

### Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung und der maßgebliche Grundstückszustand bezieht, ist der 12.11.2025. Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind in § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV 2021 wie folgt definiert:

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

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

### **Ortsbesichtigung**

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 21.10.2025 zum Ortstermin am 12.11.2025 eingeladen. Beim Ortstermin waren neben der Sachverständigen die Antragstellerin und die Antragsgegnerin mit einer Bekannten 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**

- Grundbuchauszug von Bannesdorf a. F. – Wohnungsgrundbuch, Blatt 1452 - Ausdruck vom 22.10.2025 um 15:27:09
- Teilungserklärung UR 534/2004 vom 02. Juli 2004
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Unterlagen über die Bauleitplanung des Landkreises Ostholstein
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Auszug Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte

### **Unterlagen Antragsteller**

- Energieausweis vom 16. Oktober 2023
- Lage- und Gebäudepläne
- WEG Jahresabrechnung Wohnung 2023
- WEG Jahresabrechnung Carport 2023

### **Unterlagen Hausverwalterin**

- Wirtschaftsplan und Einzelwirtschaftsplan 2024

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

#### **3.1 Lage**

##### **Lage regional**

Neue Tiefe auf Fehmarn befindet sich im Norden der Bundesrepublik Deutschland, im Bundesland Schleswig- Holstein, im Kreis Ostholstein, auf der Ostseeinsel Fehmarn (sh. Anlage 1 - Übersichtsplan).

##### **Lage örtlich**

Das Wertermittlungsobjekt liegt in Neue Tiefe, einem Ortsteil Fehmarns, ca. 2 Kilometer vom Zentrum des Ortsteils Burg entfernt. Die Stadt Burg auf Fehmarn hat im Jahr 2003 mit den Umlandgemeinden fusioniert. Die heutige „Stadt Fehmarn“ setzt sich aus der ehemaligen Stadt Burg und den ehemaligen Landgemeinden Bannedorf a. F., Landkirchen a. F. und Westfehmar zusammen. Die Insel ist mit 185 km<sup>2</sup> drittgrößte Insel Deutschlands. Sie hat im Mittel einen Durchmesser von 15 km. Die Stadt Fehmarn hat rund 13.000 Einwohner.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ca. 1 km vom breiten, feinsandigen, weißen Strand im Süden der Insel entfernt.

Das Objekt liegt in einer Wohnsiedlung, vorwiegend bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnanlagen in der Art des Wohnhauses mit dem zu bewertenden Sondereigentum, an einem asphaltierten Anliegerweg.

##### **Verwaltung**

Die Stadt Burg auf Fehmarn hat im Jahr 2003 mit den Umlandgemeinden fusioniert. Die heutige „Stadt Fehmarn“ setzt sich aus der ehemaligen Stadt Burg und den ehemaligen Landgemeinden zusammen.

##### **Wirtschaft**

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

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

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

### **Individualverkehr**

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

### **öffentlicher Nahverkehr**

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Überlandbusse gesichert.

### **Bahnhof**

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

### **Flugplatz**

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

### **Immission**

Keine Beeinträchtigung vorhanden.

### **Demographie**

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

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

#### **3.1.1 Resümee zur Lage**

##### **Wohnlage/ Nachbarschaftslage**

Die Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen sind durchschnittlich, zu Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs ebenfalls. Die Entfernungen zu Strand, Hafen und Ortszentrum sind gering und mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

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

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben

### 3.2.1 Das Wohnungsgrundbuch

Das Grundbuch ist hier auszugsweise abgebildet.

#### Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Bannesdorf a.F.		Blatt 1452	Bestandsverzeichnis 2		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur Flurstück		Wirtschaftsart und Lage		
1	2	a	b	e	ha	a	m <sup>2</sup>
3	2	326/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Sahrensdorf	006 109	Gebäude- und Freifläche, Bürgermeister-Fox-Straße 42, 42 a, 44, 44 a		33	34

Ausdruck 22.10.2025 15:27:09 Seite 5 von 14

Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Bannesdorf a.F.		Blatt 1452	Bestandsverzeichnis 3		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur Flurstück		Wirtschaftsart und Lage		
1	2	a	b	e	ha	a	m <sup>2</sup>
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Erdgeschoss links gelegene Wohnung des Hauses Nr. 1).  Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Bannesdorf Blatt 1451 bis 1498); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.  Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;  Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02.07.2004 (Notar H. A. Marquardt, UR-Nr. 534/2004); von Bannesdorf Blatt 1399 übertragen; eingetragen am 27.09.2004.					

In der zweiten Abteilung ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Hierbei handelt es sich um einen Sicherungsvermerk, der keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat.

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

### 3.2.2 Die Verwaltung und die Teilungserklärung

#### Verwalter nach WEG - Gesetz

#### Die Teilungserklärung

Folgende wesentliche Vereinbarungen sind in der Teilungserklärung enthalten:

Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums wird weitestgehend nach Häusern getrennt. Es ist je Haus eine Instandhaltungsrücklage zu bilden.

Gemeinschaftliche Nutzung der Häuser darf nur durch die jeweiligen Eigentümer erfolgen.

An den, den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten Terrassen, den PKW-Stellplätzen sowie den Abstellräumen wurden gemäß § 7 der Teilungserklärung Sondernutzungsrechte eingeräumt.

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

### **3.2.3 Hausgeld/ Instandhaltungsrücklage**

Wohnung Nummer 2 - Haus 44 - Carport Nummer 35

Auf dem Rücklagenkonto für die gesamten Gemeinschaft der Häuser 42-44a befinden sich derzeit 1.808,75€, auf dem Rücklagenkonto für Haus 44 befinden sich derzeit 23.711,88€.

Das Hausgeld beträgt 202 €/Monat einschließlich 32 €/ Monat Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

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

#### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist.

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

Das Gebäude wurde zusammen mit den Häusern 2,3 und 4 im Jahr 2003 genehmigt. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für die gesamte Wohnanlage liegt als Grundlage der Teilungserklärung vor. Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes gilt zum Wertermittlungsstichtag der B- Plan Nr. 2 Bannesdorf, sowie die 1. Änderung, „Neue Tiefe“ von 2002. Art und Maß der baulichen Nutzung sind wie folgt definiert:

- WA II - Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO, zweigeschossige Bauweise
- 0,3 - Grundflächenzahl
- 0,7 - Geschossflächenzahl
- o - offene Bauweise

In der 1. Änderung zum B-Plan findet sich folgender Text:

#### **Text –Teil– B**

##### **1. Das Bauland und für das Bauland**

##### **a.) Art und Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

Die gemäß §4 Abs.3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassenen Ausnahmen 2 bis 5 werden ausgeschlossen (BauNVO §1 (6)).

Die nach §4 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" sind allgemein zulässig (BauNVO §1 (5)). Die gemäß §4 Abs.2 Nr.2 zugelassenen "nicht störenden Handwerksbetriebe" sind nicht zugelassen (BauNVO §1 (6)).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind planungsrechtlich nicht mit Ferienwohnungen gleichzusetzen. Während Beherbergungsbetriebe als nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO einzuordnen sind, handelt es sich bei Ferienwohnungen regelmäßig um eine eigenständige Nutzungsart, die dem Wohnen auf Zeit zuzuordnen ist. Maßgeblich für die Abgrenzung sind insbesondere das Fehlen beherbergungstypischer Dienstleistungen sowie die Möglichkeit der eigenständigen Haushaltsführung. Eine Gleichstellung kommt nur bei Vorliegen ausgeprägter beherbergungstypischer Merkmale im Einzelfall in Betracht.

Die Nutzung als Ferienwohnung in o. g. Sinne ist genehmigungspflichtig. Für die Gebäude Bürgermeister-Fox-Straße 42, 42 a und 44 a liegt eine solche Genehmigung vor.

Mir ist bekannt, dass es Bestrebungen der Stadt Fehmarn gibt, Genehmigungen zur Nutzungsänderung von Wohnungen zu Ferienwohnungen zu erschweren.

Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit einer Nutzungsänderung für diese Wohnung, insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bereits Ferienwohnungen auf dem Grundstück genehmigt worden sind, liegt nicht im Ermessen der Sachverständigen, so dass nur von einer Selbstnutzung zur Erholung bzw. einer Dauervermietung ausgegangen werden kann.

