

Auftraggeber : Amtsgericht Oldenburg
Göhler Str. 90
23758 Oldenburg in Holstein

Zweck : Zwangsversteigerung

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



Objektart : **Mehrfamilienhaus mit 1.694 Wohnungen nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz)**

Baujahr : 1971

Objektanschrift : Ostsee - Ferienpark, Haus O, Erdgeschoss

Aufteilungsplan : Wohnung 1501

Wertermittlungsstichtag : 18.07.2024 = Qualitätsstichtag

Miteigentumsanteil : 54/100.000

Grundstücksgröße ges. : ca. 96.041 m² ≈ 9,6 ha

Wohnfläche : ca. 43 m²

Grundbuch : von Heiligenhafen, Blatt 2001; Wohnungsgrundbuch

Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 1501

107.000 €

Rechte und Lasten : **Grunddienstbarkeit - Fernheizungsrecht** (sh. Pkt. 6)

Hinweis: Der Zutritt zur Wohnung war nicht gewährt; deshalb erfolgte die Bewertung nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage. Der unbekannt Zustand wurde bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Datum: 23. August 2024

 Unterschrift
Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen

Inhalt

1.	Zusammenstellung der Ergebnisse	5
1.1	Übersicht zur Berechnung	5
2.	Allgemeine Angaben	6
2.1	Beantwortung der Fragen des Gerichts	6
3.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Resümee zur Lage/ Nachbarschaftslage	10
3.2	Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben	10
3.2.1	Das Wohnungsgrundbuch	10
3.2.2	Die Verwaltung und die Teilungserklärung	11
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
3.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
3.3.1	Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks	12
3.3.2	Erschließungszustand	12
3.3.3	Beschreibung des Gebäudes	12
3.3.4	Beschreibung der Außenanlagen	13
3.3.5	Beschreibung der besonderen objektspezifischen Merkmale (z. B. Baumängel/ Bauschäden u. a.)	14
3.3.6	Resümee und energetischer Zustand	14
3.3.7	Bemessung der Wohnfläche	15
3.3.8	Baujahr/ Restnutzungsdauer	15
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	16
4.1	Grundlagen	16
4.1.1	Definition des Verkehrswertes	16
4.1.2	Kaufpreissammlung	16
4.1.3	Erläuterung zur ImmoWertV 21	16
4.1.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.2	Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)	18
4.2.1	Allgemeines	18
4.2.2	Statistische Prüfmaße und bereinigte Vergleichswerte	20
4.2.3	Vergleichswert	23
4.3	Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV)	24
4.3.1	Bodenwert	24

4.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein	27
4.3.3	Rohrertrag / Bewirtschaftungskosten/ Reinertrag	27
4.3.4	Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV	29
4.3.5	Reinertrag § 18 ImmoWertV	30
4.3.6	Liegenschaftszinssatz	31
4.3.7	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV	32
4.3.8	Zubehör und Betriebseinrichtungen	32
4.3.9	Ertragswert – Übersicht	32
5.	Verkehrswert	34
6.	Rechte und Belastungen – Abt. II des Grundbuches	35
7.	Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis	36
8.	Versicherung / Erklärung des Gutachters	37
	Anlagen	38
1.	Übersichtsplan	38
2.	Ortsplan	39
3.	Flurkarte	40
4.	Bauzeichnungen – Wohnung 1501 (nicht maßstabsgerecht)	40
5.	Ausschnitt F- Plan (nicht maßstabsgerecht)	42
6.	Ausschnitt B- Plan (nicht maßstabsgerecht)	43
7.	Wirtschaftsplan	44
8.	Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht)	46
9.	Fotodokumentation	47

Wohnungseigentum Nr. 1501 in Wohnanlage (Ostsee- Ferienpark) mit 1.694 Wohneinheiten, Baujahr 1971, 6 – 15 Geschosse, die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mit Ausrichtung zum Innenhof, Stahlbeton- Plattenbauweise, Wohnungsgröße ca. 43 m²; Flur/Garderobe, Bad (DU, WC, WB), Wohnraum mit separiertem Schlafbereich, Pantry, Balkon, kein Stellplatz zugeordnet, ausreichend Parkplätze auf dem Grundstück vorh., Heizung Warmwasser: Fernwärme, Außenanlagen: Stellplätze Betonsteinpflaster, Entfernung zum Strand ca. 650 m
Instandhaltungsstau: unbekannt – die Innenbesichtigung war nicht möglich

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
- UF - Umrechnungsfaktor

1. Zusammenstellung der Ergebnisse

1.1 Übersicht zur Berechnung

Verkehrswert des Grundeigentums - Wohnungsgrundbuch von Heiligenhafen; Blatt 2001	
Bodenwert 54/100.000 Miteigentumsanteil	29 T€
durchschnittlicher spezifischer Bodenwert	559 €/m ²
Grundstücksgröße gesamt	96.041 m ²
fiktive Grundstücksgröße 54/100.000 Miteigentumsanteil	51,86 m ²
Art der künftigen Nutzung	Wohnen
Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Vergleichswert	107 T€
Restnutzungsdauer :	35 Jahre
Wohnfläche WE Nr. 1501	43 m ²
Ertragswert Ferienvermietung	105 T€
Jahresrohertrag Netto Kaltmiete	7.590 €/a
Jahresreinertrag	4.402 €/a
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- keine	0 €
Ertragswert Ferienvermietung	105 T€
Ertragswert Dauervermietung	93 T€
Jahresrohertrag Netto Kaltmiete	4.778 €/a
Jahresreinertrag	3.392 €/a
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- keine	0 €
Ertragswert temporäre Vermietung	93 T€
Verkehrswert WE aus dem Vergleichswertverfahren	107 T€
Plausibilitätskontrolle	
Das entspricht bei	43 m ² Wohnfläche
Verkehrswert / Wohnfläche :	2.486

Eine tiefergehende Plausibilisierung ist nicht erforderlich und nicht möglich, da die vom Gutachterausschuss vorgelegten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung das Marktniveau im nördlichen Ostholstein für Wohnungserbbaurechte deutlicher dokumentieren als jede überregionale Auswertung von Maklerbüros und Immobilienverbänden.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- | | |
|--|--|
| a) Verkehrs- und Geschäftslage | - sh. Pkt. 3.1 |
| b) Baulicher Zustand und Reparaturen | - sh. Pkt. 3.3.5 |
| c) Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen | - keine |
| d) Verdacht auf Hausschwamm | - nein |
| | |
| a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht | - nein |
| b) Name und Anschrift des Bezirksschornsteinfegers | - Bezirksschornsteinfeger
23774 Heiligenhafen |
| | |
| c) Name und Anschrift des Verwalters | - sh. Pkt 3.3.2 |
| d) Miet- und Pachtverhältnisse | - unbekannt |
| e) Wohnpreisbindung | - keine |
| f) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist | - nein |
| g) Ob Maschinen, Betriebseinrichtungen vorh. sind | - nein |
| h) Ob ein Energiepass vorliegt | - ja |

Auftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens wurde vom Amtsgericht Oldenburg i. H. zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Auftragsgemäß ist **das, im Grundbuch von Heiligenhafen, Wohnungsgrundbuch, Blatt 2001 im Bestandsverzeichnis mit der lfd. Nr. 1 bezeichnete Sondereigentum** zu bewerten. Es ist das Gutachten vom 25. Februar 2021, AZ 56 K 22/20 zu aktualisieren.

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

Nutzung

Ob die Wohnung selbstgenutzt oder als Ferienwohnung vermietet wurde, ist unbekannt. In der Wohnanlage werden ca. 100 Wohnungen zu Dauerwohnzwecken und der Rest jeweils zur Hälfte zur Vermietung an Feriengäste und zur Selbstnutzung als Ferienwohnung genutzt. Eine Zuordnung der Stellplätze zu den Wohnungen ist nicht vorhanden. Auf dem Grundstück befindet sich ausreichende Anzahl frei verfügbarer Stellplätze.

Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 18. Juli 2024. 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

Den beteiligten Parteien wurde mit Schreiben vom 20.06.2024 Gelegenheit gegeben, am Ortstermin am 18.07.2024 teilzunehmen. Bei der Ortsbesichtigung war keine der Parteien anwesend. Die Wohnung war nicht einsehbar.

Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, abhängig von der Zugänglichkeit des Objektes und der zur Verfügung gestellten Zeit, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Ebenso wurde nicht die Funktionstüchtigkeit elektrischer Anlagen, Heizungsanlagen, technischer Betriebseinrichtungen und Abwasseranlagen geprüft. Dies würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens sprengen.

Unterlagen

- Grundbuch von Heiligenhafen, Blatt 2001
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auszüge aus der Teilungserklärung
- Unterlagen über die Bauleitplanung des Landkreises Ostholstein
- Auszug Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte
- Einzel-Wirtschaftsplan 2019
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.06.2019
- Unterlagen über die Bauleitplanung des Landkreises Ostholstein
- Bodenrichtwertkarte
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

3.1 Lage

Lage regional

Heiligenhafen liegt im Nordosten des Kreises Ostholstein im Bundesland Schleswig- Holstein, auf der östlichsten Spitze der Halbinsel Wagrien, an der Ostsee. Die Stadt liegt an einer Bucht und einem Binnensee, welcher durch eine Landzunge zur Ostsee hin abgegrenzt ist (Steinwarder), hat einen Sandstrand auf dem s.g. „Steinwarder“ und ist umgeben von Feldern. Die Luft ist unbelastet. In ca. jeweils 10 km Entfernung befinden sich Oldenburg und Fehmarn als weitere, nahe gelegene, Städte. Zur Kreisstadt Eutin sind es ca. 50 km.

