

Auftraggeber : Amtsgericht Oldenburg in Holstein
 Göhler Straße 90
 23758 Oldenburg in Holstein

Zweck : Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

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



Objektart	Wohnungseigentum nach WEG (Ferienwohnung)
Baujahr	Baujahr 1960, 1967 Umbau 1996
Objektanschrift	Am Steinwarder 17, 23774 Heiligenhafen
Wertermittlungsstichtag	11. Dezember 2023 = Qualitätsstichtag
Grundstücksgröße	1.490 m ²
Wohnfläche gerundet	60 m ²
Grundbuch von Heiligenhafen, Blatt 6082	
Gemarkung, Flur, Flurstück	Heiligenhafen, 012, 2/76
Verkehrswert	253.000 €
Zubehör	Möbliering, Küche
Lasten und Beschränkungen	Zweite Abteilung, Laufende Nummer 3 und 4

Datum: 17. Januar 2024

Unterschrift
 Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenstellung der Ergebnisse	5
1.1	Übersicht zur Berechnung	5
1.2	Beantwortung der Fragen des Gerichts	6
2.	Allgemeine Angaben	6
3.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Resümee zur Lage.....	9
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	12
3.2.5	Das Baulastenverzeichnis	13
3.2.6	Erschließungsbeiträge /Ausbaubeiträge	13
3.2.7	Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge	13
3.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit.....	14
3.3.1	Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks	14
3.3.2	Erschließungszustand	14
3.3.3	Beschreibung des Gebäudes	14
3.3.4	Beschreibung der Außenanlagen	15
3.3.5	Beschreibung der besonderen objektspezifischen Merkmale (z. B. Baumängel/ Bauschäden u. a.)	16
3.3.6	Resümee und energetischer Zustand	16
3.3.7	Bemessung der Wohnfläche	17
3.3.8	Baujahr/ Restnutzungsdauer.....	18
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	21
4.1	Grundlagen	21
4.1.1	Definition des Verkehrswertes	21
4.1.2	Kaufpreissammlung.....	21
4.1.3	Erläuterung zur ImmoWertV 21	21
4.1.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	21
4.1.5	Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten.....	22
4.2	Vergleichswertverfahren - §§ 24 – 26 ImmoWertV	23
4.2.1	Allgemeines	23
4.2.2	Statistische Prüfmaße und bereinigte Vergleichswerte	23
4.2.3	Vergleichswert.....	27
4.3	Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV	28

4.3.1	Bodenwert.....	28
4.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein	31
4.3.3	Ferienvermietung	31
4.3.4	Vermietung zu Dauerwohnzwecken	36
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
5.	Verkehrswert	39
6.	Zuzahlungsbeträge aus Grundbuch Abt. II	40
6.1.1	Abt. II, lfd. Nr. 3 und 4 - Vorkaufsrecht	40
7.	Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis	41
8.	Versicherung / Erklärung des Gutachters	42
Anlagen		43
1.	Übersichtsplan	43
2.	Ortsplan	44
3.	Flurkartenauszug	45
4.	Bauzeichnungen – Wohnung -2 (nicht maßstabsgerecht)	46
5.	Rechtsauskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein	51
6.	Ausschnitt B- Plan (nicht maßstabsgerecht)	52
7.	Wirtschaftsplan.....	53
8.	Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht)	54
9.	Fotodokumentation	55

Sondereigentum Nr. 2 in Wohnanlage mit 26 Sondereigentumen Baujahr 1960, Umbau 1967 und 1996, drei Geschosse, das Sondereigentum befindet sich im Erdgeschoss mit Blick nach Süden direkt auf den Heiligenhafener Binnensee, Stahlbeton-Skelettbau, Nutzfläche ca. 60 m²; Bad (modernisiert, DU, WC, WB), Pantry, Wohnraum mit Essplatz und Fensterfront zum Binnensee, kleines Schlafzimmer, Terrasse, möbliert, zwei Stellplätze zugeordnet, ausreichend Parkplätze vor dem Grundstück, Heizung: Gaszentralheizung Warmwasser: Durchlauferhitzer
Außenanlagen: Stellplätze Betonsteinpflaster,
Instandhaltungsstau Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum: keiner
Bisher als Ferienwohnung ca. 127 Tage im Jahr 2024 vermietet

Abkürzungen:

BV	- Bestandsverzeichnis
KG	- Kellergeschoss
EG	- Erdgeschoss
OG	- Obergeschoss
DG	- Dachgeschoss
SB	- Spitzboden
BJ	- Baujahr
BK	- Baukörper
W	- Wohnung
WE	- Wohnungseigentum
KP	- Kaufpreis
VW	- Vergleichswert
EW	- Ertragswert
SW	- Sachwert
HK	- Herstellungskosten
BRW	- Bodenrichtwert
EFH	- Einfamilienhaus
DHH	- Doppelhaushälfte
MFH	- Mehrfamilienhaus
Gb	- Geschosswohnungsbau
FLK	- Freilegungskosten
Wfl.	- Wohnfläche
Nfl.	- Nutzfläche
HAR	- Hausanschlussraum
HWR	- Hauswirtschaftsraum

1. Zusammenstellung der Ergebnisse

1.1 Übersicht zur Berechnung

Verkehrswert des Grundeigentums - Wohnungsgrundbuch von Heiligenhafen, Blatt 6082	
Grundstücksgröße gesamt	: 1.490 m ²
fiktive Grundstücksgröße 69812/1000000 Miteigentumsanteil	: 104 m ²
Bodenwert 69812/1000000 Miteigentumsanteil	: 88 T€
durchschnittlicher spezifischer Bodenwert	: 846 €/m ²
Art der künftigen Nutzung	: Wohnen
Erschließungszustand	: erschließungsbeitragsfrei
Vergleichswert	: 282 T€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	: -25 T€
Vergleichswert	: 257 T€
Ertragswert Ferienvermietung	: 277 T€
Jahresrohertrag Netto Kaltmiete	: 15.230 €/a
Jahresreinertrag	: 8.681 €/a
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	: -24 T€
Ertragswert Vermietung zur Vermietung als Ferienwohnu	: 253 T€
Liegenschaftszinssatz	: 2,20 %
Ertragswert Dauervermietung	: 271 T€
Jahresrohertrag Netto Kaltmiete	: 9.720 €/a
Jahresreinertrag	: 8.068 €/a
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	: -24 T€
Ertragswert Vermietung zur Vermietung als Ferienwohnu	: 247 T€
Liegenschaftszinssatz	: 2,00 %
Restnutzungsdauer	: 44 Jahre
Nutzfläche SE Nr. 2	: 60 m ²
Zubehör	: 0 €
Verkehrswert abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren - Ferienvermietung	: 253 T€
Plausibilitätskontrolle	
Das entspricht bei	: 60 m ² Wohnfläche
Verkehrswert / Wohnfläche	: 4.217 €/m²
Zuzahlungsbetrag aus dem Grundbuch, Zweite Abteilung	
Laufende Nummer 3	: 5 T€
Laufende Nummer 4	: 5 T€

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

1.2 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- | | |
|---|-------------------------------|
| a) Verkehrs- und Geschäftslage | - siehe Punkt 3.1 |
| b) Baulicher Zustand und Reparaturen | - siehe Punkt 3.3.5 |
| c) Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen, | - keine |
| d) Verdacht auf Hausschwamm | - nein |
| | |
| a) Verdacht auf ökologische Altlasten | - nein |
| b) Zuständiger Bezirksschornsteinfeger | - |
| | |
| 23774 Heiligenhafen | |
| c) Verwalter, Höhe Wohngeld | - siehe Punkt 3.2.2 und 3.2.3 |
| d) Miet- und Pachtverhältnisse | - Ferienvermietung |
| e) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß
§ 17 WoBindG besteht | - nein |
| f) Ob Gewerbebetrieb vorhanden ist | - ja, Beherbergungsgewerbe |
| g) Ob Maschinen, Betriebseinrichtungen vorh. sind | - nein |
| h) Ob ein Energiepass vorliegt | - liegt nicht vor |

2. Allgemeine Angaben

Auftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens wurde vom Amtsgericht Oldenburg in Holstein zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert über den Grundbesitz **des im Grundbuch von Heiligenhafen, Blatt 6082, im Bestandsverzeichnis mit der lfd. Nr. 2** eingetragenen Wohnungseigentums Nr. 2 zu ermitteln. Einwendungen der Beteiligten gegen die Schätzung sind nicht zu beachten.

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

Struktur des Gebäudes und Nutzung

Das Gebäude wurde 1960 eingeschossig als Ferienhaus errichtet und 1967 auf drei Geschosse erweitert. 1996 wurde das Gebäude in 26 Wohnungseigentume aufgeteilt.

Das Gebäude ist ein nicht unterkellertes, dreigeschossiger Stahlbeton-Skelettbau mit Flachdach. Die Apartments sind alle nach Süden, zum Heiligenhafener Binnensee, ausgerichtet. Das bewertete Sondereigentum befindet sich im Erdgeschoss und ist ebenerdig von der Seite des Binnensees aus zugänglich. Die Fläche zwischen Terrasse und Binnensee ist mit Rasen bewachsen; am Binnensee befindet sich ein kleiner Bootssteg. Auf dem Grundstück ist ein Fahrradunterstand vorhanden.

Das Gebäude wird vorwiegend ertragsorientiert zur Vermietung an wechselnde Feriengäste genutzt.

Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung und der maßgebliche Grundstückszustand bezieht, ist der 11.12.2023. 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

Das Objekt wurde am 11.12.2023 im Beisein des Antragstellers und eines Bekannten besichtigt. Alle Räume und das Grundstück waren 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

- Grundbuchauszug von Heiligenhafen – Wohnungsgrundbuch, Blatt 6082, ohne Abteilung 3 – Ausdruck vom 13.11.2023 08:54:28
- Teilungserklärung UR 932/1996
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Bauakte der Stadt Heiligenhafen
- Unterlagen über die Bauleitplanung des Landkreises Ostholstein
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Auszug Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte
- Rechtsauskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein vom 17.01.2024 zum Brandschutz

Vom Antragsteller übersandte Unterlagen:

- Höhe Instandhaltungsrücklage per 31.12.2022
- Belegungsübersicht 2020, 2021 und 2022
- Buchungsübersicht 2024
- Mitteilung der Hausverwaltung zum Hausgeld ab Juni 2023
- Jahresübersichten zur Ferienvermietung 2018 bis 2022
- Mietpreise/ Übernachtungspreise 2024

- Einladung Eigentümerversammlung 2023 mit Einzelabrechnung 2022 und Wirtschaftsplan 2023
- Protokoll Eigentümerversammlung 2023
- Vermittlungsvertrag Vermietungsbüro „Bodendiek’s, Seite 1-4

Von der Hausverwaltung übersandte Unterlagen

- Brief der Antragsgegnerin an die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein vom 21. Juni 2023 zum Brandschutzkonzept der Immobilie
- Bauzeichnungen aus dem Bauantrag vom 19.04.1996
- Deckblatt Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.12.1996

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

Zu bewertende Wohnung befindet sich in einem Appartementhaus auf dem Steinwarder, zwischen Binnensee und feinem feinsandigen Küstenabschnitt an der Ostsee.

Wirtschaftliche Situation

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

In Heiligenhafen wurde eine Seebrücke mit anliegender hochwertiger Siedlung errichtet, in der sich ebenfalls Beherbergungsbetriebe, Gastronomie und Boutiquen befinden. Im Jahr 2020 hat das namhafte Fischrestaurant „Gosch“ in diesem Bereich eröffnet. Die Arbeitslosenquote ist gegenüber dem Vorjahresmonat konstant und beträgt im Dezember 2023 in Ostholstein ca. 6 %. Die Arbeitslosigkeit ist in Heiligenhafen stark von der Saison abhängig und somit in den Sommermonaten geringer.

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. Eine Bushaltestelle befindet sich am Steinwarder.

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.

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 großes 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

Wohnlage/ Nachbarschaftslage

Die Lage für ein Objekt zur Ferienvermietung ist zwischen Binnensee und Ostseestrand ausgezeichnet. Das Grundstück ist hervorragend für die Nutzung als Wohnanlage nach WEG geeignet.

Lage im Gebäude

Das Sondereigentum befindet sich an der Südseite des Gebäudes im Erdgeschoss mit direktem Blick auf den Binnensee. Die Lage im Gebäude ist ebenfalls sehr gut, da neben der Terrasse auch der Rasen zum Beispiel für Sport und Spiel genutzt werden kann.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben

3.2.1 Das Wohnungsgrundbuch

Das Grundbuch ist hier auszugsweise abgebildet.

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Heiligenhafen			Blatt 6082	Bestandsverzeichnis 1			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a	b	c	d	3			
2	1	69812/1000000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück Heiligenhafen	012	2/76	Gebäude- und Freifläche, Steinwarder 17	14	90	
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit einschließlich des dazugehörigen Sondernutzungsrechts.									
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Heiligenhafen Blatt 6081 bis 6106); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen									
13.11.2023 08:54:28 Seite 3 von 12									

Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Heiligenhafen			Blatt 6082	Bestandsverzeichnis 1			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen				Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Abschreibungen			
	5	6				7	8		
	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 28.12.2007.								
	Balszus								
1	Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert: Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nrn. 1, 2, 3, 4 nicht mehr zugeordnet (Jetzt Blatt 6090); gemäß Bewilligung vom 15.02.2008 (Notar Helmut August Marquardt, UR. Nr. 125/2008) eingetragen am 26.02.2008.								
	Balszus								
1, 2	Bestandsangaben nach dem Liegenschaftskataster berichtigt und neu vorgetragen am 14.09.2023.								
	Röhrs								

Zweite Abteilung:

In der zweiten Abteilung sind zwei Vorkaufsrechte unter den laufenden Nummern 3 und 4 eingetragen. Der Verkehrswert des Grundstücks ist zunächst lastenfrei zu ermitteln. Der Werteinfluss der Belastungen ist auftragsgemäß nach Feststellung des Verkehrswertes zu ermitteln und nicht vom Verkehrswert abzuziehen. Darstellung und Bewertung siehe Punkt 6 des Gutachtens.