Es ist anzumerken, dass Wohnungen in dem Gebäude auch als Ferienwohnungen vermietet werden. Ob hierfür eine Genehmigung vorhanden ist, ist unbekannt.

### **Sonstige Satzungen**

Es sind keine weiteren städtebaulichen Satzungen, die für dieses Gebiet Gültigkeit besitzen, bekannt geworden. Es gibt eine Zweitwohnungssteuersatzung, einsehbar auf der Internetseite der Stadt Fehmarn.

### **Baugenehmigung**

Die Errichtung der Häuser ist bauordnungsrechtlich genehmigt. Ebenso ist die Nutzungsänderung der Häuser 42, 42 a und 44 a wie folgt genehmigt: „Nutzungsänderung von drei Appartementhäusern zu einem Beherbergungsbetrieb mit Ferienwohnungen“.

#### **3.2.5 Das Baulastenverzeichnis**

Es ist eine s. g. Vereinigungsbaulast vorhanden, welche die Grundstücke auf einem Grundbuchblatt vereinigt, so dass ein Grundstück im Rechtssinne entsteht und somit die Bebauung gesichert ist. Die Grundstücke wurden zu dem Flurstück 109 zusammengeschrieben, so dass diese Baulast obsolet ist. Die Vereinigungsbaulast hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

#### **3.2.6 Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge**

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

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

Es werden zurzeit keine Erträge aus dem Wohnungseigentum erzielt.

### 3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

#### 3.3.1 Form und Größe

Das 3.334 m<sup>2</sup> große Grundstück ist im Wesentlichen rechteckig, an der Straßenseite 60 m breit und ca. 50 m tief. Das Grundstück ist für die Bebauung mit Wohnhäusern nach dem WEG- Format gut geeignet. Das Grundstück ist eben. Die Gutachterin geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.

#### 3.3.2 Erschließungszustand

Das Grundstück ist mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, sowie Trinkwasser, Strom und Gas voll erschlossen. Der Fernsehempfang erfolgt mittels Satellitenanlage.

### 3.4 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

#### 3.4.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

Das massiv errichtete, zweigeschossige, nicht unterkellerte Gebäude wurde im Sommer 2004 fertiggestellt, ebenso die Carportanlage.

**Raumaufteilung** : Flur mit Waschmaschinenanschluss, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Duschbad innenliegend und Wohnraum mit offener Küche, Terrasse

#### **Baukonstruktion Wohnhaus:**

Außenwände : 11,5cm Verblendmauerwerk rot, 12cm Dämmung, 3cm Luftschicht, 17,5 cm Hintermauerwerk Kalksandstein, Putz

Wohnungstrennwände : 17,5cm Kalksandstein, beidseitig geputzt

Geschossdecken : Stahlbetonplatten, 4cm Trittschalldämmung, 5cm Estrich, Belag

Dach : zusammengesetztes Satteldach mit Spitzgiebeln, Holzkonstruktion, 22cm Wärmedämmung

Dacheindeckung : Betondachsteine anthrazit, glasiert

Terrassenbelag : Betonplatten rosé

Geschosstreppe : Stahlbetontreppe mit Granit, geschliffen und poliert, belegt

Geländer : Stahlrohrgeländer mit Glasfüllung

#### **Innenbekleidung:**

Fußböden : Granit- oder Kunststeinplatten geschliffen und poliert  
Badezimmer: gefliest, Duschbereich mit kleinformatigem Mosaik

Decken : Tapete gestrichen

Wände : Raufasertapete gestrichen

Innentüren : Röhrenspantüren furniert hell

Hauseingangstür : Aluminium, Wechselsprechanlage  
Fenster : große Kunststofffenster weiß mit Sprossen, isolierverglast,  
Außenrollläden manuell bedienbar

**Haustechnik:**

Elektroinstallation : Standard aus dem Baujahr, unter Putz  
Sanitäre Installation : WC mit Unterbauspülkasten, Waschtisch,  
Dusche mit circa 10 cm Stufe, Wandfliesen 2 m hoch,  
Handtuchheizkörper  
Zwangsentlüftung  
Farbe der Objekte: weiß  
Warmwasserbereitung : Durchlauferhitzer elektrisch  
Beheizung : Gasbrennwerttherme im Dachgeschoss  
Heizkörper : Plattenheizkörper mit Thermostatventil  
in Heizkörpernischen

**Zubehör:**

Küche : Es ist eine Einbauküche vorhanden mit  
Backofen mit Mikrowellenfunktion, Cerankochfeld,  
Ablufthaube, kleiner Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank  
Möbel : Wohnraum: Ecksofa, Couchtisch, Fernseherschrank,  
Fernseher, Esstisch mit vier Stühlen, Anrichte,  
Beleuchtung, Gardinen  
Schlafzimmer: Doppelbett mit Bettkasten, zwei kleine  
Kleiderschränke, Gardinen, Beleuchtung  
Kinderzimmer: Doppelstockbett mit Liegefläche für zwei in  
der unteren Ebene, Kleiderschrank nebst Schreibtisch

**Besondere Betriebseinrichtung:** Satellitenanlage für das gesamte Haus  
Wechselsprechanlage, Briefkastenanlage

**Beschreibung der Nebenanlagen – Carport mit Abstellraum**

**Raumaufteilung** : Carport, Abstellraum

**Baukonstruktion Carportanlage:**

Außenwände : Kalksandstein, gestrichen  
Dach : Pultdach, Holzkonstruktion  
Dacheindeckung : Gründach

**Haustechnik:**

Elektroinstallation : Standard aus dem Baujahr  
Wasseruhr und Stromzähler  
für die Außenanlagen : im Hausmeisterraum

### **3.4.2 Beschreibung der Außenanlagen**

Vor dem Hauseingang befinden sich in zwei Reihen die Carports. Die Zuwegung und die Flächen sind mit Betonsteinpflaster gepflastert und teilweise mit Granit- und Betonborden eingefasst. Teilweise sind Rabatten eingefasst. Sonst ist Rasen vorhanden.

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

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

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

Das Gemeinschaftseigentum wird in der Regel über die Instandhaltungsrücklage von der Verwaltung instandgehalten. Es wurde eine Instandhaltungsrücklage rund 24 T€ angespart. Das Gemeinschaftseigentum wirkt gepflegt.

Das Gebäude ist augenscheinlich sehr solide errichtet worden und entspricht in seinem wesentlichen Instandhaltungszustand dem Baujahr. Der Außenrollladen im Wohnzimmer ist defekt und muss repariert werden. Weiterhin fehlte ein Rauchmelder, der von der Verwaltung zu installieren ist. Beides hat aufgrund von Geringfügigkeit keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

### **3.4.4 Resümee und energetischer Zustand**

Grundstück, Gebäude und Wohnung sind gepflegt, der Grundriss der Wohnung ist zweckmäßig. Die Möblierung ist für den Ferienaufenthalt gut geeignet.

Ein Energiebedarfsausweis hat vorgelegen. Hiernach beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes 81,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) und befindet sich zwischen dem Durchschnitt des Wohngebäudebestands und einem MFH-Neubau; entspricht demnach den zum Errichtungszeitpunkt geltenden Vorschriften. Energieträger ist Erdgas.

### **3.4.5 Bemessung der Wohnfläche**

Für den Wert eines bebauten Grundstücks ist das Maß der baulichen Nutzung mitentscheidend. Zur Ermittlung des Ertragswertes ist es erforderlich, die Wohn- und Nutzfläche zu ermitteln. Ebenso ist die Wohnfläche maßgebliche Vergleichsgröße im Vergleichsverfahren.

Die Gebäude (Wohnhaus und Carportanlage) wurden nach den vorliegenden Plänen errichtet, so dass die Flächen der Teilungserklärung entnommen werden können.

