

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

FRICK WERTERMITTLUNG

Dipl.-Geogr. Christian Frick

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

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

Aktenzeichen Amtsgericht:

Az.: 56 K 9/23



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

GUTACHTEN

13. Dezember 2023
Az.: 117/10-00810923

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
im Wohnungsgrundbuch von Sierksdorf, Blatt 429 eingetragenen **127/100.000**
Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
23730 Sierksdorf, Am Fahrenkrog 58, verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 129 im Erdgeschoss und dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sierksdorf	429	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wintershagen	3	7/17, 7/23
Eigentümer (lt. Grundbuch):	- hier nicht aufgeführt -	

Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum
Stichtag 01.12.2023 ermittelt mit
rd. **215.000,- €.**



Ausfertigung Nr. ____:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 36 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Zusammenfassung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen.....	11
3.1.1	Gebäude.....	12
3.2	Nebengebäude.....	13
3.3	Außenanlagen.....	14
3.4	Hausgeld, Verwaltung, Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage.....	15
4	Beschreibung des Sondereigentums	16
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	16
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Grundstücksdaten	19
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	20
5.4	Bodenwertermittlung	20
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
5.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	21
5.5	Vergleichswertermittlung	22
5.5.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	22
5.5.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	23
5.5.3	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 12)	27
5.5.4	Vergleichswert	27
5.5.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	28
5.6	Ertragswertermittlung	28
5.6.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
5.6.2	Ertragswertberechnung	30
5.6.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	30
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
5.7.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	32
5.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
5.7.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
5.7.4	Verkehrswert	33
5.8	Urheberrecht / Haftung.....	34
6	Anlagen	34
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	34
7.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	3-Zimmer-Wohnungseigentum, in einer Ferienhausanlage von 1973 mit mehreren Hauptgebäuden, drei Hochhäusern und insgesamt rd. 880 Wohnungen; das Wohnungseigentum liegt im südlichen Bereich der Anlage in einem der sog. Terrassenhäuser in 2. Reihe zur Ostsee relativ mittig im Erdgeschoss. Zur Wohnung gehören ein Abstellraum und ein Stellplatz als Sondernutzungsrecht.
Objektadresse:	Am Fahrenkrog 58, 23730 Sierksdorf.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Sierksdorf Blatt 429, BV Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Wintershagen, Flur 3, Flurstück 7/17 (19.774 m²), 7/23 (46.853 m²); Größe zusammen: 66.627 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Oldenburg - Zwangsversteigerungsabteilung – Göhler Straße 90 23758 Oldenburg Auftrag vom 09.08.2023
Eigentümer:	-hier nicht aufgeführt-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für gerichtliche Zwecke.
Wertermittlungsstichtag:	Datum der Zwangsversteigerung; da dieser nicht bekannt ist, wird hilfsweise der Tag der Ortsbesichtigung gewählt.
Qualitätsstichtag:	01.12.2023.
Tag der Ortsbesichtigung:	01.12.2023.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Ehemann der Eigentümerin und der Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Übersichtsplan Ostholstein, - Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000, - Ausschnitt Werbebroschüre LBS, - Flurkartenauszug 1:1.000, - Grundrisszeichnung aus Bauakte, - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Ostholstein, - Teilungserklärung vom 16.05.1973, - Mitteilungen der Wohnungsverwaltung, - Mitteilungen des Hausmeisters zum Abstellraum, - Vergleichsmieten und aktuelle Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Ostholstein, - Bauleitpläne wurden nicht eingesehen, Informationen wurden vom Amt Ostholstein Mitte eingeholt, - Auskünfte zum Denkmalschutz und Baulasten wurden telefonisch/persönlich beim Kreis Ostholstein erfragt, - Auskünfte zur beitrags- und abgabenrechtlichen

Situation sowie zur gewerblichen Nutzung wurden vom Amt Ostholstein Mitte telefonisch eingeholt,

- die Bauantragsunterlagen wurden beim Kreis Ostholstein eingesehen.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

, Anfertigung der Gutachtenanlagen

1.4 Zusammenfassung

<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	<i>3-Zimmer-Wohnungseigentum, in einer Ferienhausanlage von 1973 mit insgesamt rd. 880 Wohnungen; 3 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse, Abstellraum; Sondernutzungsrecht Stellplatz. Lage im Erdgeschoss der 3 bis 4-geschossigen Terrassenhäuser in zweiter Reihe zur Ostsee, Erdgeschoss mit Teilseeblick.</i>
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	<i>Ferien-Wohnlage mit untergeordneten Geschäftszeilen; Sondergebiet Kur und Ferienwohnungen nach Bebauungsplan. Aufgrund begrenzter Stellplätze und der exponierten Lage am nördlichen Ortsrand von Sierksdorf ist kaum externer Besucherstrom vorhanden. Entsprechend eingeschränkt ist die Geschäftslage, da nur Ferienparkeigentümer und Ferien-Gäste potenzielle Kundschaft darstellen. Der Betrieb beschränkt sich weiterhin auf die Sommermonate. Das Bewertungsobjekt liegt in der Ferienanlage, wo sogenannte Terrassenhäuser drei- bis viergeschossig in zwei Bauzeilen gestaffelt hintereinander liegen; die Wohnung liegt in der 2. Zeile im Erdgeschoss. Die Straße Am Fahrenkrog ist Zubringerstraße zum Ferienpark sowie innere Erschließungsstraße.</i>
<u>Wohnungseigentum:</u>	<i>Wohnung Nr. 129 im Erdgeschoss mit zugehörigem Abstellraum</i>
Geschosslage:	<i>Erdgeschoss, Terrassenhaus.</i>
Nr. im Aufteilungsplan:	129.
Sondernutzungsrechte:	<i>Alleinige Nutzung Stellplatz (ca. 50 m entfernt).</i>
Wohnungsgröße:	<i>rd. 54,00 m² (nach Teilungserklärung).</i>

Raumanzahl: 3

Schlafzimmer 1	2,05 m	x	2,10 m		=	4,31 m ²
Schlafzimmer 2	2,10 m	x	2,50 m		=	5,25 m ²
Bad	1,45 m	x	1,50 m			
+	0,5 m	x	0,80 m		=	2,58 m ²
Küche	2,10 m	x	2,00 m		=	4,20 m ²
Wohnzimmer	5,30 m	x	4,00 m			
+	2,05 m	x	0,60 m		=	22,43 m ²
Flur	4,00 m	x	1,05 m		=	4,20 m ²
Terrasse	5,30 m	x	3,50 m	x 0,5	=	9,28 m ²
Gesamt-Wohnfläche						52,25 m² rd. 53,00 m²

Aufteilung:	<i>Flur, kleine Schlafräume jeweils beidseitig der Eingangstür ohne Seeblick, innenliegendes Bad, klein, offene Küche zum Wohnbereich, großes Wohnzimmer nach Osten zur See mit vorgelagerter Terrasse.</i>
Ausrichtung der Wohnung:	<i>Nach Osten zum Strand.</i>
Ausblick:	<i>Blick auf Appartementgebäude in der ersten Reihe und darüber Ostseefernblick.</i>
Belichtung:	<i>Gut – Mittel.</i>
Grundrissgestaltung:	<i>Zweckmäßig für eine Nutzung als Wohnung für eine oder zwei Personen oder Ferienwohnung für eine Familie.</i>
<u>Gebäude / -teil:</u>	<i>Die Wohneinheit liegt in einem Terrassenhaus im Erdgeschoss.</i>
Baujahr:	<i>1973</i>
Entfernung zum Ortszentrum:	<i>1 Min. Fußweg</i>
Anzahl der Wohnungen im Gebäude:	<i>rd. 860 Wohnungen (gesamter Ferienpark) sowie etwa 6 – 10 Teileigentume, die gewerblich genutzt werden können.</i>
<u>Baurecht:</u>	<i>Keine Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt; die Baugenehmigung erfolgte am 02.03.1973.</i>
<u>Wohnungsverwaltung:</u>	
<u>Hausgeld (Wohngeld):</u>	<i>ca. 400,00 € monatlich (Warmwasser Vorauszahlungspauschale [135,00 €] und Zuführung Instandhaltungsrücklage enthalten)</i>
Instandhaltungsrücklage:	<i>Durchschnittliche Rücklage vorhanden (ca. 1.600,00 €).</i>
Heiz- und Nebenkosten Vorauszahlungspauschale:	<i>Im Hausgeld enthalten; Abrechnung am Jahresende nach Verbrauch. Der Verteilungsschlüssel ist hälftig die Wohn-/Nutzfläche und hälftig die Messergebnisse der Wärme- bzw.</i>