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

3.2.2 Die Verwaltung und die Teilungserklärung

Verwalter nach WEG - Gesetz

Die Teilungserklärung

bezieht sich auf die behördlich genehmigten Aufteilungspläne vom 13.12.1996 (Abgeschlossenheitsbescheinigung) und lehnt sich im Wesentlichen an das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an. In der Anlage sind laut Teilungserklärung 26 Wohnungseigentume in dem Gebäude vorhanden.

Auszug Teilungserklärung:

2. Miteigentumsanteil von 69.812/1.000.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß belegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, bestehend aus Schlafen, Kochen, Bad, Wohnen, Abstellraum, Abstellraum, Abstellraum, WC, Dusche und Flur.

Für die ausschließlichen Nutzung der Terrassen durch die Sondereigentümern sind in & 6 Teilungserklärung Sondernutzungsrechte eingeräumt, so auch für das Wohnungseigentum Nr. 2. Dem Wohnungseigentum Nr. 2 sind Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen 1 bis 6 eingeräumt. Fenster sind vom Wohnungseigentümer zu reparieren, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen ohne Veränderung der äußeren Gestaltung.

Die Zusammenlegung oder bauliche Veränderungen der Wohnungseigentume ist zulässig. Für notwendige baurechtliche Genehmigungen ist der Eigentümer verantwortlich.

Änderung der Teilungserklärung:

Der Inhalt des Sondereigentums wurde dahingehend geändert, dass die Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen 1 bis 4 nicht mehr bestehen. Das heißt, dass sich nunmehr das Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen auf die Stellplätze Nr. 5 und 6 beschränkt (siehe Anlage 4 – Bauzeichnungen).

3.2.3 Hausgeld/ Instandhaltungsrücklage

Das Hausgeld beträgt zum Wertermittlungsstichtag **382,00 €** monatlich inclusive der, auf den Mieter umlagefähigen Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung unter Berücksichtigung der jährlichen Betriebskostenabrechnung anhand des Verbrauchs und der Kosten für die Zuführung zur ordentlichen Instandhaltungsrücklage (84 €/Monat). Umlageschlüssel ist der Miteigentumsanteil.

Die gesamte Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2022 für das Objekt 63.586,10 €.

Der Anteil der Wohnung beträgt 4.439 €. Eine angemessene Instandhaltungsrücklage beträgt

ca.10-15 €/m² pro Wohnfläche pro Jahr x 1,5, bei jüngeren Gebäuden kann der untere Bereich gewählt werden. Die Instandhaltungsrücklage beträgt demnach: 4.439 €/ 60 m²/ 1,5 = 49 €/m² und befindet sich in einer überdurchschnittlich hohen Größenordnung. Bauliche Maßnahmen wurden in der Eigentümerversammlung 2023 nicht beschlossen.

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 mit Rechtskraft vom 01.11.1997 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)
IV	- zulässige Anzahl Geschosse
0,40	- Grundflächenzahl
1,4	- Geschossflächenzahl als Höchstmaß
g	- geschlossene Bauweise

Sonstige Satzungen

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

Baugenehmigung

Ich habe die Bauakte der Stadt Heiligenhafen eingesehen. Teile des Gebäudes links und rechts sind vor 1957 als Lesehalle errichtet worden. Der Zwischenbau, der die zu bewertende Wohnung enthält, damals eingeschossig, wurde 1960 bauordnungsrechtlich für „Ferienräume“ genehmigt und gebaut. In diesem Zusammenhang wurde auf der Wiese am Binnensee eine Klärgrube errichtet.

1964 wurde die „Erweiterung des Ferienheimes“ genehmigt.

Mit Bauschein 1624/67 wurde der „Neubau eines dreigeschossigen Appartementhauses“ genehmigt. Zu diesem Zeitpunkt ist im Wesentlichen die Kubatur entstanden, so wie sie am Wertermittlungsstichtag vorgefunden wurde. In diesem Zeitraum wurde die Entwässerung geklärter Abwässer an das Kanalnetz der Stadt Heiligenhafen angeschlossen.

Im Jahr 1996 wurden „Umbau und Erweiterung“ des Gebäudes genehmigt. Diese Baugenehmigung beinhaltet den Bau einer Fensterfront mit Schiebeelementen zum Verschließen des Laubengangs an der Straßenseite und den Anbau eines Wintergartens an den Wohnbereich, jetzt WE 1. Weiterhin wurden die Grundrisse im 1. und 2. Obergeschoss geringfügig geändert. Zu dieser Zeit befanden sich 24 Apartments mit Kochnische und Bad sowie eine Betriebswohnung in dem Gebäude. Die Wohn- und Nutzfläche betrug 919,83 m².

Die Errichtung von 6 Stellplätzen wurde ebenfalls 1996 genehmigt. 2003 wurde ein erdbedeckter Flüssiggas-Behälter für 6400 l aufgestellt.

Die Räume des Wohnungseigentums Nr. 2 sind bauordnungsrechtlich als Anmeldung, Flur, Abstellräume und WC genehmigt. Eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung zu einer Wohnung ist nicht vorhanden (siehe Anlage 5).

Die Raumhöhe im Schnitt zur Baugenehmigung aus dem Jahr 1996 beträgt 2,50 m.

Die tatsächliche Raumhöhe beträgt im Schlafzimmer 2,37 m und im Wohnzimmer 2,17 m. Neben dem Schlafzimmer befindet sich der Elektro-Hausanschlussraum. Hier wurde eine Raumhöhe von 2,36 gemessen. Es ist hier erkennbar, dass eine abgehängte Decke vorhanden ist, so dass die Rohbau-Raumhöhe etwas höher ist.

Ich habe am 20.12.2023 mit _____ in der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises gesprochen. Laut _____ ist eine nachträgliche Genehmigung der Nutzungsänderung planungsrechtlich mit hoher Wahrscheinlichkeit möglich.

Bauordnungsrechtlich entsprechen die Raumhöhen nicht den Erfordernissen der aktuellen Landesbauordnung. Eine nachträgliche Genehmigung der Nutzungsänderung kann nicht vorweggenommen werden. Sofern die benachbarten Apartments mit einer ähnlich niedrigen Raumhöhe genehmigt worden sind, ist ein Dispens hinsichtlich der Raumhöhen laut _____ möglich.

Zur Absicherung habe ich am 17.01.2023 mit _____, Mitarbeiter der unteren Bauaufsichtsbehörde, telefoniert, der diese Aussagen bestätigt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass ein möglicher Dispens mit Auflagen verbunden ist. Diese Auskünfte liegen nicht schriftlich vor, so dass keine Rechtssicherheit vorhanden ist. Bei Nutzungsänderungen sind die aktuellen Vorschriften des öffentlichen Rechts zu berücksichtigen, so auch der Brandschutz.

Brandschutz

Es wurde festgestellt, dass die Wohnung keinen zweiten Fluchtweg hat. Laut Landesbauordnung Schleswig-Holstein muss jede Wohnung in jedem Geschoss einen zweiten Rettungsweg haben. Laut schriftlicher Auskunft vom 17.01.2024 von _____, zuständige Sachbearbeiterin bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein, wird eine Abweichung aufgrund des Grundrisses nicht genehmigungsfähig sein (siehe Anlage 5).

3.2.5 Das Baulastenverzeichnis

Laut schriftlicher Auskunft vom 24.11.2023 sind keine Baulasten, das Grundstück betreffend, im Baulastenkataster eingetragen.

3.2.6 Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge

Die Erschließungsanlage ist hergestellt und Erschließungsbeiträge sind nicht fällig. Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich, verkehrstechnisch und technisch voll erschlossen. Kostenpflichtige Maßnahmen nach Kommunalabgabengesetz sind laut schriftlicher Auskunft der Stadt Heiligenhafen vom 08.12.2023, vertreten durch Herrn Schütt, nicht geplant.

Versorgungsträger für Wasser, Abwasser und Gas ist der Zweckverband Ostholstein. Stromversorger ist die Nord Netz GmbH.

3.2.7 Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge

Das Sondereigentum wird als Ferienwohnung ertragsorientiert vermietet.

Laut Vermietungsagentur wurde das Sondereigentum für das Jahr 2024 bereits wie folgt gebucht:

NE	Nebensaison Tage	Preis/ ÜN	Zwischensaison Tage	Preis/ ÜN	Vor- und Nachsaison	Preis/ ÜN	Hauptsaison	Preis/ ÜN	Hochsaison	Preis/ ÜN	Bruttomieteinnahmen jährlich	ÜN/ W / Jahr
WE 2	2	60,00	21	85,00	30	60,00	39	115,00	35	125,00	12.565	127
Jahresrohertrag Brutto:											12.565	

Die Anzahl der Übernachtungen kann aufgrund von weiteren Zu- oder Absagen variieren.

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.3.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus einem trapezförmigen Flurstück, ist nahezu eben und für die Bebauung mit einem Appartementhaus für die Erholung sehr gut geeignet. Die Breite an der Straße beträgt ca. 44 m und zum Binnensee ca. 46 m. Das Grundstück ist im Mittel 32 m tief. Auf dem Grundstück befindet sich ein stillgelegter, verschlossener Heizöltank.

3.3.2 Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrstechnisch, mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, sowie mit Trinkwasser, Strom und Fernsehempfang voll erschlossen. In der Straße ist eine Glasfaserleitung vorhanden. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung im Erdgeschoss, die 2022 erneuert wurde.

3.3.3 Beschreibung des Gebäudes

Die Wohnanlage wurde in Massivbauweise (Stahlbeton – Skelettbau) errichtet. Das Gebäude ist dreigeschossig, hat ein Flachdach und ist nicht unterkellert. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist über die Terrasse von der Südseite aus zugänglich. Die oberen Geschosse werden über ein Treppenhaus an der Nordseite über Laubengänge erschlossen. Im Gebäude befinden sich drei Abstellräume und ein Heizungsraum. Letzterer ist dem Sondereigentum Nr. 1 zugeordnet; der Zutritt zu Reparatur und Wartungszwecke ist rechtlich in der Teilungserklärung geregelt. Die Außenwandstärke beträgt ca. 24 cm.

Raumaufteilung Wohnung 2:

Terrasse, Wohn-/ Esszimmer, Pantry, Bad, Schlafzimmer

Bauausführung und Ausstattung Wohnung 2:

Baukonstruktion:

Außenwände	:	Stahlbeton-Skelettbauweise, Mauerwerk massiv
Fassade	:	Wärmedämmverbundsystem, im Bereich der Wohnung vorwiegend Fensterfront als Außenwand nebst Mauerwerk
Balkonbrüstungen	:	Stahlbetonelemente
Wohnungstrennwände	:	massiv
Geschossdecken	:	Stahlbetonplatten
Dach/ Dacheindeckung	:	Flachdach / unbekannt
Treppenhaus	:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag

Außentüren : Aluminiumelemente mit Glasfüllung

Ausstattung der Wohnung:

Fußböden komplett : Fliesen terracottafarben, Bad blau
Decken : tapeziert und hell gestrichen
Wände : tapeziert und hell gestrichen
Bad : Wandfliesen raumhoch hell
Innentüren : handelsübliche, hell beschichtete Türen glatt
Wohnungseingangstür : Fensterelement
Fensterelemente : Kunststoff isolierverglast, Erneuerung vor 2018

Haustechnik:

Elektroinstallation : unter Putz, Zwangsentlüftung Bad
Fernsehanschluss : vorhanden
Bad (erneuert) : Dusche mit Duschtasse 10 cm Höhe, WC mit Unterbauspülkasten, Waschbecken, Farbe der Objekte weiß, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer, Bodenfliesen, Wandfliesen raumhoch
Beheizung : zentral, zwei Gasthermen in WE 1 für gesamte Anlage, erneuert 2022
Heizkörper : Plattenheizkörper mit Thermostatventil, Handtuchtrockenheizkörper
Warmwassererzeugung : Durchlauferhitzer, Wasseruhr
Rauchmelder : im Wohnraum und Schlafrum vorhanden

Einrichtung:

Pantry : Korpus mit Edelstahlspüle, Cerankochfeld, Ablufthaube, Kühlschrank, Geschirrspüler, Fliesenspiegel, sonst tapeziert
Essbereich : Esstisch, vier Stühle, zwei Vitrinen
Wohnzimmer : Eckcouch, Hocker, Fernsehunterschrank, kleine Kommode, Fernseher,
Schlafzimmer : Doppelbett, Kleiderschrank
Garderobe : großer Schrank, Kleiderhaken und Ablage

Diverse Leuchten, Vorhänge und Bilder

Besondere Betriebseinrichtung

Für die Wohnanlage : Briefkasten am Haupteingang
Fahrradabstellanlage

3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen

An der Straßenseite sind Rasen und eine Zierfläche mit Feldsteinen vorhanden. Die an der Ostseite des Gebäudes liegende Zuwegung zum Eingang zur Wohnung 2 ist mit Betonsteinpflaster befestigt, ebenso sind die beiden, dem Wohnungseigentum zugeordneten Stellplätze befestigt. Der

Zugang in den „Hofbereich“ ist mittels Tors aus Stabgitter abgesperrt. Das Grundstück ist hier zum Nachbargrundstück hin mit Maschendrahtzaun eingefriedet.

Das Grundstück grenzt an den Heiligenhafener Binnensee und ist mit Rasen bewachsen. Ein kleiner Holzsteg ragt in den See. Es sind zwei Bänke und ein handelsüblicher Außengrill vorhanden.

Die Zuwegung zu den Apartments auf der Rückseite des Gebäudes besteht aus Betonplatten. An der Westseite ist ebenfalls eine mit Betonsteinpflaster befestigte Zufahrt vorhanden.

Die Außenanlagen hinterlassen auf der Außenseite des Gebäudes einen durchschnittlichen 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.

