

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



Dipl.-Geogr. Christian Frick

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

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

Aktenzeichen Amtsgericht:

Az.: 56 K 4/23



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

GUTACHTEN

30. Mai 2024
Az.: 143/10-1071023

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
im Wohnungsgrundbuch von Neustadt/H., Blatt 6523 eingetragenen **295/1.000 Mitei-
gentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in
23730 Pelzerhaken, Eschenweg 4, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Woh-
nung Nr. 2** und dem **Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neustadt/H.	6523	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neustadt	7	218
Eigentümer (lt. Grundbuch):	- hier nicht aufgeführt -	

Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum
Stichtag 17.05.2024 ermittelt mit
rd. **368.000,- €**.



Ausfertigung Nr. _____:

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Zusammenfassung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Größe Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen.....	11
3.2	Gebäude	12
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
3.5	Verwaltung, Hausgeld, Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	15
4	Beschreibung des Sondereigentums	16
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	16
5	Ermittlung des Verkehrswerts	18
5.1	Grundstücksdaten	18
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	19
5.4	Bodenwertermittlung	19
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
5.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	21
5.5	Vergleichswertermittlung.....	21
5.5.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	21
5.5.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	22
5.5.3	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 8)	25
5.5.4	Vergleichswert	26
5.5.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	26
5.6	Ertragswertermittlung	27
5.6.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
5.6.2	Ertragswertberechnung	29
5.6.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	33
5.7.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	33
5.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	33
5.7.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	33
5.7.4	Verkehrswert	34
5.8	Urheberrecht / Haftung	34
6	Anlagen	35
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	35
7.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum über zwei Ebenen in einem voll unterkellerten Dreifamilienhaus Bj. 1981 mit ausgebautem Dachgeschoss, <u>bestehend aus zwei einzeln begehbaren Apartments</u> mit jeweils 2 Zimmern, Pantryküche, Duschbad und Terrasse bzw. Balkon.
Objektadresse:	Eschenweg 4, 23730 Neustadt/H. OT Pelzerhaken.
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Neustadt/H., Blatt 6523, BV Nr. 1. Miteigentumsanteil: 295 / 1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 2 und Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 2.
Katasterangaben:	Gemarkung Neustadt/H., Flur 7, Flurstück 218; 1.034 m ² groß;

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Oldenburg - Zwangsversteigerung - Göhler Straße 90 23758 Oldenburg Auftrag vom 07.10.2023
Eigentümer:	- hier nicht aufgeführt -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für gerichtliche Zwecke.
Wertermittlungstichtag:	Tag der Versteigerung; da dieser im Vorwege nicht bestimmbar ist, wird behelfsweise der Tag der Ortsbesichtigung gewählt.
Qualitätsstichtag:	17.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	17.05.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Eigentümer und der Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Übersichtskarte Schleswig-Holstein, - Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000, - Ausschnitt aus dem Stadtplan, - Luftbild der Ortslage, - aktueller Flurkartenauszug, - Grundrisse, Ansichten, Flächen- und Raumberechnungen aus der Bauakte und nach eigenen Berechnungen, - Bodenrichtwertauskunft und aktuelle Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Ostholstein, - Vergleichsmieten des Gutachterausschusses und aus eigener Sammlung, - Auskünfte zur Bauleitplanung und zu Erschließungs- und

- Ausbaubeiträgen wurden telefonisch beim Bauamt eingeholt,
- Grundbuchauszug wurde in Kopie eingesehen,
 - Baulastenauskunft wurde telefonisch eingeholt.
 - Teilungserklärung vom 19.10.2009;

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Frau Andrea Freund; Bearbeitung der Anlagen.

1.4 Zusammenfassung

<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	<i>Wohnungseigentum im Erd- und Dachgeschoss eines 3-Familienhauses Bj. 1981, bestehend aus 2 eigenständigen Appartements mit jeweils 2 Zimmern, Pantryküche, Duschbad und Balkon bzw. Terrasse und dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz.</i>
<u>Objektadresse:</u>	<i>Eschenweg 4, 23730 Neustadt/H. - OT Pelzerhaken.</i>
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	<i>Das Bewertungsobjekt liegt in einem strandnahen Wohngebiet im westlichen Teil des Strandbades Pelzerhaken, ca. 2 km westlich der Stadt und ca. 180 m Luftlinie nördlich des Ostseestrandes.</i>
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	<i>1.034 m² lt. Grundbuch; das Grundstück ist rechteckig und nach Süden ausgerichtet</i>
<u>Gebäude:</u>	• Auf dem Grundstück steht ein voll unterkellertes Dreifamilienhaus von 1981, <u>Modernisierungen:</u> <i>um 2000: Gas-Zentralheizung erneuert, Giebelverkleidung, Eingangsüberdachung;</i> <i>2015 – 2017: Bäder, Pantryküchen und Fußböden erneuert;</i> <i>2016 ges. Erdgeschoss grundsaniert</i> <i>Die Gesamt-Wohn- und Nutzfläche des Dreifamilienhauses beträgt nach Bauunterlagen rd. 356,00 m² insgesamt. Das Bewertungsobjekt verfügt über rd. 82 m² Wohnfläche zzgl. rd. 27 m² Nutzfläche im Keller</i> <i>Holzgartenhaus als Nebengebäude.</i>
<u>Gebäudeschäden:</u>	<u>Bauschäden:</u> keine erkennbar <u>Baumängel (S = Sondereigentum):</u> • Gebäude energetisch teils überaltert (Außenwände) • keine eigenen Zähler für Wasser/el. Strom (S)
<u>Hausschwammverdacht:</u>	<i>Kein Verdacht.</i>
<u>Energieausweis:</u>	<i>Nicht bekannt</i>
<u>Außenanlagen:</u>	• Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks;

	• Sträucher; • Rasenflächen • gepflasterte Wege ums Haus; • gepflasterte Stellplätze • Holzgartenhaus; • Einfriedungen aus Sträuchern und Maschendrahtzaun
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.

<u>Wohnungseigentum:</u>	Wohnungseigentum bestehend aus 2 Appartements, jeweils mit 2 Zimmern, Pantryküche und Duschbad sowie Balkon bzw. Terrasse. Erdgeschoss rd. 45 m ² , Dachgeschoss rd. 37 m ² Wohnfläche. <u>Die Wohnung ist innenliegend und daher nur mittel belichtet.</u>
Miteigentumsanteil (ME):	295 /1.000 Miteigentumsanteil
Abweichung vom ME zur Verteilung der Lasten und Kosten:	Nein.
Geschosslage:	Erd- und Dachgeschoss (2 Eingänge)
Nr. im Aufteilungsplan:	2
Sondernutzungsrechte:	Stellplatz 2
Weiteres Sondereigentum:	Ein Kellerraum nach Teilungsplan
Wohnungsgröße:	rd. 82,00 m²
Zimmerzahl:	4
Aufteilung:	siehe Grundriss Anlage 6
Ausrichtung:	Süden.
Ausblick:	Umgebungsbebauung; Ostseeteilblick vom Balkon aus (10 %)
Belichtung:	Gut.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig für eine Nutzung als Wohnung für ein Paar oder Einzelperson, jeweils beide Teile des Wohnungseigentums.
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung; im Jahr 2000 erneuert
Stellplatz:	Stellplatz 2 vor dem Gebäude an der Straße
<u>Wohnungsverwaltung:</u>	keine bestimmt
Hausgeld (Wohngeld):	kein Hausgeld festgelegt
Instandhaltungsrücklage:	keine
Heiz- und Nebenkosten Vorauszahlungspauschale:	keine Pauschale festgelegt nach Teilungserklärung. Heizkosten werden zu 30 % nach Wohnfläche und 70 % Verbrauch nach Messapparaten abgerechnet.
Eigentümergeinschaft:	Hinweise auf Zerstrittenheit liegen nicht vor.
<u>Gebäudezustand:</u> <u>Anstehende Reparaturen:</u>	Gepflegt ▪ Holzschutz der Dachterrasse muss erneuert werden.
<u>Baurecht:</u>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> W = Wohnbaufläche

	<u>Bebauungsplan:</u> Es gilt der Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung vom 28.09.2009; demnach sind Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters nicht zulässig.
<u>Mögliches Inventar:</u>	Bewertung ohne.
<u>Vermietungssituation:</u>	Das Bewertungsobjekt ist leerstehend.
<u>Grundstückszustand:</u>	Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21): baureifes Land.
<u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u>	Das Grundstück ist abgabenfrei . Es stehen noch Erschließungsbeiträge in Höhe von aufgerundet rd. 4.000,00 € aus.
<u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschossfläche:</u>	Realisierte Grundfläche: ca. 150 m ² Realisierbare Grundfläche: nicht mehr nach B-Plan
<u>Besonderheiten:</u>	Das Wohnungseigentum besteht faktisch aus zwei einzelnen Apartments mit jeweils 2 Zimmern, Pantryküche, Duschbad und Terrasse bzw. Balkon.
<u>Grundbucheinträge:</u>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende wertbeeinflussenden Rechte und Lasten: Vorkaufsrecht – für Person, männlich, geb. 1938 der Verkehrswert wird verfahrensbedingt unbelastet ermittelt
<u>Bodenrichtwert:</u>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert in der Zone bei 700,00 €/m ² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2024) für Ein-/Zweifamilienhausbebauung bei einer Größe von 600 m ² .

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

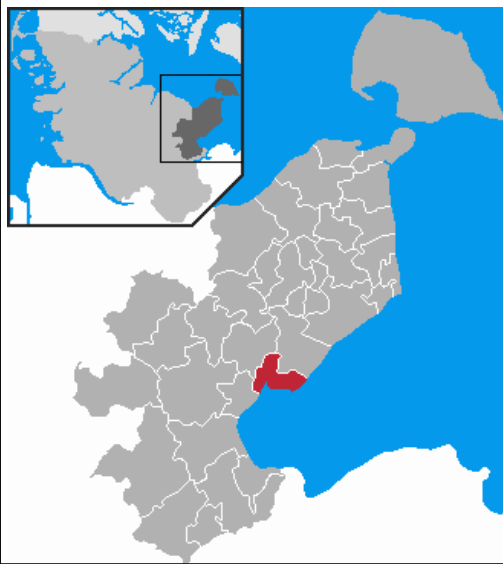
Schleswig-Holstein.