Die Wohnungsgröße beträgt nach den Bauvorlagen 59,52 m<sup>2</sup> und wird im weiteren Verlauf auf **60 m<sup>2</sup>** aufgerundet. Die Nutzfläche des Carport nebst Abstellraum errechnet sich wie folgt:  
 $14,62 \text{ m}^2 + 6,31 \text{ m}^2 = 20,93 \text{ m}^2$

### **Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ):**

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 19 Abs. 1 bzw. § 20 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Zur Ermittlung der Grundfläche ist für jedes Gebäude der anrechenbare Teil der Fläche zu bestimmen. Die Grundflächen können zunächst dem Bauantrag entnommen werden. Die Grundstücksgröße beträgt **3.334 m<sup>2</sup>** (ist im Bauantrag mit 3.545 m<sup>2</sup> angegeben) und die erlaubte GRZ 0,3. Die Grundflächen betragen wie folgt:

#### **GRZ:**

##### **Gebäude**

Haus 1	161,85m <sup>2</sup>
Haus 2	161,85m <sup>2</sup>
<u>Haus 3+4</u>	<u>319,00m<sup>2</sup></u>
Grundfläche (GR) Gebäude	642,70m <sup>2</sup>

$$\text{GRZ}_G = 642,70 \text{ m}^2 / 3.334 \text{ m}^2 \quad \mathbf{0,19 < 0,3}$$

Zulässige GR $3.334 \text{ m}^2 * 0,3$	1.000,20m <sup>2</sup>
Überschreitung der zulässigen GR durch Nebenanlagen um max. 50% erl. ( $1.000,20 * 1,5$ )	1.500,30m <sup>3</sup>
⇒ Zulässige GRZ	<b>0,45</b>

##### **GRZ-Gebäude und Nebenanlagen**

GR-Gebäude	642,70m <sup>2</sup>
Carports Haus 1+2	270,46m <sup>2</sup>
Carports Haus 3-4	298,48m <sup>2</sup>
<u>Wege, Zufahrten</u>	<u>150,00m<sup>2</sup></u>
GR mit Nebenanlagen	1.343,64m <sup>2</sup>

$$\text{GRZ}_{G+N} = 1.343,64 \text{ m}^2 / 3.334 \text{ m}^2 \quad \mathbf{0,40 < 0,45}$$

### **Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ):**

Die Größen aus der Berechnung der GFZ aus dem Bauantrag berücksichtigend, ergibt sich die Geschossflächenzahl wie folgt:

#### **GFZ geplant:**

Haus 1	391,30m <sup>2</sup>
Haus 2	391,30m <sup>2</sup>
<u>Haus 3+4</u>	<u>770,66m<sup>2</sup></u>
Geschossfläche (GF) Gebäude	1.553,26m <sup>2</sup>

**GFZ = 1.553,26m<sup>2</sup>/ 3.334m<sup>2</sup>**

**0,47 < 0,7**

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest. Die nach § 19 BauNVO unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen maximal zulässige Grundfläche wird nicht ausgeschöpft; ebenso wird die festgesetzte Geschossflächenzahl unterschritten. Folglich bestehen Ausnutzungsreserven. Die Unterausnutzung wird bei der Bodenwertberechnung berücksichtigt.

### **3.4.6 Baujahr/ Restnutzungsdauer**

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

#### **Vorläufige Restnutzungsdauer**

Baujahr	2004	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Ende Gesamtnutzungsdauer 2004 + 80	2084	
Alter 2025 - 2004	21	Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer 2084 - 2025	59	Jahre

#### **Verlängerung der Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer durch Modernisierung**

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

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

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

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

**Restnutzungsdauer**

**59 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).

Für Wohnungseigentum ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Auf Anfrage wurden vom Gutachterausschuss 30 Kaufpreise zur Verfügung gestellt. Diese Kaufpreise werden einer statistischen Prüfung hinsichtlich ihrer Verwendbarkeit unterzogen, bevor entschieden wird, ob eine Ableitung des Verkehrswertes aus diesen Daten möglich ist.

Da die Vermietung zum Dauerwohnen nicht ausgeschlossen werden kann, wird der Wert auch im Ertragswertverfahren ermittelt.

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

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

## 4.2 Vergleichswertverfahren - §§ 24 – 26 ImmoWertV

### 4.2.1 Allgemeines

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

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

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

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

Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss daher in seiner Kaufpreissammlung auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte, mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare, Objekte mit ihren wesentlichen Daten gespeichert. Es wurden 30 Kaufpreise vorgelegt. Alle Wohnungen befinden sich auf Fehmarn.

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

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

Anzahl n	Straße	Verkaufsjahr	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Geschoss	Garagenstellplatz	Stellplatz	BRW zum Verkaufszeitpunkt	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Anzahl der Wohnungen in der Anlage	Kaufpreis in €	Abzug Tiefgaragenstellplatz/ Stellplatz	bereinigter Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wfl.
1	Birkenweg	Mär. 21	77	1996	1		1	300	1.131	11	245.000	4.000	241.000	3.130
2	Hubertusweg	Mai. 21	53	2001	2		1	300	2.730	17	192.000	4.000	188.000	3.547
3	Niendorfer Straße	Jun. 21	73	1999	1		1	300	3.576	21	260.000	4.000	256.000	3.507
4	Möwenstieg	Jul. 21	74	1996	1	1		300	3.921	20	212.500	5.000	207.500	2.804
5	Burgstaaken	Jun. 21	74	1998	1	1		300	3.921	20	230.000	5.000	225.000	3.041
6	Burgstaaken	Jun. 21	75	1998		1		300	3.921	20	230.000	5.000	225.000	3.000
7	Lotsenweg	Jul. 21	81	2009	0		1	300	1.051	5	345.000	4.000	341.000	4.210
8	Birkenweg	Apr. 22	78	2012	1		1	400	870	4	370.000	4.000	366.000	4.692
9	Residenz	Apr. 22	62	2005	1		1	400	5.091	20	406.000	7.000	399.000	6.435
10	Birkenweg	Apr. 22	70	2012	0		1	400	870	4	350.000	7.000	343.000	4.900
11	Passatweg	Jun. 22	63	1999	0	1		400	1.570	12	254.000	11.000	243.000	3.857
12	Ernst-Ludwig-Kirch	Jun. 22	76	2000	0		1	250	695	4	349.000	4.000	345.000	4.539
13	Möwenstieg	Jun. 22	74	1996	0	1		400	3.921	20	289.000	8.000	281.000	3.797
14	Hubertusweg	Sep. 22	62	2001		1		400	2.730	17	180.000	11.000	169.000	2.726
15	Passatweg	Feb. 23	69	2002	0	1		400	1.338	9	272.000	11.000	261.000	3.783
16	Möwenstieg	Apr. 23	75	1996	0	1		400	3.921	20	239.900	11.000	228.900	3.052
17	Am Stadtpark	Jul. 23	59	1998	1	1		400	3.911	21	190.000	14.000	176.000	2.983
18	Reeperbahn	Aug. 23	98	1996	1		1	400	2.426	18	269.900	7.000	262.900	2.683
19	Passatweg	Okt. 23	68	1996	0	1		400	3.119	16	275.000	11.000	264.000	3.882
20	Rethen	Nov. 23	59	1998	1		1	270	6.158	10	210.000	7.000	203.000	3.441
21	Niendorfer Straße	Jan. 24	74	1999	0		1	400	3.576	21	269.000	7.000	262.000	3.541
22	Am Stadtpark	Mär. 24	47	1998	1	1		400	3.911	21	170.000	14.000	156.000	3.319
23	Niendorfer Weg	Sep. 24	58	1999	1		1	400	3.576	21	190.000	7.000	183.000	3.155
24	Burgstaaken	Okt. 24	75	1999	1		1	400	3.921	20	200.000	7.000	193.000	2.573
25	Burgstaaken	Feb. 25	96	1999	0	1		400	3.921	20	240.000	11.000	229.000	2.385
26	Passatweg	Feb. 25	68	1996	0	1		400	3.119	16	229.900	11.000	218.900	3.219
27	Birkenweg	Jul. 25	70	2012	0		1	400	870	4	330.000	7.000	323.000	4.614
28	Am Stadtpark	Sep. 25	62	1998	1	1		400	3.911	21	228.000	14.000	214.000	3.452
29	Birkenweg	Nov. 25	78	2012	1		1	400	870	4	280.000	7.000	273.000	3.500
30	Hubertusweg	Nov. 25	62	2001	2			400	2.730	17	215.000		215.000	3.468
Mittelwerte			70								257.373		249.740	3.575

**Lage:** Die Wohnungen befinden sich vorwiegend in Burg. Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger Lage nahe des Burger Binnensees und nicht weit entfernt von Südstrand. Die etwas bessere Lagequalität wird bei der Feststellung des Vergleichswertes mit einem Zuschlag berücksichtigt.