Das Sondereigentum befindet sich in einem ordnungsgemäß instandgehaltenen Zustand und ist für den Zweck der Ferienvermietung hervorragend geeignet. Als besonderes objektspezifisches Merkmal ist die niedrige Raumhöhe im Wohnbereich anzumerken. Weiterhin ist die fehlende Genehmigung zur Nutzungsänderung zu berücksichtigen.

Das Gemeinschaftseigentum wird in der Regel über die Instandhaltungsrücklage von der Verwaltung instandgehalten. Das Gemeinschaftseigentum wirkt gepflegt; ggf. ist in den kommenden Jahren die Erneuerung des Fassadenanstrichs erforderlich. Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit die Schaffung eines zweiten Rettungsweges in den Erdgeschosswohnungen erforderlich (siehe Punkt 3.2.4). Da dies die Außenwände betroffen sind, ist hierfür die Eigentümergemeinschaft zuständig.

3.3.6 Resümee und energetischer Zustand

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

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Der energetische Standard wurde durch den Einbau einer neuen Heizungsanlage, der teilweisen Wärmedämmung der Außenhülle, der Erneuerung der Fenster innerhalb der letzten 20 Jahre verbessert.

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 ermitteln. Im Sondereigentum 2 waren einige Abweichungen der Baulichkeit von den Plänen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der letzten Baugenehmigung vorhanden, so dass dieser Bereich aufgemessen wurde.

Bezogen auf die Räume mit niedriger Raumhöhe und deren Berücksichtigung im Gutachten ist Folgendes mitzuteilen:

Der BGH hat in einem Urteil aus dem Jahr 2007 entschieden, dass der Begriff der Wohnfläche, das heißt, auch der Methode der Berechnung bei frei finanziertem Wohnraum, grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Wohnflächenverordnung WoFIV zu ermitteln ist.

Das Mietrecht des BGB für den nicht preisgebundenen Wohnraum enthält keine Bestimmungen, die eine Vereinbarung oder eine Angabe über die Wohnfläche der vermieteten Wohnung bei Abschluss des Mietvertrages, bei Mieterhöhungen oder bei Umlage und Abrechnung vorschreibt. Ein verbindlicher Begriff der Wohnung ist im Mietrecht nicht gefordert. Es geht hierbei vielmehr ausschließlich um Wohnraum. In der Praxis und Rechtsprechung wird in der Regel nicht unterschieden zwischen Wohnraum und Wohnung. Allerdings werden Ausführungen zur Wohnfläche stets auf Wohnungen bezogen. Vermietete Wohnung oder vermieteter Wohnraum umfasst die Räume, die dem Mieter zur Wohnnutzung überlassen sind. Das bedeutet, dass für eine Wohnnutzung und deren Wohnfläche die Vereinbarung der Parteien maßgeblich ist. Objektive Kriterien treten hinter die vertraglichen Regelungen zurück.

Für die Wohnflächenberechnung bedeutet dies, dass alle Räume, die nach Ihrer objektiven Beschaffenheit und subjektiven Bestimmung zu einer Wohnung gehören, zu berücksichtigen sind. Die Flächenberechnung erstreckt sich auf die ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Diese werden in der Regel als die hinter einem Wohnungsabschluss liegenden Räume verstanden. Der BGH hat mehrfach entschieden, dass Räume, die nach WoFIV § 2 Abs. 2 keine auf die Wohnfläche anrechenbare Wohnfläche haben, dennoch nach Mietvertrag als vermieteter Wohnraum mit voller Wohnfläche anzurechnen sind.

Das heißt, dass auch Räume mit einer Raumhöhe unter der nach der Landesbauordnung S-H für Aufenthaltsräume geforderten Höhe (< 2,30 im DG und < 2,40 in sonstigen Geschossen) in der vorliegenden Berechnung der Mietfläche enthalten sind.

Voraussetzung ist allerdings, dass die Zweckbestimmung öffentlich-rechtlich genehmigt ist, so dass in diesem Fall nur von einer Nutzfläche auszugehen ist.

	Berechnung	Nutzfläche in m ²
Sondereigentum Nr. 2		
Schlafen	4,50*2,805	12,62
Bad	2,07*2,055	4,25
Pantry	4,48*2,045+0,145*3,024	9,60
Essen/ Wohnen	3,035*5,005- 0,27*0,49+0,35*2,27+2,94*2,745	23,92
Terrasse	7,35*2,50*1/2	9,19
Nutzfläche		59,59

Die Nutzfläche beträgt laut Aufmaß 59,59 m² ≈ 60 m².

Nachfolgend die Berechnung für die Miteigentumsanteile aus der Teilungserklärung.

Wohnung 2			
1.22 Schlafen	:	2,55 x 4,515 + 2,30 x 0,34	= 12,30 m ²
1.20 Kochen	:	2,00 x 2,975 + 0,34 x 2,095	= 6,66 m ²
1.21 Bad	:	3,20 x 2,00	= 6,40 m ²
1.19 Wohnen	:	3,20 x 2,97	= 9,50 m ²
1.23 Abst.	:	0,95 x 1,25	= 1,19 m ²
1.24 Abst.	:	0,90 x 1,25	= 1,13 m ²
1.25 Abst.	:	1,00 x 1,25	= 1,25 m ²
1.27 Abst.	:	0,95 x 1,25	= 1,19 m ²
1.28 WC	:	0,90 x 1,25	= 1,13 m ²
1.29 Dusche	:	1,00 x 1,25	= 1,25 m ²
1.26 Flur	:	6,35 x 2,01	= 12,76 m ²
1.48 Terrasse	:	7,35 x 2,50 x 0,5	= 9,19 m ²
Wohnung 2 insgesamt			60,39 m²

Die Berechnung in der Teilungserklärung kommt zu dem Ergebnis 60,39 m² ≈ 60 m².

Die Flächen stimmen annähernd überein. Geringfügige Differenzen resultieren aus dem Umbau. Für die weitere Berechnung fließt die Fläche mit gerundet 60 m² in die Berechnung ein.

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 (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer laut ImmoWertV Anlage 1 beträgt 80 Jahre. Da das Gebäude massiv errichtet worden ist, wird bei einer ordnungsgemäßen Instandhaltung von einer wirtschaftlichen Lebensdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Vorläufige Restnutzungsdauer

Baujahr	1960	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Ende Gesamtnutzungsdauer 1960+80	2040	
Alter 2023 - 1960	63	Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer 2040 - 2023	17	Jahre

Verlängerung der Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer durch Modernisierung

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

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

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

Modifizierte Restnutzungsdauer

Modernisierungselemente	(Teil-) Modernisierung im Jahr	Max. Punkte	Vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	nur Erneuerung der Dachhaut vor langer Zeit	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	im Zeitraum 2008 - 2017	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme	innerhalb der letzten 20 Jahre	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2022	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	Ost- und Westseite 2000	4	1
Modernisierung von Bädern	innerhalb der letzten 20 Jahre	2	2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden)	innerhalb der letzten 20 Jahre	2	2
Wesentliche Veränderung des Grundrisses	innerhalb der letzten 20 Jahre	2	2
Summe		20	12

Dies entspricht nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021 einer überwiegenden Modernisierung. Modernisierungen haben erst ab einem bestimmten Alter Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer.

Hierzu wird nach Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 das relative Alter nach der Formel:

$\text{Alter} / \text{GND} \times 100 \%$

berechnet:

$63/80 \times 100 \% \approx 79\%$

Der theoretische Ansatz zur Berechnung der Restnutzungsdauer lautet:

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Die Variablen a, b und c sind der nachfolgenden Tabelle der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 zu entnehmen.

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle Anlage 2 ImmoWertV 2021: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$$\text{RND} = 0,3640 \cdot 63^2 / 80 - 0,8080 \cdot 63 + 0,9622 \cdot 80$$

$$\text{RND} = 44,13 \text{ Jahre} \approx 44 \text{ Jahre}$$

Das fiktive Baujahr errechnet sich wie folgt:

$$2023 + 44 - 80 = 1987$$

Restnutzungsdauer gerundet

44 Jahre

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundlagen

4.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den **rechtlichen Gegebenheiten** und den **tatsächlichen Eigenschaften**, der **sonstigen Beschaffenheit** und der **Lage** des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

4.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 BGB haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung zu bebauten und unbebauten Grundstücken und Sondereigentumen geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

4.1.3 Erläuterung zur ImmoWertV 21

Seit dem 01.01.2022 ist die ImmoWertV 21 rechtskräftig. In die ImmoWertV 21 als Rechtsverordnung zum BauGB wurden zahlreiche Regelungen aus der Bodenwertrichtlinie, der Vergleichswertrichtlinie, der Ertragswertrichtlinie, der Sachwertrichtlinie und den Wertermittlungsrichtlinien 2006 übernommen. Die Regelungen, Vorgaben und Berechnungen sowie Definitionen sind verbindlich und binden die Sachverständigen bei der Nutzung von Bodenrichtwerten oder Marktdaten aus den Berichten der Gutachterausschüsse.

4.1.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung 21 festgelegt. Vorgesehen sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen, sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen

(§ 25 ImmoWertV 21). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

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

(§§ 27-34 ImmoWertV 21).

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

Zu bewertendes Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus nach Wohnungseigentumsgesetz bebaut. Für Eigentumswohnungen sind in der Regel Vergleichspreise vorhanden. Die vom Gutachterausschuss vorgelegten 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 an, so dass der Wert auch im Ertragswertverfahren ermittelt wird.

4.1.5 Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten

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

Hierzu gehören beim Bewertungsobjekt eine zu geringe Raumhöhe, die fehlende Genehmigung der Nutzungsänderung und der fehlende Rettungsweg.

4.2 Vergleichswertverfahren - §§ 24 – 26 ImmoWertV

4.2.1 Allgemeines

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

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

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

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

Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss daher in seiner Kaufpreissammlung auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte, mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare, Objekte mit ihren wesentlichen Daten gespeichert. Es wurden 22 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.

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

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.

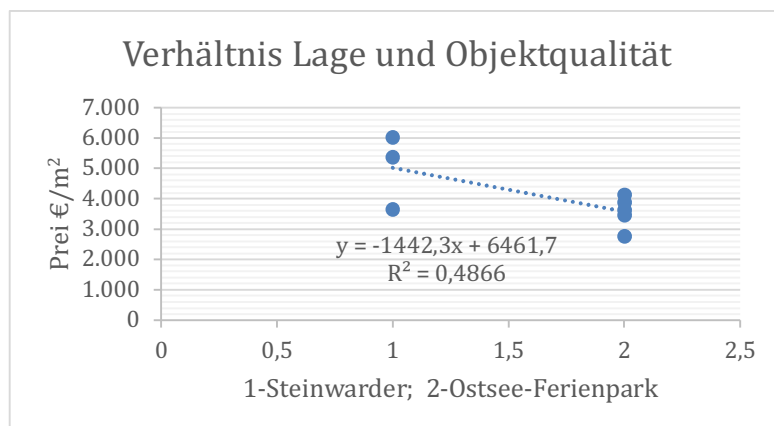
Tabelle 1 - unbereinigtes Datenmaterial

Nr.	Ort	Straße	Seeblick bzw. seitl. Seeblick	Verkaufs-jahr	Baujahr	BRW am Stichtag	Anzahl der WE	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/ m ²
1	Heiligenhafen	Steinwarder	ja	Aug. 18	1960	850	28	60	219.000	3.650
2	Heiligenhafen	Ostsee-Ferienpark	ja	Feb. 22	1971	550	1690	51	198.500	3.892
3	Heiligenhafen	Ostsee-Ferienpark	ja	Apr. 22	1971	550	1690	52	144.000	2.769
4	Heiligenhafen	Ostsee-Ferienpark	nein	Mai. 22	1971	550	1690	52	180.000	3.462
5	Heiligenhafen	Ostsee-Ferienpark	nein	Jun. 22	1971	550	1690	52	215.000	4.135
6	Heiligenhafen	Wendstraße	-	Jun. 23	1985	400	18	59	308.000	5.220
7	Fehmarn	Am Hafen	-	Jun. 23	1981	400	33	52	300.000	5.769
8	Heiligenhafen	Steinwarder	-	Jul. 23	1985	850	51	54	290.000	5.370
9	Heiligenhafen	Ostsee-Ferienpark	nein	Okt. 23	1971	550	1690	51	185.000	3.627
10	Heiligenhafen	Steinwarder	ja	Nov. 23	1978	850	57	53	320.000	6.038
Mittelwert									4.393	

Lage und Größe der Anlage:

Die grün markierten Objekte befinden sich auf dem Steinwarder, in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt und sind deshalb gut vergleichbar. Die Wohnungen im Ostsee-Ferienpark befinden sich nahe des Steinwarders und sind somit ebenfalls vergleichbar. Die Wohnung Nummer 6 befindet sich innerhalb des Ortskerns von Heiligenhafen und weicht hinsichtlich Lage und Gebäudestruktur vom Bewertungsobjekt ab. Wohnungen in dieser Lage werden vorwiegend für die Selbstnutzung und nicht für die ertragsorientierte Ferienvermietung erworben, so dass dieser Preis gestrichen wird. Die Wohnung Nr. 7 auf Fehmarn im Ortsteil Orth liegt zwar direkt am Wasser, bietet aber nicht die Infrastruktur der Stadt Heiligenhafen und die fußläufige Erreichbarkeit eines Strandes und ist somit nicht vergleichbar mit den Wohnungen auf dem Steinwarder und wird deshalb ebenfalls gestrichen.

Nach Streichung der Kaufpreise verbleiben die Kaufpreise der Objekte Steinwarder und Ostsee-Ferienpark im Pool. Die Objekte unterscheiden sich in Lage- und Objektqualität. Dies lässt sich graphisch wie folgt darstellen, wobei 1 für den Steinwarder steht und 2 für den Ostsee-Ferienpark.