	Warmwassermesser.
Eigentümergeinschaft:	Keine Hinweise auf Zerstrittenheit nach Aussage der Wohnungsverwaltung.
Zu erwartende Sonderumlagen:	Keine absehbar. Mittelfristig ist mit weiteren Fassaden-sanierungen und Austausch von Fenstern zu rechnen.
<u>Gebäudezustand:</u>	Insgesamt baujahresentsprechend, es besteht kein Instandhaltungsstau nach Aussage der Wohnungsverwaltung. Zwischen 1995 und 1998 erfolgten umfangreiche Betonsanierungen; ferner wurden und werden regelmäßig Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Bis in das Jahr 2007 hinein wurde der zentrale Platz (die PLAZA) saniert.
<u>Anstehende Reparaturen:</u>	Keine.
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Zustand Sondereigentum:</u>	Baujahresentsprechend Originalzustand, teilweise modernisiert. <u>Modernisierungen:</u> - Fußbodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung, 2021 - Küchenzeile, 2021 - Bad um 1995 saniert - Fenster um 1995 Gläser erneuert; - Eingangstür ca. 2010 erneuert <u>Erforderliche Modernisierungen (Sondereigentum):</u> - Elektrik erneuerungsbedürftig;
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	Nach Teilungserklärung ausschließlich wohnliche Nutzung zulässig.
<u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u>	Bewertung ohne Inventar.
<u>Vermietungssituation:</u>	Eigennutzung
<u>Besonderheit:</u>	Keine.
<u>Wertbeeinflussende Rechte im Grundbuch:</u>	Im Grundbuch sind verschiedene Belastungen zugunsten der Gemeinde, dem jeweiligen Eigentümern von benannten Grundstücken sowie von Versorgern eingetragen; es handelt sich um beschränkt persönliche Dienstbarkeiten oder Grunddienstbarkeiten zur Mitbenutzung des Grundstücks entweder in Form von Wegerechten oder in Form von Unterhaltsrechten für (Versorgungs-) Anlagen. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht erkennbar, da die überwiegende Zahl der Rechte dem Grundstück dient; die Wegerechte erscheinen in Anbetracht der Wohnungsanzahl und der Wegefrequentierungen unbedeutend. <u>Verfahrensbedingt wird der Verkehrswert vorliegend unbelastet ermittelt.</u>
<u>Barrierefreiheit:</u>	besteht nicht
<u>Energieausweis:</u>	nicht vorhanden
<u>Bodenrichtwert:</u>	500,00 €/m ² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2022) für Mehrfamilienhausbebauung (GFZ 0,8).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

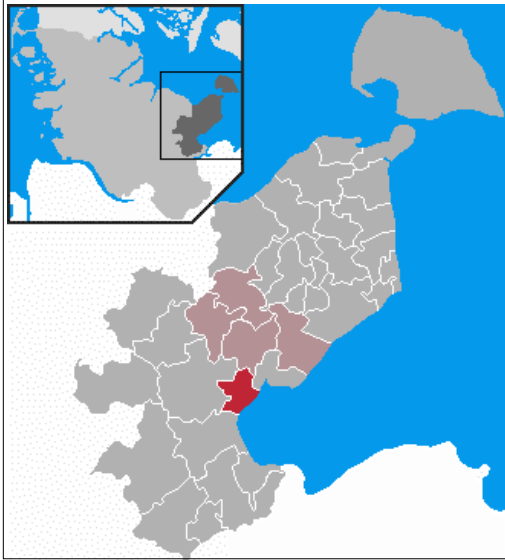
Schleswig-Holstein

Kreis:

Ostholstein

Ort und Einwohnerzahl:

Sierksdorf, ca. 1.450 Einwohner; Sierksdorf liegt an der Ostsee, die Gemeinde grenzt im Osten auf ca. 5,0 km an die Ostsee an; der Strand ist überwiegend als Sandstrand vorhanden.



Der Ort Sierksdorf ist von der Charakteristik ein naturnaher Urlaubsort, die Ausstattung mit Geschäften, Versorgungseinrichtungen und Gastronomie ist gering. Im Ort gibt es einen Arzt. Auch fehlt eine typische Geschäfts- und Promenadezeile.¹

Alle überörtlichen Versorgungseinrichtungen gibt es in dem ca. 6,0 km nördlich liegenden Unterzentrum (mit Teilfunktion eines Mittelzentrums) Neustadt; Sierksdorf ist Standort des Hansa-Parks, einem überregionalen Freizeit- und Vergnügungspark mit Saisonbetrieb (etwa Ostern bis Ende Oktober); alle weiteren touristischen Attraktionen finden sich in dem direkt südlich angrenzenden Badeort Haffkrug, der schon zur südlich angrenzenden Großgemeinde Scharbeutz gehört.

Abbildung 1: Lage im Kreis WIKIMEDIA COMMONS © 2023

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Die Autobahn BAB A1 Hamburg – Puttgarden befindet sich ca. 2 km entfernt, die nächste Anschlussstelle ist Neustadt Mitte, ca. 3,0 km nördlich.

Die Zubringerstraße Fahrenkrog zweigt von der K 45 ab, die Haffkrug im Süden Sierksdorfs mit Sierksdorf und dem etwa 4 km nördlich liegenden Neustadt in Holstein verbindet. In Neustadt befindet sich ein Bahnhof.

Der nächste Flughafen ist Lübeck-Blankensee (ca. 30 km südlich); das Oberzentrum Lübeck liegt ca. 20 km südlich, Hamburg ist etwa 80 km südwestlich entfernt und die Landeshauptstadt Kiel liegt in etwa 60 km Entfernung im Nordwesten.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Der Ferienpark liegt am nördlichen Ortsrand Sierksdorfs.

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

Der Ferienpark liegt nahezu in Alleinlage; nördlich und westlich grenzt der nur sommerlich betriebene Freizeitpark HANSAPARK und nördlich eine Ferienhaussiedlung an, östlich die Ostsee; im Süden Wohnbebauung.

Beeinträchtigungen:

Keine erkennbar.

Topografie:

Weitgehend eben; das Gelände fällt zum Strand über

¹ Auskunft der Kurverwaltung 2021.

einen Dünengürtel um etwa 3,0 m ab. In Teilbereichen finden sich Geländevertiefungen zur Einfügung von Stellplätzen oder für die Gebäudeunterführung durch die Erschließungsstraße.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Unregelmäßig, meist rechtwinklig eingeschnitten.
Größe:	66.627 lt. Grundbuch.
Angrenzende Nutzungen:	Südosten: Promenadenweg mit Dünengürtel und dahinter liegendem Sandstrand. Südwesten: Wohnbebauung hinter Grünfläche. Nordwesten: Freiflächen als Grünflächen. Nordosten: Freie Landschaft; z. T. Neubauflächen.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Zubringerstraße zum Ferienpark sowie innere Erschließungsstraße.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut mit Gehwegen.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation und Kabelfernsehen sowie Anschluss an das Abwassersystem vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	-
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. Grundwasserflurabstand ca. 3,0 m.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs finden sich die acht im Folgenden dargestellten Lasten und Beschränkungen:
---------------------------------------	---

Nr. 1:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Sierksdorf bestehend in dem Recht der Mitbenutzung der Privatstraße und weiterer Anlagen für den öffentlichen Fußgängerverkehr. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.08.1973 eingetragen auf Sierksdorf Blatt 301 bis 1159 am 26. September 1973.“

Nr. 2:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Sierksdorf bestehend in dem Recht der Nutzung und Unterhaltung eines Toilettengebäudes für die Öffentlichkeit. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.08.1973 eingetragen auf Sierksdorf Blatt 301 bis 1159 am 26. September 1973.“

Nr. 3:

„Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Sierksdorf Blatt 131 (Flurstücke 7/16, 7/19, 10/1 und 11/1) bestehend in einem Wegerecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.08.1973 eingetragen auf Sierksdorf Blatt 301 bis 1159 am 26. September 1973.“

Nr. 4:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Zweckverband Ostholstein in Timmendorfer Strand bestehend in dem Recht der Betreibung und Unterhaltung einer Frischwasserversorgung nebst Zubehöranlagen und –einrichtungen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.08.1973 eingetragen auf Sierksdorf Blatt 301 bis 1159 am 26. September 1973.“

Nr. 5:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Zweckverband Ostholstein in Timmendorfer Strand bestehend in dem Recht zur Betreibung und Unterhaltung einer Schmutzwasserentwässerung nebst Pumpwerk und Zubehöranlagen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.08.1973 eingetragen auf Sierksdorf Blatt 301 am 26. September 1973.“

Nr. 6:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs-AG – Schleswig – in Rendsburg bestehend in dem Recht der Betreibung und Unterhaltung von Erdkabelleitungen und von vier Transformatorenstationen einschließlich der erforderlichen Leitungen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.08.1973 eingetragen auf Sierksdorf Blatt 301 bis 1159 am 26. September 1973.“

Nr. 8:

„Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Sierksdorf Blatt 131 (Flurstücke 7/26, 7/28) bestehend in dem Recht der Betreibung und Unterhaltung von Stromleitungen und Zubehöranlagen für die Promenadenbeleuchtung und Lautsprecheranlagen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.08.1973 eingetragen auf Sierksdorf Blatt 301 bis 1159 am 26. September 1973.“

Nr. 9:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Fa. bestehend in dem Recht der Betreibung und Unterhaltung von Rohrleitungen und Zubehöranlagen zur Ableitung von Oberflächenwasser. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.08.1973 eingetragen auf Sierksdorf Blatt 301 bis 1159 am 26. September 1973.“

Die Belastungen sind weitestgehend anwohnerdienlich; ein Werteeinfluss ist nicht absehbar.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren eingebunden.