Lage örtlich

Die Wohnung befindet sich in der Wohnanlage „Ostsee-Ferienpark“, einem ausschließlich der Feriennutzung dienendem Gebiet, in der Nähe des Heiligenhafener Binnensees. Nördlich der Anlage und der Binnenseen schließt sich der o. g. Steinwarder an, auf dem sich weitere kleinere Häuser mit Eigentumswohnungen und die Strandpromenade befinden.

Der Ferienpark befindet sich westlich der Stadt, nahe dem Stadtrand, und ist ca. 2 km vom Zentrum entfernt. Bis zum Strand sind es ca. 650 m.

Lage der Wohnung innerhalb der Wohnanlage

Es handelt sich um eine Wohnanlage mit 1.694 Wohnungen in einem Baukörper bestehend aus 16 Gebäudeteilen (Haus A – Q) mit 6 – 15 Geschossen. Das Haus O mit dem Wertermittlungsobjekt hat ein Erdgeschoss und 7 Obergeschosse. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist nach Nordwesten ausgerichtet. Der Ausblick der Wohnung geht auf den gepflegten Innenhof. Nahe der Wohnung befindet sich der Haupteingang zum Haus O. Die Lage innerhalb des Gebäudes ist sehr einfach.

Wirtschaftliche Situation

Hauptwirtschaftszweige des Ortes Heiligenhafen sind Tourismus, Dienstleistung und Handwerk. Neben dem Feriencentrum sind zahlreiche Freizeiteinrichtungen (Gastronomie, kleine Läden, Wellnesszentrum, Kinderspielplätze, Tennisplätze etc.) vorhanden. Die Saison erweiternd, steht das Aktiv-Haus für überdachte Aktivitäten zur Verfügung. Heiligenhafen ist Seeheilbad, bis heute Fischereistandort und hat einen Jachthafen. In Heiligenhafen befinden sich weiterhin eine Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Neurologie, sowie verschiedene Banken und Behörden.

Neben dem Feriencentrum wurde ein Wohnwagenstellplatz eingerichtet. Weiterhin wurde eine Seebrücke mit anliegender hochwertiger Siedlung errichtet, in der sich ebenfalls Beherbergungsbetriebe, Gastronomie und Boutiquen befinden. Im Jahr 2020 wurde das namhafte Fischrestaurant „Gosch“ in diesem Bereich eröffnet. Die Arbeitslosenquote in Ostholstein beträgt im Juli 2024 bei ca. 4,5 %.

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind im Stadtzentrum und in den Gewerbegebieten vorhanden. Öffentliche Einrichtungen, Ärzte, Behörden sowie Kindergärten und alle Schularten, außer Gymnasium (in Oldenburg i. H.), sind in Heiligenhafen vorhanden.

Individualverkehr

Die Erschließung für den Individualverkehr ist gegeben über die Verlängerung der Bundesautobahn A 1 über zwei Abfahrten nach Heiligenhafen. Lübeck und Kiel als Oberzentren sind in ca. 40 Min. mit dem Auto zu erreichen.

Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Überlandbusse gesichert.

Bahnhof

Ein kürzlich wiedereröffneter Bahnhof befindet sich in der Nachbargemeinde Großenbrode. Der nächste größere Bahnhof befindet sich in Oldenburg (ca. 10 km entfernt), von wo aus ganz Deutschland und Skandinavien zu erreichen sind.

Flugplatz

Der nächste Flugplatz befindet sich in Hamburg und ist in ca. 1,5 - 2 h mit dem PKW zu erreichen.

Immission

Keine Beeinträchtigung vorhanden.

Temporär sind Immissionen durch die am Gebäude stattfindenden Bauarbeiten vorhanden.

Denkmalschutz

Besteht nicht.

Demografische Situation

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

Die Anzahl der Personen im Erwerbsalter wird sinken, woraus ein Arbeitskräftemangel resultiert. Wachsende Wirtschaftsfaktoren werden Betreuung, Gesundheit, Ernährung, Wellness, Weiterbildung und Kultur sein. Die Kriminalität sinkt; die Sicherheit steigt.

Die Stadt Heiligenhafen hat diesen Trend aufgenommen und hat sich mit einer verbesserten Infrastruktur an die demografischen Gegebenheiten angepasst. Hierzu gehört insbesondere die abgeschlossene Neugestaltung der Promenade um den Binnensee, die Fertigstellung der attraktiven Seebrücke, und die Bebauung am östlichen Steinwarder. Aufgrund dieser guten infrastrukturellen Entwicklung hat Heiligenhafen ein Potential als Wohnort an der Ostseeküste sowohl für Senioren als auch für die Mitarbeiter der betreuenden Einrichtungen und Gesundheitseinrichtungen und als Tourismusort mit dazugehörigen Gewerbebranchen.

3.1.1 Resümee zur Lage/ Nachbarschaftslage

Die Lage des Ferienparks ist für den Zweck der Feriennutzung optimal. Die Lage der Wohnung im Gebäude ist sehr einfach, da sie im Erdgeschoss liegt und nach Nordwest ausgerichtet ist ohne Ausblick auf die Landschaft oder auf die Ostsee.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben

3.2.1 Das Wohnungsgrundbuch

Grundbuch von Heiligenhafen, Wohnungsgrundbuch, Blatt 2001 - auszugsweise Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 3

54/ 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Heiligenhafen	Flur 002	Flurstück 4/5	81.669m ²
Gemarkung Heiligenhafen	Flur 002	Flurstück 5/11	1.648m ²
Gemarkung Heiligenhafen	Flur 002	Flurstück 5/14	1.741m ²
Gemarkung Heiligenhafen	Flur 002	Flurstück 8/1	10.983m ²
Summe:			96.041m ²

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1501 bezeichneten Wohneinheit (der im Hause O Heiligenhafen, Ferienzentrums, im Erdgeschoss, Stockwerks-Nr. 4 gelegenen Wohnung).

Anm.: Stockwerk bezeichnet jeweils das vertikale Stockwerk. Alle übereinanderliegenden Wohnungen haben z. B. die Wohnungsnummer 4 und bezeichnen das Stockwerk.

Hinweis:

Den Wohnungen sind keine Stellplätze zugeordnet. Es sind nur ca. 1.400 Stellplätze vorhanden, die sowohl von Eigentümern, Gästen und der Öffentlichkeit, soweit hier der Bedarf vorhanden ist, genutzt werden können. Es besteht also kein Anspruch auf einen Stellplatz.

In Abteilung II des Grundbuchs ist eingetragen (Auszug):

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Fernheizungsrecht)

für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Heiligenhafen Blatt 1016;

gemäß Bewilligung vom 12. Dezember 1969;

eingetragen am 16. April 1970...

Der Werteinfluss der Grunddienstbarkeit, lfd. Nr. 1, ist im Anschluss an das Gutachten zu ermitteln.

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

3.2.2 Die Verwaltung und die Teilungserklärung

Verwalter nach WEG - Gesetz

Immobilienverwaltung

22 525 Hamburg

Zweigstelle Heiligenhafen

23 774 Heiligenhafen (Tel. 04362).

Die Teilungserklärung

lehnt sich im Wesentlichen an das WEG an.

3.2.3 Hausgeld/ Instandhaltungsrücklage

Das „reine“ Hausgeld beträgt **1.071,37 € pro Quartal** inclusive der, auf den Mieter umlagefähigen Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung unter Berücksichtigung der jährlichen Betriebskostenabrechnung anhand des Verbrauchs. Umlageschlüssel ist die Wohnungsgröße mit 42,61 m².

Dazu kommt die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage mit **333,63 €/Quartal**. Insgesamt beträgt somit die quartalsmäßige Zahlung **1.405 € => 468,33 €/Monat**.

3.2.4 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen

Bebauungsplan/ Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag der B- Plan Nr. 12 vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach diesen Festsetzungen zu bewerten. Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind wie folgt definiert:

SO	- Sondergebiet (Kur)
XVI	- 16 Geschosse zulässig
0,30	- Grundflächenzahl
1,6	- Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Sonstige Satzungen

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

Baugenehmigung

Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Ich gehe im Weiteren davon aus, dass das Ferienzentrums genehmigt ist.

3.2.5 Das Baulastenverzeichnis

Es sind keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis bekannt geworden. Bei derartig großen Wohnanlagen haben Baulasten in der Regel keinen Einfluss auf den Verkehrswert einer Wohnung.

3.2.6 Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge

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

3.2.7 Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge

Ob Erträge erzielt werden, ist nicht bekannt.

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

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.3.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus vier Flurstücken. Die Flurstücke stehen unter einer laufenden Nr. im Grundbuch und stellen im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes eine Grundstückseinheit (wirtschaftliche Einheit) dar. Das gesamte Grundstück ist polygonal (Fünfeck zzgl. rechteckiges Parkplatzgelände) mit einem Durchmesser von ca. 120-140 m und ist gut für die Bebauung im Geschosswohnungsbau geeignet.

3.3.2 Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrstechnisch, mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, sowie mit Trinkwasser, Strom, Telefon und Satellitenfernsehen voll erschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Fernwärmeleitung.