Die Differenz lässt sich wie folgt rechnerisch darstellen:

$$y = -1442,3 * 1 + 6461,7$$

$$y = 5.019$$

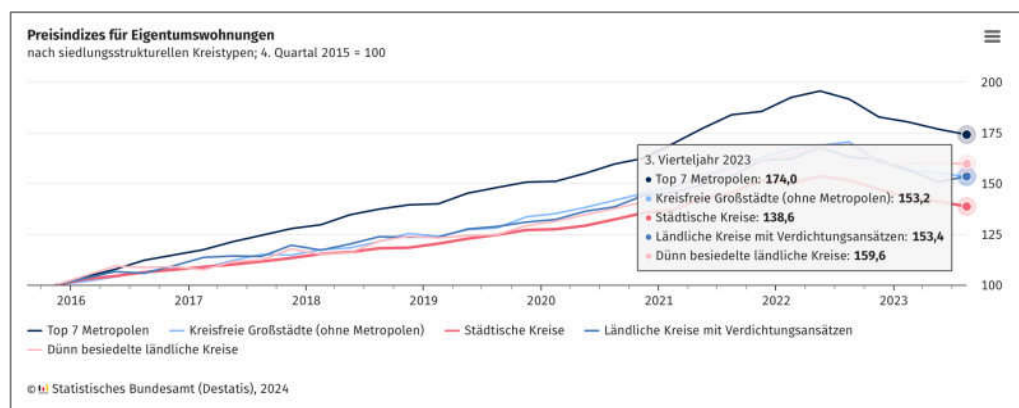
$$y = -1442,3 * 2 + 6461,7$$

$$y = 3.577$$

$$\text{Anpassungsfaktor: } 5.019/3.577 = 1,40$$

Aussicht: Teilweise wurde die Aussicht angegeben, teilweise fehlt sie. Nach Streichung der Kaufpreise 6 und 7 ist nur für die Wohnung 8 die Aussicht nicht definiert. Da sie sich zwischen Ostsee und Binnensee befindet und die Wohnungen in dem Gebäude seitlich ausgerichtet sind, kann mit mittlerer Wahrscheinlichkeit von einem seitlichen Meerblick ausgegangen werden. Es ist einzuräumen, dass eine abschließende Aussage hierzu nicht möglich ist. Aufgrund der unmittelbaren Lage zum Wertermittlungsobjekt, ist der Einfluss eher untergeordnet zu bewerten und die Wohnung wird vollumfänglich in die Bewertung einbezogen.

Verkaufsjahr: In der Tabelle sind Verkäufe von 10, im Zeitraum von August 2018 – November 2023 weiterverkauften Eigentumswohnungen benannt. Der Immobilienmarkt war in den letzten drei Jahren großen Schwankungen ausgesetzt. Das Preisniveau hatte in allen Kategorien im 2. Quartal 2022 aufgrund des Niedrigzinsniveaus der EZB seinen Höhepunkt und ist seitdem bis zum Wertermittlungstichtag wieder gesunken. Diese Entwicklung ist an der Auswertung des statistischen Bundesamtes deutlich ablesbar. Anhand des Preisindizes für Eigentumswohnungen des statistischen Bundesamtes werden die Kaufpreise auf das Preisniveau am Wertermittlungstichtag angepasst. Der Index betrug im 3. Quartal 2023 153,4.



Preisindizes für folgende Quartale:	Umrechnungsfaktor auf das 3. Quartal 2023:
3. Quartal 2018 – 123,7	$153,4/123,7 = 1,24$
1. Quartal 2022 – 162,0	$153,4/162,0 = 0,95$
2. Quartal 2022 – 167,7	$153,4/167,7 = 0,91$
3. Quartal 2022 – 163,0	$153,4/163,0 = 0,94$
3. Quartal 2023 – 153,4	$153,4/153,4 = 1,00$

Wohnfläche: die Wohnungen haben eine vergleichbare Größe.

Objektart: Bei allen Objekten handelt es sich um Eigentumswohnungen.

Inventar: Es ist nicht bekannt, inwiefern das Inventar im Kaufpreis enthalten ist. Dies ist laut Gutachterausschuss nicht verifizierbar, so dass Möblierung enthalten sein kann Oder nicht. Bei den Wohnungen im Ostsee-Ferienpark ist es erfahrungsgemäß bis auf wenige Ausnahmen üblich, dass sie möbliert veräußert werden.

Tabelle 2 - an Lage und Konjunktur angepasstes Datenmaterial

Nr.	Ort	Straße	Seeblick bzw. seitl. Seeblick	Verkaufsjahr	Baujahr	BRW am Stichtag	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m	Anpassung Lagequalität	Anpassung Konjunktur	Kaufpreis in €/m ²
1	Heiligenhafen	Steinwarder	ja	Aug. 18	1960	850	28	60	219.000	3.650	1,00	1,24	4.526
2	Heiligenhafen	Ostsee-Ferien	ja	Feb. 22	1971	550	1690	51	198.500	3.892	1,40	0,95	5.176
3	Heiligenhafen	Ostsee-Ferien	ja	Apr. 22	1971	550	1690	52	144.000	2.769	1,40	0,91	3.528
4	Heiligenhafen	Ostsee-Ferien	nein	Mai. 22	1971	550	1690	52	180.000	3.462	1,40	0,91	4.411
5	Heiligenhafen	Ostsee-Ferien	nein	Jun. 22	1971	550	1690	52	215.000	4.135	1,40	0,94	5.442
6	Heiligenhafen	Steinwarder	-	Jul. 23	1985	850	51	54	290.000	5.370	1,00	1,00	5.370
7	Heiligenhafen	Ostsee-Ferien	nein	Okt. 23	1971	550	1690	51	185.000	3.627	1,40	1,00	5.078
8	Heiligenhafen	Steinwarder	ja	Nov. 23	1978	850	57	53	320.000	6.038	1,00	1,00	6.038
Mittelwert										4.118			4.946

4.2.2.1 Analysieren grober Fehler mittels Eliminierens von Ausreißern – empirisch:

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

33% von 4.946 €/m² = ± 1.632 €/m²

3.214 €/m² - 6.578 €/m²

Alle Preise befinden sich innerhalb dieser Spanne.

4.2.2.2 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 Standartabweichung, den mittleren Fehler des Mittels und den Variationskoeffizienten berechne.

$$\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

Standartabweichung $s_x = \pm 771 \text{ €/m}^2$

Mittlerer Fehler des Mittels $s_{mx} = \pm 273 \text{ €/m}^2$

Variationskoeffizient: $v = \pm 0,156$

$2s_x = 1.542$

Bandbreite des Mittelwertes in €/m²: $3.404 - 6.488$

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.

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

Die vorliegenden Kaufpreise geben ein durchschnittliches Bild über die verkauften Wohnungen in Heiligenhafen ab. Die Raumhöhe des Bewertungsobjektes ist unterdurchschnittlich. Diese Einschränkung wird mit einem Abschlag 5 v. H. berücksichtigte.

Mittelwert €/m ²		=	4.946
Abschlag Raumhöhe	5,00%	=	-247
Kaufpreis €/m ²		=	4.699
Nutzfläche in m ²		=	60
<hr/>			
vorläufiger Vergleichswert in €		=	281.940
Vergleichswert in € gerundet		=	282.000

Vergleichswert gerundet **282.000 €**

... das entspricht 4.700 €/m² Nutzfläche.

4.3 Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

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

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

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

4.3.1 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 (§ 16 Abs. 1 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 01.02.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (sh. Anlage 8) Bodenrichtwerte ermittelt, die auf folgende Eigenschaften bezogen sind:

850 / SE WGH => 850 €/m², Sondergebiet für Erholung, Wohn- und Geschäftshäuser 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 Appartementhaus bebaut, so, wie es der B-Plan vorsieht und der Lage entspricht, so dass der Bodenrichtwert von **850 €/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 Wohnanlagen am Steinwarder und den, der Nutzung dienenden, gemischt genutzten Gebäuden. Eine Korrektur wegen der Lage des Gebäudes innerhalb der Bodenrichtwertzone ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen der Intensität der Ausnutzung des Grundstücks – Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GFZ:

Berechnung GF	$38,52 \cdot 9,18 + 8,47 \cdot 7,26 + 4,46 \cdot 7,45 + 4,9 \cdot 3,43 + (37,60 \cdot 9,19 + 3,40 \cdot 3,43) \cdot 2$	1.180 m ²
Grundstücksgröße		1.490 m ²
GFZ	1.180/1.490	0,79

Der Bodenrichtwert ist ausgewiesen worden in Abhängigkeit von einer Geschossflächenzahl von 0,8. Die vorhandene nutzungsabhängige GFZ beträgt 0,79 ≈ 0,8. Der Umrechnungskoeffizient beträgt 1.

Zulässig ist eine GFZ von 1,4.

Da nur der nutzungsabhängige Bodenwert mit dem vorläufigen Ertragswert kompatibel ist, ist für die Ermittlung des Bodenwertes zunächst der nutzungsabhängige Bodenwert maßgeblich. Basierend auf der nutzungsabhängigen GFZ beträgt der Bodenwert:

850 €/m² x 1 = 850 €/m²

Korrektur wegen Grundstückszuschnitt

Nicht erforderlich

Korrektur wegen zu erwartender Ausgleichsbeiträge

Nicht erforderlich

Bodenwert

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
rentierlicher Anteil	Ferienappartement	1.490	850	1.266.500
GFZ - Umrechnungskoeffizient bei GFZ 0,8				1
Umreko Miteigentumsanteil				69812/1000000
		104	850	88.417

Bodenwert 69.812/1.000.000 Miteigentumsanteil gerundet

88.000 €

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine GFZ von 1,4 erlaubt.

Bei einer vorhandenen GFZ von 0,8 bedeutet dies, dass das Grundstück nicht wirtschaftlich genutzt wird und Ausbaureserven vorhanden sind. Der Bodenwert, der aus der planungsrechtlichen Zulässigkeit resultiert, kann erst bei Abriss oder über eine Erweiterung realisiert werden. Die Differenz von möglichem zu tatsächlichem Bodenwert ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abzuzinsen und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen hinzuzurechnen. Der Umrechnungskoeffizient beträgt 1,32.

Bodenwert

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
rentierlicher Anteil	Geschosswohnungsbau	1.490	850	1.266.500
GFZ - Umrechnungskoeffizient bei 1,4				1,32
Umreko Miteigentumsanteil				69812/1000000
Bodenwert insgesamt		104	1122	116.710
abzüglich Ist-Bodenwert				88.417
Differenz				28.293
Über die Restnutzungsdauer diskontierter (Rest-) Bodenwert 1/(1,05)⁴⁴				3.306

Rest-Bodenwert 69.812/1.000.000 Miteigentumsanteil gerundet

3.300 €

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 Ertragswertberechnung wird für die Nutzungsart Ferienwohnung und Dauerwohnen ermittelt.

4.3.3 Ferienvermietung

4.3.3.1 Rohrertrag Ferienwohnung

Die Preise für die Übernachtung (ÜN) / Ferienwohnungen im Jahr 2024:

aktuelle Preise		WE 2
Nebensaison	6.1. - 25.03.2024/ 08.04. - 04.05.2024/26.10. - 21.12.2024	60 €
Zwischensaison	25.03. - 08.04.2024/ 04.05. - 25.05.2024/ 04.09. - 18.09.2024/ 21.12. - 28.12.2024	85 €
Vor- und Nachsaison	25.05. - 22.06.2024/ 18.09. - 26.10.2024	60 €
Hauptsaison	22.06. - 10.07.2024/ 14.08. - 04.09.2024/ 28.12. - 04.01.2024	115 €
Hochsaison	10.07. - 14.08.2024	125 €

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

Da es sich um eine ertragsorientierte Vermietung handelt, ist davon auszugehen, dass die Preise marktüblich kalkuliert wurden.

Nach den vorliegenden Belegungsübersichten/ Jahresübersichten der letzten sechs Jahre wurde eine Vermietungsdauer von durchschnittlich 165 Übernachtungen erreicht.

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 Rohrerträgen 7% abzuziehen.

Zu dem Sondereigentum gehören zwei Stellplätze. Ein Stellplatz wird der Nutzung der Wohnung zugeordnet und ist im Ertragswert impliziert. Ein weiterer Stellplatz kann vermietet werden. Die aktuelle Miete beträgt für Stellplätze auf dem Steinwarder 429,85 €/Jahr \approx 430 €/Jahr. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Überlegungen ergibt sich der Rohertrag wie folgt:

marktüblich erzielbar

NE	Neben- saison Tage	Preis/ ÜN	Zwischen- saison Tage	Preis/ ÜN	Vor- und Nachsaiso n	Preis/ ÜN	Haupt- saison	Preis/ ÜN	Hoch- saison	Preis/ ÜN	Bruttomiet- einnahmen jährlich	ÜN/ W / Jahr
WE 2	25	60,00	30	85,00	40	60,00	40	115,00	30	125,00	14.800	165
1 zusätzlicher Stellplatz											430	
Jahresrohertrag Brutto:											15.230	

Die Nachhaltigkeit in der Mietenbetrachtung erfolgt unter Berücksichtigung einer attraktiven Möblierung und einem dem Zeitgeschmack angepassten Zustand der Wohnung. Die Möblierung ist durchschnittlich; Investitionen sind zum Bewertungsstichtag nicht erforderlich.

Rohertrag jährlich

15.230 €

4.3.3.2 Bewirtschaftungskosten

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 Marge 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. Bei Ferienwohnungen sind alle Betriebskosten im Übernachtungspreis enthalten, außer den mit der Belegung korrespondierenden Heizungs-, Wasser- und Energiekosten.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten ist von marktüblich anfallenden BWK im Sinne des § 32 ImmoWertV 2021 bzw. dem Modellansatz der vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze auszugehen. Bewirtschaftungskosten, die auf das Sondereigentum anfallen, sind gesondert zu berücksichtigen.

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. 22 % des Rohertrages. Die durchschnittlichen Verwaltungskosten der Wohnungsverwaltung nach der ImmoWertV 2021 betragen 405 €/Jahr und 44 €/Jahr/ Stellplatz.

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 laut ImmoWertV 13,25 €/m² für die Wohnung und 100 €/Jahr/ Stellplatz.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis beträgt 4 % nach ImmoWertV 2021 Anlage 3. Bei der Ferienvermietung ist ein Teil des Mietausfallwagnisses bei der Annahme der Auslastung berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis beinhaltet auch das Risiko uneinbringlicher Mietrückstände und Anwaltskosten, so dass hier das Mietausfallwagnis mit 2 % berücksichtigt wird.