Kreis:

Ostholstein.

Ort und Einwohnerzahl:

23730 Neustadt, ca. 17.000 Einwohner, Unterzentrum;



Gegründet im Jahr 1244 von Adolf IV. von Holstein. Neustadt in Holstein war ehemals für seine Hafenanlagen bekannt, heute ist es Reiseziel vieler Touristen und dient als Erholungs- und Kulturort.

Neustadt in Holstein ist eine Hafenstadt in Wagrien an der Lübecker Bucht (Ostsee), 32 km nördlich von Lübeck und 67 km südöstlich von Kiel. In der Nähe liegende größere Orte sind an der Lübecker Bucht im Süden Sierksdorf und Scharbeutz, im Osten Grömitz, ferner westlich liegend Roggerfelde ein Ortsteil der Gemeinde Altenkrempe und nordöstlich Merkendorf ein Ortsteil der Gemeinde Schashagen. Neustadt in Holstein gliedert sich in die Stadtteile Neustadt, Pelzerhaken und Rettin.

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



Pelzerhaken liegt etwa 4 km südöstlich der Kernstadt. Es ist durch sein unbebautes direktes Hinterland und seine Nähe zum Strand geprägt. Pelzerhaken bietet Urlaubsgästen circa 2200 Übernachtungsmöglichkeiten, die meisten davon auf Campingplätzen. Das frühere Gelände der Bundeswehr wird zum Bau von Ferienhäusern genutzt. Die Retliner Wiesen trennen Pelzerhaken von Neustadt/H., Rettin im Osten. Rettin ist ebenfalls touristisch geprägt und verfügt über Sandstrände sowie eine Mini-Golf-Anlage.

Nordwestlich der Stadt befindet sich das Naturschutzgebiet Neustädter Binnenwasser, ein Brackwassersee mit angrenzenden Salzwiesen. Neustadt ist von vielen Äckern mit Knicks umgeben. Historisch bedeutend sind die Kirche von 1244, das Hospital zum Heiligen Geist von 1344 und das Kremper Tor aus dem Mittelalter.

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Nächst gelegene größere Orte:

Oberzentrum Lübeck ca. 30 km südlich;
Oberzentrum Hamburg, ca. 80 km südwestlich;
Landeshauptstadt Kiel, ca. 75 km nordöstlich.

Straßen:

B 501 Heiligenhafen – Neustadt/Holstein im Ort;
B 207 Oldenburg – Neustadt - Lübeck im Ort;
A 1 Puttgarden – Lübeck – Hamburg; Neustadt besitzt zwei Autobahnzufahrten (Mitte, Pelzerhaken).

Flughäfen:

Lübeck Blankensee (ca. 40 km südlich);

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 80 km südlich).

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem reinen Wohngebiet südlich des Zentrums von Pelzerhaken aus den 1960er und 1970er Jahren, ca. 180 m vom Ostseestrand entfernt, mit fußläufigem Strandzugang.

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

Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, weitere Ferienhäuser, im Ort zusätzlich übliche gemischte Nutzung.

Beeinträchtigungen:

Keine erkennbar.

Topografie:

Baugrundstück, grundsätzlich eben, auf einer topographischen Höhe von rd. 12,00 m ü.N.N.

2.2 Größe Gestalt und FormGestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 30 m

Mittlere Tiefe:

ca. 35 m

Form:

rechteckig, fast quadratisch.

Grundstücksgröße:

1.034 m² (lt. Grundbuch)

Ausrichtung:

Süden;

Besonderheit:

Teilstseeblick aus dem Dachgeschoss

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anwohnerstraße als Sackgasse; kein Durchfahrtsverkehr.

Straßenausbau:

Voll ausgebaut und erschlossen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Wasser, Strom; Abwasserentsorgung zentral; DSL nicht bekannt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Das Bewertungsgrundstück liegt (grundsätzlich eben) auf einer topographischen Höhe von rd. 12,00 m ü.N.N.

Besonderheiten:

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende wertbeeinflussenden Rechte und Lasten:

Vorkaufsrecht – für Person, männlich, geb. 1938

der Verkehrswert wird verfahrensbedingt unbelastet ermittelt

Anmerkung:

Keine.

Bodenordnungsverfahren:

Besteht nach Auskunft des Bauamtes nicht.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Bestehen nicht (Mitteilung Eigentümer).

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine.¹

Denkmalschutz: Besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

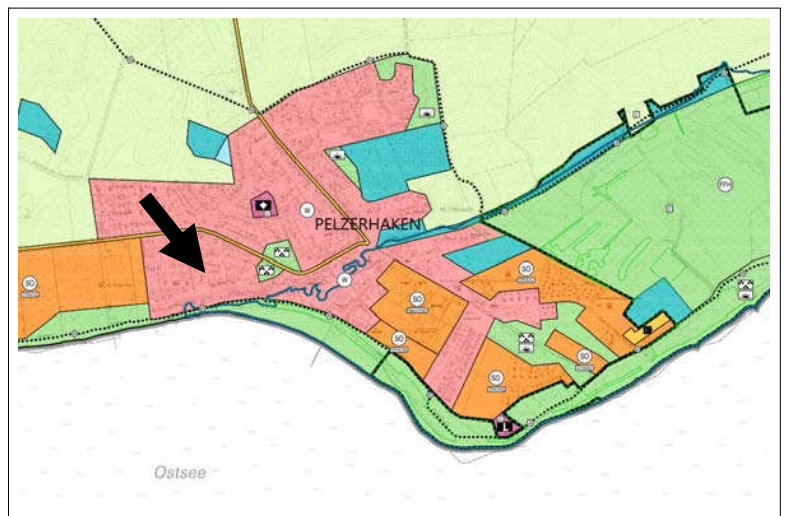


Abbildung 2:

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

¹ Mitteilung Bauamt Neustadt/Holstein vom 30.05.2024, telefonisch.

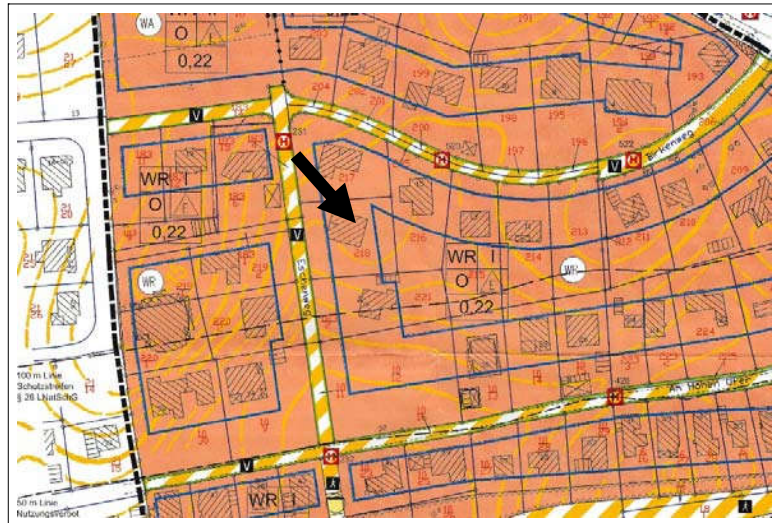
Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 19, 2.
Änderung vom 29.08.2009;

Festsetzungen sind:

**WR = reines Wohngebiet, eingeschossig,
offene Bauweise, GRZ 0,22**

Abbildung 3:
Auszug aus dem Bebauungsplan



Innenbereichssatzung: --

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: --

Verfügungs- und Veränderungssperre: --

2.5.3 Bauordnungsrecht

Eine Einsichtnahme in die Bauakten fand nicht statt; bei den Eigentümern lagen folgende Bauunterlagen vor:

12.08.1986	224/86	Bau eines Gerätehauses
15.11.2017	31-132/17	Genehmigungsfreistellung der Stadt Neustadt/H. zur Bauanzeige: Umnutzung in 4 Ferienwohnungen und eine Dauerwohnung (Bau- antragsunterlagen Architekt)

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV21.
Beitrags- und Abgabenzustand:	Abgabefrei. ² Es sind noch Erschließungsbeiträge zu zahlen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen teilweise auf telefonischen Auskünften des Bauamtes. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen

Mitteilung der Stadt Neustadt/H. vom 30.05.2024. Für die Wohnung Nr. 2 stehen noch Erschließungsbeiträge in Höhe von rd. 4.000,00 € aus bzw. sind noch zu entrichten.

Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Wohnung steht zum Zeitpunkt der Wertermittlung leer.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

3.2 Gebäude

Art des Gebäudes:	Dreifamilienwohnhaus	   
Bauart:	• Dreifamilienhaus in massiver Bauweise mit einem Vollgeschoss • verlinkertes Außenmauerwerk, weiß gestrichen; • Edelholzfenster mit Doppelverglasung; • Haustür als Edelholzelement mit seitlichen Lichtbändern; • Isolierverglasung • Betonzwischendecken; •	
Dach:	• flach geneigtes Satteldach als Holzkonstruktion, ca. 38° • Betondachstein, rötlich; • Dämmung Mineralwolle als Zwischensparrendämmung; • nachträglich Dämmplatten verbaut;	
Keller Kellertreppe: Fußböden: Wandbekleidung:	voll unterkellert Beton; mit Werkstein belegt Fliesen oder Betonestrich; glatt verputzt oder KSL-Mauerwerk mit Farbanstrich	
Türen / Fenster: Deckenbekleidung: Zustand allgemein:	Eisengitter, einfachverglast; tlw. Kunststoff doppelverglast Ortbetondecke mit Farbanstrich trocken	
Kellerdecke:	Beton	
Geschossdecken:	Beton	
Fundament:	Beton	
Baujahr:	1981	
Modernisierungen / Erhaltungszustand:	<u>Durchgeführte Modernisierungen:</u> um 2000: Gas-Zentralheizung erneuert, Giebelverkleidung, Eingangsüberdachung; 2015 – 2017: Bäder, Pantryküchen und Fußböden erneuert;	

	<u>Sondereigentum:</u> 2015- 2017: Fußböden überwiegend erneuert, Bäder saniert, Küchenzeilen erneuert, <i>insgesamt modernisierter Zustand</i> <u>Bauschäden:</u> • Keine ersichtlich <u>Baumängel (Sondereigentum):</u> • energetisch leicht überaltert (Dach, Außenwände) • keine erkennbar (S)	 
Besondere Bauteile:	✓ Dachterrassen ✓ Eingangsüberdachung als Holzkonstruktion	
Besondere Einrichtungen:	• Pantry-Küchen	
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine im Gebäude	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale :	• <i>Keine</i>	
Wohneinheiten, Wohnfläche:	3 Wohnungen Gesamtwohn- und Nutzfläche: rd. 356 m²; inkl. Nutzflächen Keller-räume	
Treppe:	Betonfertigtreppe; mit Werkstein belegt	

3.3 Nebengebäude

<i>im Sondereigentum:</i>	<i>keines</i>
<i>im gemeinschaftlichen Eigentum:</i>	<i>Holzgartenhaus mit Fahrradabstellmöglichkeit; Bj. 1986</i>

3.4 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	• Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • Sträucher; • Rasenflächen • gepflasterte Wege ums Haus; • gepflasterte Stellplätze • Holzgartenhaus; • Einfriedungen aus Sträuchern und Maschendrahtzaun
mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet:	Stellplatz 2
mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungseigentum zugeordnet:	andere Stellplätze

3.5 Verwaltung, Hausgeld, Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Verwaltung:	keine bestimmt
Hausgeld:	keines festgelegt (da alle drei Einheiten in einem Eigentum stehen)
Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):	Stellplätze
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):	keine
wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) ³⁾ und der	bestehen nicht

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

relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) ³⁾ :	
von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) ³⁾ bzw. Erträge (VE) ³⁾ aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	bestehen nicht
vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklage :	keine Rücklage vorhanden

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem gepflegten, innen überwiegend modernisierten Zustand. Leitungssysteme, Dach und Fenster sind baujahresentsprechend alt, aber voll funktionsfähig.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung des Sondereigentums:	Sondereigentum: Wohnung Nr. 2	Grundriss siehe Anlage 6
Wohnfläche und Raumaufteilung:		
Erdgeschoss:		
Wohnraum/Kochen		27,71 m²
Bad		3,53 m²
Flur		3,47 m²
Schlafen		9,80 m²
		44,51 m²
Dachgeschoss:		
Wohnraum		18,97 m²
Loggia		2,70 m²
Bad		3,28 m²
Flur		3,40 m²
Schlafen		8,95 m²
		37,30m²
insgesamt: 81,81 m² Wohnfläche		
Innenwandbekleidungen:	• Fliesen • glatt verputzt, gestrichen	
Deckenbekleidungen:	• glatt verputzt; • tlw. Holzverkleidung im Dachgeschoss	
Bodenbeläge:	• Fliesen • Laminat •	
Türen:	• Wohnungseingangstür (-en) je Stockwerk: schwere Holzaufbautür, furniert • Innentüren: Holzaufbautüren, weiß beschichtet, neu in 2015, Edel-Metallgriffe	
Heizung:	• Gaszentralheizung; um 2000 erneuert; • Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern	



Sanitär:	• flache Duschwanne mit Glas-türen, WC als Einbaublock, Waschbecken; • um 2016 kpl. saniert	
Küche:	• je Geschossebene kleine Kü-chenzeile, einfacher bis mitt-lerer Standard mit Edelstahl-spüle, Backofen, 4-er Ceran-feld, Mikrowelle und Kühl-schrank; • Einbaujahr um 2015/2016	
Elektro:	• durchschnittlicher Ausstat-tungsstandard, Leitungen un-ter Putz; • Leitungssystem 3-adrig	

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **295/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 23730 Pelzerhaken, Eschenweg 4** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2** sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zum Wertermittlungstichtag 17.05.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neustadt/H.	6523	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neustadt	7	218	1.034 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

Wohn-/Nutzfläche Wohnung 2:	rd. 105,05 m ² (nach Teilungserklärung)
Wohnfläche Anlage:	rd. 356,00m ²
Anteil nach Wohnflächen ca.:	295 / 10.000

Miteigentumsanteil: 295/1.000

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

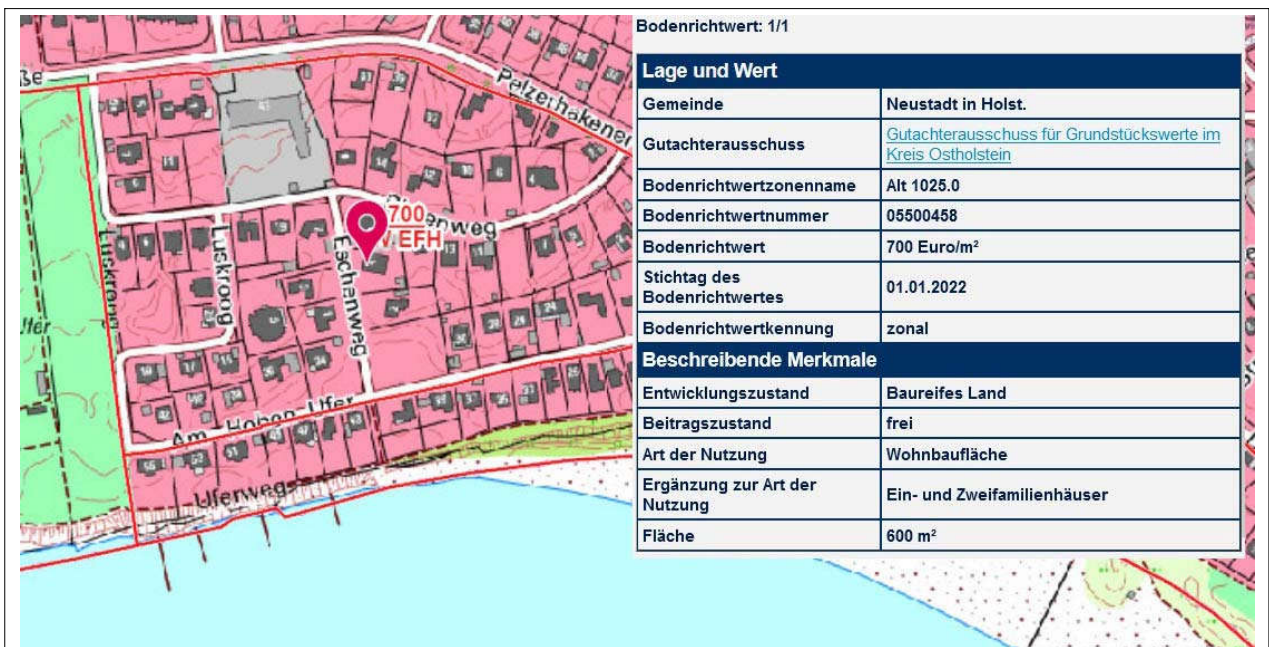


Abbildung 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Ostholstein, 01.01.2024

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche; Ein-/Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche (f)	=	1.034 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 17.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 700,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.05.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 700,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	1.034	× 0,88	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 616,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 616,00 €/m²	
Fläche	× 1.034 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 636.944,00 € <u>rd. 637.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.05.2024 insgesamt **637.000,00 €**.

5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt üblicherweise durch Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss festgestellten Bodenwertänderungen. Wegen der sehr hohen Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 und 01.01.2024 und der im Laufe der Jahre 2022/23 zu beobachtenden Stagnation bzw. Preisrückgänge auf dem Immobilienmarkt wegen u.a. deutlicher Finanzierungszinssteigerungen, Energiekrise, Ukraine-Krieg, Baukostenexplosion, wird nicht weiter von steigenden Bodenwerten ausgegangen; für die vorliegende Lage wird eine Stagnation als sachgerecht zutreffend angesehen und angewendet.

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

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

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

Süden und Osten = Faktor 1,0; da das Grundstück fast quadratisch ist

E3 Größenanpassung nach Tabelle Gutachterausschuss Ostholstein 2024.**5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums**

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 284/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	637.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	637.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 295/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	180.908,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 187.915,00 € <u>rd. 188.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.05.2024 **188.000,00 €**.

5.5 Vergleichswertermittlung**5.5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe****Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)

Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	475.000,00	215.000,00	285.000,00	194.000,00
Wohnfläche [m²]	82,00	124,00	72,00	98,00	72,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.830,65	2.986,11	2.908,16	2.694,44
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m²]		-89,00	-153,00	-41,00	-97,00
ber. rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.741,65	2.833,11	2.867,16	2.597,44
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 17.05.2024					
Kaufdatum/Stichtag	17.05.2024	29.08.2019	29.01.2020	02.04.2020	17.04.2020
zeitliche Anpassung		× 1,51	× 1,47	× 1,45	× 1,45
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungs- stichtag [€/m²]		5.649,89	4.164,67	4.157,38	3.766,29
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	82,00	124,00	72,00	98,00	72,00
Anpassungsfaktor		× 1,04	× 0,98	× 1,01	× 0,99
Lage	gute Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache La- ge	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,30	× 1,40	× 1,30
Geschosslage	EG	EG	EG	DG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 0,98
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhan- den	nicht vorhan- den	nicht vorhan- den	nicht vorhan- den
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel/gehoben	mit- tel/gehoben	mit- tel/gehoben	mit- tel/gehoben	mit- tel/gehoben
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
RND/GND [Jahre] (Restwert)	43 / 80	43/80	44/80	46/80	43/80
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,98	× 0,93	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		5.875,89	5.199,68	5.467,04	4.750,27
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m²]		5.875,89	5.199,68	5.467,04	4.750,27

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)

Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E559	E659	E759	E859
Vergleichswert [€]	-----	249.000,00	600.000,00	225.000,00	280.000,00
Wohnfläche [m²]	82,00	75,00	124,00	82,00	80,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.320,00	4.838,71	2.743,90	3.500,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m²]		-93,00	-121,00	-134,00	-138,00
ber. rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.227,00	4.717,71	2.609,90	3.362,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 17.05.2024					
Kaufdatum/Stichtag	17.05.2024	24.08.2020	18.06.2022	19.08.2022	04.11.2022
zeitliche Anpassung		× 1,39	× 1,17	× 1,16	× 1,13
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungs- stichtag [€/m²]		4.485,53	5.519,72	3.027,48	3.799,06
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	82,00	75,00	124,00	82,00	80,00
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 1,04	× 1,00	× 1,00
Lage	gute Lage	mittlere Lage	sehr gute La- ge	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,30	× 0,90	× 1,30	× 1,30
Geschosslage	EG	EG	EG	1. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 0,99	× 0,99
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhan- den	nicht vorhan- den	nicht vorhan- den	nicht vorhan- den
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel/gehoben	mit- tel/gehoben	mit- tel/gehoben	mit- tel/gehoben	mit- tel/gehoben
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
RND/GND [Jahre] (Restwert)	43 / 80	45/80	42/80	45/80	37/80
Anpassungsfaktor		× 0,96	× 1,02	× 0,96	× 1,16
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		5.541,96	5.269,79	3.740,52	5.671,69
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m²]		5.541,96	5.269,79	3.740,52	5.671,69

5.5.3 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 8)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159 Lage: 23730 Neustadt/H., Cap-Arcona-Weg,
 E259 Lage: 23730 Neustadt/H., Sandberger Weg,
 E159 Lage: 23730 Neustadt/H., Rosengarten,
 E259 Lage: 23730 Neustadt/H., Sandberger Weg,
 E159 Lage: 23730 Neustadt/H., Kiekebusch,
 E259 Lage: 23730 Neustadt/H., Cap-Arcona-Weg,
 E159 Lage: 23730 Neustadt/H., Ziegeleiweg,
 E259 Lage: 23730 Neustadt/H., Ziegeleiweg,

Quelle: Schriftliche Auskunft Gutachterausschuss Ostholstein vom 22.05.2024

(Hinweis: Die Hausnummern werden im Bedarfsfall auf richterlichen Beschluss hin offengelegt)

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach

3.632,72 €/m² - 6.746,49 €/m².

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	41.516,83 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 5.189,60 €/m² rd. 5.190,00 €/m²

5.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
<i>vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert</i>	5.190,00 €/m ²	vgl. obige Ableitung
<i>Zu-/Abschläge relativ</i>	0,00 €/m ²	
<i>vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert</i>	= 5.190,00 €/m ²	
<i>Wohnfläche</i>	× 82,00 m ²	vgl. Anlage 8
<i>Zwischenwert</i>	= 425.580,00 €	
<i>Zu-/Abschläge absolut</i>	+ 42.558,00 €	E2
<i>vorläufiger Vergleichswert</i>	= 468.138,00 €	
<i>Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 Immo-WertV 21 u.a.)</i>	- 46.813,80 € - 46.813,80 €	E3 E3a
<i>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</i>	= 374.510,40 €	
<i>besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale</i>	+ 9.000,00 €	E4
„- (2)	- 10.000,00 €	E5
„- (3)	- 4.000,00 €	E6
Vergleichswert	= 369.510,00 € rd. <u>370.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 17.05.2024 mit rd. **370.000,00 €** ermittelt.

5.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2 Das Wohnungseigentum besteht in der Realität aus zwei eigenständigen Ferienappartements; für diese Möglichkeit einer Mehrnutzung durch zwei eigenständige Appartements wird frei geschätzt ein Zuschlag von rd. 10 % als zutreffend angesehen.

Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

<i>prozentual</i>		
<i>Bezeichnung</i>	<i>Prozent von 446.340,00</i>	<i>Wert</i>
<i>zwei Appartements</i>	10%	44.634,00 €
<i>Summe</i>		44.634,00 €

E3 Für die aktuell anzunehmende Kaufpreisentwicklung des letzten Jahres wird frei geschätzt ein Abschlag von rd. 10 % angenommen und angewendet.

E3a Für die innenliegende Lage im Gebäude mit der dadurch verbundenen geringeren Belichtung der Wohneinheit wird ein Abschlag von frei geschätzt rd. 10 % angenommen.

E4/E5: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

E4 Zuschlag für den Stellplatz auf dem Bodenwertniveau > 700 €/m²; interne Empfehlung zur Berücksichtigung von Stellplätzen des Gutachterausschuss Ostholstein im Vergleichswertverfahren.

- E5 Pauschalschätzung zur Herstellung eigener Zähler für Strom und Gas (5.000,00 €) sowie Wertabzug für fehlende Instandhaltungsrücklage ca. 5.000,00 € (die bei den Vergleichswohnungen bestehend sind).
- E6 Aufgerundete Forderung der Stadt Neustadt/H. über noch ausstehende Erschließungsbeiträge inkl. Zinsen 1,25 %, Stand Jahresende 2024.

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die

Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Ertragswertberechnung

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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 1 (Dreifamilienwohnhaus)							
Wohnräume Erdgeschoss	1		45,00		12,50	562,500	6.750,00
Wohnräume Dachgeschoss			37,00		12,50	462,50	5.550,00
Summe			86,00	-		1.025,00	12.300,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.300,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.952,00€
jährlicher Reinertrag	=	9.348,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,74 % von 188.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	3.271,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.076,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,74 % Liegenschaftszinssatz und RND = 43 Jahren Restnutzungsdauer	×	30,099
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	182.905,60 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	188.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	370.905,60 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	370.905,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (E4, E5 und E6)	–	5.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	365.905,60 €
	rd.	366.000,00 €

5.6.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen lagen architektureits vor. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regio-

nen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [2], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes		
aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert; Gutachterausschuss OH Ø 2024	=	1,86 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“ (Niveau Richtwert)	x	0,90
Einflussfaktor „Anbauart“ ((Altbau > 40 Jahre)	x	1,10
Einflussfaktor „Region“ (Ostseenähe)	x	0,95
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	1,74 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus						
Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	34,0 %	66,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Das 1981 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1981 = 43$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} =$) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

E4/E5/E6: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

- E4 Zuschlag für den Stellplatz auf dem Bodenwertniveau > 700 €/m²; interne Empfehlung zur Berücksichtigung von Stellplätzen des Gutachterausschuss Ostholstein im Vergleichswertverfahren (+ 9.000,00 €).
- E5 Pauschalschätzung zur Herstellung eigener Zähler für Strom und Gas (- 5.000,00 €) sowie Wertabzug für fehlende Instandhaltungsrücklage ca. - 5.000,00 € (die bei den Vergleichswohnungen bestehend sind).
- E6 Aufgerundete Forderung der Stadt Neustadt/H. über noch ausstehende Erschließungsbeiträge inkl. Zinsen 1,25 %, Stand Jahresende 2024 (rd. - 4.000,00 €).

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **370.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **366.000,00 €**
ermittelt.

5.7.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

- **8 gut vergleichbaren Verkaufswerten**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[366.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 370.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 368.000,00 \text{ €}$.

5.7.4 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für den **295/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 23730 Pelzerhaken, Eschenweg 4** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2** sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neustadt/H.	6523	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neustadt	7	218

wird zum Wertermittlungstichtag 17.05.2024 mit

rd. **368.000,- €**

(in Worten: dreihundertachtundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Neustadt, den 30. Mai 2024

5.8 Urheberrecht / Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung wird auf zwei Jahre und 500.000,00 € beschränkt.

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

6 Anlagen

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

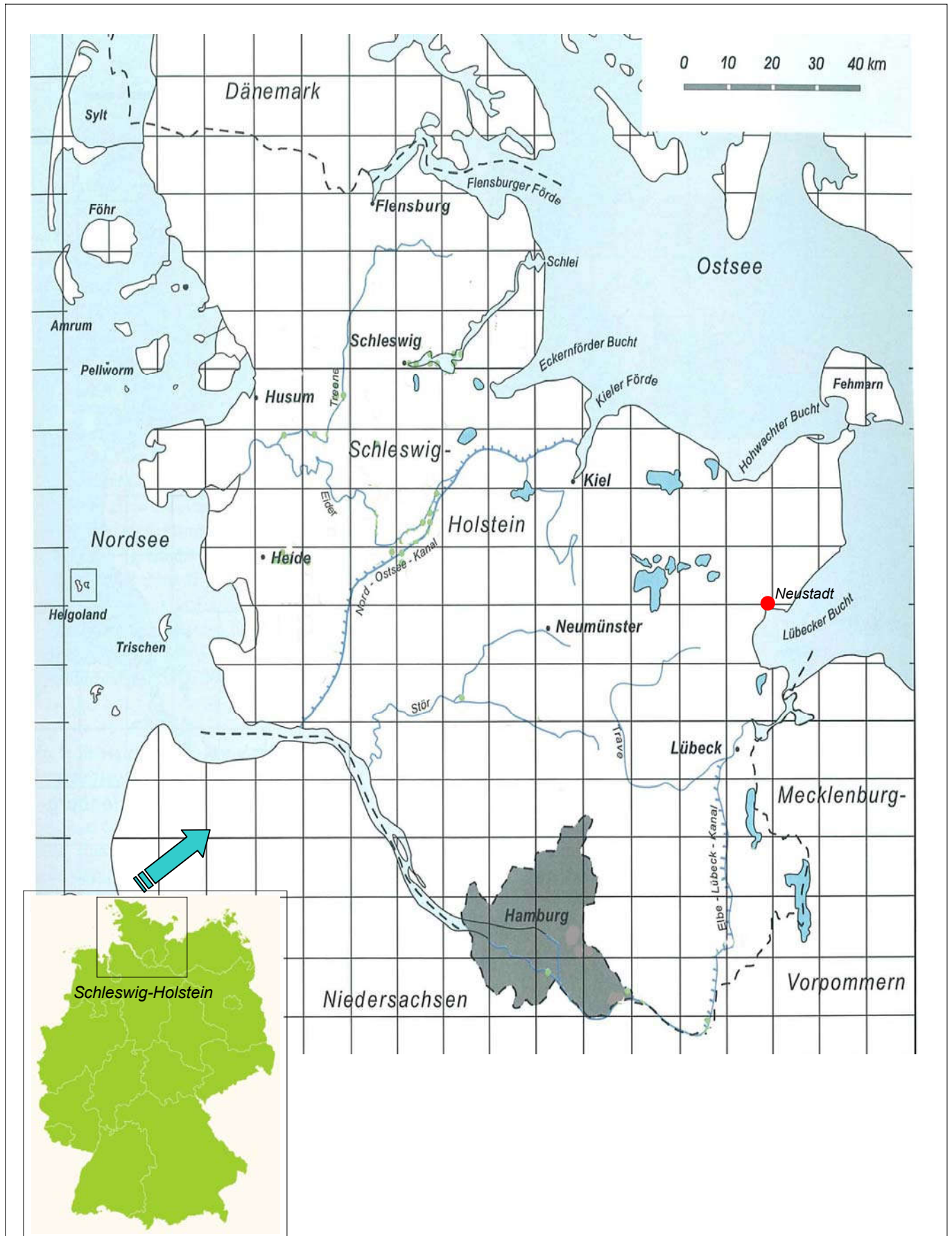
DIN 283:

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

7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, 2013;
- [2] **Fischer, Lorenz,** *Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien*, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2013;
- [3] **Bauleitplanungen der Gemeinde,** *Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Innerortssatzungen*, diverse Planstände;
- [4] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2022
- [5] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2022
- [6] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 96.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2022
- [7] **Norddeutsche Luftbild,** Agentur für Luftbilddaufnahmen, Kleine Gärtnerstraße 2 – 4, 25355 Barmstedt (Tel. 04123 929 870), DVD „Neustadt bis Fehmarn“, Barmstedt © 2022
- [8] **Frick-Wertermittlung,** eigener Luftbildflug vom 02.05.2024, © Neustadt/H. 2022
- [9] **DigiAtlas NORD, LVermGeo,** Kiel (C) 2022
- [10] **google earth / google maps,** © google inc., Ireland 2022

Übersichtskarte Schleswig-Holstein mit Kennzeichnung der Bewertungslage



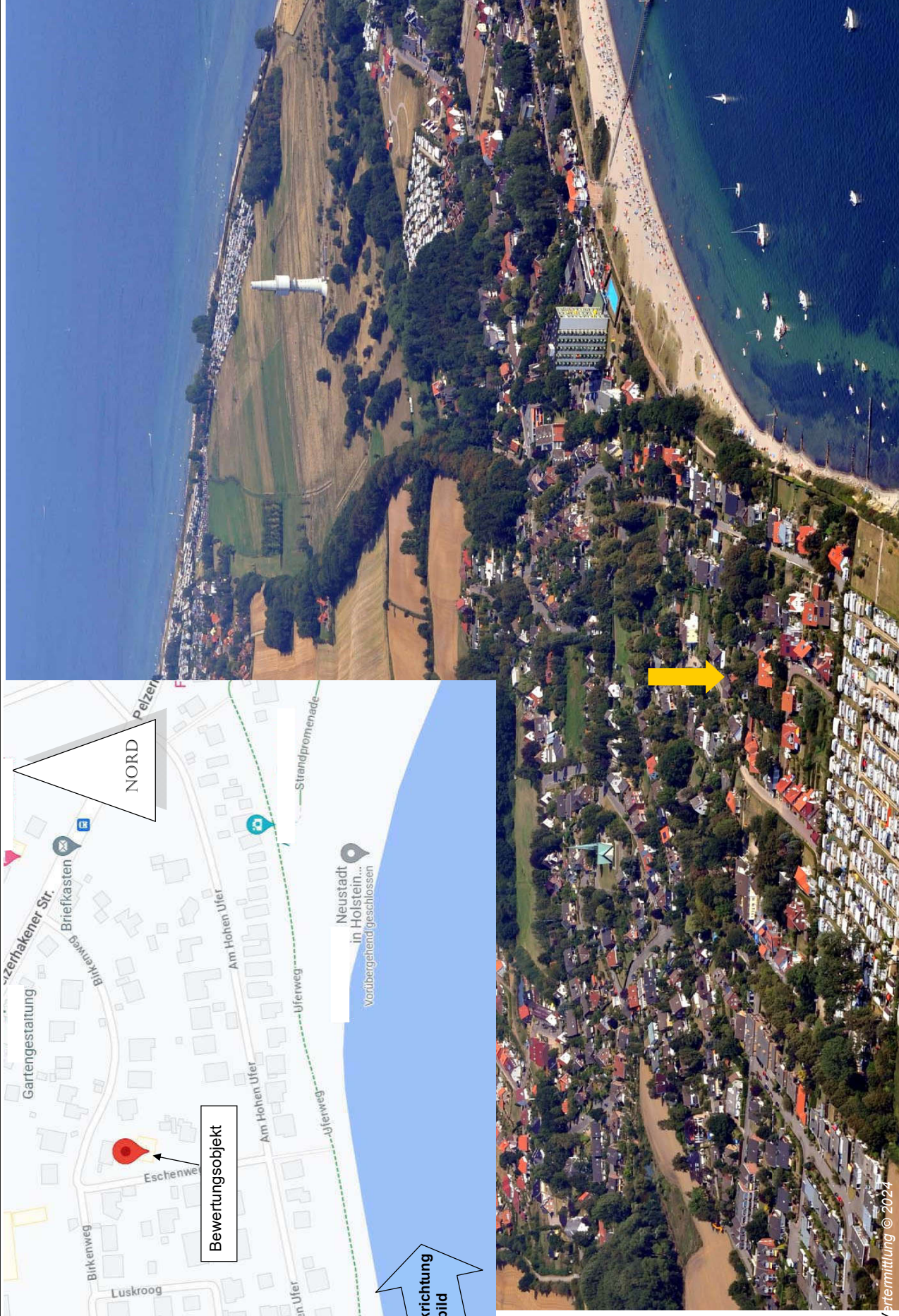
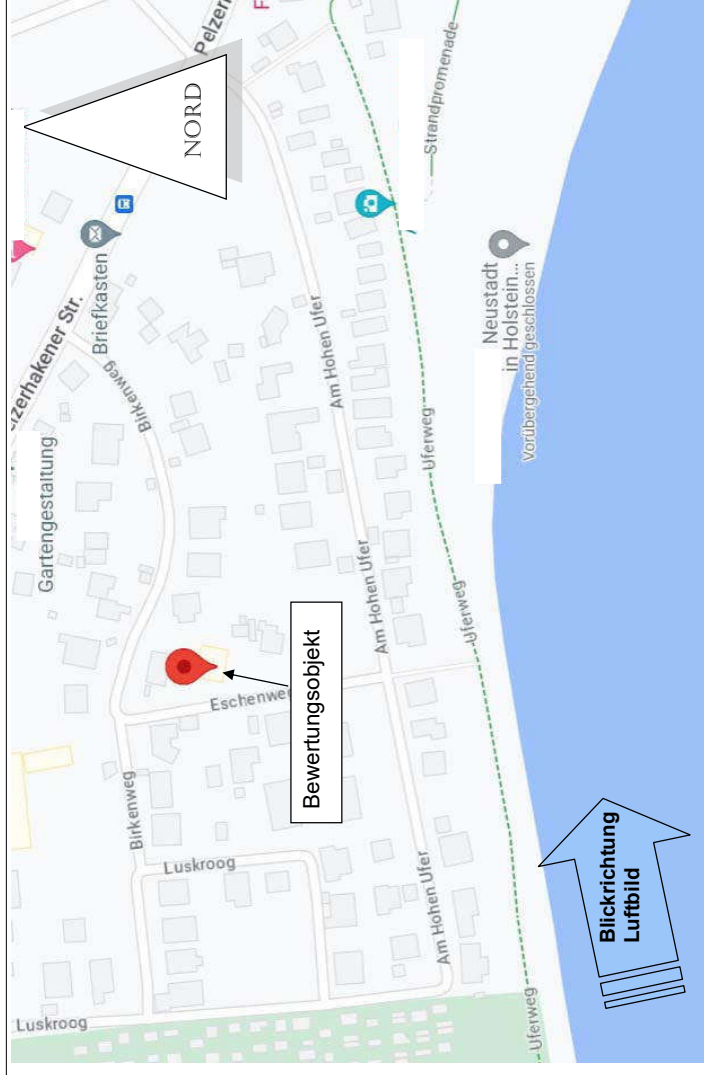
Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verändert)
mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Top. Karte 1:25000 Schleswig-Holstein/Hamburg, Maßstab 1:25000
© Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2009