Sowohl innerhalb des Ortes als auch in den küstennahen Bereichen von Burgstaaken werden die Wohnungen entweder zur Eigennutzung, als Zweitwohnung für Erholungszwecke oder – sofern rechtlich zulässig – als Ferienwohnung zur Vermietung genutzt.

**Verkaufsjahr:** In der Tabelle sind Verkäufe von 30, im Zeitraum von März 2021 – November 2025 weiterverkauften Eigentumswohnungen benannt. Der Immobilienmarkt war in den letzten drei Jahren großen Schwankungen ausgesetzt. Die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Verkaufszeitpunkt ist zu prüfen.

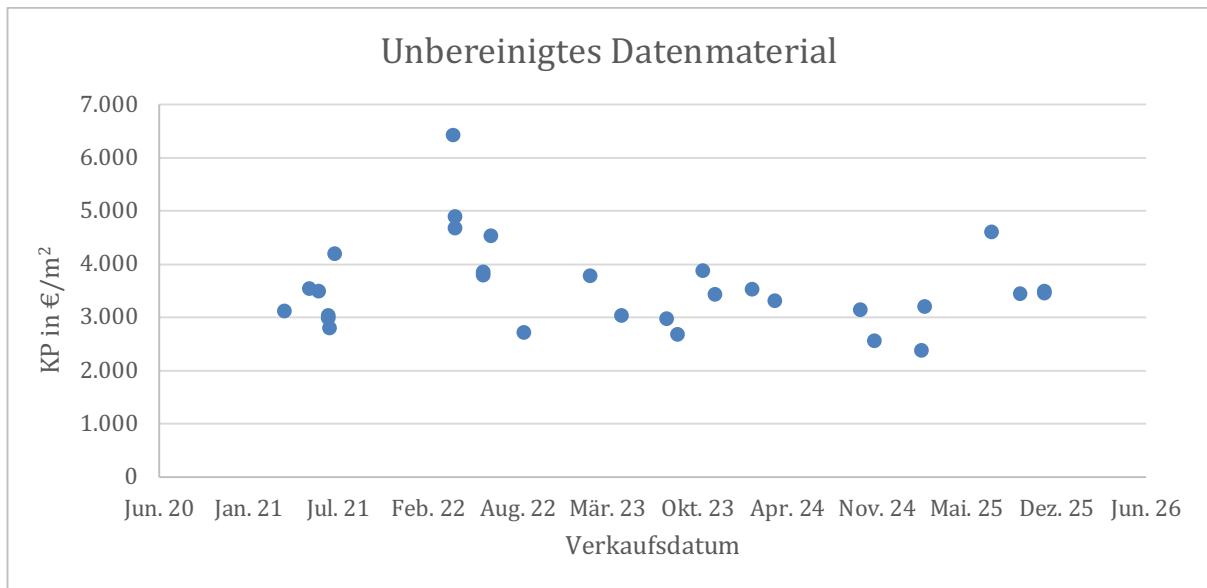
**Wohnfläche:** Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts befindet sich innerhalb der 2/3 Spanne der Vergleichsobjekte. Das Objekt Nr. 18 weicht erheblich von der Größenordnung ab, so dass dieser Preis gestrichen wird.

**Objektart:** Bei allen Objekten handelt es sich um Eigentumswohnungen.

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

**Vermietung:** Aus der Kaufpreissammlung geht die tatsächliche Nutzung für die meisten Objekte nicht hervor.

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



Die grafische Darstellung der Kaufpreise der herangezogenen Vergleichsobjekte zeigt eine deutliche Kaufpreisspitze im Jahr 2022. Diese ist im Wesentlichen auf die seinerzeit vorherrschende Niedrigzinsphase und die damit verbundene hohe Nachfrage nach Immobilien zurückzuführen. In den Folgejahren ist hingegen eine Marktberuhigung festzustellen.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, die Vergleichsobjekte im weiteren Verfahren systematisch auf ihre Übereinstimmungen mit dem Wertermittlungsobjekt zu überprüfen und bestehende Abweichungen durch geeignete Zu- oder Abschläge zu korrigieren. Auf diese Weise wird eine unmittelbare Vergleichbarkeit der Vergleichsobjekte mit dem Wertermittlungsobjekt hergestellt.

#### **4.2.2 Statistische Prüfmasse und bereinigte Vergleichswerte**

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

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

$$33,3\% \text{ von } 3.575 \text{ €/m}^2 = \pm 1.190 \text{ €/m}^2$$

$$2.385 \text{ €/m}^2 - 4.765 \text{ €/m}^2$$

Hiernach sind die Kaufpreise 12 und 13, die die Kaufpreisspitze gut dokumentieren, ebenfalls auszusortieren.

Tabelle 2 - bereinigtes Datenmaterial

Anzahl n	Straße	Verkaufsjahr	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Geschoss	Garagenstellplatz	Stellplatz	BRW zum Verkaufszeitpunkt	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Anzahl der Wohnungen in der Anlage	Kaufpreis in €	Abzug Tiefgaragenstellplatz/ Stellplatz	bereinigter Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wfl.
1	Birkenweg	Mär. 21	77	1996	1		1	300	1.131	11	245.000	4.000	241.000	3.130
2	Hubertusweg	Mai. 21	53	2001	2		1	300	2.730	17	192.000	4.000	188.000	3.547
3	Niendorfer Straße	Jun. 21	73	1999	1		1	300	3.576	21	260.000	4.000	256.000	3.507
4	Möwenstieg	Jul. 21	74	1996	1	1		300	3.921	20	212.500	5.000	207.500	2.804
5	Burgstaaken	Jun. 21	74	1998	1	1		300	3.921	20	230.000	5.000	225.000	3.041
6	Burgstaaken	Jun. 21	75	1998		1		300	3.921	20	230.000	5.000	225.000	3.000
7	Lotsenweg	Jul. 21	81	2009	0		1	300	1.051	5	345.000	4.000	341.000	4.210
8	Birkenweg	Apr. 22	78	2012	1		1	400	870	4	370.000	4.000	366.000	4.692
9	Passatweg	Jun. 22	63	1999	0	1		400	1.570	12	254.000	11.000	243.000	3.857
10	Ernst-Ludwig-Kirch	Jun. 22	76	2000	0		1	250	695	4	349.000	4.000	345.000	4.539
11	Möwenstieg	Jun. 22	74	1996	0	1		400	3.921	20	289.000	8.000	281.000	3.797
12	Hubertusweg	Sep. 22	62	2001		1		400	2.730	17	180.000	11.000	169.000	2.726
13	Passatweg	Feb. 23	69	2002	0	1		400	1.338	9	272.000	11.000	261.000	3.783
14	Möwenstieg	Apr. 23	75	1996	0	1		400	3.921	20	239.900	11.000	228.900	3.052
15	Am Stadtpark	Jul. 23	59	1998	1	1		400	3.911	21	190.000	14.000	176.000	2.983
16	Passatweg	Okt. 23	68	1996	0	1		400	3.119	16	275.000	11.000	264.000	3.882
17	Rethen	Nov. 23	59	1998	1		1	270	6.158	10	210.000	7.000	203.000	3.441
18	Niendorfer Straße	Jan. 24	74	1999	0		1	400	3.576	21	269.000	7.000	262.000	3.541
19	Am Stadtpark	Mär. 24	47	1998	1	1		400	3.911	21	170.000	14.000	156.000	3.319
20	Niendorfer Weg	Sep. 24	58	1999	1		1	400	3.576	21	190.000	7.000	183.000	3.155
21	Burgstaaken	Okt. 24	75	1999	1		1	400	3.921	20	200.000	7.000	193.000	2.573
22	Burgstaaken	Feb. 25	96	1999	0	1		400	3.921	20	240.000	11.000	229.000	2.385
23	Passatweg	Feb. 25	68	1996	0	1		400	3.119	16	229.900	11.000	218.900	3.219
24	Birkenweg	Jul. 25	70	2012	0		1	400	870	4	330.000	7.000	323.000	4.614
25	Am Stadtpark	Sep. 25	62	1998	1	1		400	3.911	21	228.000	14.000	214.000	3.452
26	Birkenweg	Nov. 25	78	2012	1		1	400	870	4	280.000	7.000	273.000	3.500
27	Hubertusweg	Nov. 25	62	2001	2			400	2.730	17	215.000		215.000	3.468
Mittelwerte											247.974		240.270	3.452