	Ferienwohnung
Rohertrag:	15.230 €
Betriebskosten:	60 m ² x 4,50 x 12 x 165/365
z. B. Wasser, Energie	1.465 €
Bewirtschaftungskosten:	
Verwaltungskosten	
- Vermarktungskosten 22% v. Rohertrag	3.351 €
- Verwaltungskosten 405,00 €/Jahr/Eigentumswohnung	405 €
- Verwaltungskosten 2 Stellplätze: 44 €/Jahr/Stellplatz	88 €
Summe Verwaltungskosten	3.844 €
Instandhaltungskosten	
- Instandhaltungskosten 13,25 €/m ² ImmoWertV 2021	60 m ² x 13,25 €/m ² 795 €
- Instandhaltungskosten 2 Stellplätze: 100 €/Jahr/ Stellplatz	200 €
Summe Instandhaltungskosten	995 €
Mietausfallwagnis 2 % vom Rohertrag	305 €
Summe BK und BWK	6.609 €
% des Rohertrages rd.	43%
BK und BWK	6.549 €

4.3.3.3 Reinertrag

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

	Ferienwohnung
Rohertrag:	15.230 €
BK und BWK 43 %	6.549 €
Reinertrag	8.681 €

Reinertrag jährlich

8.681 €

4.3.3.4 Liegenschaftszinssatz

„Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze), §193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.... Sie sind ... nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“ (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

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 Gutachterausschuss Ostholstein hat für das Jahr 2020 für Eigentumswohnungen eine Spanne von -0,6 – 2,64 bei einem Median von 0,92 ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Kreises Plön hat einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,7 bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren ermittelt.

Der einzige Gutachterausschuss, der den Liegenschaftszinssatz nach der Lage in der „Ostseeregion“ differenziert hat, ist der Gutachterausschuss Nordwestmecklenburg. Für Eigentumswohnungen wurde der Liegenschaftszinssatz mit einer Spanne von 1,1 – 2,7 ermittelt und für Ferienhäuser von 0,7 – 3,2, jeweils mit einem Durchschnitt von 1,7.

Bei der Nutzung der zu bewertenden Wohnung ist eine gewerblich- ähnliche Nutzung vorhanden. Die Nutzung als Ferienwohnung birgt höhere Risiken als die der Dauervermietung; Unsicherheiten wie das Wetter spielen für die Klientel der kurzentschlossenen Kurzurlauber eine große Rolle, politische Rahmenbedingungen wirken sich unmittelbar auf das Buchungsverhalten der Gäste aus. „Bei einer quasi gewerblichen bzw. gewerblich- ähnlichen Nutzung ist mit einem höheren Zinsfuß zu rechnen.“ lt. Streich [2]

Aus diesem Grund ist von einem Liegenschaftszinssatz von 2,2 % auszugehen.

Liegenschaftszinssatz Ferienvermietung

rd. 2,20 %

4.3.3.5 Zubehör und Betriebseinrichtungen

Es ist eine kleine Einbauküche vorhanden und die Wohnung ist zum Zweck der Ferienvermietung möbliert. (siehe Punkt 3.3.3 des Gutachtens) Der fiktive Wert der Möblierung ist im Ertragswert enthalten, da die Möbel für die Erzielung der benannten Erträge erforderlich sind.

Aufgrund des Alters ist kein Zeitwert für die Möblierung anzunehmen.

Zubehör

0 €

4.3.3.6 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

Jahresrohertrag in €				15.230
- Bewirtschaftungskosten	15.230	x	43,0%	= -6.549
Jahresreinertrag in €				8.681
- Bodenwertverzinsungsbetrag in €	88.000	x	2,20%	= -1.936
Gebäudereinertrag in €				6.745
x durchschnittlicher Barwertfaktor bei	RND		44	= 28,01
Ertragswert der baulichen Anlage in €	6.745	x	28,01	= 188.927
+ Bodenwert des Grundstücks in €				88.000
Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet				276.927
Vorläufiger Ertragswert in € gerundet				277.000

... das entspricht 4.617 €/m² Wfl. Rohertragsvervielfältiger 18,1878

4.3.4 Vermietung zu Dauerwohnzwecken

4.3.4.1 Rohertrag Dauerwohnen

Die Wohnung liegt in einer touristisch genutzten Lage mit Blick auf den Binnensee, so dass von einer sehr guten Wohnlage auszugehen ist. In der Analyse der on-geo GmbH [19] für Heiligenhafen wird für Wohnungsgrößen von von 60 – 90 m² eine Nettokaltmiete in einer Spannweite von 8,36 – 14,37 €/m² benannt. Ein Drittel der Wohnungsgesuche bezieht sich auf die Wohnungsgröße von 60 m². Die hohe Nachfrage und die Lage in einer Wohnungseigentumsanlage (die in der Regel gepflegter ist als ein Mietshaus) berücksichtigend, wird von einer Nettokaltmiete von 13,50 €/m² ausgegangen.

Der erzielbare Mietertrag beinhaltet eine Kücheneinrichtung und zwei Stellplätze. Die geringere Raumhöhe ist bei der Annahme des Mietertrags berücksichtigt.

Nutzungseinheit	Wfl.	Nettomieteinnahmen €/m ²	Nettomieteinnahmen €/Monat	Nettomieteinnahmen €/Jahr
WE	60	13,50	810	9.720
Jahresrohertrag:				9.720

Rohrertrag jährlich

9.720 €

„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]).

4.3.4.2 Bewirtschaftungskosten

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

Dauerwohnen	
Rohrertrag:	9.720 €
Betriebskosten:	0
z. B. Wasser, Energie	0 €
Bewirtschaftungskosten:	
Verwaltungskosten	
- Vermarktungskosten 22% v. Rohrertrag	0 €
- Verwaltungskosten 405,00 €/Jahr/Eigentumswohnung	405 €
- Verwaltungskosten 2 Stellplätze: 44 €/Jahr/Stellplatz	88 €
Summe Verwaltungskosten	493 €
Instandhaltungskosten	
- Instandhaltungskosten 13,25 €/m ² ImmoWertV 2021	60 m ² x 13,25 €/m ² 795 €

- Instandhaltungskosten 2 Stellplätze: 100 €/Jahr/ Stellplatz	200 €
Summe Instandhaltungskosten	995 €
Mietausfallwagnis 2 % vom Rohertrag	194 €
Summe BK und BWK	1.682 €

% des Rohertrages rd.	17%
------------------------------	------------

BK und BWK	1.652 €
-------------------	----------------

Reinertrag	8.068 €
-------------------	----------------

Reinertrag jährlich **8.068 €**

4.3.4.3 Liegenschaftszinssatz

Die Dauervermietung ist weniger risikobehaftet als die Ferienvermietung, so dass der Liegenschaftszinssatz geringer ausfällt. Unter Berücksichtigung der Überlegungen aus Punkt 4.3.3.4 beträgt der Liegenschaftszinssatz 2 %

Liegenschaftszinssatz Ferienvermietung **rd. 2,00 %**

4.3.4.4 Ertragswert – Übersicht – Dauerwohnen

Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag in € **9.720**

- Bewirtschaftungskosten 9.720 x 17,0% = -1.652

Jahresreinertrag in € **8.068**

- Bodenwertverzinsungsbetrag in € 88.000 x 2,00% = -1.760

Gebäudereinertrag in € **6.308**

x durchschnittlicher Barwertfaktor bei RND 44 = 29,08

Ertragswert der baulichen Anlage in € 6.308 x 29,08 = 183.437

+ Bodenwert des Grundstücks in € **88.000**

Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet **271.437**

Vorläufiger Ertragswert in € gerundet **271.000**

... das entspricht 4.517 €/m² Wfl. Rohertragsvervielfältiger 27,8807

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Es sind keine Baumängel/Bauschäden zu berücksichtigen. Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wird die Unterausnutzung des Grundstücks, hier mit dem über die Restnutzungsdauer diskontierten Bodenwert, mit einem Zuschlag von 3.300 €, berücksichtigt.

Abschlag wegen fehlender Baugenehmigung und Brandschutz

Zur Herstellung eines zweiten Rettungsweges wird es erforderlich, die Wabenwand teilweise zu entfernen. Da die Außenwand dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen ist, sind die Kosten von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen. Ich gehe davon aus, dass bei der Höhe der vorhandenen Instandhaltungsrücklage die Kosten für diese Maßnahme abgedeckt sind und eine Sonderumlage nicht erforderlich wird. Dies ist letztendlich von der Abstimmung der Wohnungseigentümer abhängig.

Weiterhin ist die Nutzungsänderung der Wohnung bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Zur Legitimation ist ein Bauantrag zu stellen nebst Dispens zur niedrigen Raumhöhe. Die Gewähr zur Erteilung kann nicht gegeben werden. Aufgrund des Risikos nimmt die Zahl der Kaufinteressenten ab. Nachteile und Auflagen können nicht ausgeschlossen werden, so dass hier ein Abschlag von 10 % auf den vorläufigen Verfahrenswert erfolgt.

	Vergleichswertverfahren	Ertragswertverfahren Ferienvermietung	Ertragswertverfahren Dauervermietung
Vorläufiger Verfahrenswert	282.000	277.000	271.000

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag wegen fehlender Baugenehmigung 10 %	28.200	27.700	27.100
Zuschlag Bodenwertdifferenz diskontiert	3.300	3.300	3.300
Abschlag gesamt	24.900	24.400	23.800

Verfahrenswert	257.100	252.600	247.200
Verfahrenswert gerundet	257.000	253.000	247.000

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 teilweise in der Appartementanlage Ostsee-Ferienpark mit 1.690 Wohneinheiten und teilweise auf dem Steinwarder, in der Nähe des Wertermittlungsobjektes. Die Wohnungen sind nicht hinreichend vergleichbar, da die genaue Lage der Wohnungen innerhalb der Anlagen nicht bekannt ist. Die Wohnungen werden in dieser Lage zu Erholungszwecken vermietet oder selbst genutzt, so dass die Aussicht, äquivalent zur Lage im Gebäude, großen Einfluss auf den Verkehrswert hat. Vorteilhaft bei zu bewertender Wohnung ist die direkte Lage am Heiligenhafener Binnensee. Die Ausrichtung der Wohnung nach Süden und der kurze Weg zum Ostseestrand an der Nordseite des Gebäudes sind positive Eigenschaften der Immobilie und führen zu einer guten Nachfrage des Objektes bei der Vermarktung als Ferienwohnung.

Zu berücksichtigen sind die Imponderabilien aufgrund der fehlenden Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Gebäudes. Der Vergleichswert berechnet sich hiernach zu **257 T€**. Der Vergleichswert ist für die Ableitung des Verkehrswertes nicht gut geeignet, da die Qualität der Vergleichsobjekte, wie die Lage im Gebäude, der Ausstattungszustand und die Möblierung nicht bekannt sind.

Neben dem Vergleichswertverfahren wurde das Ertragswertverfahren angewendet, da die Immobilie planungsrechtlich und aufgrund der Lage und Struktur für die ertragsorientierte Ferienvermietung prädestiniert ist. Der Verkehrswert aus der Vermietung als Ferienwohnung ergibt sich zu **253 T€**. Weiterhin wurde die Nutzung der Wohnung zu Dauerwohnzwecken untersucht. Der Ertragswert aus Dauervermietung beträgt **247 T€**.

Die Wohnung ist für die Ferienvermietung prädestiniert, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren bei Ferienvermietung abgeleitet wird.

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

Verkehrswert

253.000 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

6. Zuzahlungsbeträge aus Grundbuch Abt. II

Die Höhe des Zuzahlungsbetrages bemisst sich nach dem Betrag, um den der Wert des Grundstücks objektiv durch die Belastung gemindert ist, der somit bei Verkauf des Grundstücks ohne die zu wertende Einzelbelastung über den bei Veräußerung des belasteten Grundstücks erreichbaren Kaufpreis hinaus erzielt werden könnte. Davon ist der Wert zu unterscheiden, den das Recht für den Berechtigten besitzt und den er bei Erlöschen des Rechts aus dem Versteigerungserlös verlangen könnte; auf diesen Wert kommt es nicht an.

In Abteilung II des Grundbuchs sind zwei Eintragungen zur dinglichen Sicherung der Erbbauzinsrealast vorhanden.

Zweite Abteilung:

Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Heiligenhafen		Blatt 6082	-Zweite Abteilung	1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen				
1	2	3				
3	1	Lastend auf dem 1/2 Miteigentumsanteil der (Abt. I Nr. 4.2): Vorkaufsrecht für den erten Verkaufsfall für geb. 1959; gemäß Bewilligung vom 13.07.2022 (Notar Dr. Guido Bernd Helderermann in Hannover, UVZ-Nr. 204/2022); eingetragen am 31.08.2022. Balszus				
4	1	Lastend auf dem 1/2 Miteigentumsanteil des (Abt. I Nr. 4.1): Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für geb. .1979;				

13.11.2023 08:54:28 Seite 9 von 12

6.1.1 Abt. II, lfd. Nr. 3 und 4 - Vorkaufsrecht

Bleibt das Vorkaufsrecht im Grundbuch stehen, bedeutet dies für den Ersterher wirtschaftlich weder einen Vor- noch einen Nachteil, da der Anspruchsberechtigte (hier der Erbbaurechtsgeber), wenn er das Vorkaufsrecht ausüben will, zu gleichen Bedingungen in den Kaufvertrag einsteigen muss.

