

Kurzfassung zum Gutachten über den Verkehrswert

AZ 56 K 7/24

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
Wertermittlungstichtag : 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 unbekannte Zustand wurde bei der Wertermittlung berücksichtigt. Die Sachverständige weist darauf hin, dass das vollständige Gutachten beim Amtsgericht eingesehen werden kann. Für die Veröffentlichung der Kurzfassung zum Gutachten und die darin aufgeführten Angaben wird keine Haftung übernommen.

1.1 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 Binneseen schließt sich der o. g. Steinwarder an, auf dem sich weitere kleinere Häuser mit Eigentumswohnungen und die Strandpromenade befinden.

Der Ferienpark befindet sich östlich der Stadt, nahe dem Stadtrand, ist ca. 2 km vom Zentrum und ca. 300 m vom Strand entfernt.

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 Nordwesten ausgerichtet. Der Ausblick der Wohnung geht auf den gepflegten Innenhof. 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 eröffnen. Die Arbeitslosenquote in Ostholstein beträgt im Januar 2021 bei ca. 6,2 %.

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.

1.1.1 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.

1.2 Rechtliche Gegebenheiten

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, Feriencenter, 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.

Lasten und Beschränkungen in Abt II des Grundbuchs

Grunddienstbarkeit Fernheizungsrecht – nicht wertrelevant

Bebauungsplan/ Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag der B- Plan Nr. 12 vor.

Baulasten und Erschließungsbeiträge

keine

Mietverträge

unbekannt

Hausgeld

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**.

1.2.1 Beschreibung des Gebäudes und der Sondereigentume

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
Warmwasserzeugung	:	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
--------------------	---	---

1.3 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.

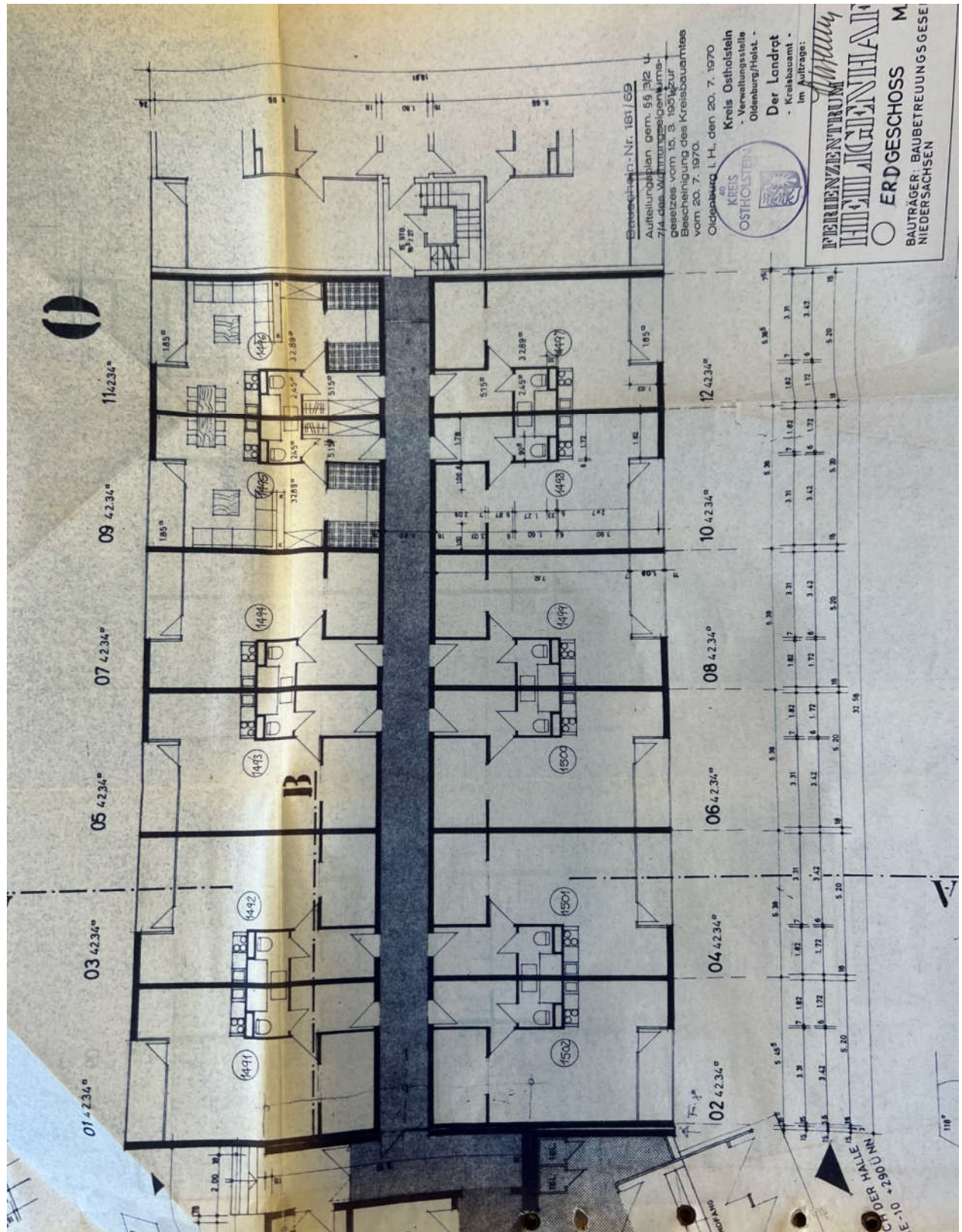
1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel/ Bauschäden