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

Keine.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Keine.²

Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz.³

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Sondergebiet Kur und Ferienwohnungen



Abbildung 2:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Festsetzungen im Bebauungsplan:

**Sondergebiet Kur und
Ferienwohnungen; GRZ 0,3, GFZ 1,0,
Flachdach, 3 Vollgeschosse.**

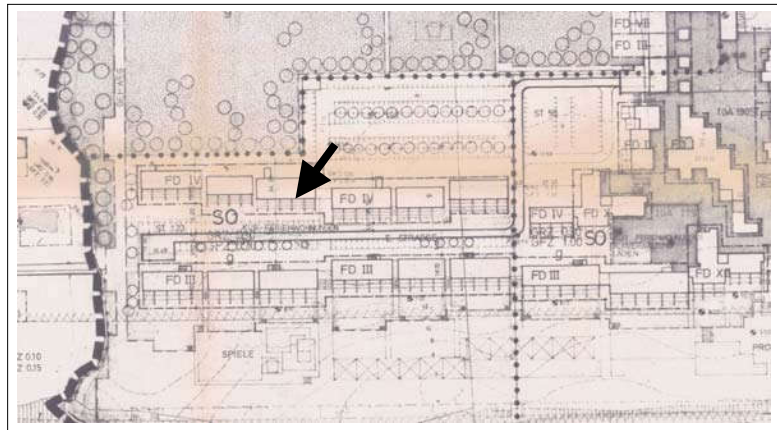


Abbildung 3:
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 von
1972

Innenbereichssatzung:

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: -

Verfügungs- und Veränderungssperre: -

2.5.3 Bauordnungsrecht

Nach Auskunft der Wohnungsverwaltung erfolgte die Baugenehmigung am 02.03.1972. Die Schlussabnahme erfolgte am 21.04.1978. Die Legalität der baulichen Anlagen (Genehmigungen der vorliegenden Ausführungen) wurde nicht separat geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird daher die Rechtmäßigkeit der Ausführungen und somit die Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

² Auskunft der Baulastenabteilung des Kreises Ostholstein vom 10.08.2007; nachträgliche Baulasten sind der Verwaltung nicht bekannt.

³ Auskunft von der unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises Ostholstein vom 24.03.2015; keine Veränderung seitdem.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV21.
(Grundstücksqualität):
Beitrags- und Abgabenzustand: Beitrags- und abgabefrei.⁴

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen teilweise auf telefonischen Auskünften des Bauamtes (Amt Ostholstein Mitte) sowie des Kreises Ostholstein.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Mehrfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

⁴ Mitteilung des Amtes Ostholstein Mitte vom 10.08.2015; Veränderungen seitdem sind nicht bekannt.

3.1.1 Gebäude

Art des Gebäudes:	Terrassenhaus in einer Ferienhausanlage, bestehend aus ca. 15 Terrassenhäusern mit 3-4 Geschossen und 3 Hochhäusern mit 5 – 13 Vollgeschossen	  
Bauart:	• Terrassenhaus, massiv gemauert bzw. aus Betonfertigteilen erstellt • Außenmauerwerk (Beton); • nicht unterkellert; • Edelholzfenster mit Doppelverglasung, • Haustür aus Holz mit Lichtausschnitt (Tropfenglas) • Laubengangerschließung • Abstellräume im offenen Untergeschoss.	
Dach:	• Flachdach als Betonkonstruktion mit geringer Dämmung baujahresentsprechend; • Dachhaut aus Bitumen, mehrlagig, ausgebessert; • Zustand: intakt	
Keller:	• Terrassenhaus ohne Keller	
Kellerdecke:	• Stahlbeton	
Geschossdecken:	• Stahlbeton	
Fundament:	• Beton	
Baujahr:	1973	

Modernisierungen / Erhaltungszustand (Gemeinschaftseigentum Gebäude):	<u>Durchgeführte Modernisierungen:</u> • Heizung (um 2000) • Balkone abgedichtet (um 2004) • Fassadensanierungen um 1998; • Glaseinsätze Fenster/Außentüren um 1998 erneuert; • Dachhaut regelmäßig ausgebessert <u>Erforderliche Modernisierungen (in der Wertermittlung zu berücksichtigen):</u> • keine akuten Maßnahmen • absehbar Fassadensanierungen;	   <i>Ausblick Terrasse</i>
Besondere Bauteile:	Balkone, Dachterrassen, Laubengänge	
Besondere Einrichtungen:	• Fahrstühle in Haus „A“, „B“ und „C“	
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine im Gebäude	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale :	• <i>vgl. obige Liste erforderlicher Modernisierungen</i>	
Wohneinheiten, Wohnfläche:	Insgesamt > 830 Wohnungen; Gesamtwohnfläche: rd. 42.000 m ²	
Bruttorauminhalt Ferienpark gesamt ca. (m ³):	rd. 140.000 m ³	

3.2 Nebengebäude

im Sondereigentum: keine

im gemeinschaftlichen Eigentum:

Abstellräume unter Stellplätzen



3.3 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:

Leitungen, Straßen, Plätze und Wege, Unterführungen, Tiefgaragen, Stellplatzflächen, Rasenflächen und Zierbeete sowie Beleuchtungseinrichtungen.

mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:

Stellplatz Nr. 463 (nach Mitteilung)

mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:

andere Stellplätze; Außenterrassen

3.4 Hausgeld, Verwaltung, Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Hausverwaltung:

Wohnungsunternehmen

Hausgeld:

401,44 €/Monat

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):

Jedem Wohnungseigentum ist ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugeordnet; jede Erdgeschosswohnung mit Terrasse verfügt über ein Sondernutzungsrecht zur Nutzung der (baulich angelegten) Terrassen.

Es bestehen weiterhin Sondernutzungsrechte an Dachterrassen, Lastenaufzügen, besonders bezeichneten Balkonen zur Aufstellen von Tischen und Stühlen für Bewirtungszwecke, Nutzung eines Innenhofes für Bewirtschaftungszwecke sowie zur Aufstellung und zum Betrieb von

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):

Fernsprecheinrichtungen. Eine exakte Auflistung befindet sich in der Teilungserklärung.

Im Hausgeld bereits berücksichtigt.

wesentliche Abweichungen zwischen dem **Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum** (ME)⁵⁾ und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE)⁵⁾:

bestehen nicht.

von dem Miteigentumsanteil (ME) **abweichende Regelung** für den Anteil der zu tragenden **Lasten und Kosten** (VK)⁵⁾ bzw. Erträge (VE)⁵⁾ aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

bestehen nicht.

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**:

Durchschnittliche Rücklage von rd. 1.620,00 €

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem baujahresentsprechenden, gut instand gehaltenen Zustand; die Architektur ist unmodern, einige Bauteile deutlich überaltert (Fenster und Außentüren); die Außenwanddämmung ist baujahresentsprechend ungenügend und auf den Zweck der sommerlichen Hauptnutzung ausgelegt.

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

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung: zweite Reihe, relativ mittig, Erdgeschoss .