3.3.3 Beschreibung des Gebäudes

Die Wohnanlage wurde als Geschosswohnungsbau in Massivbauweise (Stahlbeton – Plattenbau) errichtet. Der Baukörper, in dem sich die Wohnung befindet, hat 8 Geschosse. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Nebenräume, wie z. B. Abstellräume im Keller, Waschmaschinen- oder Trockenräume sind **nicht** vorhanden. Es ist ein Müllabwurfschacht in jeder Etage vorhanden.

Raumaufteilung Wohnung 1501:

Flur, Bad (Dusche, WC, Waschbecken), Wohnraum, ein kleiner Schlafbereich, Pantry

Bauausführung und Ausstattung Wohnung 1501:

Baukonstruktion:

Außenwände	:	Stahlbetonplatten
Fassade	:	tw. Waschbeton, tw. Beton gestrichen
Balkonbrüstungen	:	Waschbetonplatte
Geschossdecken	:	Stahlbetonplatten
Dach/ Dacheindeckung	:	Flachdach / unbekannt
Treppen	:	Stahlbeton mit keramischem Belag
Flurbelag	:	Linoleum o. PVC- Belag
Außentüren	:	Aluminiumelemente mit Glasfüllung

Ausstattung der Wohnung:

unbekannt

Haustechnik:

Elektroinstallation	:	unter Putz, Zwangsentlüftung Bad, Brandmelder
Fernsehanschluss	:	vorhanden
Bad	:	unbekannt
Beheizung	:	zentral
Heizkörper	:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil 2008
Warmwassererzeugung	:	zentral über Heizung
Einbaumöbel	:	unbekannt
sonstige Einbauten	:	unbekannt

Einrichtung : unbekannt

Besondere Betriebseinrichtung

Für die Wohnanlage : Satellitenanlage, Personenaufzüge neu,
Müllabwurfschacht, Briefkästen auf der Etage,
Stromzähler, keine Wechselsprechanlage

3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Im Wesentlichen bestehen die Außenanlagen aus Rasen und Sträuchern, vereinzelt sind Bäume vorhanden. Die Wege sind mit rotem Ziegelpflaster gepflastert, Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind mit grauem Betonsteinpflaster oder mit Gehwegplatten befestigt. Die Straßen sind asphaltiert. Außenleuchten sind vorhanden. Die Stellplätze befinden sich in einiger Entfernung am Haus K beginnend an der Außenseite des Gebäudekomplexes. Die Außenanlagen hinterlassen einen durchschnittlichen bis einfachen, aber gepflegten Eindruck.

3.3.5 Beschreibung der besonderen objektspezifischen Merkmale (z. B. Baumängel/ Bauschäden u. a.)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge sein. Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deshalb wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge (in Holz und Mauerwerk) durchgeführt. Das Bauwerk wurde dementsprechend nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest und Formaldehyd, etc.), der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Ebenso wurden Bauteile nicht geöffnet und die technischen Anlagen nicht auf Funktionstüchtigkeit untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. im Rahmen von Gutachten zu Schäden an Gebäuden vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Es ist nicht bekannt, ob das Sondereigentum Instandhaltungsstau aufweist.

Das Gemeinschaftseigentum wird in der Regel über die Instandhaltungsrücklage von der Verwaltung instandgehalten. In den letzten Jahren wurden außergewöhnliche Instandhaltungsarbeiten an den Treppenhäusern ausgeführt (Betonsanierung, Fenster, Rauchschutztüren, Sicherheitsbeleuchtung, Maler- und Bodenbelagarbeiten). Die Arbeiten sind zum Wertermittlungstichtag abgeschlossen.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.06.2019 wurde von der Eigentümergemeinschaft beschlossen, das Sondereigentum Heizwerk, das sich bisher nicht im Besitz der Eigentümergemeinschaft befindet, zu erwerben. Daraus resultiert eine Erhöhung des Grundpreises für die Heizungsanlage von voraussichtlich ca. 3 € monatlich über einen Zeitraum von 12 Jahren.

Das Heizwerk wurde bis zum Wertermittlungstichtag nicht erworben, da der Betreiber laut Hausverwaltung kein Interesse hat, zu verkaufen.

3.3.6 Resümee und energetischer Zustand

Es ist eine ordnungsgemäße Wohnungsverwaltung vorhanden, Bauschäden am Gemeinschaftseigentum werden beseitigt und die Außenanlagen gepflegt.

Ein Energieausweis der Firma ISTA aus dem Jahr 2018 (Verbrauchsausweis) hat für das gesamte Gebäude vorgelegen. Dieser weist einen sehr guten Energieverbrauchskennwert aus. Nun ist es so, dass sich ein Verbrauchsausweis am tatsächlichen Energieverbrauch orientiert. Bei einer temporären Nutzung der Wohnungen ergibt sich daraus ein niedrigerer Energieverbrauch als bei einer Dauerwohnnutzung, so dass hier ein Bedarfsausweis einen realistischen Energieverbrauchskennwert liefern würde. Der energetische Standard entspricht einem gut modernisierten Mehrfamilienhaus.

3.3.7 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 berechnen. Die Wohnfläche beträgt laut Teilungserklärung ca. **42,61 m²**.

3.3.8 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV). Die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer laut Anlage 4 WertR liegt zwischen 60 und 80 Jahren. Da das Gebäude massiv errichtet worden ist, wird bei einer ordnungsgemäßen Instandhaltung von einer wirtschaftlichen Lebensdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Baujahr

1971

übliche Gesamtnutzungsdauer geschätzt,
aufgrund der Bauweise

- 80 Jahre
- tatsächliches Alter zum Wertermittlungsstichtag: 50 Jahre
- Lebensdauer bis: 1971 + 80 Jahre = 2051

vorläufige wirtschaftliche Restnutzungsdauer

- zum Wertermittlungsstichtag: 2051 – 2024 = 27 Jahre

Aufgrund der abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude schätze ich die

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag auf gerundet

35 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 2021 festgelegt. Vorgesehen sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen, sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV 21). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der

Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu (§§ 27-34 ImmoWertV 21).

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall (§§ 35-39 ImmoWertV 21).

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus nach Wohnungseigentumsgesetz bebaut. Für Eigentumswohnungen sind in der Regel Vergleichspreise vorhanden. Die vom Gutachterausschuss vorgelegten 20 Kaufpreise werden statistisch hinsichtlich ihrer Brauchbarkeit geprüft und anschließend entschieden, ob die Ableitung des Verkehrswertes daraus möglich ist. Die Wohnung bietet sich für die Ferienvermietung oder für die dauerhafte Vermietung, zum Beispiel an Auszubildende, an, so dass der Wert auch im Ertragswertverfahren ermittelt wird.

4.2 Vergleichswertverfahren (§ 15 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 § 15 ImmoWertV 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 20 Kaufpreise vorgelegt. 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 nicht an den Gutachterausschuss gemeldet werden.

In der Tabelle sind Verkäufe von 21, im Zeitraum von 2017 – 2019 weiterverkauften Eigentumswohnungen benannt.

Tabelle 1 - Vergleichsdaten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Ostholstein

Nr.	Haus	Geschoss	Verkaufsjahr	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/ m ²
1	B	4	Aug. 20	44	165.000	3.750
2	N	3	Nov. 20	43	115.000	2.674
3	A	4	Nov. 20	43	125.000	2.907
4	K	4	Jan. 21	43	45.500	1.058
5	L	2	Apr. 21	43	59.900	1.393
6	O	4	Sep. 21	43	160.000	3.721
7	B	2	Okt. 21	52	110.000	2.115
8	O	0	Nov. 21	43	185.000	4.302
9	K	2	Jan. 22	43	160.000	3.721
10	C	3	Feb. 22	44	135.000	3.068
11	O	4	Feb. 22	43	176.000	4.093
12	C	2	Mär. 22	44	150.000	3.409
13	L	4	Nov. 22	44	195.000	4.432
14	K	1	Mär. 23	43	103.000	2.395
15	N	0	Mär. 23	43	120.000	2.791
16	O	1	Jul. 23	43	133.000	3.093
17	O	3	Aug. 23	44	142.000	3.227
18	N	3	Sep. 23	44	126.000	2.864
19	L	4	Mai. 24	44	184.650	4.197
20	N	3	Jul. 24	43	121.000	2.814
Mittelwert						3.101

Lage: Die Objekte befinden sich alle im, 1971 errichteten, Ostsee - Ferienpark in Heiligenhafen, haben eine vergleichbare Aussicht auf den Innenhof und befinden sich in den ersten vier Geschossen. Ich nehme das 4. Geschoss raus, da hier die Beeinträchtigungen wie eingeschränkte Aussicht, Lärmbelästigung von Hof oder Treppenhaus nicht mehr vorhanden sind und die Lage deshalb besser ist als bei einem niedrigeren Geschoss. Auszusortieren sind deshalb die Kaufpreise 1, 3, 4, 6, 11, 13 und 19.

Wohnfläche: Bei der angegebenen Wohnfläche von 43 m² – 44 m² handelt es sich um den Typ der zu bewertenden Wohnung.

Eine Wohnung ist mit 52 m² etwas größer. Die Größen sind auf dem Immobilienmarkt als vergleichbar anzusehen, wertrelevante Abweichungen liegen nicht vor. Die Grundrisse sind nahezu identisch.

Zustand: Es ist keine Angabe zum Objektzustand vorhanden.

Objektart: Bei allen Objekten handelt es sich um Eigentumswohnungen.

Nutzungsart: Die Nutzungsart ist unbekannt, ebenso die Verfügbarkeit der Wohnungen.