### 4.2.3 Weitere Merkmale

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

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

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

$$\begin{aligned}
 \text{Standardabweichung} \quad s_x &= \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} \quad ; \quad \pm \quad 592 \\
 \text{Mittlerer Fehler des Mittels} \quad s_{mx} &= s_x / \sqrt{n} = \pm \quad 171 \\
 \text{Variationskoeffizient:} \quad v &= s_x / mx = \pm \quad 0,171
 \end{aligned}$$

	$2s_x$	=	1.184
Bandbreite des Mittelwertes in €/m <sup>2</sup> :	2.268	-	4.636

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

#### **4.2.3.2 Analysieren systematischer Fehler mittels Regressionsanalyse**

Der Mittelwert kann erst auf Grundlage der "gleichnamig" gemachten Kaufpreise festgestellt werden. Zu prüfen ist der systematische Preiseinfluss vom Verkaufsjahr, von der Wohnfläche, vom Baujahr und von der Grundstücksgröße. Systematisch beeinflusste Kaufpreise werden auf der Grundlage analytischer Regression auf eine für das Wertermittlungsverfahren definierte Größe umgerechnet. Das Bestimmtheitsmaß wurde mithilfe des Excel-Programms errechnet.

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

**Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,00675$**

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

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

**Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,000675$**

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

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

**Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,33320$**

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

#### **4.2.4 Vergleichswert**

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

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

Die vorliegenden Kaufpreise geben ein durchschnittliches Bild über die verkauften Wohnungseigentume im nördlichen Ostholstein ab. Der Vergleichspreis beinhaltet noch nicht den Carport nebst Abstellraum.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

Preis/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	3.452 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	=	60 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert in €	=	207.120 €
zuzüglich Carport mit Abstellraum	=	11.000 €
vorläufiger Vergleichswert in €	=	218.120 €
Bessere Lagequalität x 1,1	=	239.932 €
<b>Verkehrswert im Vergleichsverfahren gerundet</b>	<b>=</b>	<b>240.000 €</b>
das entspricht	=	4.000 €/m <sup>2</sup> Wfl.

### **4.3 Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV**

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

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

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

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

#### **4.3.1 Bodenwertermittlung - §§ 40 - 45 ImmoWertV 2021**

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

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

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

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

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

### **Bodenrichtwertzone**

**W** => Wohnbaufläche **EFH** => Ein- und Zweifamilienhäuser für **300 €/m<sup>2</sup>** bei einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> Entwicklungszustand: Baureifes Land

Für Mehrfamilienhäuser wurde kein Bodenrichtwert für den Ortsteil „Neue Tiefe“ veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte für den Ortsteil Burg betragen für Einfamilienhäuser im südlichen Bereich 240 €/m<sup>2</sup> bis 290 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte für **Mehrfamilienhäuser** betragen durchweg **400 €/m<sup>2</sup>**. Aufgrund der ruhigen und auf Erholung ausgerichteten Lage wird analog zum Vergleichswertverfahrens die **Lagequalität mit dem Faktor 1,1** berücksichtigt.

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

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

Bodenrichtwertzonen bezeichnen jeweils ein Gebiet mit gleichartigen Strukturen, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Diese Zonenabgrenzungen sind nicht als absolute Trennlinien mit flurstücksgenauer Abgrenzung zu verstehen. Grundstücke, die nahe der Grenze zu einer anderen Wertzone liegen, können in ihrem Wert bereits von der benachbarten Zone beeinflusst werden.

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

Baureifes Land

### **Korrektur wegen der Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser wird mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Die GFZ des bebauten Grundstücks beträgt 0,47. Den geschossflächenabhängigen Bodenrichtwerten wird vom Gutachterausschuss zur Umrechnung auf die GFZ des Wertermittlungsobjektes die Tabelle aus den Wertermittlungsrichtlinien von 2006 zugrunde gelegt. Bei einer GFZ von 0,47  $\approx$  0,5 beträgt der Umrechnungskoeffizient ca. 0,8.

### **Korrektur wegen Belastungen**

Nicht erforderlich.

### Bodenwert

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
rentierlicher Anteil	wohnen	3.334	400	1.333.600
Lagequalität				1,10
GFZ - Umrechnungskoeffizient bei GFZ 0,8				0,80
Bodenwert insgesamt				1.173.568
Umreko Miteigentumsanteil				326/10000
<b>Bodenwert anteilig</b>		<b>109</b>	<b>351</b>	<b>38.258</b>

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

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

Seitdem haben Schwankungen auf dem Grundstücksmarkt stattgefunden, jedoch keine signifikante Änderung.

### Bodenwert Miteigentumsanteil gerundet

**38.000 €**

### 4.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein

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

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

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

Da die Wohnung nicht als Ferienwohnung vermietet werden darf, findet die Möblierung keine weitere Berücksichtigung.

### 4.3.3 Rohrertrag - Vermietung zu Dauerwohnzwecken

Die Wohnung hat im Bezug zum Ort Fehmarn eine gute Lage. In der Analyse der on-geo GmbH [11] für Fehmarn wird für Wohnungsgrößen von 60 – 90 m<sup>2</sup> eine Nettokaltmiete in einer Spannweite von 10,43 bis 13,96 €/m<sup>2</sup> benannt. Die durchschnittliche Miete beträgt 11,75 €/m<sup>2</sup>. Die Nachfrage berücksichtigend, wird von einer Nettokaltmiete von 12,50 €/m<sup>2</sup> ausgegangen. Der erzielbare Mietertrag beinhaltet die KÜcheneinrichtung. Der Carport nebst Abstellraum wird mit 70 €/Monat berücksichtigt.

### Rohrertrag Wohnung

Nutzungseinheit	Wfl.	Nettomieteinnahmen €/m <sup>2</sup>	Nettomieteinnahmen €/Monat	Nettomieteinnahmen €/Jahr
WE	60	12,50	750	9.000
Carport mit Abstellraum			70	840
<b>Jahresrohertrag:</b>				<b>9.840</b>

### Rohrertrag jährlich

**9.840 €**

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

#### 4.3.4 Bewirtschaftungskosten

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

	Dauerwohnen
<b>Rohrertrag:</b>	<b>9.840 €</b>
<b>Betriebskosten:</b>	0
z. B. Wasser, Energie	0 €
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	
Verwaltungskosten	
- Vermarktungskosten 22% v. Rohrertrag	0 €
- Verwaltungskosten 420 €/Jahr/Eigentumswohnung	420 €
- Verwaltungskosten 1 Stellplätze: 46 €/Jahr/Stellplatz	46 €
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>466 €</b>
Instandhaltungskosten	
- Instandhaltungskosten 13,25 €/m <sup>2</sup> ImmoWertV 2021	60 m <sup>2</sup> x 13,25 €/m <sup>2</sup> 795 €
- Instandhaltungskosten 1 Stellplätze: 100 €/Jahr/ Stellplatz	100 €
<b>Summe Instandhaltungskosten</b>	<b>895 €</b>
<b>Mietausfallwagnis 2 % vom Rohrertrag</b>	<b>197 €</b>
Summe BK und BWK	1.558 €
<b>% des Rohrertrages rd.</b>	<b>16%</b>
<b>BK und BWK</b>	<b>1.574 €</b>
<b>Reinertrag</b>	<b>8.266 €</b>

### Reinertrag jährlich

**8.266 €**

### 4.3.5 Liegenschaftszinssatz

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

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

Der Liegenschaftszinssatz wird durch folgende Determinanten bestimmt:

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

Der Gutachterausschuss Ostholstein hat im Jahr 2024 für Eigentumswohnungen eine Spanne von 0,77 bis 4,37 % ermittelt. Der Median beträgt 2,28 % bei nachfolgenden Durchschnittswerten:

Modellparameter Gutachterausschuss		Bewertungsobjekt
Wohnfläche 57 m <sup>2</sup>	≈	60 m <sup>2</sup> (geringfügig)
Restnutzungsdauer 38 Jahre	<	59 Jahre
Nettokaltmiete 13,67 €/m <sup>2</sup>	>	12,50 €/m <sup>2</sup>

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

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

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

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

Ausgangssatz Faktor	2,28 %
Bodenrichtwert 400 €/m <sup>2</sup>	0
Wohnfläche 60 m <sup>2</sup> ≈ 56 m <sup>2</sup>	0
Nettomiete 12,50 €/m <sup>2</sup> < 13,27 €/m <sup>2</sup>	-0,50 %
Restnutzungsdauer 59 Jahre >> 38 Jahre	+ 1,00 %
Liegenschaftszins	2,78 %

**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ca.**

**rd. 2,80 %**

#### 4.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt.

#### 4.3.7 Wert des Zubehörs und der Betriebseinrichtung

Als Zubehör gelten bewegliche Gegenstände, die dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dauerhaft zu dienen. Betriebseinrichtungen stellen gewerbliches Zubehör dar. Vorliegend ist eine gepflegte Einbauküche vorhanden, die jedoch aufgrund ihres Alters keinen Veräußerungswert mehr besitzt.