Aus der Kenntnis des Vorkaufsrechtes heraus riskiert ein möglicher Kaufinteressent, dass der Berechtigte sein Vorkaufsrecht ausübt. Unter Umständen kann sich diese Behinderung einschränkend auf die Anzahl der Kaufinteressenten auswirken. Die PfandbriefAkademie des vdp hat aus Deckungsprüfungen und der gängigen Praxis festgestellt, dass als Abzugsbetrag für ein Vorkaufsrecht 2 % des Verkehrswertes üblich sind [17].

$$253 \text{ T€} \times 2\% = 5.060 \text{ €} \approx 5.000 \text{ €}$$

Zuzahlungsbetrag Vorkaufsrecht lfd. Nr. 3

5.000 €

Zuzahlungsbetrag Vorkaufsrecht lfd. Nr. 4

5.000 €

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 2020
- [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] BKI Informationszentrum „BKI Objekte – Kosten abgerechneter Bauwerke“ 2016
- [8] Kleiber, Wolfgang „Wertermittlungsrichtlinien 2016“ mit **VW-RL**, **EW-RL**, **SW-RL** und **BRW-RL**, 12. Auflage, Köln 2016
- [9] Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel „Baukosten 2020/21 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung“ 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2020
- [10] Gablenz, Klaus „Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung“ 4. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co.KG, Köln 2008
- [11] Heix, Gerhard „Wohnflächenberechnungen – Rechtsfragen und Methoden“ 4. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2013
- [12] Gablenz, Klaus „Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung“ 4. Auflage, Köln 2008
- [13] Bobka, Gabriele (Hrsg.) „Spezialimmobilien von A-Z“, 1. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag
- [14] Kleiber, Wolfgang „Kleiber digital - Standardwerk zur Wertermittlung“ abrufbar im Internet:< Kleiber Digital - Datenbank für Wertermittlung – Reguvis Fachmedien>, Stand aktuell
- [15] Otto Stöben Immobilien „Marktbericht II/2023“ abrufbar im Internet: <https://stoeben.de/images/stories/dokumente/marktbericht/aktueller-preisindex-2023_02.pdf>
- [16] Bundesagentur für Arbeit „Statistik“ abrufbar im Internet:< Startseite - Schleswig-Holstein, Land - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) >
- [17] Wolfgang Crimmamm, Studienbrief „Der Beleihungswert“, 4. Auflage, März 2015 vdp PfandbriefAkademie
- [18] Kommentar ZVG
- [19] on-geo GmbH – Datenportal für die Immobilienbewertung, abrufbar im Internet [geoport – on-geo GmbH \(on-geo.de\)](https://www.on-geo.de)