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Schlafzimmer 1	2,05 m	x	2,10 m		=	4,31 m ²
Schlafzimmer 2	2,10 m	x	2,50 m		=	5,25 m ²
Bad	1,45 m	x	1,50 m			
+	0,5 m	x	0,80 m		=	2,58 m ²
Küche	2,10 m	x	2,00 m		=	4,20 m ²
Wohnzimmer	5,30 m	x	4,00 m			
+	2,05 m	x	0,60 m		=	22,43 m ²
Flur	4,00 m	x	1,05 m		=	4,20 m ²
Terrasse	5,30 m	x	3,50 m	x 0,5	=	9,28 m ²
Gesamt-Wohnfläche						52,25 m² rd. 53,00 m²

Grundriss: Siehe auch: Anlage 6:

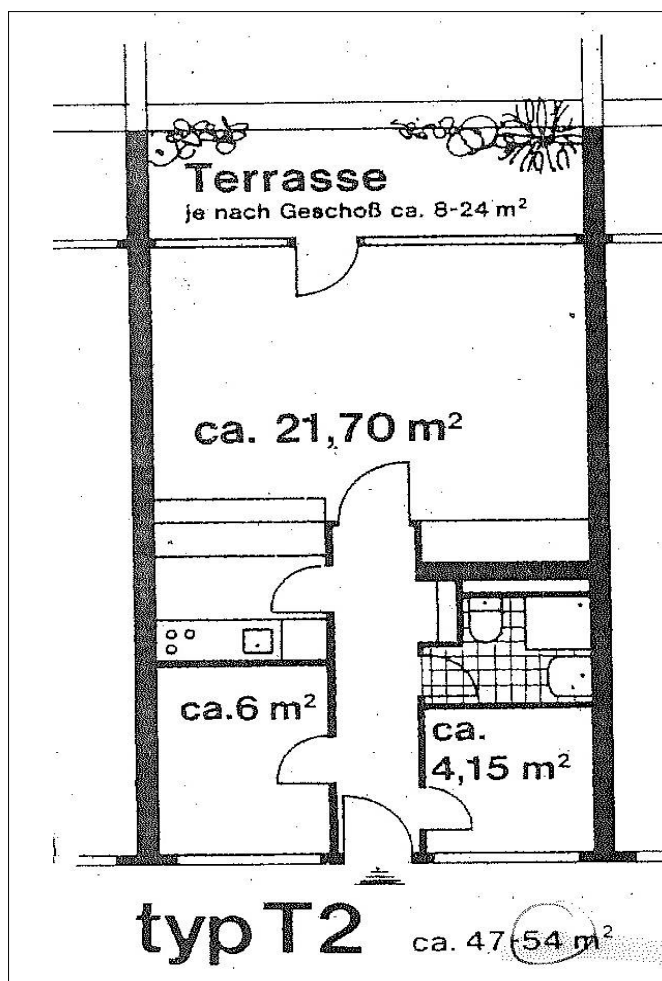
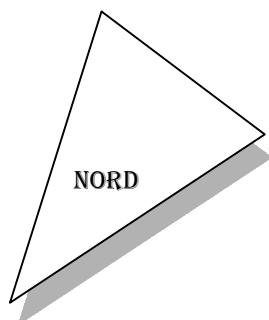
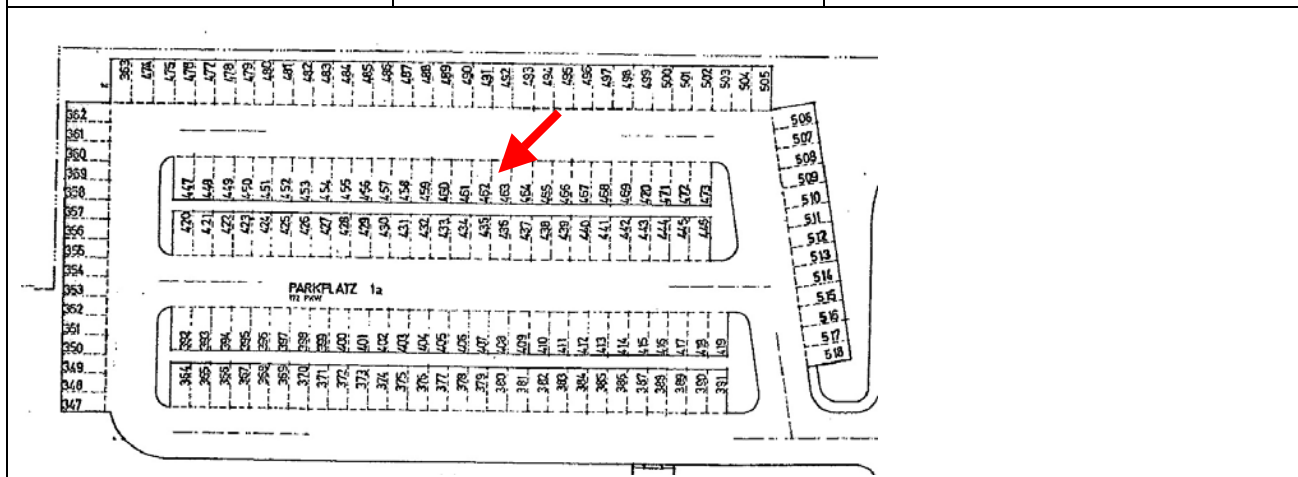


Abbildung 4: Schema-Grundriss des Wohnungstyps T2

Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung des Sondereigentums:	Sondereigentum: Wohnung 129	
Wohnfläche und Raumaufteilung: <i>siehe obige Ausführungen</i>		
Innenwandbekleidungen:	• in Bad/WC Fliesen • Tapete, • Strukturtapete;	
Deckenbekleidungen:	• glatt verputzt, gestrichen,	
Bodenbeläge:	• Laminat, Holzoptik, • Bad: Fliesen, weiß	
Türen:	• Eingangstür als moderne Kunststofftür mit Lichtfeldern (Sichtschutz) • Innentüren holz, einfache Metallgriffe, original	
Heizung:	• Zentrale Heizung in Haus „A“, • Flachheizkörper mit Thermostatventilen	
Sanitär:	• Duschkabine in Duschwanne mit Aluschiebetüren; • Waschbecken; • WC mit Vorwandspülkasten; • mittlere Ausstattung; • weiße Sanitärobjekte • Zustand: in Ordnung	
Elektro:	• durchschnittlicher, einfacher Ausstattungsstandard, Leitungen unter Putz; • Leitungssystem überwiegend 2-adrig • Elektrik überaltert, unmodern, fehlende Kommunikationsleitungen	
<u>Barrierefreiheit:</u>	besteht nicht	
<u>Energieausweis:</u>	nicht vorhanden	
<u>Gesamtzustand:</u>	Gepflegt; das Sondereigentum ist teilmodernisiert.	

Außenanlagen:		
Ver- und Entsorgung:	• Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks	
Einfriedungen:	• Drahtmattenzäune	

Gartenbereich:	• Rasenflächen • Pflanzungen • Bäume	  
Zufahrt	• gepflasterte Wege, • asphaltierte Straßen	
Sonstige Außenanlagen:	• diverse Freitreppen; • zentraler Platz (Plaza)	



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **127/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **23730 Sierksdorf, Am Fahrenkrog 58** verbunden mit **dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 129 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz (463)** bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sierksdorf	429	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wintershagen	3	7/17	19.774 m ²
Wintershagen	3	7/23	46.853 m ²
Fläche insgesamt:			66.627 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später

tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

Wohnfläche Wohnung:	rd. 54,00 m ²
Wohnfläche Anlage:	rd. 42.000,00m ²
Anteil nach Wohnflächen ca.:	128,7 / 100.000

Miteigentumsanteil: 127/10.000

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

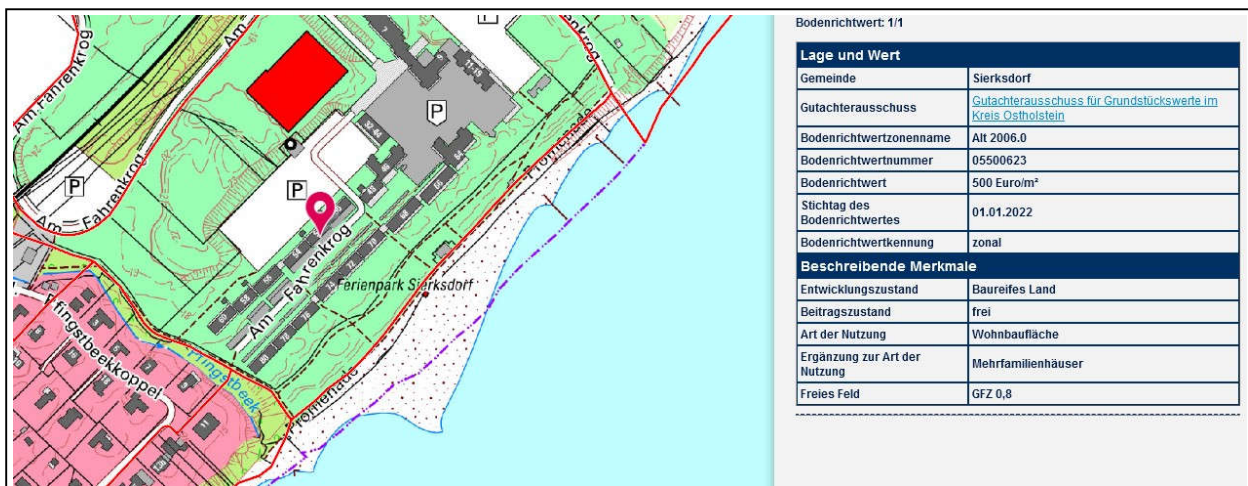


Abbildung 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Ostholstein, 01.01.2022

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche; Mehrfamilienhäuser
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Sonderbaufläche; Ferienpark
Grundstücksfläche (f)	=	66.627 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 500,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.12.2023	× 0,89	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 445,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	66.627	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 445,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 445,00 €/m ²	
Fläche	× 66.627 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 29.649.015,00 € <u>rd. 29.600.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2023 insgesamt **29.600.000,00 €**.