Auch die vorhandene Möblierung weist aufgrund ihres Alters keinen Zeitwert mehr auf.

#### 4.3.8 Ertragswert

##### Ertragswertermittlung

<b>Jahresrohertrag in €</b>				<b>9.840</b>
- Bewirtschaftungskosten	9.840 x	16,0%	=	-1.574
<b>Jahresreinertrag in €</b>				<b>8.266</b>
- Bodenwertverzinsungsbetrag in €	38.000 x	2,80%	=	-1.064
<b>Gebäudereinertrag in €</b>				<b>7.202</b>
x durchschnittlicher Barwertfaktor bei	RND	59	=	28,71
<b>Ertragswert der baulichen Anlage in €</b>	7.202 x	28,71	=	206.769
<b>+ Bodenwert des Grundstücks in €</b>				<b>38.000</b>
<hr/>				
<b>Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet</b>				<b>244.769</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				<b>0</b>
<hr/>				
<b>Ertragswert in €</b>				<b>244.769</b>
<hr/>				
<b>Ertragswert in € gerundet</b>				<b>245.000</b>
<hr/>				

... das entspricht 4.083 €/m<sup>2</sup> Wfl. Rohertragsvervielfältiger 24,898374

## 5. Verkehrswert

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

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

Die Vergleichswohnungen befinden sich hauptsächlich im Ortsteil Burg. Da im Wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum der Insel die Dauerwohnnutzung im Vordergrund steht, ist davon auszugehen, dass diese Wohnung nicht möbliert weiter vermietet werden. Der Vergleichswert beträgt **240 T€**.

Da mehrere Ergebnisse die Ergebnisgenauigkeit erhöhen, wurde der Wert auch im Ertragswertverfahren ermittelt. Unter Berücksichtigung der Lagequalität beträgt der Ertragswert **245 T€**.

Die nach dem Vergleichswertverfahren sowie dem Ertragswertverfahren ermittelten Verkehrswerte sind als gleichwertig anzusehen. Die Vergleichswerte geben das am Wertermittlungsstichtag maßgebliche Marktniveau auf Fehmarn zutreffend wieder. Das Ertragswertverfahren wurde unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten sowie der vom zuständigen Gutachterausschuss regional ermittelten wertbeeinflussenden Faktoren sachgerecht hergeleitet. Danach ergibt sich folgender Verkehrswert:

$$(245 \text{ T€} + 240 \text{ T€}) / 2 = 242,5 \text{ T€} \approx 243 \text{ T€}$$

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

**Verkehrswert**

**243.000 €**

(in Worten: zweihundertdreißigtausend 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, 57. Auflage 2026
- [3] Bischoff, Bernhard „BVS – Immobilienbewertung 2013/2014 Vergleichswertrichtlinie **VW-RL** und mathematische Statistik in der Wertermittlung“, Berlin, November 2013
- [4] Bischoff, Bernhard „**ImmoWertV 2021** Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 1. Auflage“, Mediengruppe Oberfranken GmbH 2021
- [5] Landesbauordnung Schleswig- Holstein – **LBO**, abrufbar im Internet:  
< Gesetze-Rechtsprechung Schleswig-Holstein LBO | Landesnorm Schleswig-Holstein | Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) | gültig ab: 05.07.2024>
- [6] Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel „Baukosten 2024/25 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung“ 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2024
- [7] Heix, Gerhard „Wohnflächenberechnungen – Rechtsfragen und Methoden“ 5. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2019
- [8] Kleiber, Wolfgang „Kleiber digital - Standardwerk zur Wertermittlung“  
abrufbar im Internet:< Kleiber Digital - Datenbank für Wertermittlung - Reguvis Fachmedien>, Stand aktuell
- [9] Otto Stöben Immobilien „Marktbericht II/2025“ abrufbar im Internet:  
<Stoeben-Marktbericht-Archiv.pdf>
- [10] Bundesagentur für Arbeit „Statistik“ abrufbar im Internet:< Startseite - Schleswig-Holstein, Land - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) >
- [11] Mietpreise für Wohnimmobilien, kostenpflichtig abrufbar im Internet <geoport – on-geo GmbH>
- [12] Immobilienverband Deutschland IVD (Hrsg.), „IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2025“, Ausgabe 2025