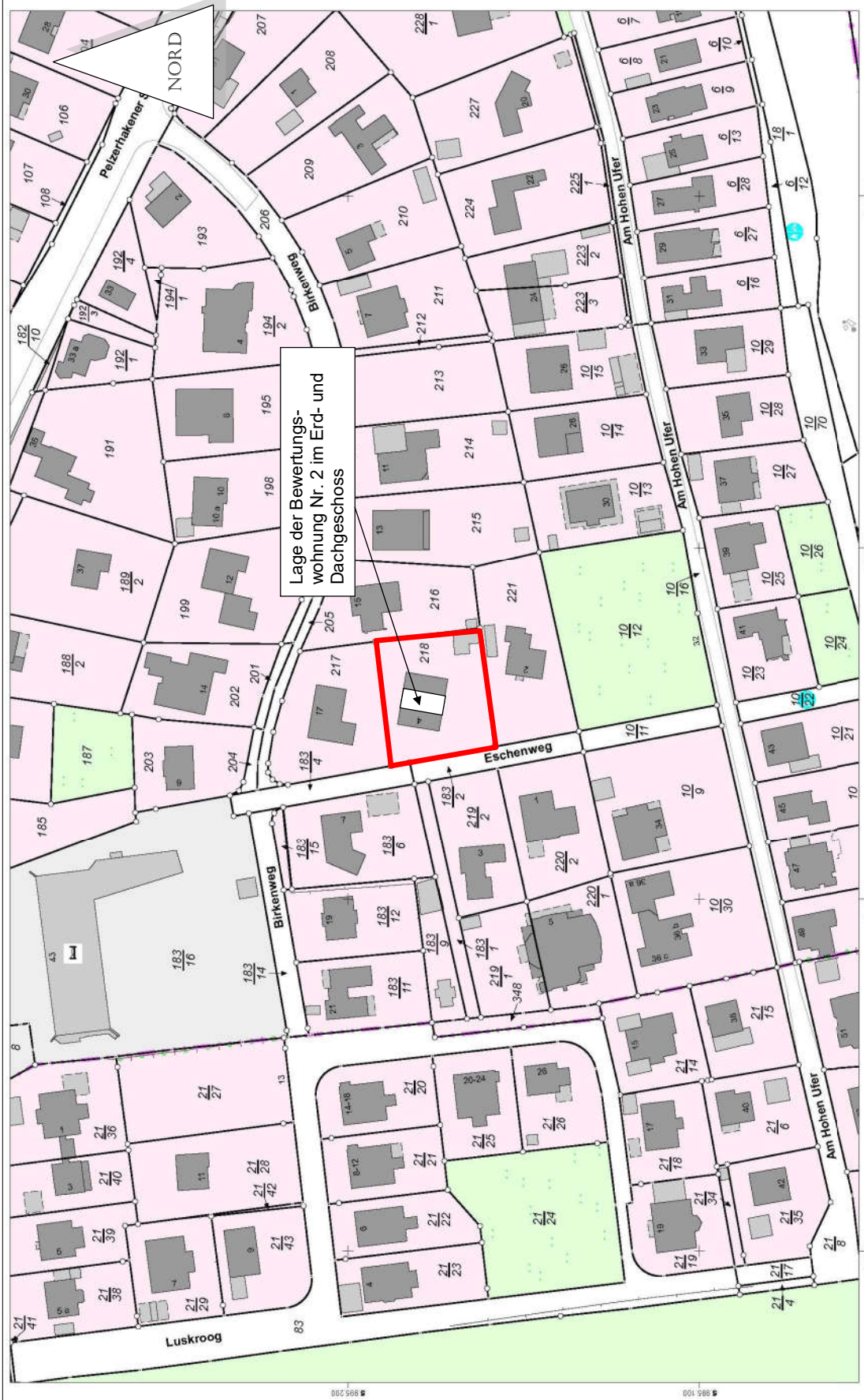
Vervielfältigt mit freundlicher Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein 2024

Luftbild mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Luftbild: Frick Vermittlung © 2024

Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.11.2023
Flurstück: 218
Gemarkung: Neustadt

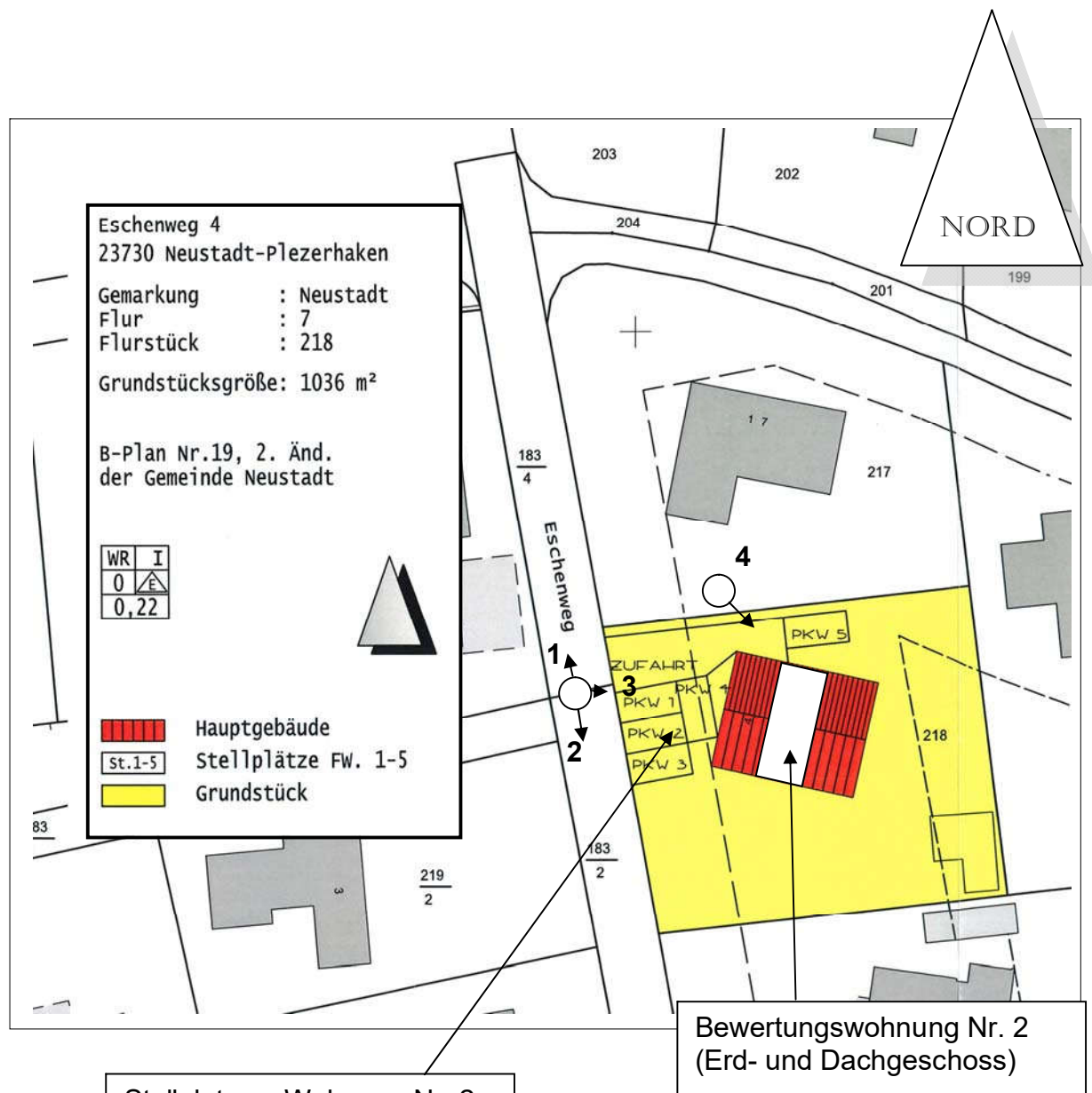
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
Erfellende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
22606 Kiel
Telefon: 0431 380-100
E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de

Gemeinde: Neustadt in Holst.
Kreis: Ostholstein



Maßstab: 1:1000
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstab maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