Inventar: Es ist nicht bekannt, inwiefern Inventar in den Kaufpreisen enthalten ist. Dies ist laut Gutachterausschuss nicht verifizierbar.

Tabelle 2 - 4. Geschoss aussortiert

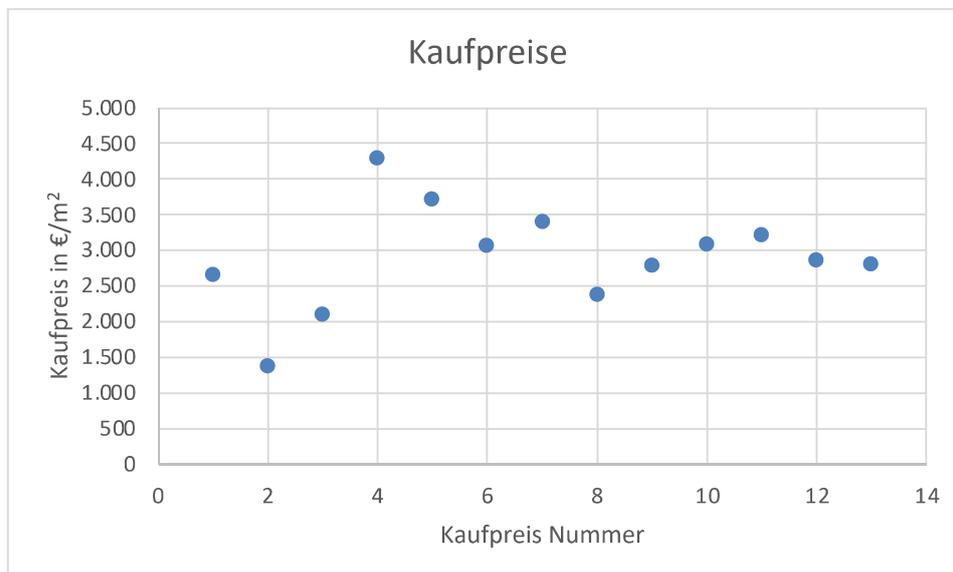
Nr.	Haus	Geschoss	Verkaufsjahr	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/ m ²
1	N	3	Nov. 20	43	115.000	2.674
2	L	2	Apr. 21	43	59.900	1.393
3	B	2	Okt. 21	52	110.000	2.115
4	O	0	Nov. 21	43	185.000	4.302
5	K	2	Jan. 22	43	160.000	3.721
6	C	3	Feb. 22	44	135.000	3.068
7	C	2	Mär. 22	44	150.000	3.409
8	K	1	Mär. 23	43	103.000	2.395
9	N	0	Mär. 23	43	120.000	2.791
10	O	1	Jul. 23	43	133.000	3.093
11	O	3	Aug. 23	44	142.000	3.227
12	N	3	Sep. 23	44	126.000	2.864
13	N	3	Jul. 24	43	121.000	2.814
Mittelwert						2.913

4.2.2 Statistische Prüfmaße und bereinigte Vergleichswerte

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.

In der folgenden Grafik ist die Verteilung der Höhe der Kaufpreise aus Tabelle 2 ohne jegliche Anpassung dargestellt.

Diagramm 1



Die Verteilung der Kaufpreise der verschiedenen Objekte bestätigt die folgende Verfahrensweise, die Vergleichsobjekte auf ihre Übereinstimmung zu überprüfen, um nach möglichen Korrekturen die Vergleichsobjekte direkt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichen zu können.

4.2.2.1 Analysieren systematischer Fehler mittels Regressionsanalyse

Der Mittelwert kann erst auf Grundlage der "gleichnamig" gemachten Kaufpreise festgestellt werden. Zu prüfen ist der systematische Preiseinfluss der Lage im Geschoss und der Abhängigkeit vom Verkaufsjahr. Systematisch beeinflusste Kaufpreise werden auf der Grundlage analytischer Regression auf eine für das Wertermittlungsverfahren definierte Größe umgerechnet.

Prüfung der Abhängigkeit Kaufpreis vom Verkaufsjahr – intertemporärer Preisvergleich

Korrelationskoeffizient $k = 0,12767$ (steigende Gerade → es ist „bei vorliegendem Kaufpreismaterial“ mit steigendem Verkaufsjahr von steigenden Kaufpreisen auszugehen)

Der Korrelationskoeffizient ist $> 0,5$ weshalb der systematische Einfluss des Verkaufsjahres bei vorliegendem Datenmaterial statistisch eine Rolle spielt.

Bei vorliegendem Zahlenmaterial ist erkennbar, dass die Kaufpreise im Zeitraum 2022 am höchsten waren. Seitdem sind die Kaufpreise wieder gesunken. Dieser Verlauf deckt sich mit dem bundesweiten Konjunkturverlauf für Eigentumswohnungen, so dass dies bei der Einschätzung des Verkehrswertes zu berücksichtigen ist.

Prüfung der Abhängigkeit Kaufpreis vom Geschoss – interqualitativer Preisvergleich

Korrelationskoeffizient $k = -0,21833$

Das Vorzeichen gibt an, dass die vorhandenen Kaufpreise bei steigender Geschosshöhe leicht sinken. Da der Korrelationskoeffizient aber gegen Null tendiert, ist dies zufällig und kein systematischer Einfluss.

4.2.2.2 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 $\pm 33\%$ sachgerecht.

33% von $2.913 \text{ €/m}^2 = \pm 961,29 \text{ €/m}^2$

Spanne 1.952 €/m^2 bis 3.874 €/m^2

Hiernach sind die Preise 2 und 4 auszusortieren.

Tabelle 3 - Extremwerte aussortiert

Nr.	Haus	Geschoss	Verkaufsjahr	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/ m ²
1	N	3	Nov. 20	43	115.000	2.674
2	B	2	Okt. 21	52	110.000	2.115
3	K	2	Jan. 22	43	160.000	3.721
4	C	3	Feb. 22	44	135.000	3.068
5	C	2	Mär. 22	44	150.000	3.409
6	K	1	Mär. 23	43	103.000	2.395
7	N	0	Mär. 23	43	120.000	2.791
8	O	1	Jul. 23	43	133.000	3.093
9	O	3	Aug. 23	44	142.000	3.227
10	N	3	Sep. 23	44	126.000	2.864
11	N	3	Jul. 24	43	121.000	2.814
Mittelwert						2.925

4.2.2.3 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.

Standardabweichung	s_x	=	$\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$	=	± 452 €/m ²
Mittlerer Fehler des Mittels	s_{mx}	=	s_x / \sqrt{n}	=	± 136 €/m ²
Variationskoeffizient:	v	=	s_x / m_x	=	± 0,154
	$2s_x$	=	904		
Bandbreite des Mittelwertes in €/m ² :	2.021	-	3.829		

Der Variationskoeffizient quantifiziert die Qualität einer Stichprobe. Wenn $v > 0,2$, dann ist die „Güte“ der Streuung als „bedenklich“ anzusehen. Die ist hier nicht der Fall.

Der Kaufpreis Nr. 6 liegt außerhalb der Bandbreite des Mittelwertes, so dass dieser gestrichen

4.2.3 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

Ich habe Anfang des Jahres 2021 für dieses Objekt bereits eine Vergleichswertermittlung vorgenommen. Vor dem konjunkturellen Hoch lag der Vergleichswert bei 70 T€, 1.628 €/m².

In der Kaufpreissammlung von 2017 bis 2020 lag von 21 Kaufpreisen nicht einer über 2.000 €/m². Die Kaufpreise haben sich nach vorliegendem Auszug aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum Januar 2021 bis Juli 2024 signifikant erhöht.

Die vorliegenden Kaufpreise geben ein durchschnittliches Bild über die verkauften Wohnungen ab. Jedoch ist auch hier zu berücksichtigen, dass keine Informationen darüber bestehen, inwiefern die Möblierung im Kaufpreis enthalten ist. Neben dem Preisrückgang seit 2022 ist zusätzlich die sehr einfache Lage im Gebäude mit einem Abschlag von 15 v. H. zu berücksichtigen.

Kaufpreis/ m ²	=	2.925 €
x Abschlag Lage im Gebäude	=	0,85
Kaufpreis/ m²	=	2.486 €
Wohnfläche in m ²	=	43
Vergleichswert	=	106.899 €

Vergleichswert gerundet

107.000 €

4.3 Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert wird auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens (§17 Abs. 2 Nr. 1 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 Bodenwert

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 25 ImmoWertV). 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.

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.

Der Gutachterausschuss Ostholstein hat zum Stichtag 31.12.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (sh. Anlage 8) Bodenrichtwerte ermittelt, die auf folgende Eigenschaften bezogen sind:

550 / SE MFH => 550 €/m² Sondergebiet Erholung, Mehrfamilienhäuser bei einer GFZ von 0,8

Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr zu bezahlen sind.

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. In der Erläuterung des Gutachterausschusses wird auf die Wertung der Bodenrichtwerte in den Bodenrichtwertzonen verwiesen. Bodenrichtwertzonen: *„Sie 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

Baureifes Land

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, so dass der Bodenrichtwert von 550 €/m² zugrunde gelegt wird.

