

## Kurzfassung zum Gutachten über den Verkehrswert

AZ 56 K 8/23

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) Anlage mit 26 WE
Baujahr	Baujahr 1960, 1967 Umbau 1996
Objektanschrift	Am Steinwarder 17, 23774 Heiligenhafen
Wertermittlungstichtag	11. Dezember 2023 = Qualitätstichtag
Grundstücksgröße	1.490 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gerundet	60 m <sup>2</sup>
<b>Grundbuch von Heiligenhafen, Blatt 6082</b>	
Gemarkung, Flur, Flurstück	Heiligenhafen, 012, 2/76
<b>Verkehrswert</b>	<b>253.000 €</b>
Zubehör	Möblierung, Küche
Lasten und Beschränkungen	Zweite Abteilung, Laufende Nummer 3 und 4

Angaben zu den Beteiligten, wie Eigentümer und z. B. Mietern ergeben sich aus der, dem Verfahren anhängigen Gerichtsakte und werden im Gutachten aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mitgeteilt.

Die Sachverständige weist darauf hin, dass das vollständige Gutachten beim Amtsgericht eingesehen werden kann. Für die Veröffentlichung der Kurzfassung zum Gutachten und die darin aufgeführten Angaben wird keine Haftung übernommen.

## **1.1 Lage**

### **Lage regional**

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

### **Lage örtlich**

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, Kinderspielplätze, Tennisplätze etc.) vorhanden. Die Saison erweiternd, steht das Aktiv-Hus für überdachte Aktivitäten zur Verfügung. Heiligenhafen ist Seeheilbad, bis heute Fischereistandort und hat einen Jachthafen. In Heiligenhafen befinden sich weiterhin eine Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Neurologie, sowie verschiedene Banken und Behörden.

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.

## **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 Gewerbezweigen.

### **1.1.1 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.

## **1.2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **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

### **Baugenehmigung**

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.

Die tatsächliche Raumhöhe beträgt im Schlafzimmer 2,37 m und im Wohnzimmer 2,17 m.

### **Baulasten und Erschließungsbeiträge**

keine

### **Grundbuch:**

Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen

### **Lasten und Beschränkungen in Abt II des Grundbuchs**

Laufende Nr. 3 und 4: Vorkaufsrechte

## Mietverträge

Buchungen für Ferienvermietung für circa 127 Tage im Jahr 2024.

Es ist eine ordnungsgemäße Hausverwaltung vorhanden.

**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.

### 1.2.1 Beschreibung des Gebäudes und der Sondereigentume

#### Konstruktion Wohnhaus:

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.

#### 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 Schlafräum vorhanden

#### Einrichtung:

Pantry	:	Korpus mit Edelstahlspüle, Cerankochfeld, Ablufthaube, Kühlschrank, Geschirrspüler, Fliesenspiegel, sonst tapeziert
Essbereich	:	Esstisch, vier Stühle, zwei Vitrinen
Wohnzimmer	:	Eckcouch, Hocker, Fernseherschrank, 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

### **1.2.2 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.

### **1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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.





#### 4. Fotodokumentation



Foto 1) Ansicht Gesamtanlage von der Straße aus



Foto 2) Eingang zum Sondereigentum Nr. 2

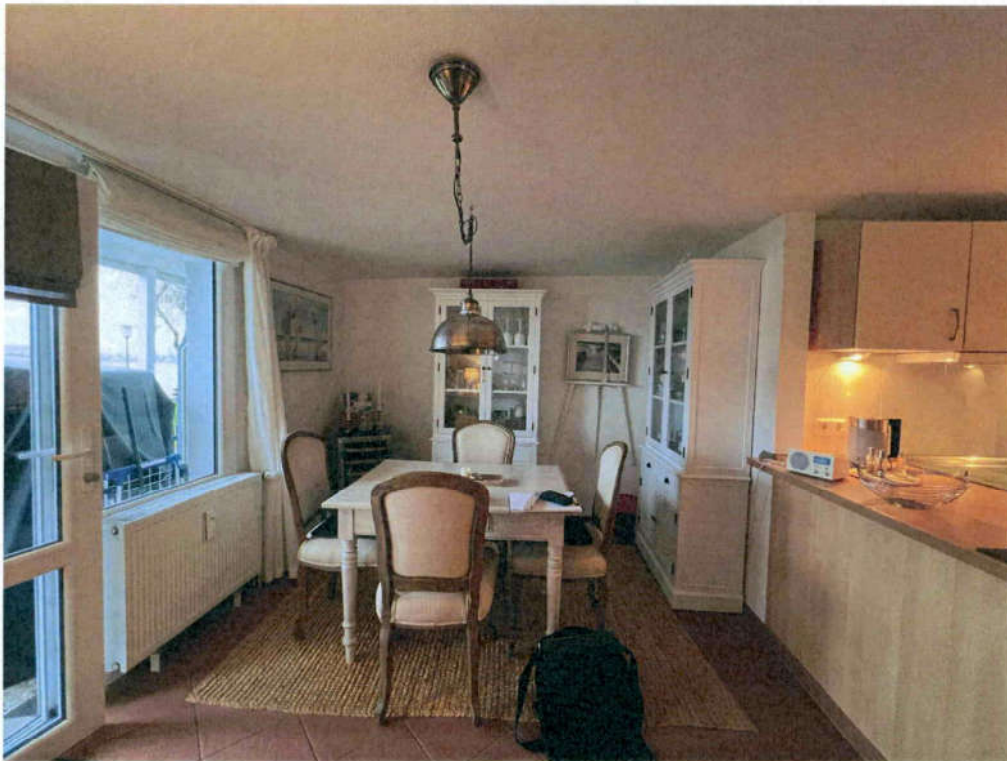


Foto 3) Essbereich



Foto 4) Küche





Foto 5) Bad



Foto 6) Blick über den Binnensee