## 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

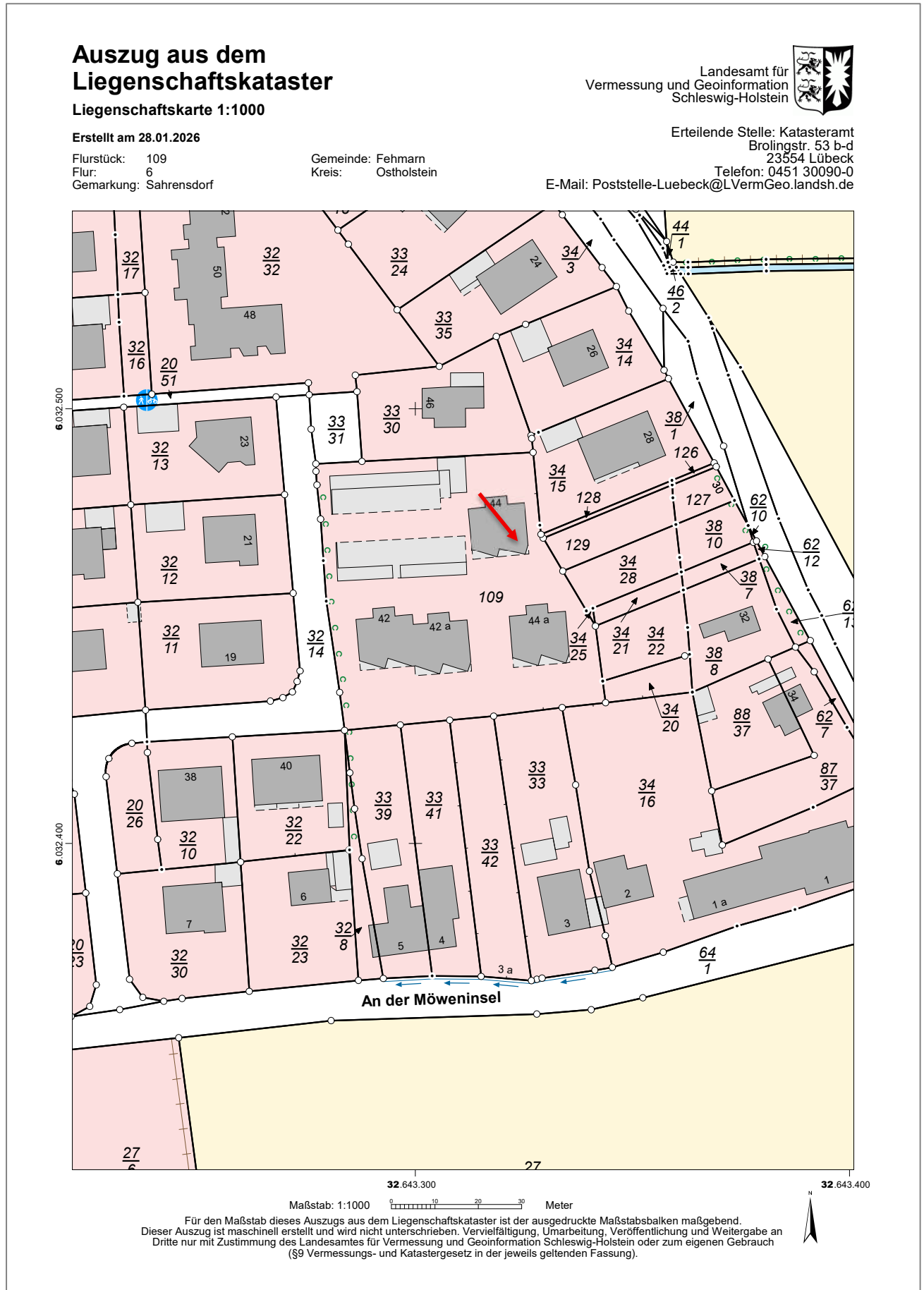
Oldenburg, den 02. Februar 2026

# Anlagen

## 1. Übersichtsplan

## **2. Ortsplan**

### 3. Flurkartenauszug











**WESTANSICHT**



**SÜDANSICHT**

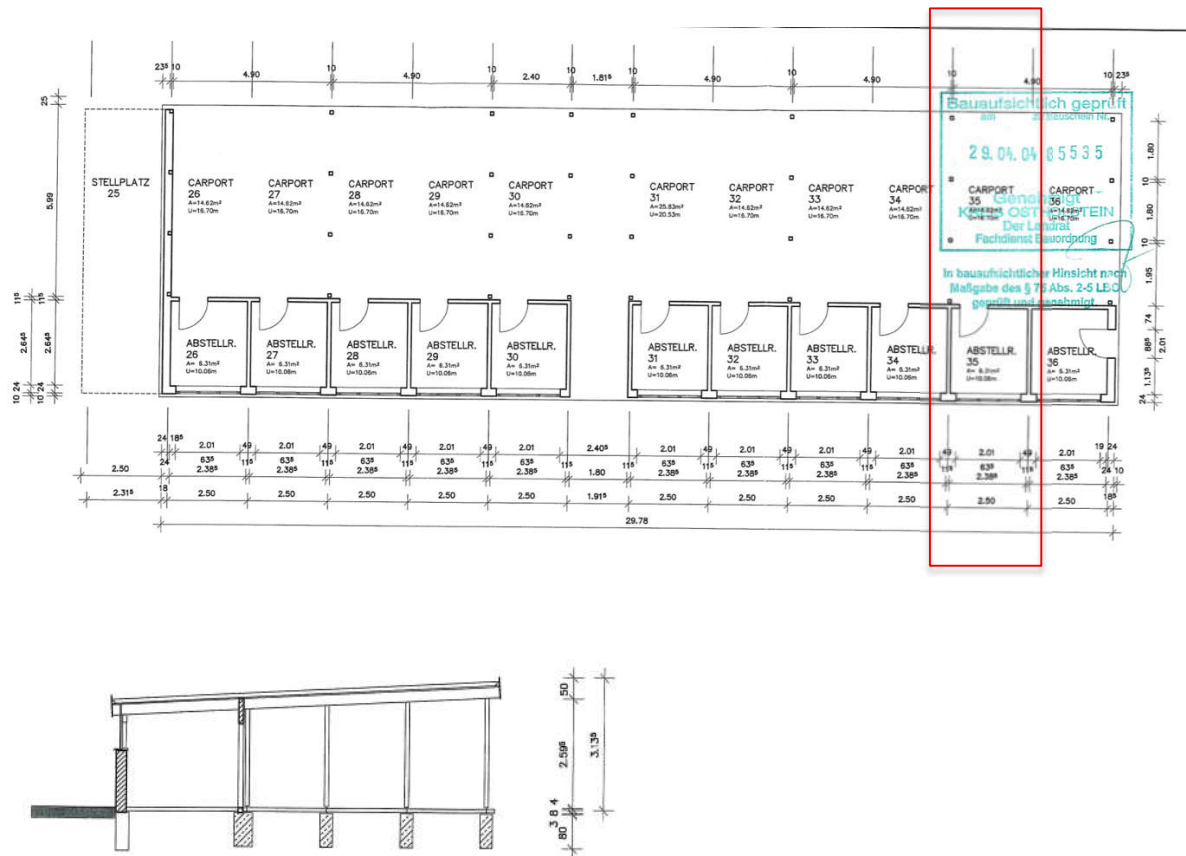


**OSTANSICHT**

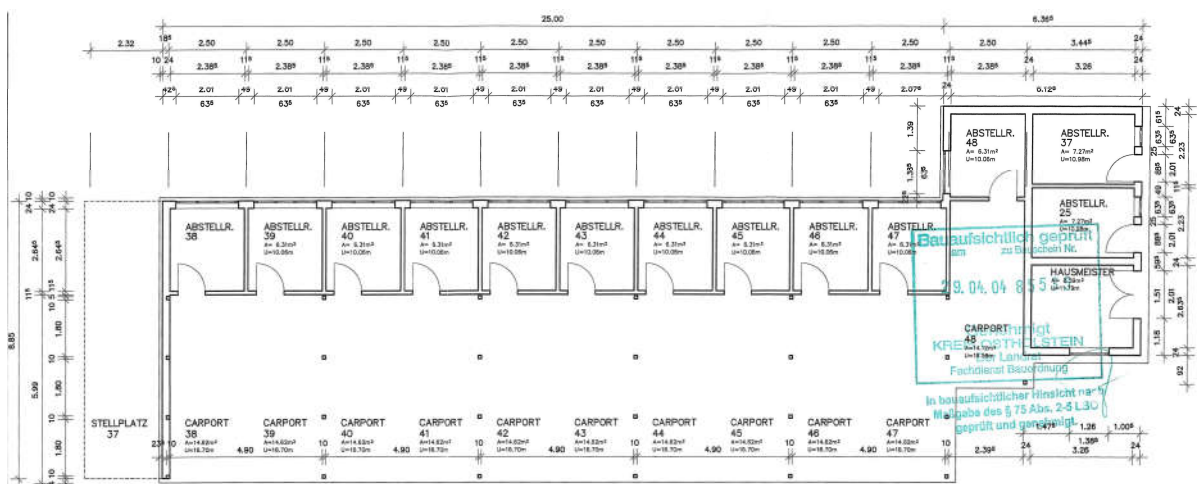


**NORDANSICHT**

Abstellräume und Stellplätze für Haus 1 und 2



Abstellräume und Stellplätze für Haus 3 und 4 sowie sonstige Gemeinschaftsräume



## 5. Berechnung umbauter Raum

### Umbauter Raum

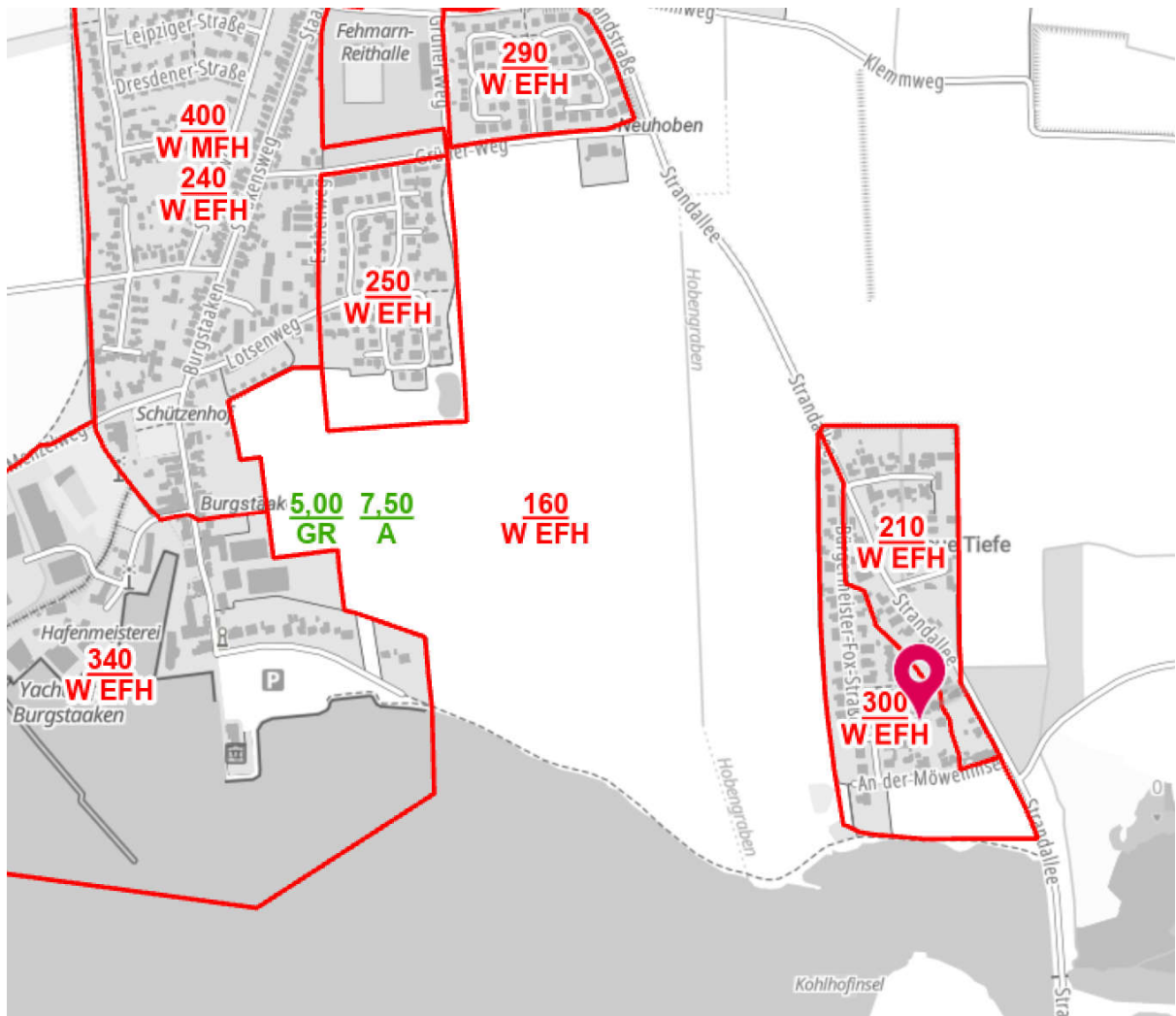
<b>4.0 Berechnung des Umbauten Raumes</b>							
Pos	Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	x	Ergebnis	
						Abgang	Zugang
4.1.	Haus 1	13,000 x	11,830 x	6,200			953,498 m <sup>3</sup>
		- 5,435 x	2,350 x	6,200 x	0,5	- 39,594	
		- 0,945 x	2,350 x	6,200 x	0,5	- 6,884	
		- 5,520 x	2,285 x	6,200 x	0,5	- 39,101	
		- 1,100 x	2,080 x	6,200 x	0,5	- 7,093	
	Treppenhaus	5,000 x	2,110 x	7,650			80,708 m <sup>3</sup>