Korrektur wegen Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das Grundstück befindet sich mitten in der Bodenrichtwertzone. Diese Zone ist maßgeblich gekennzeichnet durch die Wohnanlage Ostsee- Ferienpark und den, der Nutzung dienenden, gemischt genutzten Gebäuden. Eine Korrektur wegen der Lage des Gebäudes innerhalb der Bodenrichtwertzone ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen Grundstückszuschnitt

Nicht erforderlich

Korrektur wegen Belastungen

Nicht erforderlich

Korrektur wegen zu erwartender Ausgleichsbeiträge

Nicht erforderlich

Korrektur wegen allgemeiner Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2024 ermittelt und ist somit zeitaktuell.

Bodenwert

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
rentierlicher Anteil	Geschosswohnungsbau	96.041	550	52.822.550
Umreko Miteigentumsanteil				54/100.000
Bodenwert insgesamt		52	550	28.524

Bodenwert 54/100.000 Miteigentumsanteil gerundet

29.000 €

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.

Die Wohnung ist für die Ferienvermietung und für die Dauervermietung geeignet, so dass hier die marktübliche Miete zu recherchieren ist.

4.3.3 Rohrertrag / Bewirtschaftungskosten/ Reinertrag

4.3.3.1 Rohrertrag Ferienwohnung

Die Preise für die Übernachtung (ÜN) / Ferienwohnungen werden wie folgt angenommen:

aktuelle Preise		WE 1501
Nebensaison	05.01.2025-11.04.2025/ 26.10.2025-20.12.2025	30 €
Zwischensaison	12.04.2025-22.06.2025/ 11.09.2025-25.10.2025/ 21.12.2025-27.12.2025	40 €
Hauptsaison	23.06.2025-09.07.2025/23.08.2025-10.09.2025/28.12.2025-04.01.2026	55 €
Hochsaison	10.07. - 22.08.2025	60 €

Zusätzlich, als durchlaufende Posten, fallen die Kurabgabe und optionale Kosten für die Buchung, Endreinigung, Bettwäsche und/ oder Handtücher an.

Hierbei ist anzumerken, dass die Kalkulation der Höhe neben der Lage im Gebäude auch von der Ausstattung der Wohnung abhängig ist.

Die Vermietungsdauer ist in der Wohnanlage sehr unterschiedlich und variiert von 150 bis 200 Übernachtungen pro Jahr. Auch hier spielen neben der Ausstattung die Ziele des Eigentümers eine Rolle.

Grundsätzlich ist die Ferienvermietung Umsatzsteuerpflichtig mit einem ermäßigten Steuersatz von 7% zu versteuern. Nicht unter die Umsatzsteuerpflicht fallen Vermieter, deren Umsatzerlöse im vorangegangenen Jahr nicht höher als 22 T€ lagen. Da die Absichten und die wirtschaftlichen Verhältnisse eines Erstehers nicht bekannt sind, gehe ich bei der weiteren Wertermittlung von einer umsatzsteuerfreien Vermietung aus. Sofern die Situation des Erstehers es erfordert, Umsatzsteuer zu zahlen, sind von den Roherträgen 7% abzuziehen.

marktüblich erzielbar

Nutzungseinheit	Nebensaison Tage	Preis/ ÜN	Zwischensaison Tage	Preis/ ÜN	Hauptsaison	Preis/ ÜN	Hochsaison	Preis/ ÜN	Bruttomiete- einnahmen jährlich	ÜN/ WE / Jahr
Wohnung 1501	25	30,00	60	40,00	40	53,00	40	58,00	7.590	165
Jahresrohertrag Brutto:									7.590	

Die Nachhaltigkeit in der Mietenbetrachtung erfolgt unter Berücksichtigung einer attraktiven Möblierung und einem dem Zeitgeschmack angepassten Zustand der Wohnung. Es ist nicht bekannt, ob und wie die Wohnung möbliert ist.

Rohrertrag jährlich

7.590 €

4.3.3.2 Rohrertrag aus Vermietung zu Dauerwohnzwecken

Nach einer Auswertung der Mieten der geo-port GmbH [14] in Heiligenhafen beträgt die durchschnittliche Kaltmiete für eine Wohnung von 30 – 60 m² ca. 9,90 €/m². Dieser Preis ist an die zu bewertende Wohnung anzupassen.

Folgende Korrekturen werden vorgenommen:

- a) Zuschlag wegen Größe – nicht erforderlich
- b) Zuschlag wegen Strandnähe ca. 1,1
- c) Abschlag wegen Lage im Gebäude ca. 0,85

$$9,9 \text{ €/m}^2 \times 1,1 \times 0,85 = 9,26 \text{ €/m}^2$$

Dauerwohnen

Nutzungseinheit	Wfl.	Nettomiete in €/m ²	Nettomiete in €/Monat	Nettomiete in €/Jahr
Wohnung 1501	43	9,26	398	4.778
Jahresrohertrag:				4.778

„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 [2]).

4.3.4 Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV

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

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

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

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten ist von marktüblich anfallenden BWK im Sinne des § 19 ImmoWertV bzw. dem Modellansatz der vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze auszugehen. Bewirtschaftungskosten, die auf das Sondereigentum anfallen, sind zu berücksichtigen.

Umlagefähige Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten):

Marktüblich sind laut Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes im Jahr 2022 im Durchschnitt maximal 2,87 €/m². Aufgrund der Inflation der letzten zwei Jahre (Jan. 2023 bis Juli 2024 = 119,8/114,3= 1,048) gehe ich von $2,87 \cdot 1,048 = 3,008 \approx 3 \text{ €/m}^2$ aus.

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten beinhalten nicht nur die Kosten des Verwalters des Grundstücks, sondern auch die Aufwendungen des Eigentümers für die Überwachung der Mieteingänge, Mietanpassung und Veränderung, Abschluss von Mietverträgen etc., beziehungsweise die Kosten einer Vermietungsagentur. Die Verwaltungskosten für die Vermarktung betragen ca. 20 % des Rohertrages. Die durchschnittlichen Verwaltungskosten der Wohnungsverwaltung nach der ImmoWertV betragen 405 €/Jahr.

Bei der Dauervermietung entfallen die Kosten der Vermarktung, so dass nur 405 €/Jahr anzusetzen sind.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten sind bei modernisierten Gebäuden deutlich niedriger als im nicht modernisierten Zustand. Die Instandhaltungskosten setzen sich zusammen aus den Kosten für Dach und Fach (Gemeinschaftseigentum) und den Verschleiß durch die Nutzungsart „Ferienvermietung“ am Sondereigentum, insbesondere der Möbel, und fallen deshalb höher aus als bei Dauervermietung. Sie betragen 13,25 €/m² nach der ImmoWertV.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis beträgt nach ImmoWertV 2 %.

Zusammenfassung:

	Ferienwohnung	Dauerwohnen
Rohrertrag:	7.590 €	4.778 €
Betriebskosten:	43 m ² x 3,00 x 12 x 125/365	0
z. B. Wasser, Energie	530 €	0 €
Bewirtschaftungskosten:		
Verwaltungskosten		
- Vermarktungskosten 20% v. Rohrertrag	1.518 €	0 €
- Verwaltungskosten 405,00	405 €	405 €
- Verwaltungskosten Stellplätze: 44	0 €	88 €
Summe Verwaltungskosten	1.923 €	493 €
Instandhaltungskosten		
- Instandhaltungskosten 13,25 €/m ² ImmoWertV 2021	43 m ² x 13,25 €/m ² 570 €	43 m ² x 13,25 €/m ² 570 €
- Instandhaltungskosten Stellplätze: 100	0 €	0 €
Summe Instandhaltungskosten	570 €	570 €
Mietausfallwagnis 2 % vom Rohrertrag	152 €	96 €
Summe BK und BWK	3.175 €	1.158 €

4.3.5 Reinertrag § 18 ImmoWertV

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

Summe BK und BWK	3.175 €	1.158 €
% des Rohertrages rd.	42%	24%
BK und BWK	3.188 €	1.147 €
Reinertrag	4.402 €	3.631 €

4.3.6 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 für das Jahr 2023 für Eigentumswohnungen eine Spanne von 0,44 – 4,08 ermittelt, wobei der Median 1,86 für eine durchschnittliche Eigentumswohnung beträgt. Die durchschnittliche Wohnfläche der Referenzobjekte beträgt 56 m², die durchschnittliche Restnutzungsdauer 39 Jahre und die durchschnittliche Nettokaltmiete 13,27 €/m².

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.“

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

So erhöht die Anzahl der Wohnungen in einer Wohnungseigentumsanlage den Liegenschaftszinssatz; besondere positive Merkmale der Wohnung verringern ihn wieder. Ebenso bedingt eine kurze Restnutzungsdauer einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz. Ein höherer Bodenwert sorgt ebenfalls dafür, dass der Liegenschaftszinssatz sinkt.

Ausgangssatz		1,86
Bodenrichtwert	550 €/m ² > 200 €/m ²	-0,5
Wohnfläche	43 m ² > 56 m ²	0
Restnutzungsdauer 35 nahe 39	35 \triangleq in etwa 39	0
Nettokaltmiete	9,26 < 13,27	-1
Lage im Gebäude		0,5
Anzahl der Wohnungen im Haus	1690 > 10	1,5
Liegenschaftszins		2,36

Der Liegenschaftszinssatz für die Dauervermietung beträgt 2,36.

Die Ferienvermietung ist eine quasi gewerbliche Vermietung, so dass der Liegenschaftszinssatz auf 3,0 % erhöht wird.

4.3.7 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Es sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.3.8 Zubehör und Betriebseinrichtungen

Das Zubehör ist unbekannt.