5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Wegen der hohen Bodenwerte zum 01.01.2022 und der im Laufe des Jahres 2022 zu erkennenden Preisrückgänge für Einfamilienhäuser wird eine Stagnation der Bodenwerte bzw. ein leichter Rückgang von rd. 10 % p.a. in der Lage als sachgerecht angesehen.

5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 127/100.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	29.600.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	

angepasster Gesamtbodenwert	29.600.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 127/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	37.592,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 37.592,00 € <u>rd. 37.600,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 01.12.2023 **37.600,00 €**.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		1	2 (A)	3	4 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	127.000,00	100.000,00	205.000,00	290.000,00
Wohnfläche [m²]	54,00	58,00	58,00	54,00	54,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.189,66	1.724,14	3.796,30	5.370,37
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m²]		- 121,00	- 121,00	- 130,00	- 130,00
ber. rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.068,66	1.603,14	3.666,30	5.240,37
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 01.12.2023					
Kaufdatum/Stichtag	01.12.2023	22.08.2019	06.08.2020	30.09.2020	05.03.2021
zeitliche Anpassung		× 1,45	× 1,35	× 1,33	× 1,29
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.999,56	2.164,24	4.876,18	6.760,08
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	54,00	58,00	58,00	54,00	54,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	gute Lage	gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 0,80	× 0,80
Geschosslage	EG	EG	EG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel/gehoben	mittel/gehobe n	mittel/gehobe n	mittel/gehobe n	mittel/gehobe n
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
RND/GND [Jahre] (Restwert)	32 / 70	32/70	32/70	32/70	32/70
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.999,56	2.164,24	3.900,94	5.408,06
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.999,56	2.164,24	3.900,94	5.408,06

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		5	6 (A)	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E559	E659	E759	E859
Vergleichswert [€]	-----	210.000,00	115.000,00	220.000,00	195.000,00
Wohnfläche [m²]	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.888,89	2.129,63	4.074,07	3.611,11
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m²]		- 130,00	- 130,00	- 130,00	- 130,00
ber. rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.758,89	1.999,63	3.944,07	3.481,11
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 01.12.2023					
Kaufdatum/Stichtag	01.12.2023	23.07.2021	02.08.2021	22.10.2021	10.12.2021
zeitliche Anpassung		× 1,23	× 1,23	× 1,20	× 1,19
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		4.623,43	2.459,54	4.732,88	4.142,52
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage
Anpassungsfaktor		× 0,80	× 0,80	× 0,80	× 0,80
Geschosslage	EG	EG	EG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel/gehoben	mittel/gehoben	mittel/gehoben	mittel/gehoben	mittel/gehoben
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
RND/GND [Jahre] (Restwert)	32 / 70	32/70	32/70	32/70	32/70
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.698,75	1.967,64	3.786,31	3.314,02
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.698,75	1.967,64	3.786,31	3.314,02

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E959	E1059	E1159	E1259
Vergleichswert [€]	-----	257.500,00	270.000,00	265.000,00	255.000,00
Wohnfläche [m²]	54,00	50,00	50,00	50,00	50,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	5.150,00	5.400,00	5.300,00	5.100,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m²]		- 140,00	- 140,00	- 140,00	- 140,00
ber. rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	5.010,00	5.260,00	5.160,00	4.960,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 01.12.2023					
Kaufdatum/Stichtag	01.12.2023	29.08.2022	12.01.2023	03.02.2023	27.04.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,08	× 1,07	× 1,05
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		5.010,00	5.680,80	5.521,20	5.208,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	54,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,98	× 0,98	× 0,98
Lage	mittlere Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage
Anpassungsfaktor		× 0,80	× 0,80	× 0,80	× 0,80
Geschosslage	EG	1. OG	2. OG	1. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 0,90	× 0,90	× 0,90	× 0,90
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel/gehoben	mittel/gehobe n	mittel/gehobe n	mittel/gehobe n	mittel/gehobe n
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
RND/GND [Jahre] (Restwert)	32 / 70	32/70	32/70	32/70	32/70
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.535,06	4.008,37	3.895,76	3.674,76
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.535,06	4.008,37	3.895,76	3.674,76

5.5.3 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 12)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159 – E 1259: Ferienpark Sierksdorf, Terrassenhäuser

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 35,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach

$$2.294,15 \text{ €/m}^2 - 4.764,76 \text{ €/m}^2.$$

3 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	32.813,52 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 9,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.645,95 €/m ² rd. 3.646,00 €/m²

5.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.646,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.646,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 54,00 m ²	vgl. Anl. 8
vorläufiger Vergleichswert	= 196.884,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	+ 7.000,00 €	E2
vorläufiger Vergleichswert mit Stellplatz	= 203.884,00 €	
Marktanpassung	× 1,075	E3
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 219.175,30 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 219.175,30 € rd. <u>219.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 01.12.2023 mit rd. **219.000,00 €** ermittelt.

5.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Stellplatz; nach Empfehlung für freie Stellplätze auf Bodenwertniveau; rd.	+ 7.000,00 €
Summe	+ 7.000,00 €

E3: Marktanpassung

Wegen des Teilseeblicks wird ein Zuschlag für die Wohneinheit von 5 – 10 % (i.M. 7,5%) als sachgerecht angesehen.

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Ertragswertberechnung

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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1		54,00		12,50	675,00	8.100,00
	2		-		-	100,00	1.200,00
Summe			54,00	-		775,00	9.300,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.300,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.511,00 €
jährlicher Reinertrag	=	6.789,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,20 % von 37.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	451,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.337,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,47
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	167.761,57 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	37.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	205.361,57 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	205.361,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	205.361,57 €
	rd.	205.000,00 €

5.6.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes		
aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert ETW 2019	=	1,86 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	0,95
Einflussfaktor „Lage“ (<i>Bodenwerterniveau</i>)	x	0,80
Einflussfaktor „Anbauart“ (<i>energetisch überaltert</i>)	x	1,10
Einflussfaktor „Region“ (<i>Ferienpark</i>)	x	0,90
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	rd. 1,20 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen

Ertragswerte eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

keine.

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **219.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **205.000,00 €**
ermittelt.

5.7.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

- **10 gut vergleichbaren Verkaufswerten**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich überwiegend um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,40$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[205.000,00 \text{ €} \times 0,40 + 219.000,000 \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 215.000,00 \text{ €}$.

5.7.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **127/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **23730 Sierksdorf, Am Fahrenkrog 58** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 129** im Erdgeschoss, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sierksdorf	429	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wintershagen	3	7/17, 7/23

wird zum Wertermittlungstichtag 01.12.2023 mit

rd. **215.000,- €**

(in Worten: zweihundertfünfzehntausend Euro)

geschätzt.

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

Neustadt, den 13. Dezember 2023

5.8 Urheberrecht / Haftung

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

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

6 Anlagen

Nr.	Inhalt	Seiten
1.	Übersichtskarte Schleswig-Holstein	1
2.	Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verkleinert)	1
3.	Auszug aus dem Ortsplan / Luftbild	1
4.	Auszug aus der Flurkarte 1 : 1.000, verkleinert	1
5.	Lageplan	1
6.	Grundriss (Schemagrundriss)	1
7.	Ansichten (aus Fotos erstellt)	1
8.	Zusammenstellung Wohnfläche	1
9.	Fotos	6
		14

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

DIN 283:

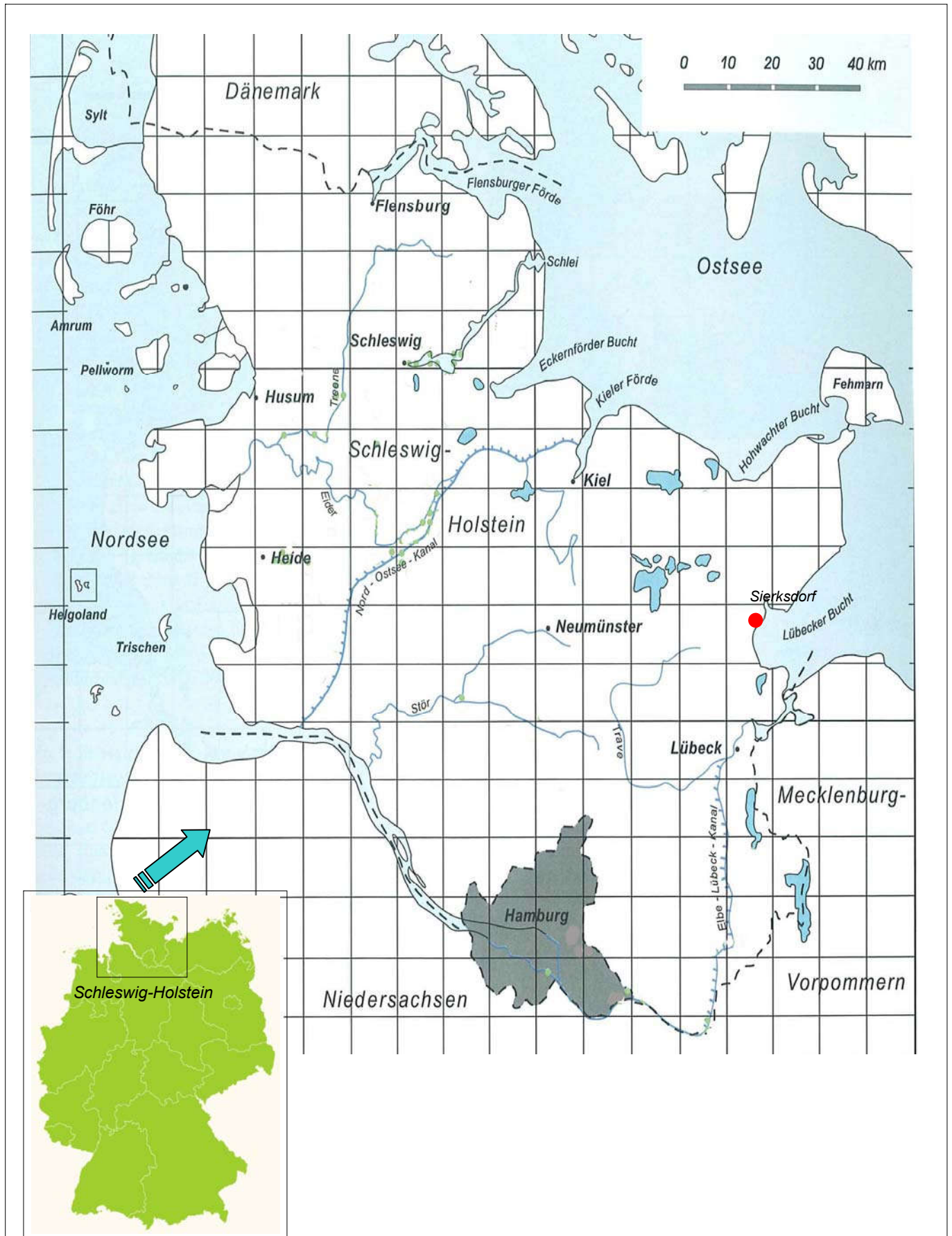
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

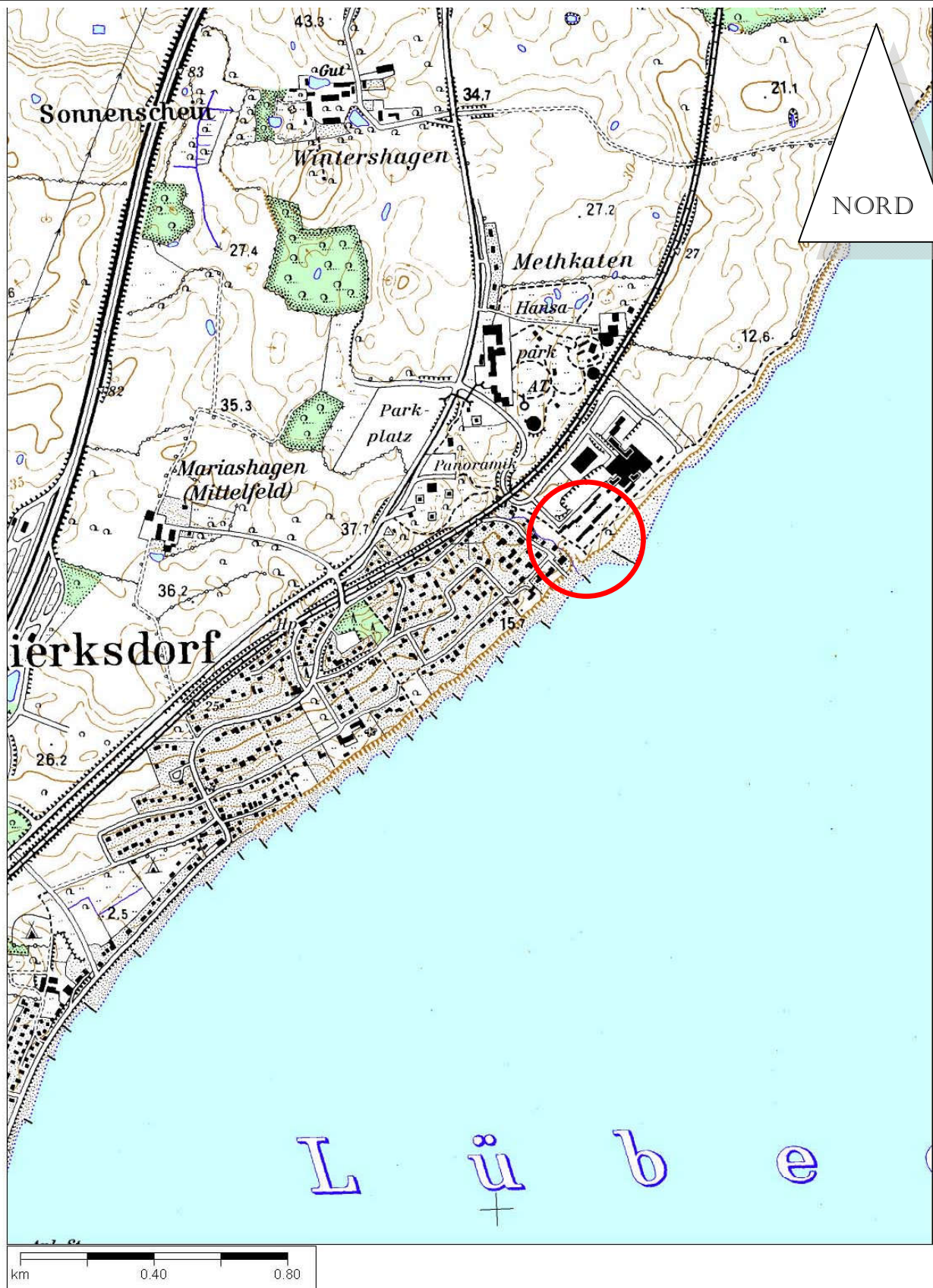
- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, 2013;
- [2] **Fischer, Lorenz,** *Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien*, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2013;
- [3] **Bauleitplanungen der Gemeinde,** *Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Innerortssatzungen*, diverse Planstände;
- [4] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [5] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023

- [6] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 96.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [7] **Norddeutsche Luftbild,** Agentur für Luftbildaufnahmen, Kleine Gärtnerstraße 2 – 4, 25355 Barmstedt (Tel. 04123 929 870), DVD „Neustadt bis Fehmarn“, Barmstedt © 2023
- [8] **Frick-Wertermittlung,** eigener Luftbildflug vom 24.05.2014, © Neustadt/H. 2023
- [9] **DigiAtlas NORD, LVermGeo,** Kiel (C) 2023
- [10] **google earth / google maps,** © google inc., Ireland 2023