	Dachgeschoss	13,000 x	11,830 x	4,140 x	0,5		318,345 m <sup>3</sup>
	Gaube 1+2	4,500 x	2,655 x	3,715 x	2/2		44,385 m <sup>3</sup>
	Treppenhaus	5,000 x	2,110 x	2,135 x	0,5		11,262 m <sup>3</sup>
						<b>-92,672</b>	<b>1.408,198 m<sup>3</sup></b>
<b>4.1</b>	<b>Umbauter Raum Haus 1</b>						<b>1.315,526 m<sup>3</sup></b>

## 6. Ausschnitt B-Plan Nr. 2 „Neue Tiefe“ (nicht maßstabsgerecht)



### 1. Änderung zu B-Plan 2

## 7. Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht)



## 8. Fotodokumentation



Foto 1) Ansicht Hauseingang und Carport



Foto 2) Hauseingang und Treppenhaus



Foto 3) Hausanschlüsse

## Wohnung 2

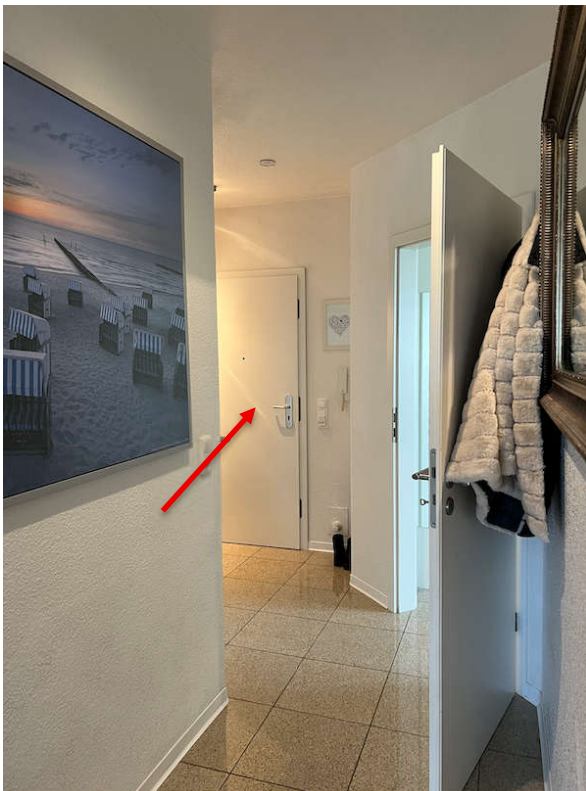


Foto 4) Wohnungseingang



Foto 5) Waschmaschine und Trockner hinter der Tür



Foto 6) Bad



Foto 7) Dusche hinter Trennwand



Foto 8) Kinderzimmer



Foto 9) Wohnzimmer mit Pantry

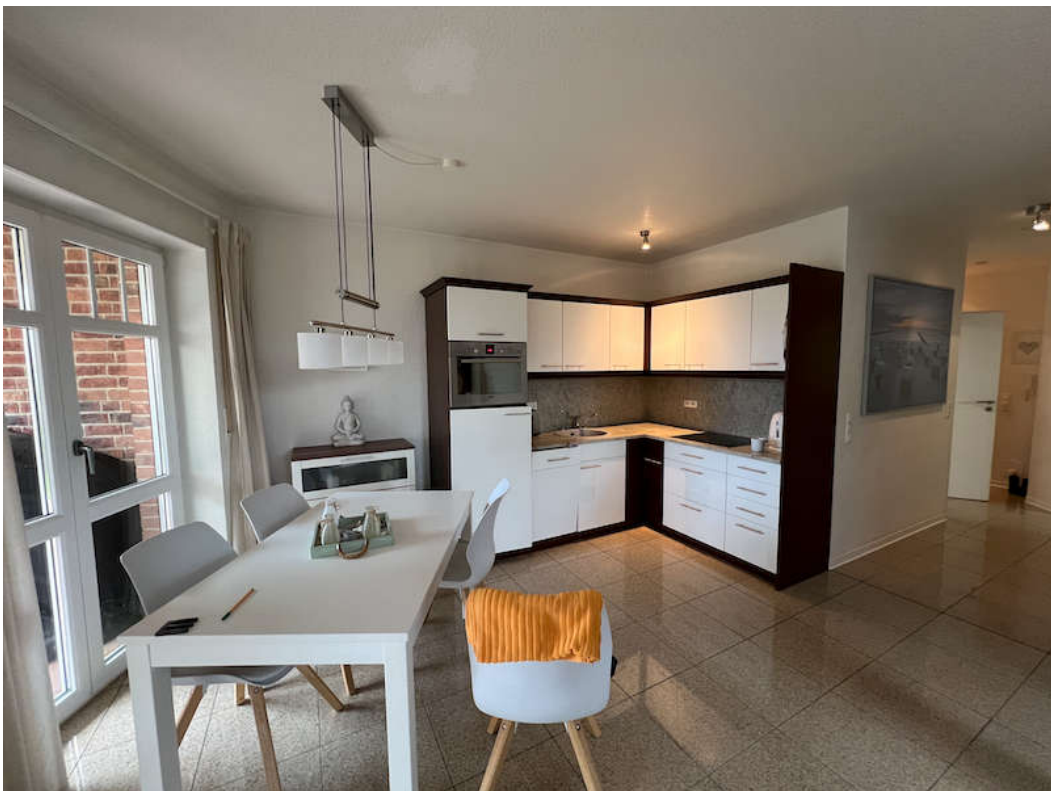


Foto 10) Pantry



Foto 11) Nachbarbebauung

### Carport und Außenanlagen



Foto 12) Abstellraum hinter Carport



Foto 13) Carport