4.3.9 Ertragswert – Übersicht

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

Ertragswertermittlung Ferienvermietung

Jahresrohertrag in €				7.590
- Bewirtschaftungskosten	7.590 x	42,0%	=	-3.188
Jahresreinertrag in €				4.402
- Bodenwertverzinsungsbetrag in €	29.000 x	3,00%	=	-870
Gebäudereinertrag in €				3.532
x durchschnittlicher Barwertfaktor bei	RND	35	=	21,49
Ertragswert der baulichen Anlage in €	3.532 x	21,49	=	75.897
+ Bodenwert des Grundstücks in €				29.000
<hr/>				
Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet				104.897
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0
<hr/>				
Ertragswert in €				104.897
<hr/>				
Ertragswert in € gerundet				105.000
<hr/>				
... das entspricht	2.442 €/m ² Wfl.			

Ertragswertermittlung Dauerwohnen

Jahresrohertrag in €				4.778
- Bewirtschaftungskosten	4.778 x	29,0%	=	-1.386
Jahresreinertrag in €				3.392
- Bodenwertverzinsungsbetrag in €	29.000 x	2,36%	=	-684
Gebäudereinertrag in €				2.708
x durchschnittlicher Barwertfaktor bei	RND	35	=	23,64
Ertragswert der baulichen Anlage in €	2.708 x	23,64	=	64.028
+ Bodenwert des Grundstücks in €				29.000
<hr/>				
Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet				93.028
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0
<hr/>				
Ertragswert in €				93.028
<hr/>				
Ertragswert in € gerundet				93.000

... das entspricht 2.163 €/m² Wfl.

5. Verkehrswert

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

Wie bereits beschrieben, findet das Vergleichswertverfahren nur bei einer hinreichenden Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit denen des zu bewertenden Grundstücks Anwendung. Diese sind insbesondere Lage, Art- und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestalt, Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag. Die vorliegenden Objekte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses befinden sich alle in der zu bewertenden Ferienwohnanlage. Die Abhängigkeiten von den wertbildenden Kriterien Verkaufsjahr und Geschoss wurden mittels Regressionsanalyse geprüft und festgestellt, dass bei diesem Kaufpreismaterial keine signifikanten Zusammenhänge vorhanden sind. Der Vergleichswert beträgt **107 T€**.

Das Ertragswertverfahren ist ebenfalls zur Wertermittlung einer Eigentumswohnung in der Lage des zu bewertenden Objektes geeignet. Ein großer Teil der Wohnungen wird zur Ferienvermietung genutzt. Unter Berücksichtigung der Lageeigenschaften wurde der Ertragswert mit **105 T€** ermittelt. Da die Struktur und Lage der Wohnung für die Vermietung zum Dauerwohnen geeignet, zum Beispiel an Auszubildende oder ähnlich, wurde der Wert auch für die Dauervermietung ermittelt und beträgt **93 T€**.

Bei einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ist der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abzuleiten. Es sind ausreichend Kaufpreise in vergleichbarer Lage vorhanden, so dass der Wert aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet wird.

Bei einem Objekt, **das nicht von innen besichtigt werden konnte**, sind Unsicherheiten zum Zustand und zur Qualität der Bausubstanz vorhanden. Die Marktteilnehmer reagieren entsprechend darauf und halten sich beim Kauf einer, von innen unbekannt, Immobilie zurück. Dies wird als ungewöhnlicher Geschäftsverkehr bezeichnet und wirkt sich marktüblich mit einem Abschlag von ca. 10 - 15 v. H. auf den Verkehrswert aus.

Von einem Abschlag aufgrund des unbekannt inneren Zustands der Wohnung abgesehen, da der Ausstattungszustand bei den Vergleichsobjekten ebenfalls nicht bekannt ist.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der sehr einfachen Lage im Gebäude beträgt der Verkehrswert, angelehnt an das Vergleichswertverfahren, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, gerundet

Verkehrswert

107.000 €

(in Worten: einhundert-siebentausend Euro)

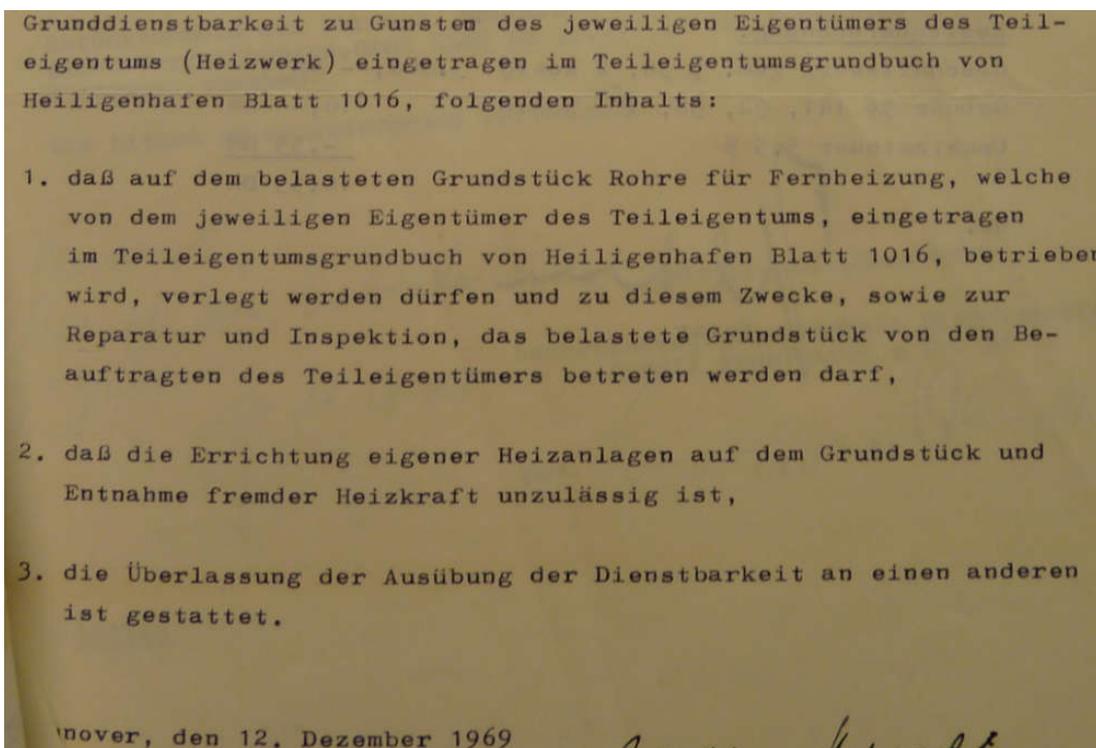
6. Rechte und Belastungen – Abt. II des Grundbuches

In Abteilung II des Grundbuchs ist eingetragen:

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Fernheizungsrecht)

für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Heiligenhafen Blatt 1016 eingetragenen Teileigentums. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. Dezember 1969 eingetragen am 16. April 1970 in Heiligenhafen Blatt 1015 und von dort hierher sowie für die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Heiligenhafen Blatt 1327 bis 2190) zur Mithaft übertragen am 01.04.1971).



Auszug aus der Bewilligung

Der Wert einer Grunddienstbarkeit für eine Eigentumswohnung wird in der Regel nach der Höhe der Beeinträchtigung ermittelt.

Die sich auf dem Flurstück befindlichen Leitungen sind zur Versorgung der Gebäude erforderlich. Es findet keine Beeinträchtigung statt.

Die Dienstbarkeit beeinflusst, auch in Bezug auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, den Verkehrswert in keiner Weise.

Werteinfluss Grunddienstbarkeit Fernheizungsrecht

0 €

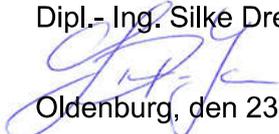
7. Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis

- [1] Streich, Jürgen- Wilhelm „Praktische Immobilienbewertung“, 2. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003
- [2] Baugesetzbuch BauGB mit **ImmoWertV** und **WertR, BauNVO**, Textsammlung, 51. Auflage 2021
- [3] Bischoff, Bernhard „BVS – Immobilienbewertung 2013/2014 Vergleichswertrichtlinie **VW-RL** und mathematische Statistik in der Wertermittlung“, Berlin, November 2013
- [4] Bischoff, Bernhard „BVS – Immobilienbewertung 2012 Sachwertrichtlinie **SW-RL**, Neue Sachwertrichtlinie einschließlich der neuen NHK 2010“, Berlin, Mai 2012
- [5] Bischoff, Bernhard „**ImmoWertV 2021** Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 1. Auflage“, Mediengruppe Oberfranken GmbH 2021
- [6] Landesbauordnung Schleswig- Holstein – **LBO**, abrufbar im Internet: < Gesetze-Rechtsprechung Schleswig-Holstein LBO | Landesnorm Schleswig-Holstein | Gesamtausgabe | Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 | gültig von: 01.05.2009 gültig bis: 31.08.2022 (juris.de)>
- [7] Kleiber, Wolfgang „Wertermittlungsrichtlinien 2016“ mit **VW-RL, EW-RL, SW-RL und BRW-RL**, 12. Auflage, Köln 2016
- [8] Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel „Baukosten 2020/21 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung“ 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2020
- [9] Gablenz, Klaus „Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung“ 4. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co.KG, Köln 2008
- [10] Heix, Gerhard „Wohnflächenberechnungen – Rechtsfragen und Methoden“ 4. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2013
- [11] Bobka, Gabriele (Hrsg.) „Spezialimmobilien von A-Z“, 1. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag
- [12] Kleiber, Wolfgang „Kleiber digital - Standardwerk zur Wertermittlung“ abrufbar im Internet:< Kleiber Digital - Datenbank für Wertermittlung – Reguvis Fachmedien>, Stand aktuell
- [13] Bundesagentur für Arbeit „Statistik“ abrufbar im Internet:< Startseite - Schleswig-Holstein, Land - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) >
- [14] on-geo GmbH – Datenportal für die Immobilienbewertung, abrufbar im Internet [geoport – on-geo GmbH \(on-geo.de\)](https://www.on-geo.de)
- [15] Immobilienverband Deutschland IVD (Hrsg.) „IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2023“,