Übersichtskarte Schleswig-Holstein mit Kennzeichnung der Bewertungslage



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



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

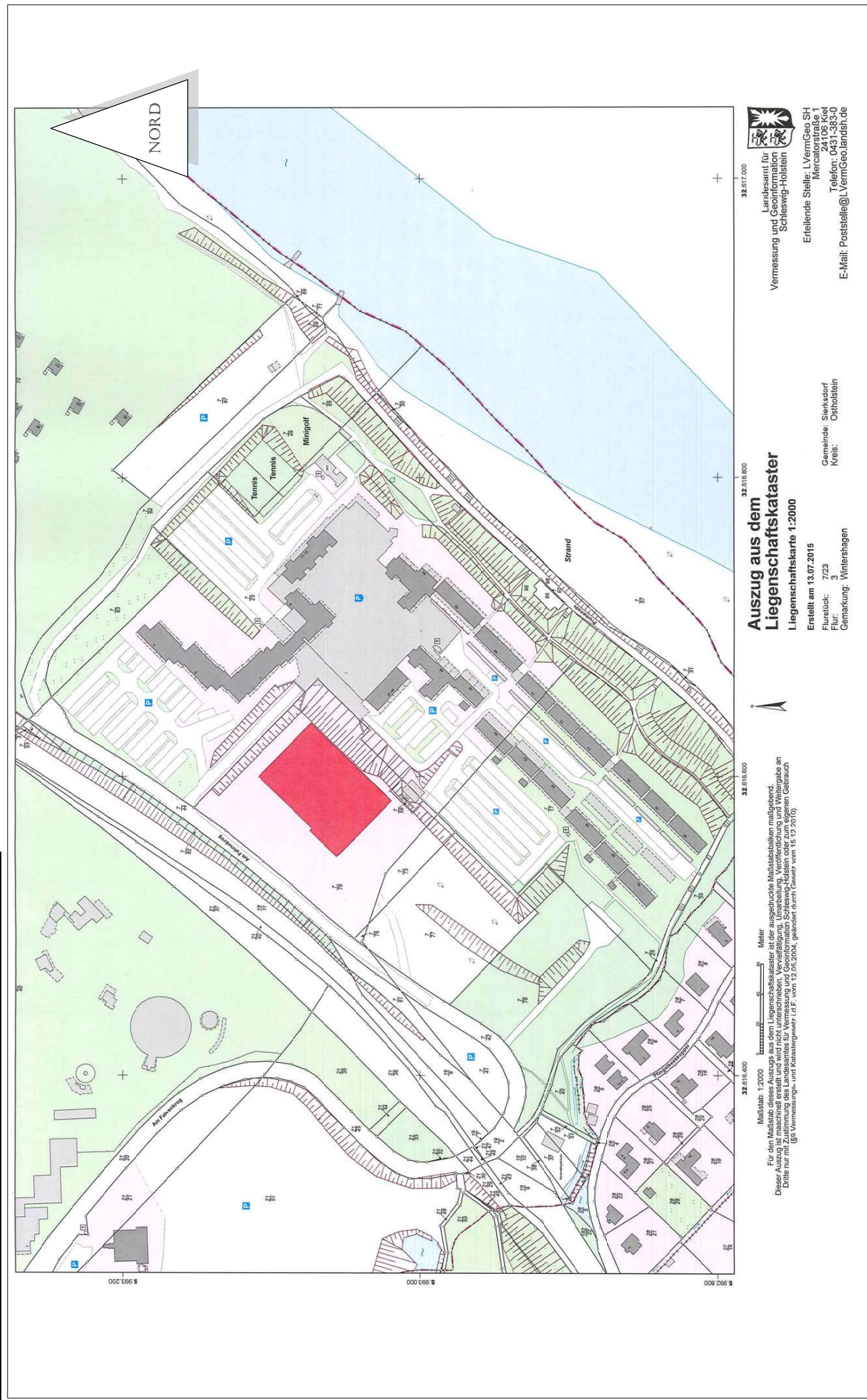
Vervielfältigt mit freundlicher Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein 2023

Luftbild mit Kennzeichnung der Bewertungslage

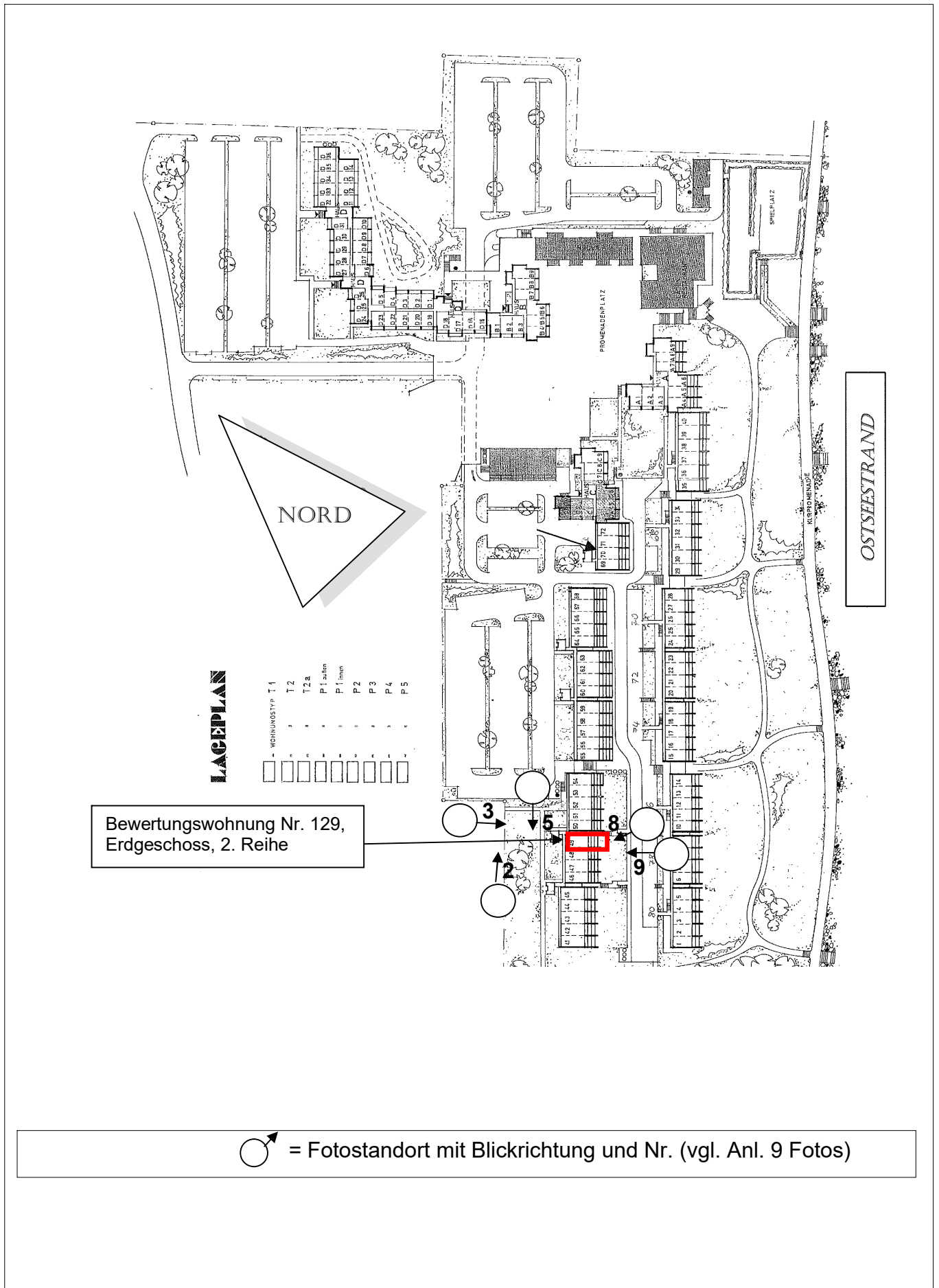


Luftbild: Frick Wertermittlung © 2023

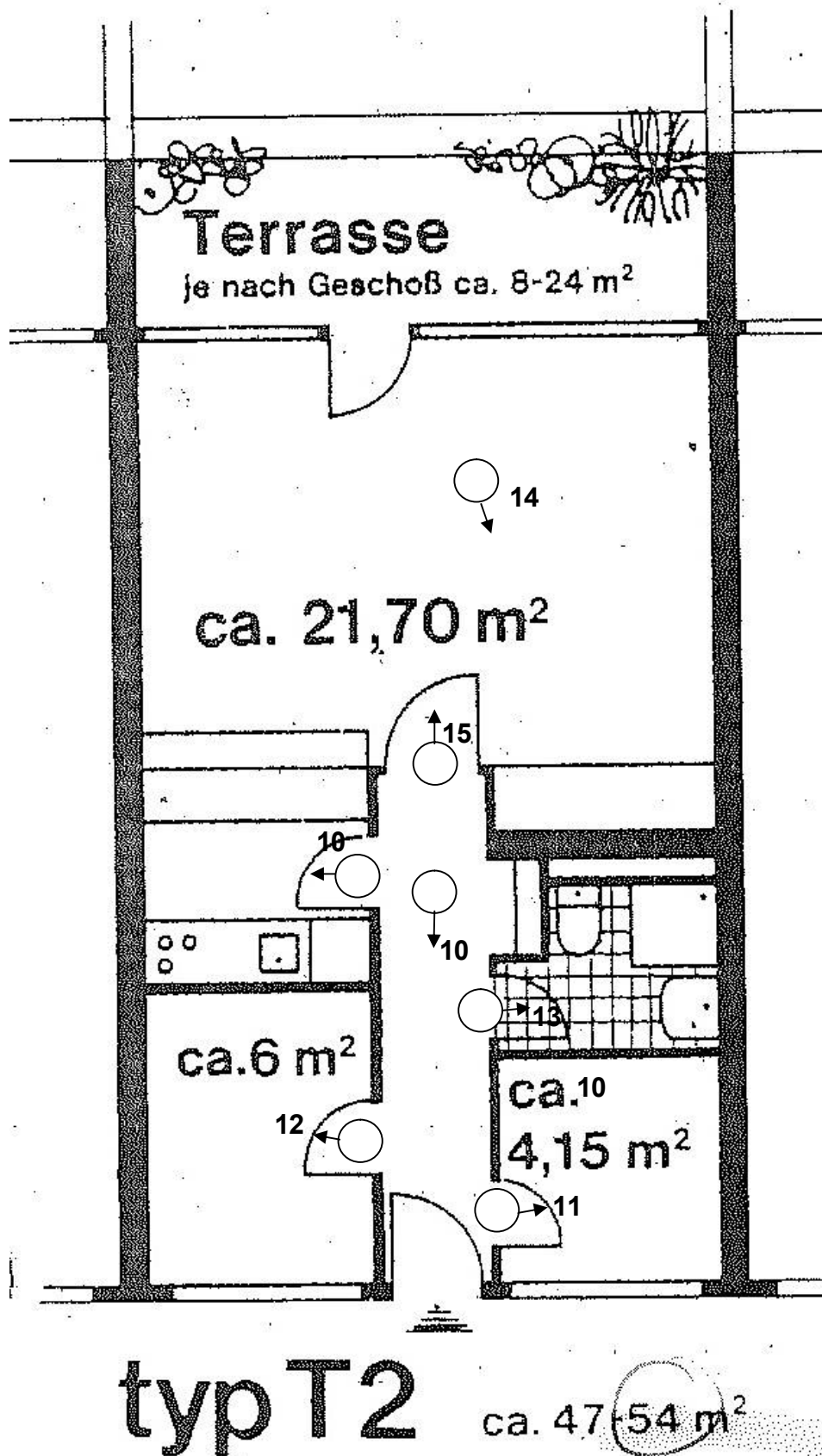
Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Lageplan / Aufteilung