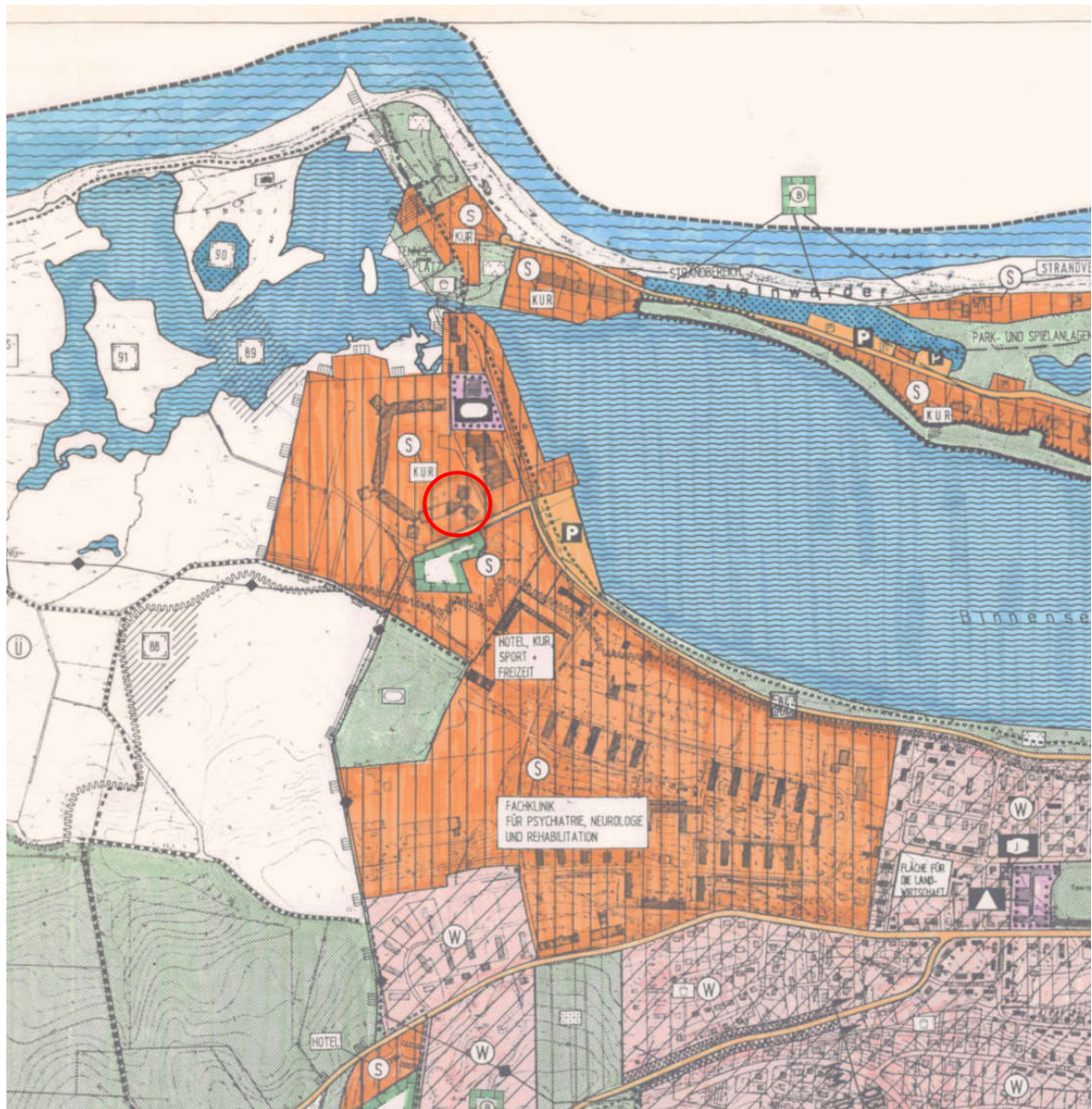
Gemeinschaftseigentum keine
Sondereigentum unbekannt