8. 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 23. August 2024

Anlagen

1. Übersichtsplan

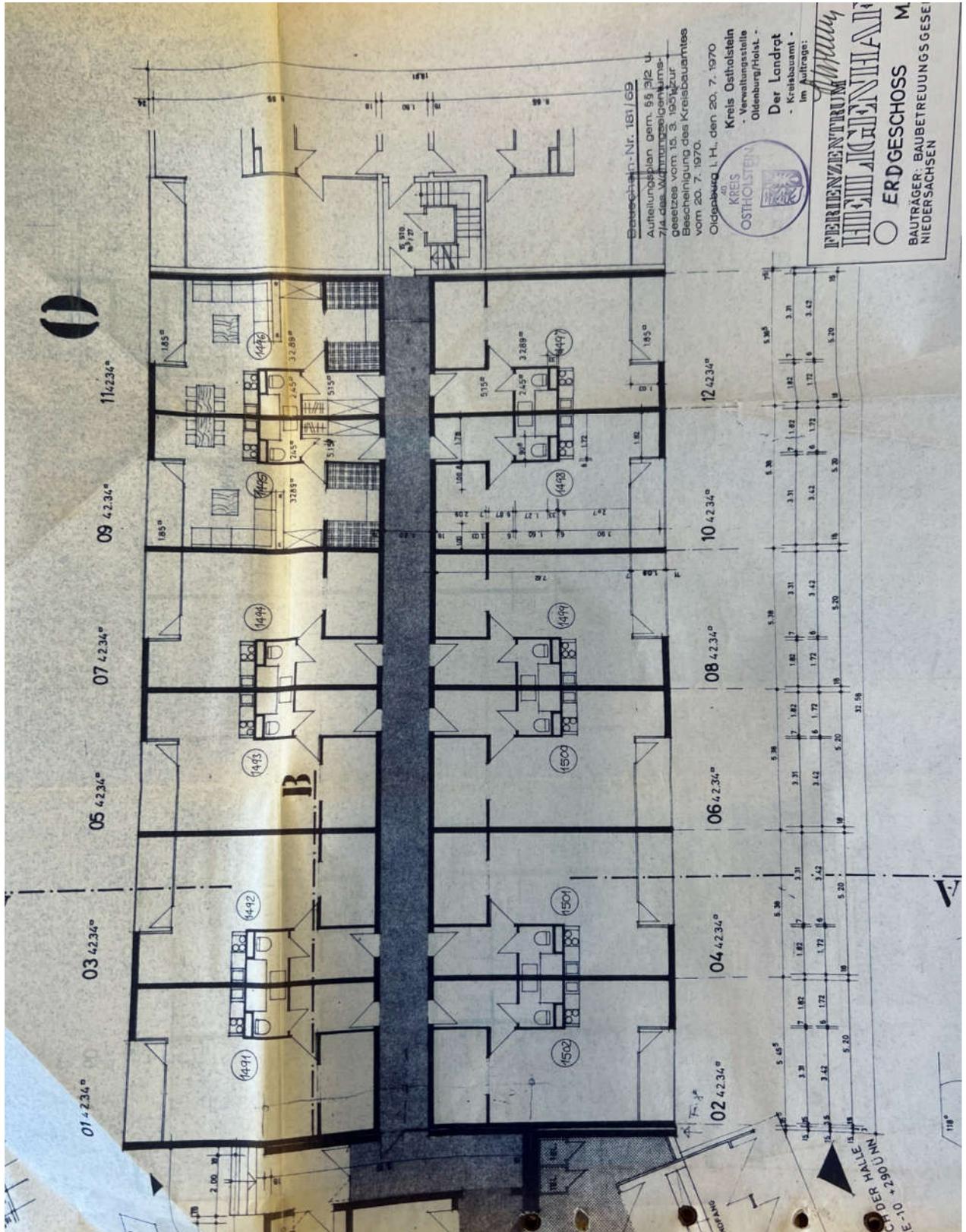
2. Ortsplan

3. Flurkarte

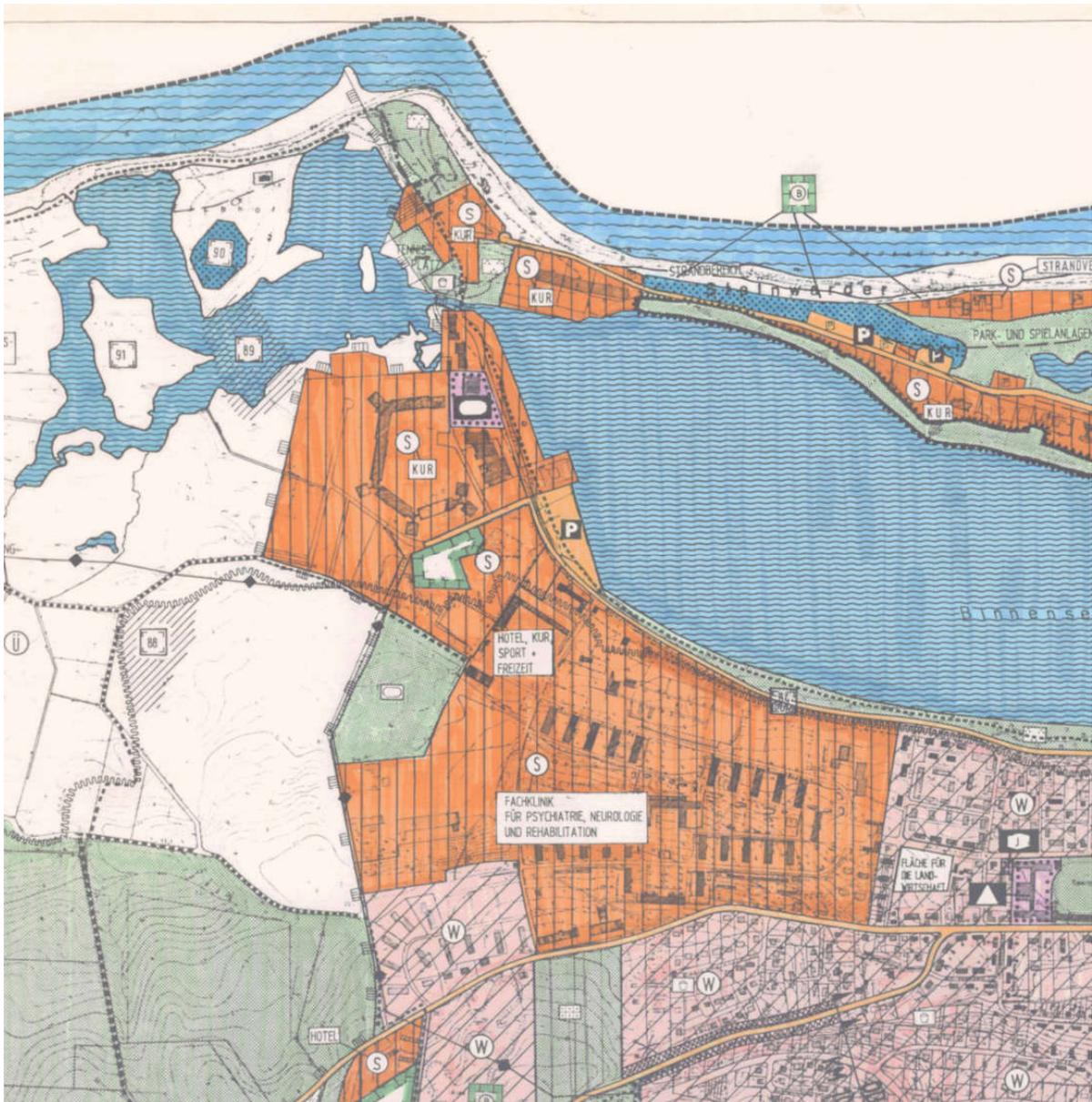


4. Bauzeichnungen – Wohnung 1501 (nicht maßstabsgerecht)

Auszug Teilungserklärung



5. Ausschnitt F- Plan (nicht maßstabsgerecht)



6. Ausschnitt B- Plan (nicht maßstabsgerecht)



7. Wirtschaftsplan

Einzel-Wirtschaftsplan

100-WEG Ostsee-Ferienpark Heiligenhafen / 01.01.2024 - 31.12.2024

Währung: EUR

27.09.2023 - Seite 2

100.280402 / 2804-O-00-04

Berechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Lohnsteuer	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	11.000,00	6,38
Sicherheitsdienst	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	110.000,00	63,82
Betr. Altersvorsorge Hauswarte	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	3.000,00	1,74
Berufsgenossenschaft	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	3.500,00	2,03
Lohnabrechnungskosten	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	3.000,00	1,74
			Zwischensumme:	1.113.700,00	647,13
2) Sonstige Kosten					
Schädlingsbekämpfung	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	6.500,00	3,77
Müllabfuhrgebühren (Sperrmüll)	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	50.000,00	29,01
Kosten - Zylinderschloß	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	10.000,00	5,80
Prüfung Jahresabrechnung ()	Nutzfläche	74.069,070	42,610	3.000,00	1,73
Beiträge/Gebühren Sonstige	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	200,00	0,12
Homepage	Wohnfläche m ²	73.804,070	42,610	6.000,00	3,46
Wartungen Fassade/Dach/Balkone	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	70.000,00	40,62
Gerätekosten / Neuanschaffung	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	10.000,00	5,80
Reparaturen	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	150.000,00	87,03
Reparaturen Materialeinkäufe	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	17.000,00	9,86
Reparaturen/Material Garagen	Anz.Garagen	53,000	0,000	2.000,00	0,00
Reparaturen/Material Außenanlagen	Nutzfläche	74.069,070	42,610	15.000,00	8,63
Reparaturen/Material Aufzug	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	10.000,00	5,80
Reparaturen/Material Lastenaufzug	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	5.000,00	2,90
Reparaturen/Material Müllzerkleinerung	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	25.000,00	14,51
Reparaturen Notstrom Dieselmotor	Nutzfläche	73.702,070	42,610	3.500,00	2,02
Vermögensschaden-Haftpflichtvers.	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	238,00	0,14
Unfallversicherung Beiräte	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	200,00	0,12
Selbstbeteiligung	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	35.000,00	20,31
Gebäudeversicherung Häuser A-Q	Nutzfläche	74.069,070	42,610	645.000,00	371,05
Maschinenversicherung Müllzerklein.	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	7.140,00	4,14
Elektronikversicherung Schranke	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	300,00	0,17
Kfz-Versicherung Kleinschlepper	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	660,00	0,38
Gruppenunfall Versicherung Hauswarte	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	400,00	0,23
Kosten Schrankenkarten/Fahrradmarken	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	1.200,00	0,70