Lageplan

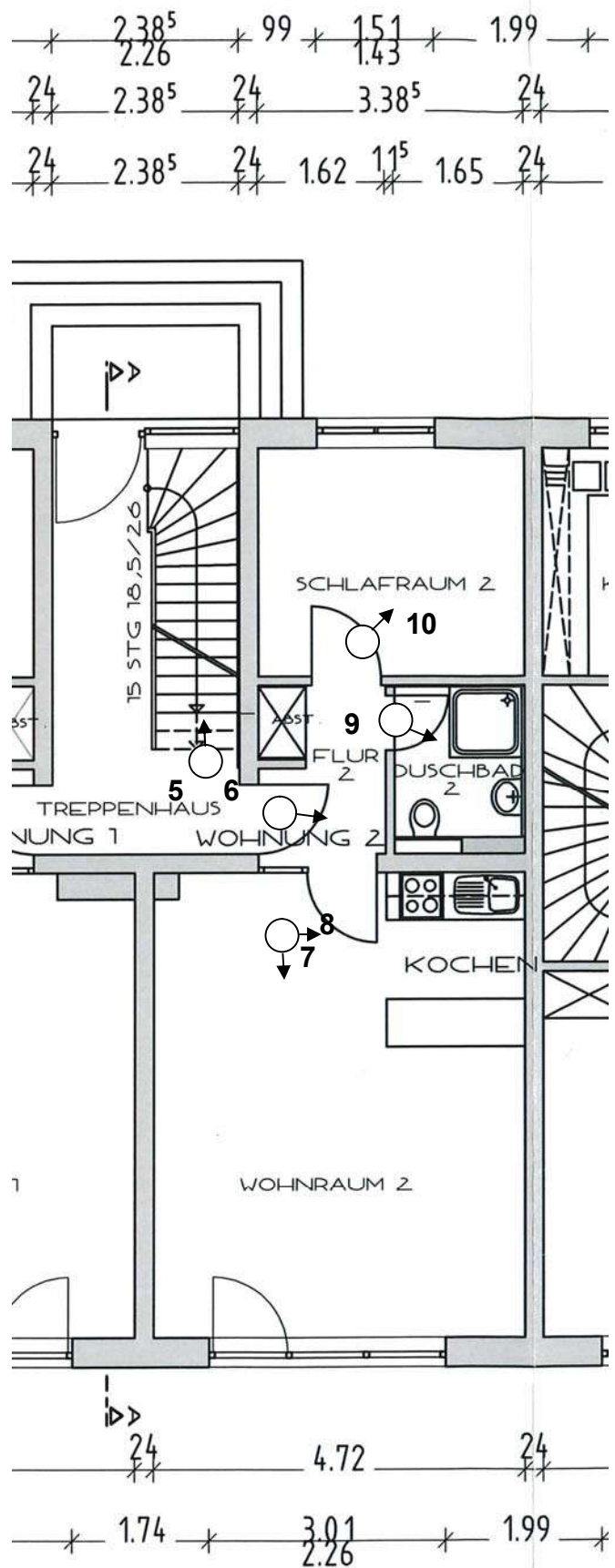


 = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

Grundrisse

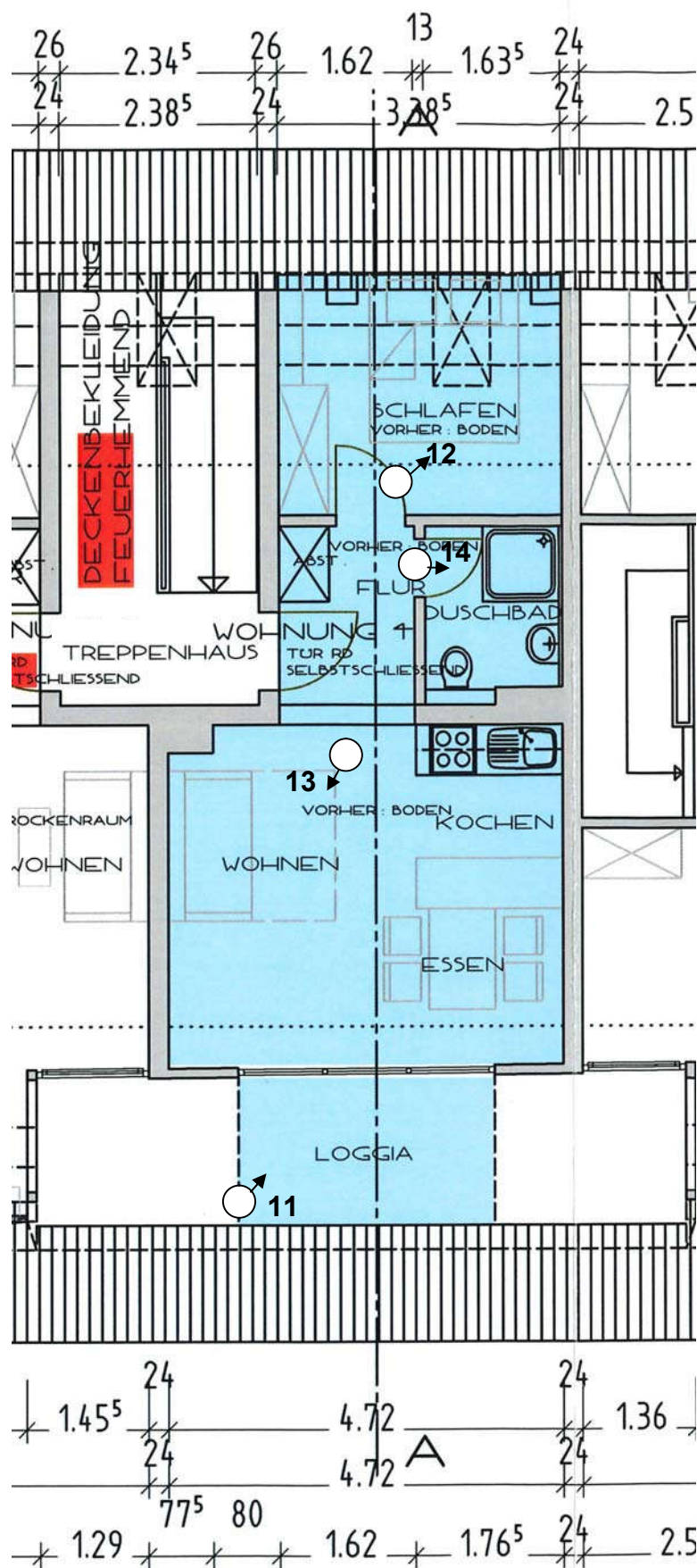
Erdgeschoss

NORD



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

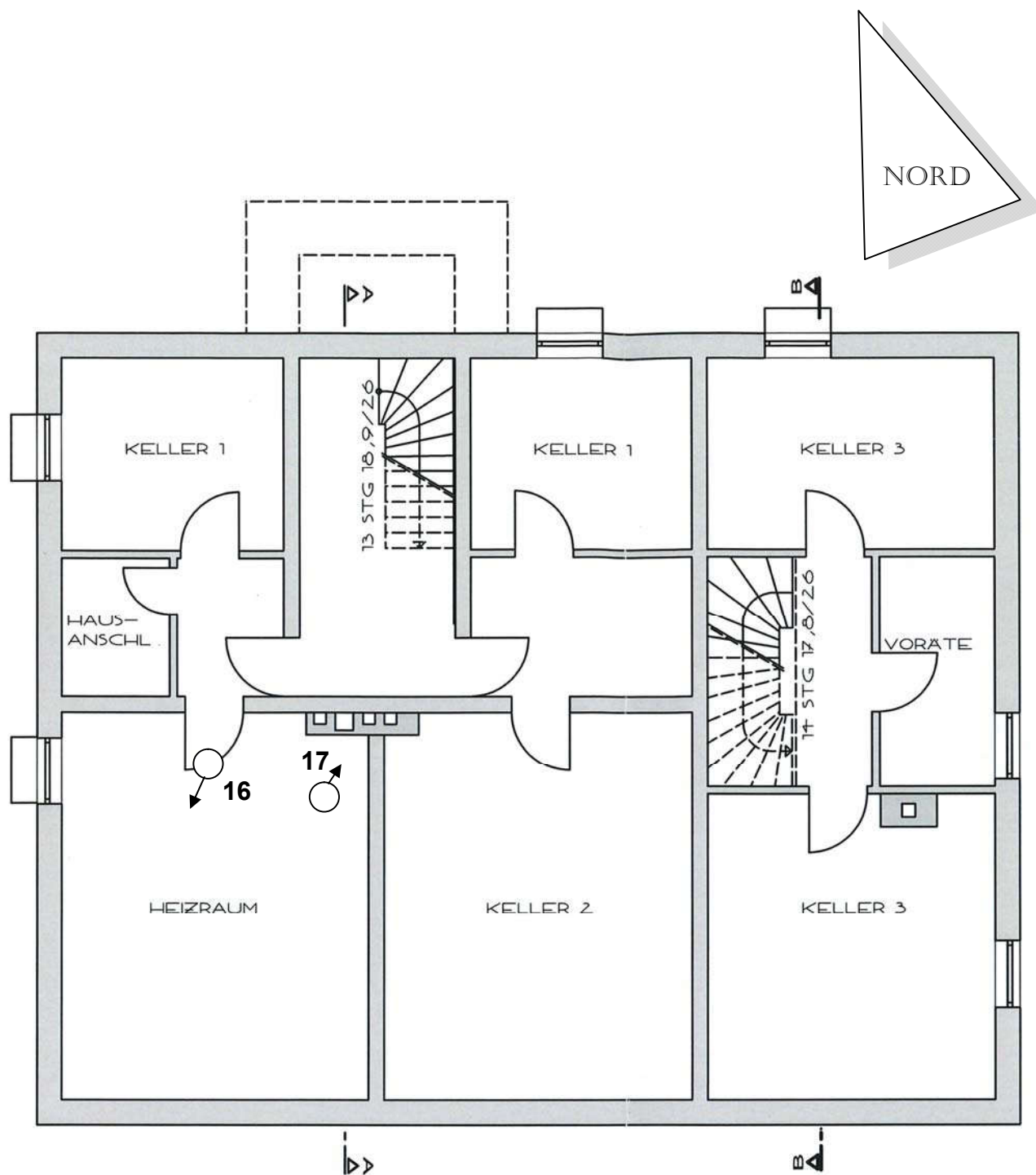
Dachgeschoss



NORD

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

Kellergeschoss



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

Ansichten / Schnitt

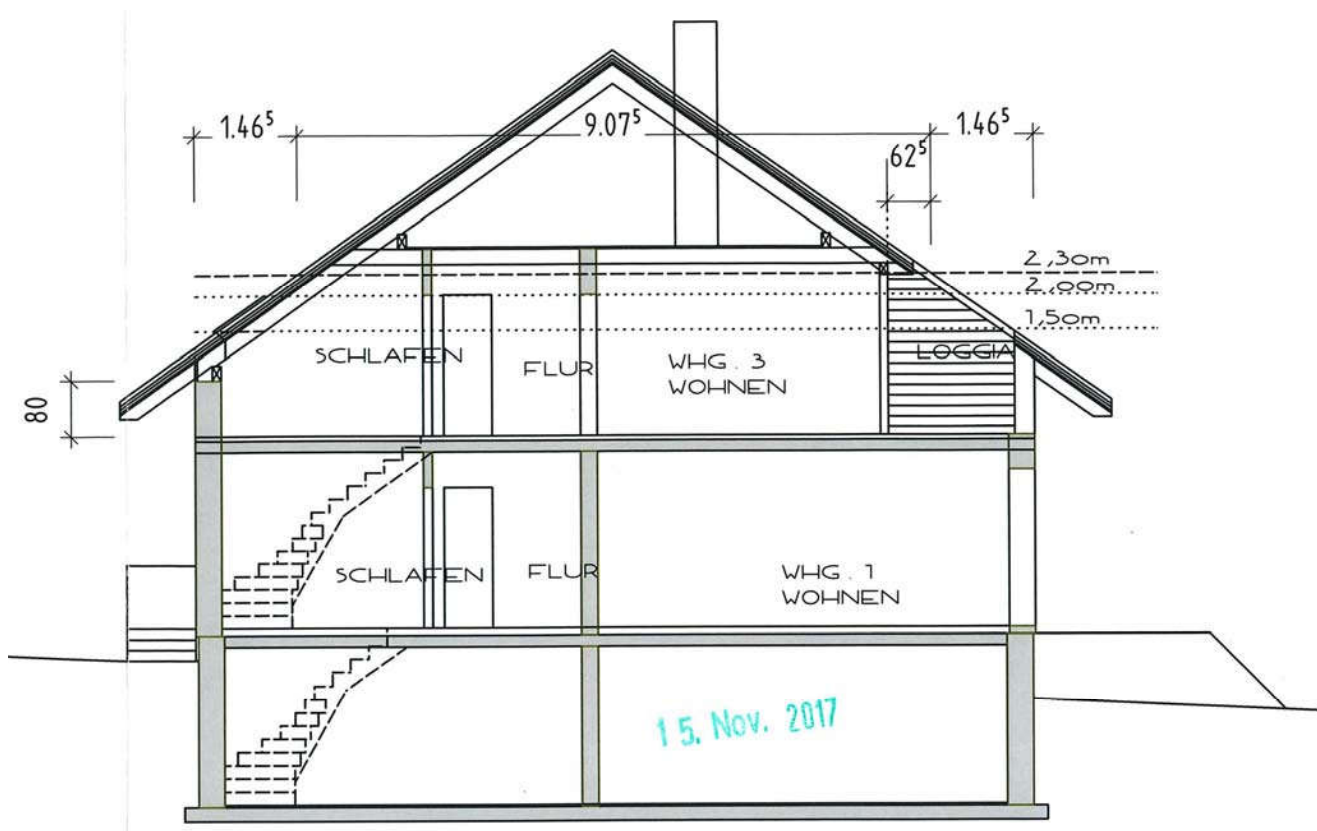
Südwestansicht



Westansicht



Schnitt



Berechnung der Wohnflächen

A: Flächenberechnungen

Wohnung 2, Erdgeschoss									
Wohnraum/Kochen	4,72 m	x	5,89 m	-	0,30 m	x	0,30 m	=	27,71 m ²
Bad	2,14 m	x	1,65 m					=	3,53 m ²
Flur	2,14 m	x	1,62 m					=	3,47 m ²
Schlafen	3,39 m	x	2,89 m					=	<u>9,80 m²</u>
								=	44,51 m²