3. Bauzeichnungen – Wohnung 1501 (nicht maßstabsgerecht)

Auszug Teilungserklärung



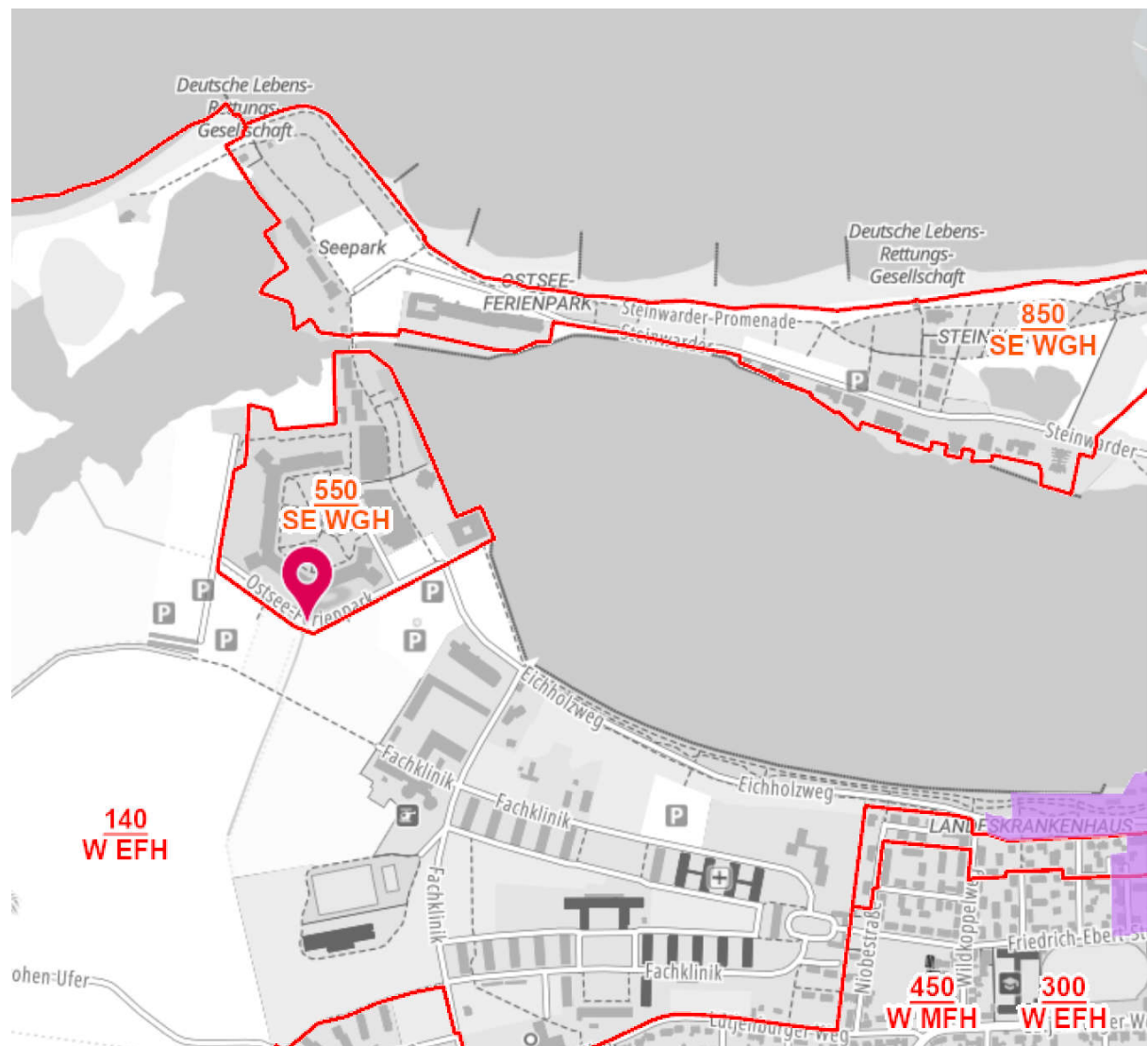
4. Ausschnitt F- Plan (nicht maßstabsgerecht)



5. Ausschnitt B- Plan (nicht maßstabsgerecht)



6. Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht)



7. 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