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

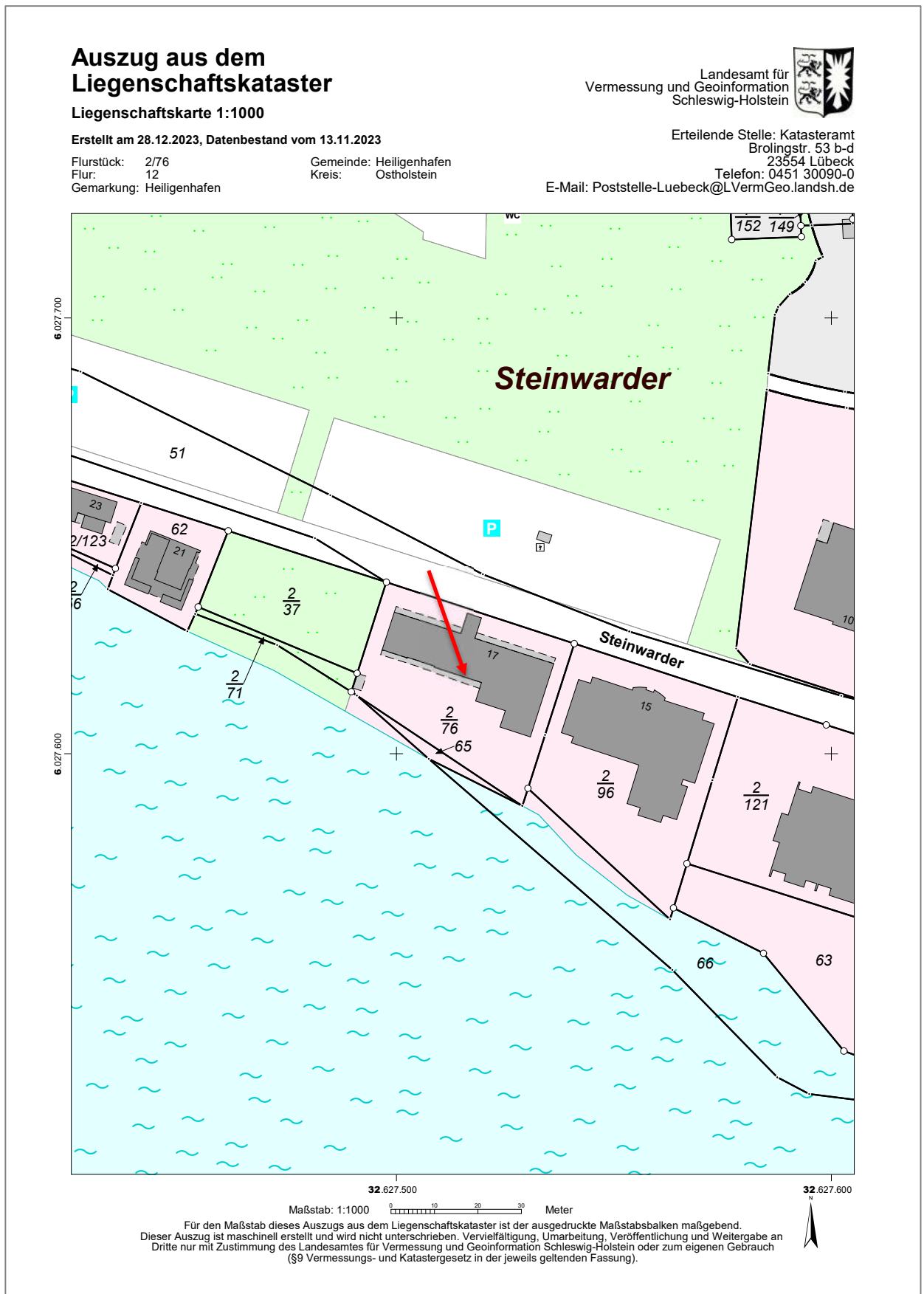
Oldenburg, den 17. Januar 2024

Anlagen

1. Übersichtsplan

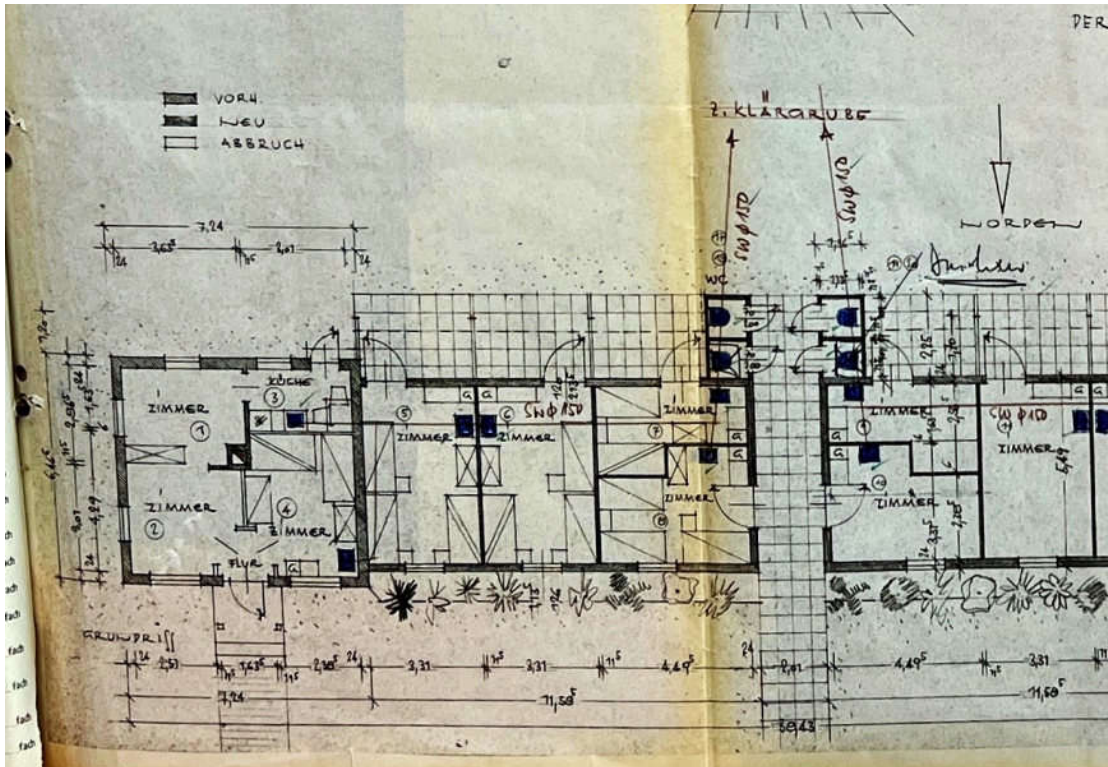
2. Ortsplan

3. Flurkartenauszug

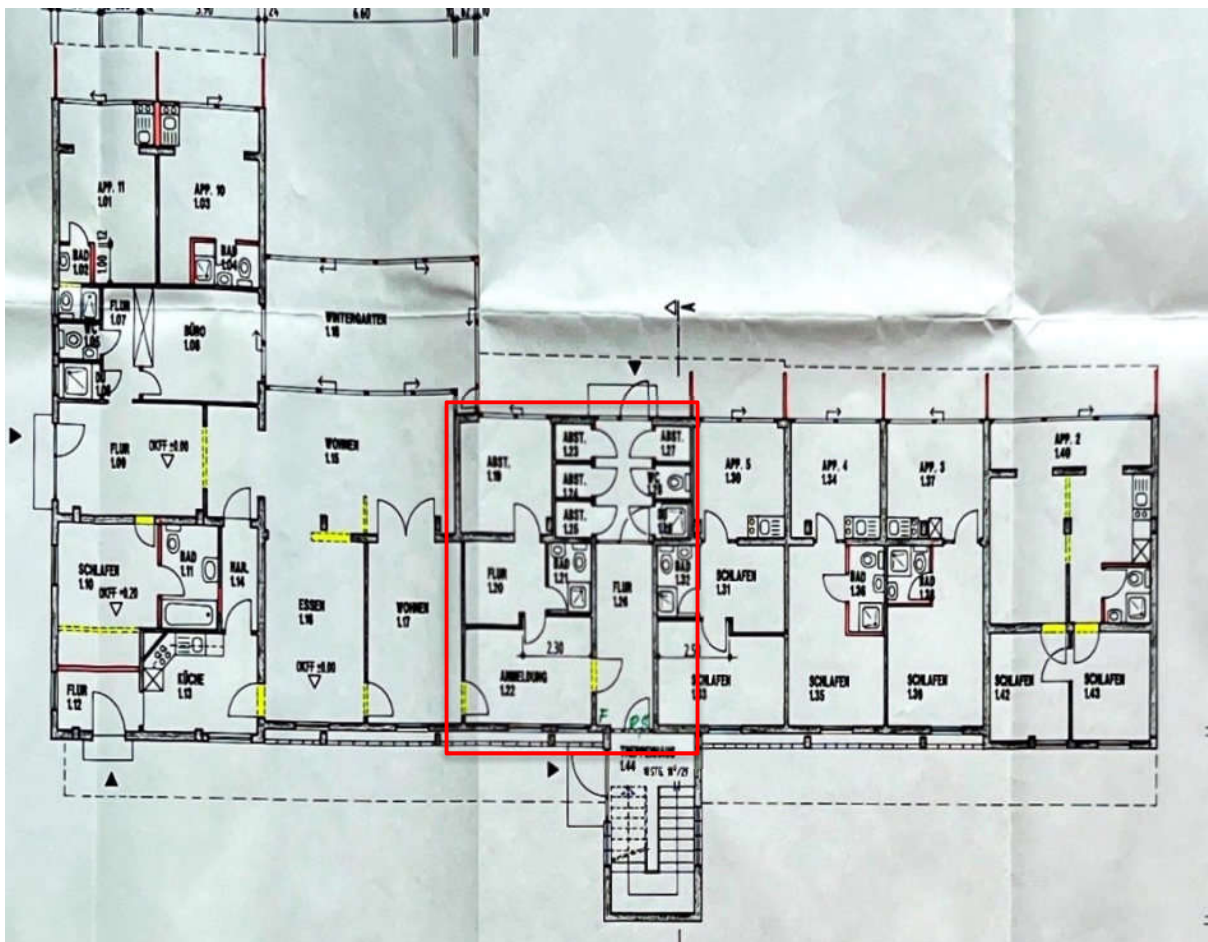


4. Bauzeichnungen – Wohnung -2 (nicht maßstabsgerecht)

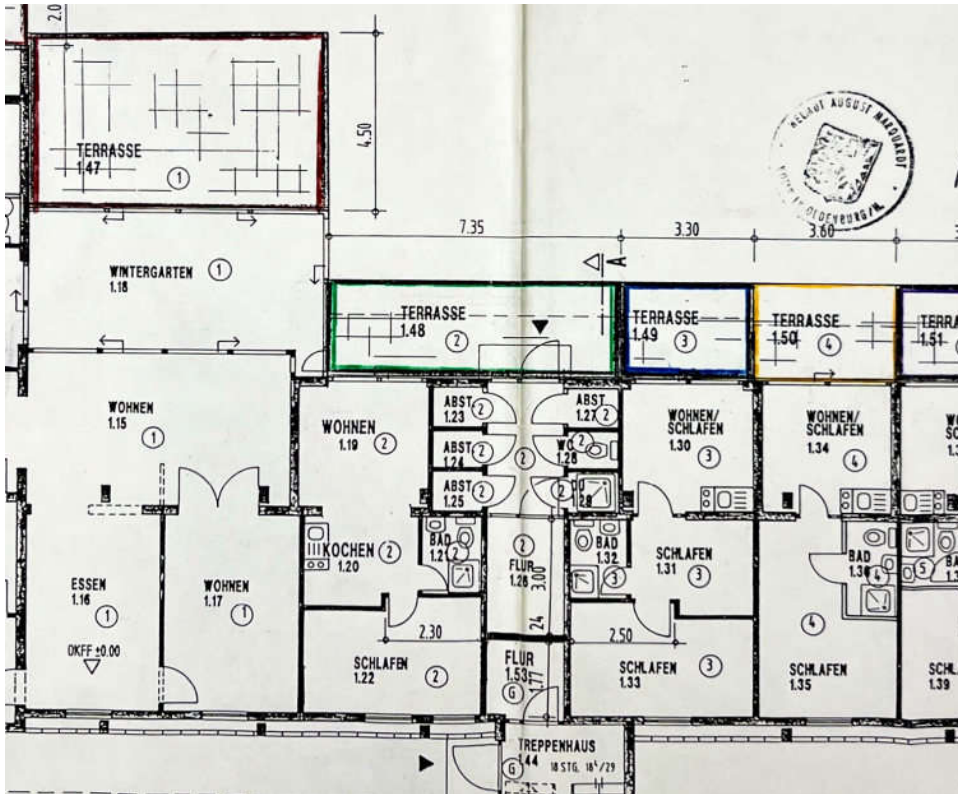
1. Grundriss 1960



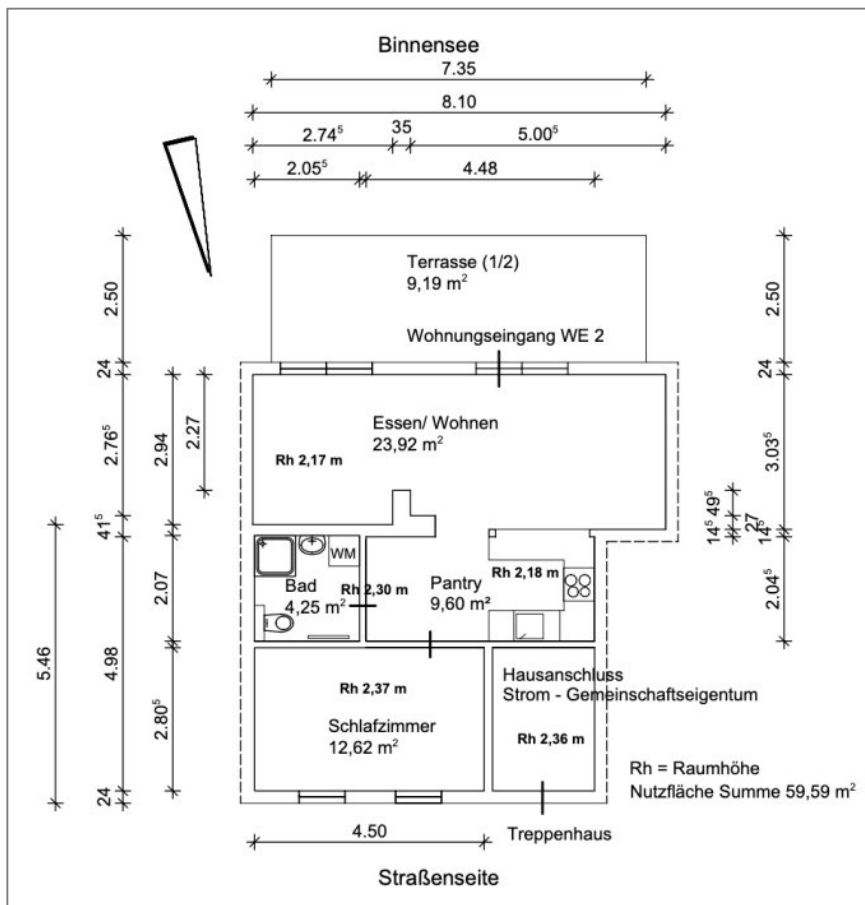
2. Grundriss aus der Baugenehmigung 1996



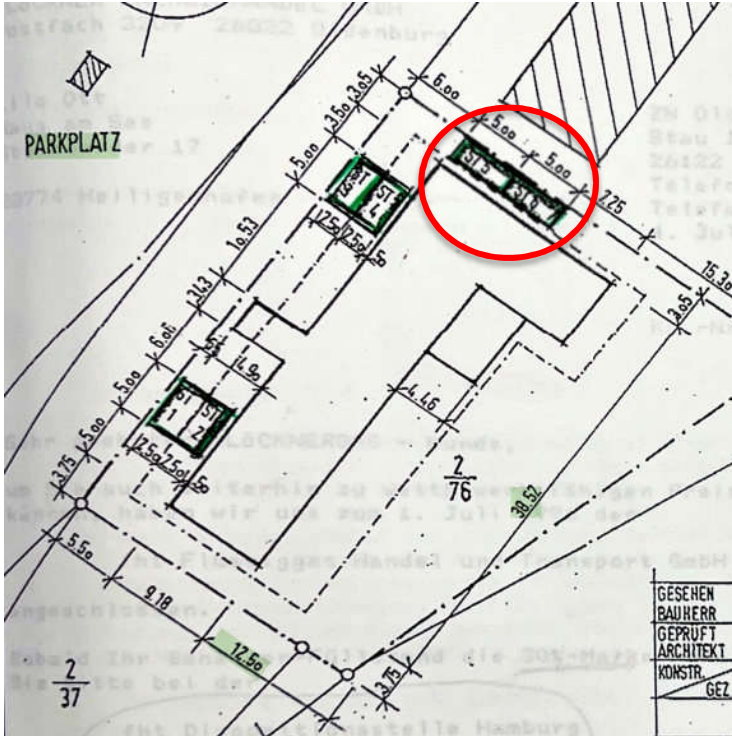
3. Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Anlage zur Teilungserklärung –
 abweichend vom tatsächlichen Zustand



4. Grundriss – tatsächlicher Zustand Wertermittlungsstichtag

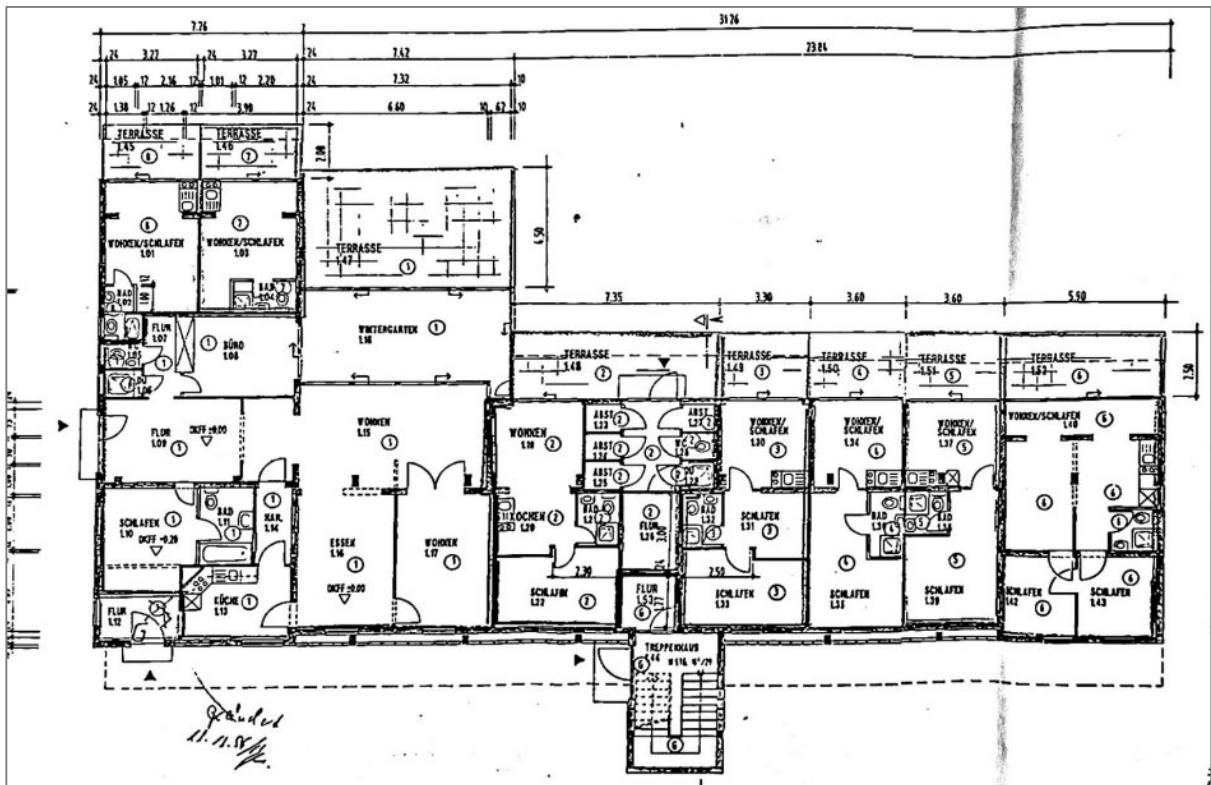


Sondernutzungsrecht Stellplatz 5 und 6

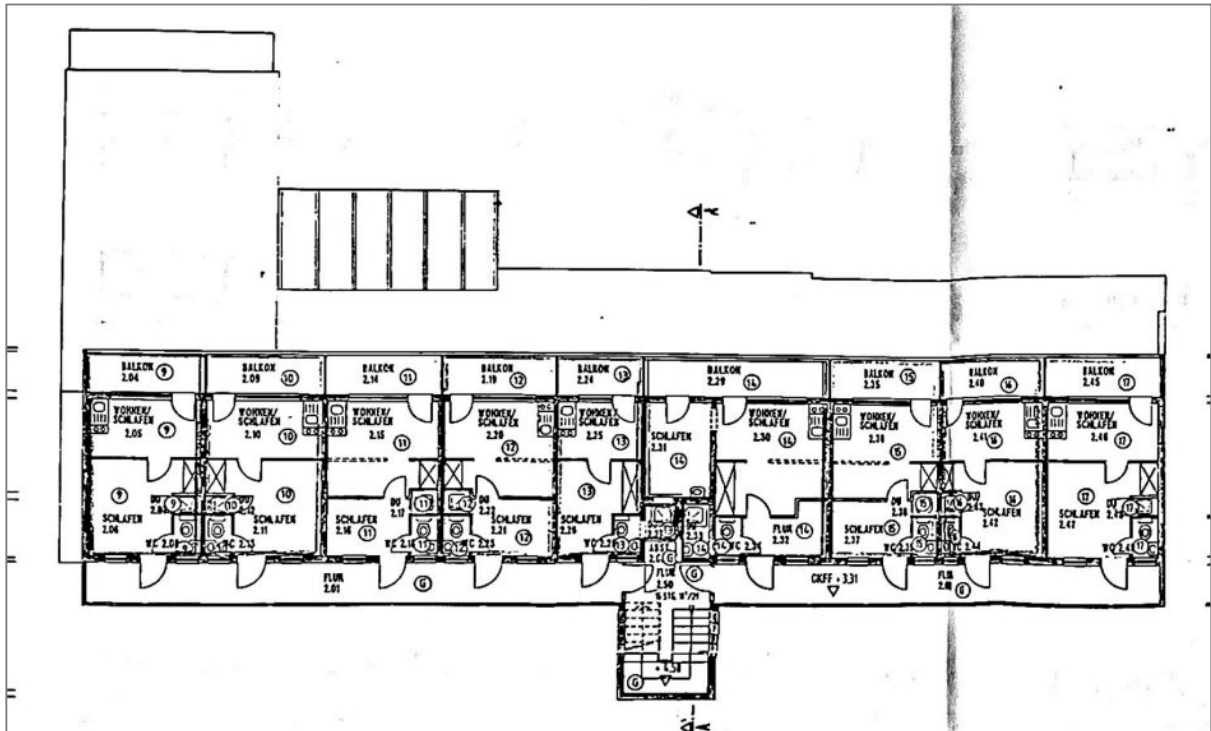


Übersicht Wohnungseigentumsanlage:

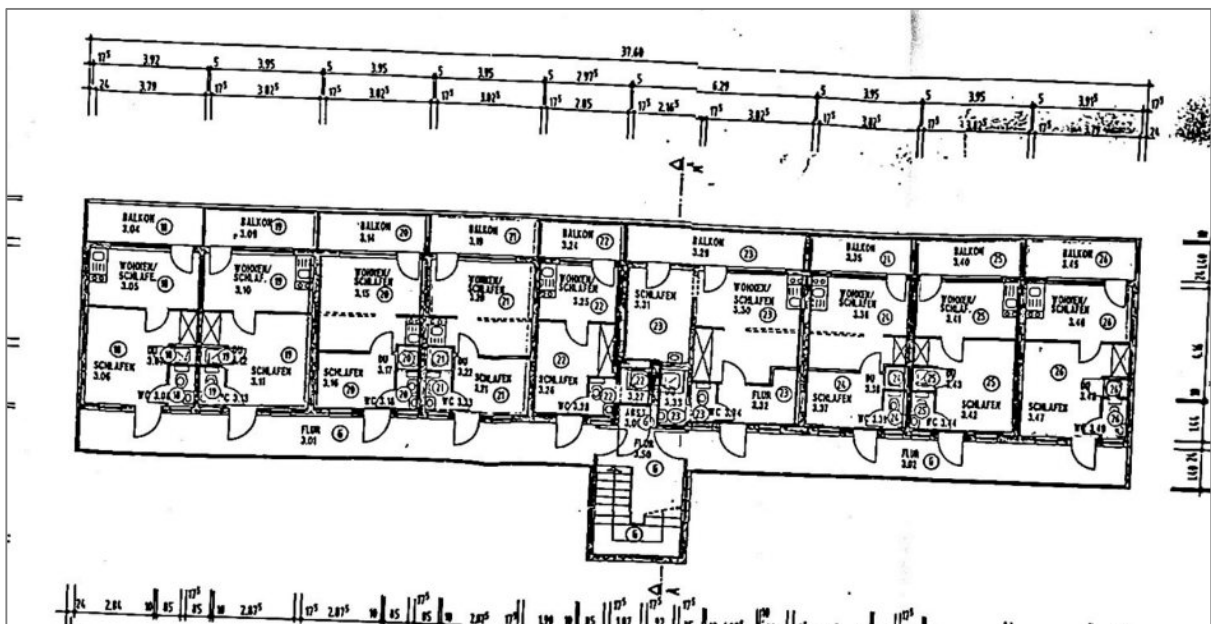
Erdgeschoss



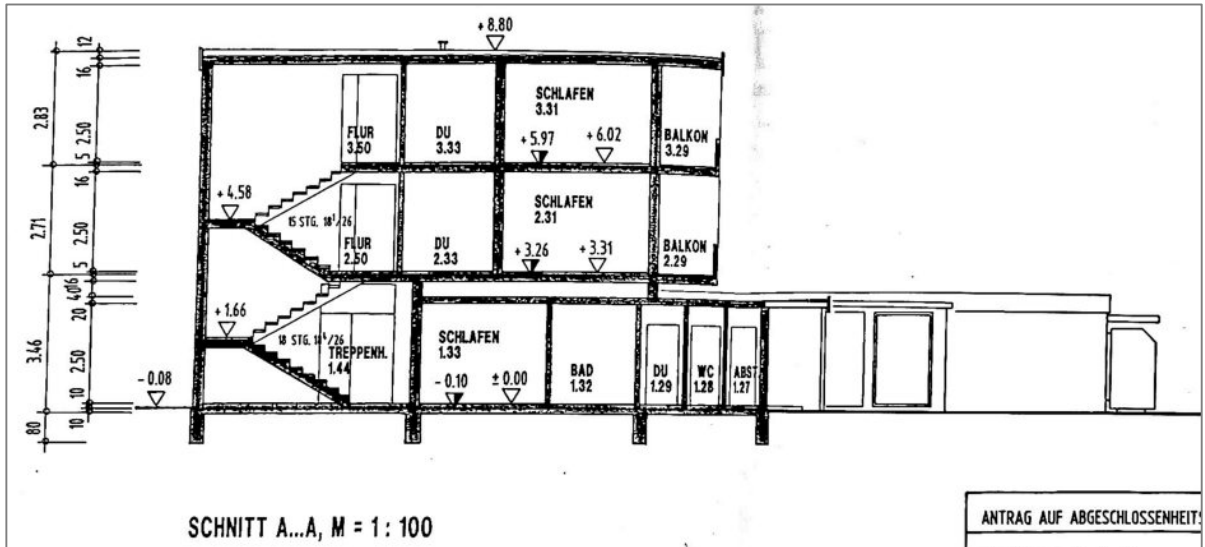
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Schnitt



5. Rechtsauskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein

		KREIS OSTHOLSTEIN
<small>KREIS OSTHOLSTEIN • Postfach 433 • 23694 Eutin</small>		Der Landrat Fachdienst Bauordnung
Frau Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen Markt 22 23758 Oldenburg		
Geschäftszeichen 00196-24-21 / 25.363	Auskunft erteilt Frau Wieckhorst	Telefon 04521-788 381 Fax 04521-78896-381 E-Mail k.wieckhorst@kreis-oh.de
		Datum 17.01.2024
Bauvorhaben: Rechtsauskunft 25.363		
Grundstück in: Heiligenhafen, Steinwarder 17, Gemarkung Heiligenhafen, Flur 12, Flurstück(e) 2/76		
Sehr geehrte Frau Drews-Jacobsen,		
zu Ihrer Frage (Rechtsauskunft) zur Wohnung 2 in Heiligenhafen, Steinwarder 17 ist nach Aktenlage eine Nutzung als Wohnung nicht bekannt - siehe Auszug aus der Baugenehmigung vom 22.02.1996 in der Anlage.		
Nur informativ: Die Wohnungsdarstellung aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist unabhängig von dem (bau-)genehmigten Zustand und ist im Verfahren der Abgeschlossenheitsbescheinigung auch nicht zu bewerten. Dies wird in einer Abgeschlossenheitsbescheinigung auch immer extra erwähnt. Somit handelt es sich nach Aktenlage bisher nicht um eine Wohnung.		
Grundsätzlich gilt, dass Wohnungen mindestens <u>zwei voneinander unabhängige Rettungswege</u> ins Freie haben müssen (jetzige LBO § 33, die Vorschrift gab es aber 1996 auch schon), beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.		
Sollte auf einen zweiten Rettungsweg verzichtet werden, wäre ein Abweichungsantrag zu stellen (was aber bei dieser Grundrisslage nicht positiv bewertet werden würde). Es ist also dringend anzuraten, hier erst einmal einen genehmigten Stand, also eine Baugenehmigung für die Nutzung als Wohnung, zu erzielen, für den (pro Wohnung) zwei Rettungswege nachgewiesen werden können (z.B. durch Rückbau der Wabensteinwand).		
Ich möchte noch darauf hinweisen, dass das Schreiben von _____ vom 21.06.2023 an den Kreis Ostholstein am 03.07.2023 von _____ Fachdienst Bauordnung beantwortet wurde.		
Freundliche Grüße  i.A. Wieckhorst		
Adresse Kreis Ostholstein Fachdienst Bauordnung Lübecker Str. 41 23701 Eutin	Kontakt Telefon: +49 4521 788-0 Telefax: +49 4521 788-597 E.-Mail: bauamt@kreis-oh.de Internet: www.kreis-oh.de	Öffnungszeiten Mi. 13.30 – 16.00 Uhr Fr. 8.00 – 12.30 Uhr oder nach Vereinbarung
		Bankverbindung Sparkasse Holstein IBAN: DE 77 2135 2240 0000 0074 01 BIC: NOLADE21HOL

6. Ausschnitt B- Plan (nicht maßstabsgerecht)



7. Wirtschaftsplan

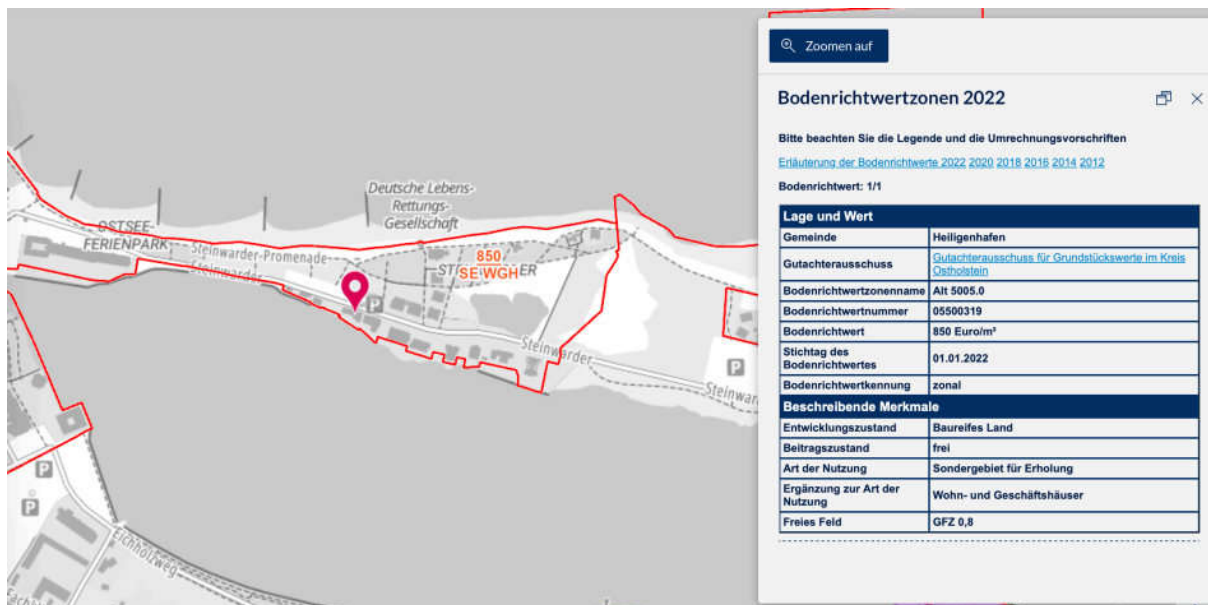
Hausverwaltung				
Wohnungseigentümer: Appartement Nummer: 2			WEG Haus am See 23774 Heiligenhafen	
Wirtschaftsplan 2023			01.01.2023	31.01.2023 31.12.2023
Kostenart	Gesamt €	Schlüssel	Ihr Anteil	Ihr Betrag €
Betriebskosten				
1. Strom	8.000,00	V	729,00	729,00
2. Wasser/Abwasser	4.900,00	V	366,00	366,00
3. Heizung	12.000,00	V	1.012,00	1.012,00
4. Strom allgemein	780,00	M	69.812	54,45
5. Hausmeister	5.352,00	M	69.812	373,63
6. Verwaltung	4.992,00	W	26	192,00
7. Müllabfuhr	1.400,00	M	69.812	97,74
8. Reinigung	2.200,00	M	69.812	153,59
9. Schädlingsbekämpfung	550,00	M	69.812	38,40
10. DSL Anschluss	1.468,00	W	26	56,46
11. Rauchmelder/Feuerschutz	260,00	M	69.812	18,15
12. Niederschlagswasser	450,00	M	69.812	31,42
13. Versicherungen	4.542,00	M	69.812	317,09
14. Kontoführung	220,00	M	69.812	15,36
15. Heizung allgemein	400,00	M	69.812	27,92
16. Steeg Miete	400,00	W	26	15,38
17. Stellplatz Mieten	10.950,00	St	0	0,00
18. So. Kosten/Gebühren	550,00	M	69.812	38,40
19. Kleinreparaturen	500,00	M	69.812	34,91
20. Summe Kosten	59.914,00			3.571,89
21. Instandhaltungs RL (-Zuführung)	14.500,00	M	69.812	1.012,27
22. Su. Kosten+ Instandhalt RL	74.414,00			4.584,17
23. Hausgeld monatlich	6.201			382
24. davon Zuf. Instandhalt. RL	1.208			84

Der Wirtschaftsplan wird erst durch Beschluss der WEG Versammlung **rechtskräftig**

Verteilungsschlüssel:

M = Miteigentumsanteile	1.000.000
W = Wohneinheiten	26
V = Verbrauch	
St = Stellplatz	22

8. Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht)



Bodenrichtwertzonen 2022

Bitte beachten Sie die Legende und die Umrechnungsvorschriften
[Erläuterung der Bodenrichtwerte 2022 2020 2018 2016 2014 2012](#)

Bodenrichtwert: 1/1

Lage und Wert	
Gemeinde	Heiligenhafen
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein
Bodenrichtwertzonenname	Alt 5005.0
Bodenrichtwertnummer	05500319
Bodenrichtwert	850 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungsstatus	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Sondergebiet für Erholung
Ergänzung zur Art der Nutzung	Wohn- und Geschäftshäuser
Freies Feld	GFZ 0,8

9. Fotodokumentation



Foto 1) Ansicht Gesamtanlage von der Straße aus



Foto 2) Zwei Stellplätze



Foto 3) Eingang zum Sondereigentum Nr. 2



Foto 4) Essbereich



Foto 5) Wohnbereich



Foto 6) Küche

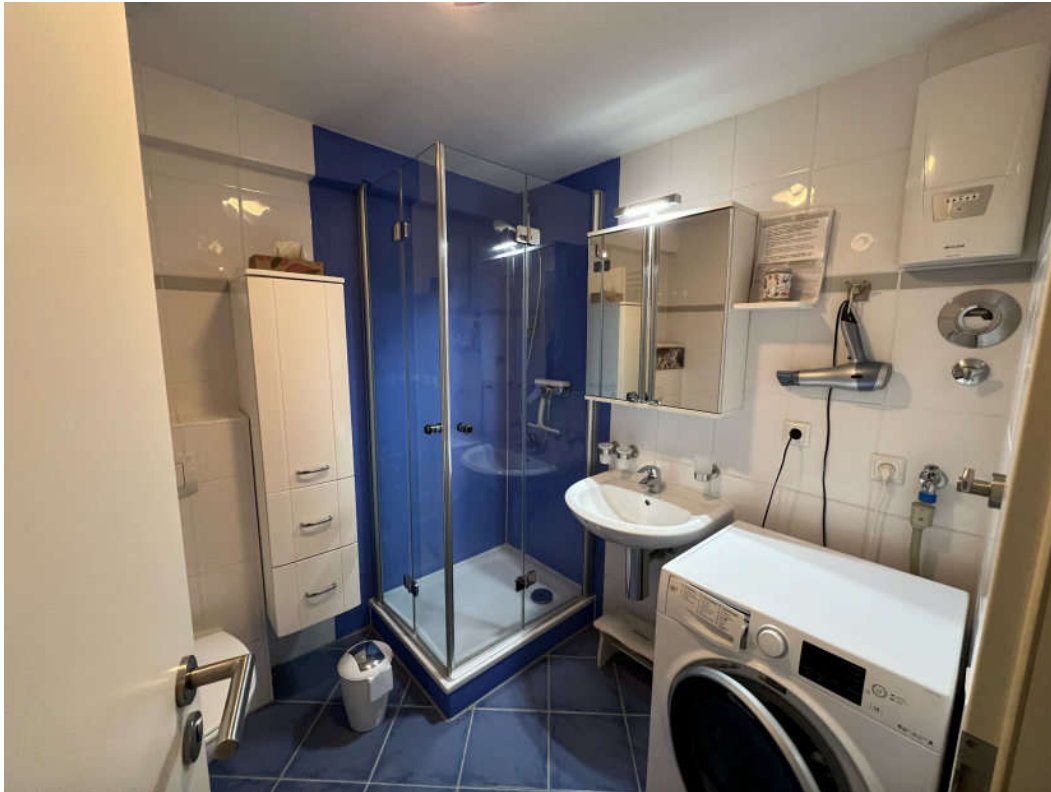


Foto 7) Bad



Foto 8) Schlafzimmer



Foto 9) Blick über den Binnensee



Foto 10) Blick über den Binnensee



Foto 11) Fahrradabstellanlage im Hintergrund



Foto 12) Gaszentralheizung