Rechts- und Gerichtskosten/Beratungsk.	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	12.000,00	6,96
Beratungskosten Architekten/Ingenieure	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	20.000,00	11,60
Reisekosten Beirat	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	12.000,00	6,96
Auslagenerst.Beiräte Inform. Eigent.	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	5.000,00	2,90
Sonstige kleine Kosten	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	3.000,00	1,74
Kosten Initiative Ferienpark	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	1.000,00	0,58
Kosten Eigentümerversammlungen	Wohnfläche m ²	73.804,070	42,610	8.000,00	4,62
Hauswarte - Sachkosten, Tel., Kleid.usw.	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	8.000,00	4,64
Kfz- Steuer	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	400,00	0,23
Kontoführungsgebühren/Verwahrtgelt	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	1.000,00	0,58
Verwaltervergütung A-Q	Anz.Einheiten	1.694,000	1,000	407.522,23	240,57
Verwaltervergütung Garagen	Anz.Garagen	53,000	0,000	1.610,40	0,00
			Zwischensumme:	1.552.870,63	899,68
3) 1.6.1 Differenz Heizkosten Abrechnungsspitze					
REST nicht abger.Wasser/Heizkosten	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	100.000,00	58,02
4) 1.6. Betriebskosten Heizung Abrechnung					
ISTA Abrechg.f.Heizg./Wasser	Heizkosten Wirtschaftsplan	791.691,280	1.425,140	1.500.000,00	2.700,18
5) Einnahmen					
Einnahmen Homepage	Wohnfläche m ²	73.804,070	42,610	-1.220,00	-0,70
Abstellräume	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	-12.000,00	-6,96
Einn.Hauswarteins/Schrankenkarte/PZ	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	-12.500,00	-7,25
Erträge Dachmiete Deutsche Funkturm	Wohnfläche m ²	73.437,070	42,610	-5.000,00	-2,90

Einzel-Wirtschaftsplan
100-WEG Ostsee-Ferienpark Heiligenhafen / 01.01.2024 - 31.12.2024

Währung: EUR
 27.09.2023 - Seite 3

100.280402 / 2804-O-00-04
 Berechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
		Zwischensumme:		-30.720,00	-17,81
Ausgaben Voranschlag				4.235.850,63	4.287,20

2. Einnahmen

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Einnahmen	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Einnahmen Voranschlag				0,00	0,00

3. Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Vorschuss	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Zuführung Rücklage Haus/ordentliche IR Wohnfläche m²		73.437,070	42,610	2.300.000,00	1.334,52
Gesamt				2.300.000,00	1.334,52

4. Gesamtsummen

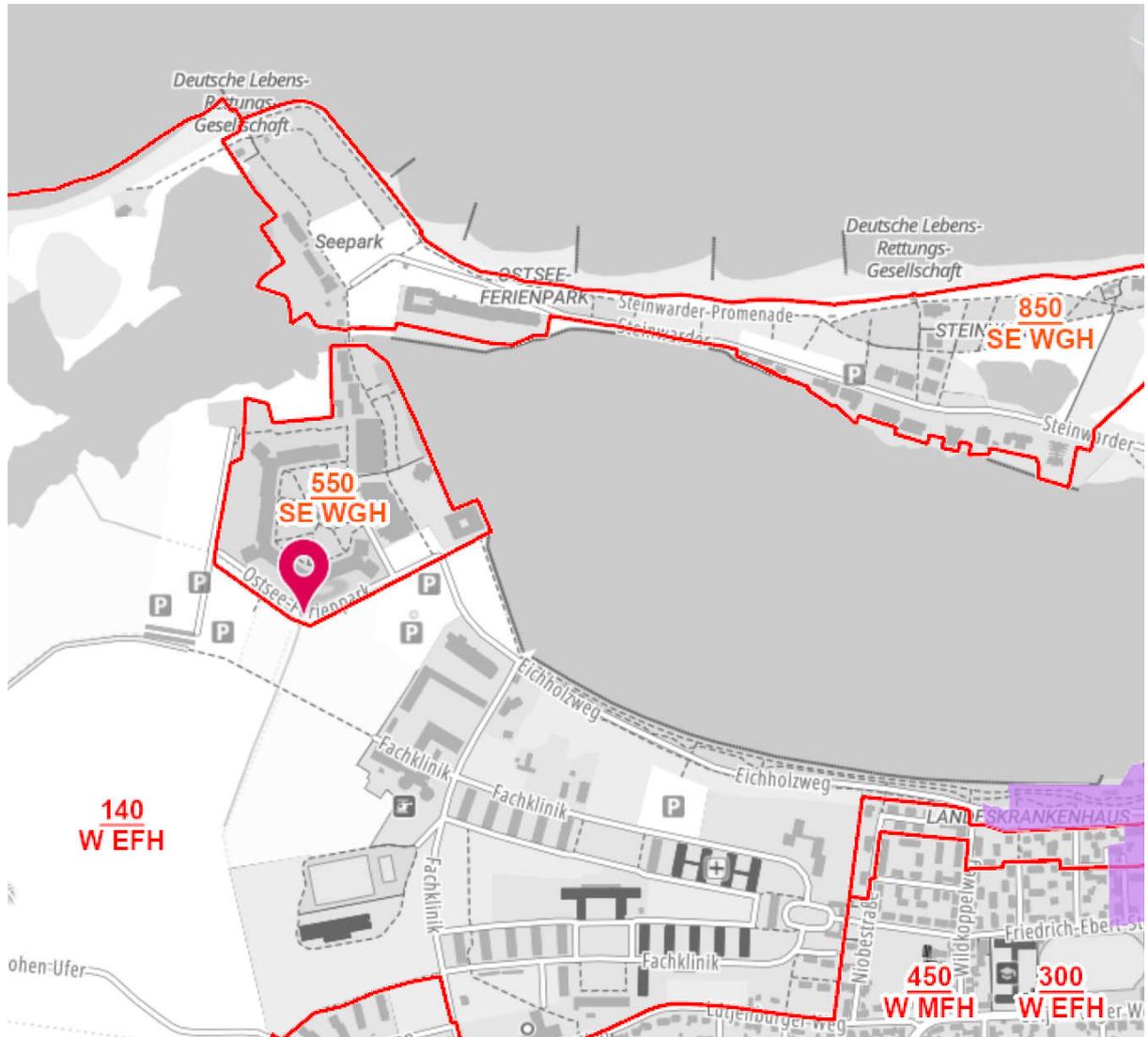
	Gesamt	Ihr Anteil
Ausgaben	4.235.850,63	4.287,20
Einnahmen	0,00	0,00
Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen	2.300.000,00	1.334,52
Gesamt	6.535.850,63	5.621,72

5. Neufestsetzung der Beträge

Betrag	bisher	ab 1.1.24	Differenz	
Hausgeld	837,37	1.071,37	234,00	vierteljährlich
Zuführung Rücklage	333,63	333,63	0,00	vierteljährlich
Gesamt	1.171,00	1.405,00	234,00	vierteljährlich

Die unter 4. Gesamtsummen aufgeführten Einnahmen sind mit 0,00 angegeben, da die Ausgaben bereits um die zu erwartenden Einnahmen (siehe Seite 2 ganz unten) reduziert dargestellt sind.

8. Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht)



9. Fotodokumentation



Foto 1) Ansicht Eingangsbereich und Lage der Wohnung zum Innenhof



Foto 2) Zweiter Eingang von der Südseite



Foto 3) Eingangshalle mit Aufzügen



Foto 4) Zugang zum Wohnungsflur