Wohnung 2, Dachgeschoss									
Wohnraum	4,05 m	x	4,72 m	-	0,30 m	x	0,50 m	=	18,97 m ²
Loggia	1,80 m	x	3,00 m	x	0,5			=	2,70 m ²
Bad	2,10 m	x	1,64 m	-	0,20 m	x	0,80 m	=	3,28 m ²
Flur	2,10 m	x	1,62 m					=	3,40 m ²
Schlafen	3,39 m	x	2,89 m	-	0,50 m	x	3,39 m/2	=	<u>8,95 m²</u>
								=	37,30 m²

Wohnfläche gesamt	=	81,81 m²
-------------------	---	----------------------------

Im Weiteren wird eine Gesamt-Wohnfläche von rd. 82,00 m² als zutreffend angenommen.

Fotodokumentation:

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

Anlage 9



Foto 1: Eschenweg, Richtung Norden



Foto 2: Eschenweg, Richtung Süden



Foto 3: Straßenansicht (Westen)

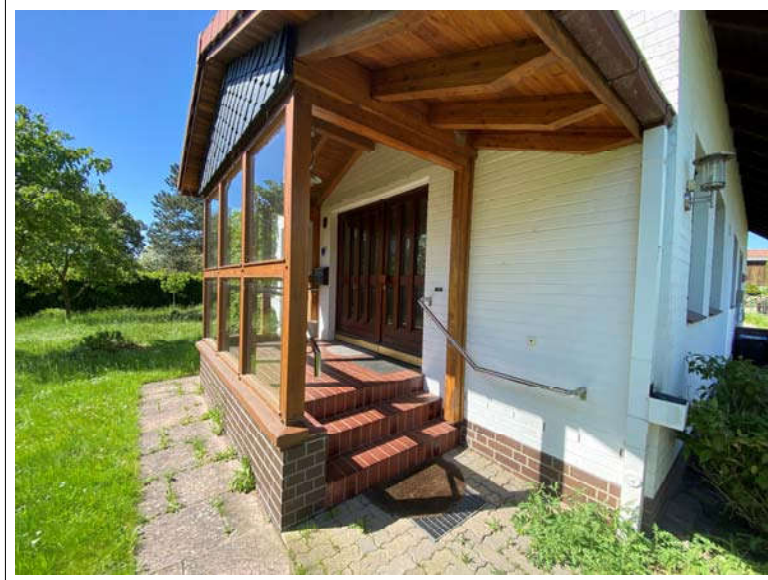


Foto 4: Hauseingang



Foto 5: Treppenhaus



Foto 6: Wohnungseingang im Erdgeschoss zu Wohnung Nr. 2



Foto 7: Wohnraum



Foto 8: Küchenzeile



Foto 9: Bad

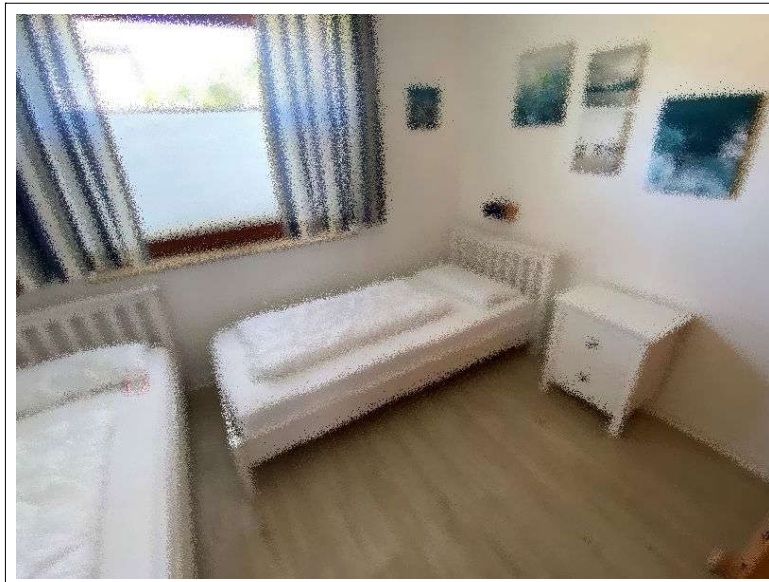


Foto 10: Schlafzimmer

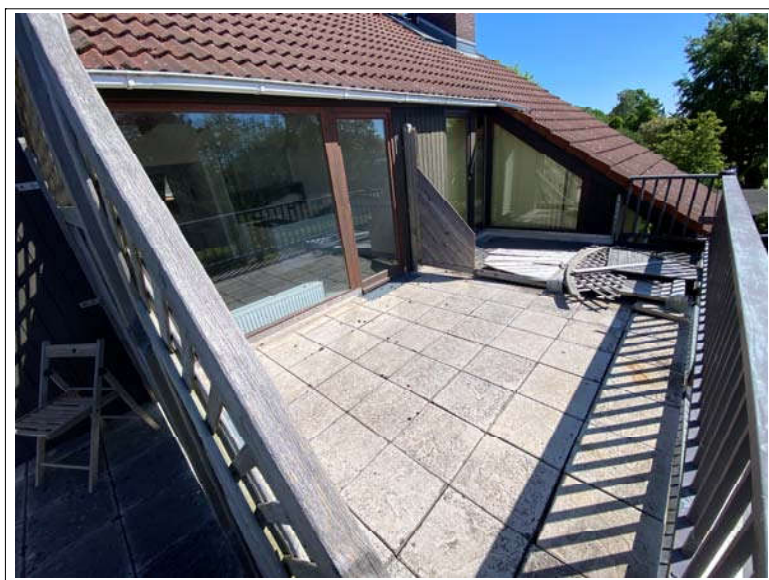


Foto 11: Loggia

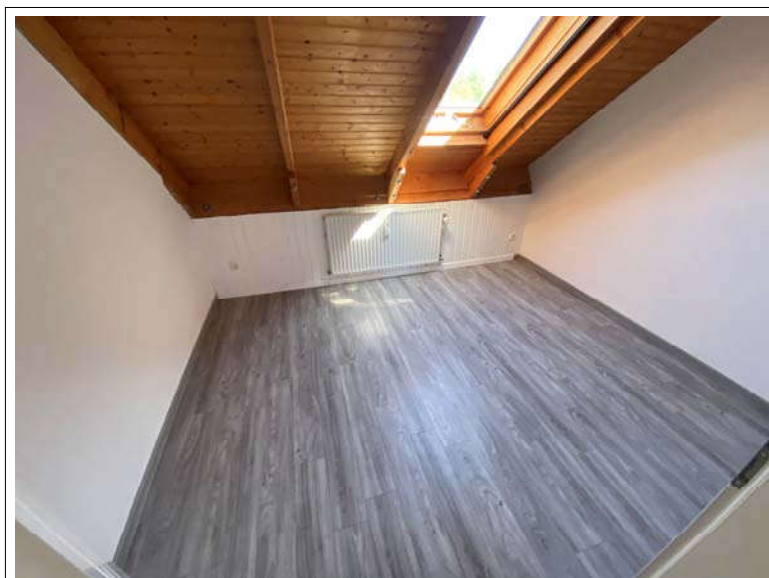


Foto 12: Raum im Dachgeschoss



Foto 13: Wohnraum mit Küchenzeile im Dachgeschoss



Foto 14: Bad, Dachgeschoss

Details:



Foto 15: Südansicht mit Garten



Foto 16: Kellerraum, exemplarisch



Foto 17: Heizung

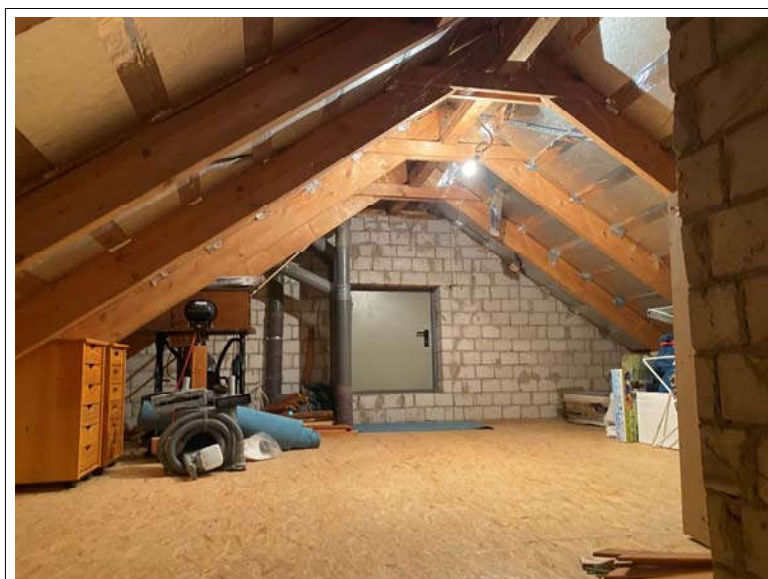


Foto 21: Dachraum