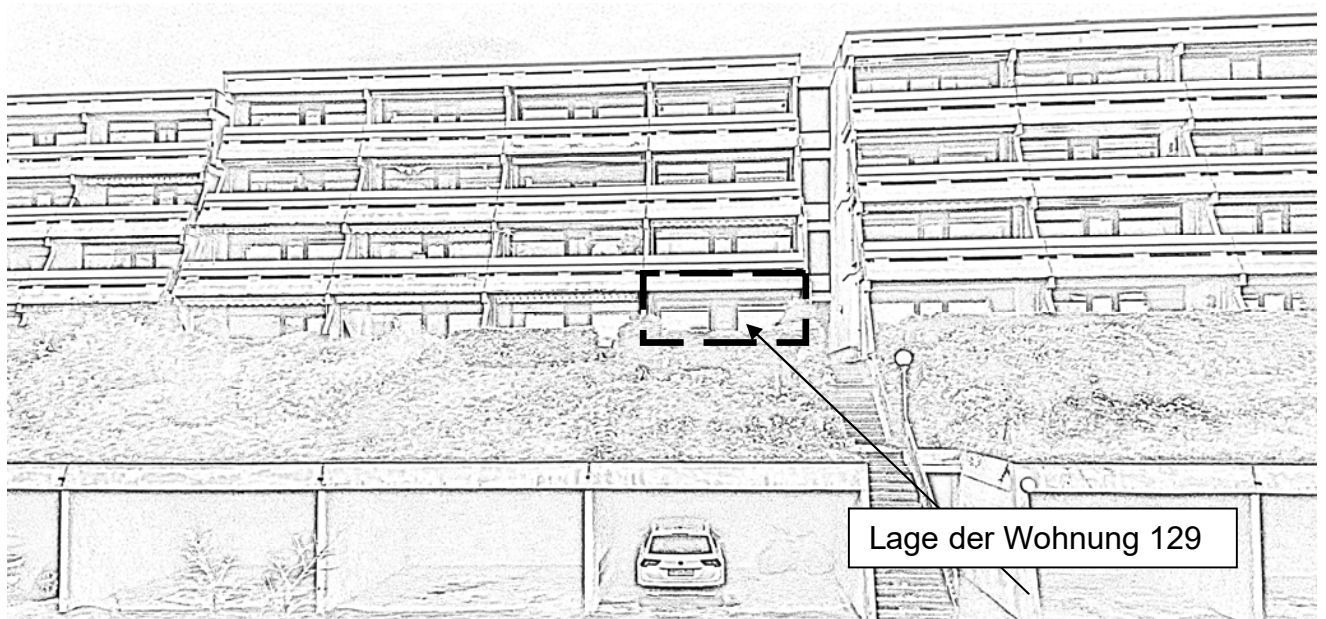
Grundriss (schematisch)



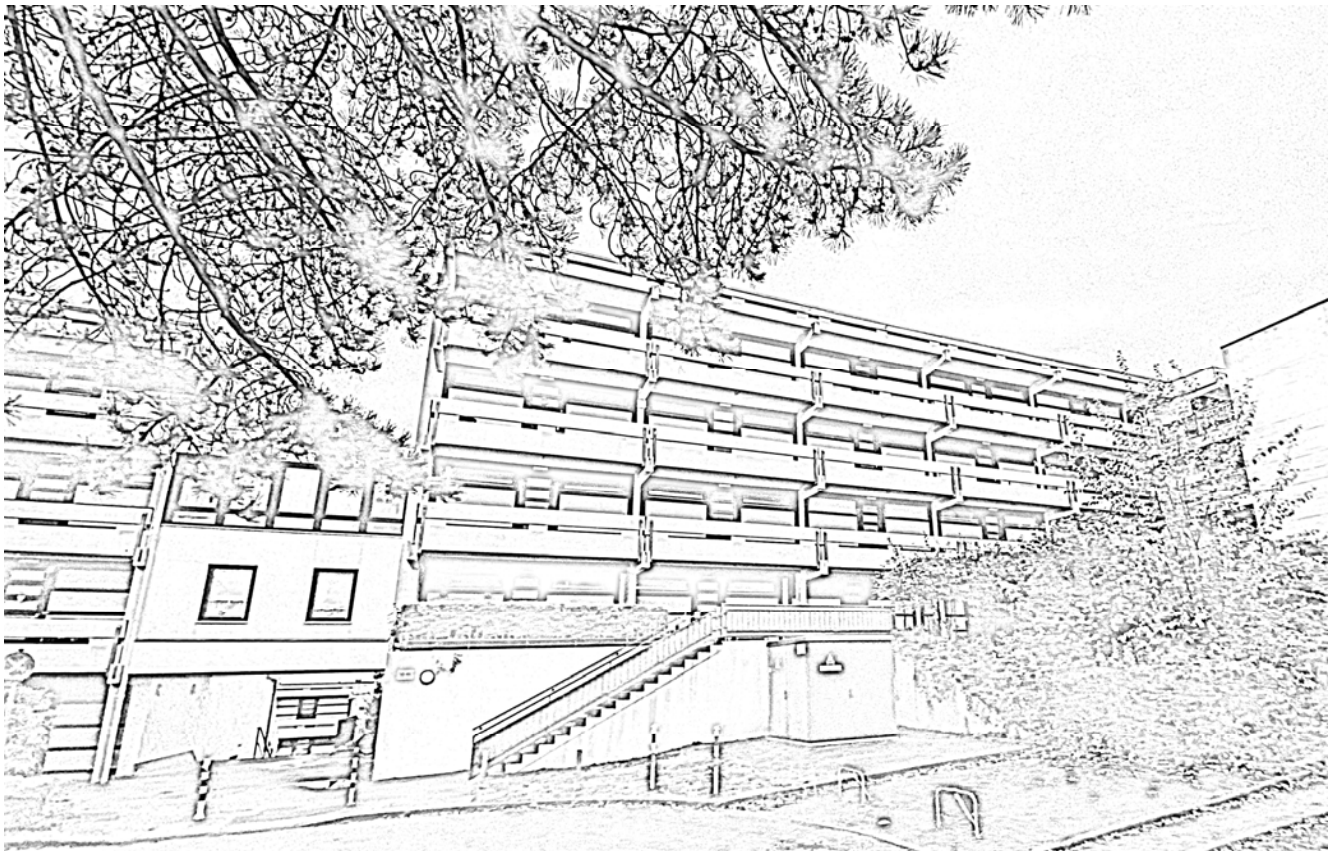
○→ = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

Ansichten / Schnitt

Südostansicht



Nordwestansicht



Berechnung der Wohnflächen

Schlafzimmer 1	2,05 m	x	2,10 m		=	4,31 m ²
Schlafzimmer 2	2,10 m	x	2,50 m		=	5,25 m ²
Bad	1,45 m	x	1,50 m			
+	0,5 m	x	0,80 m		=	2,58 m ²
Küche	2,10 m	x	2,00 m		=	4,20 m ²
Wohnzimmer	5,30 m	x	4,00 m			
+	2,05 m	x	0,60 m		=	22,43 m ²
Flur	4,00 m	x	1,05 m		=	4,20 m ²
Terrasse	5,30 m	x	3,50 m	x 0,5	=	<u>9,28 m²</u>
Gesamt-Wohnfläche						52,25 m² rd. 53,00 m²

Im Weiteren wird eine Gesamt-Wohnfläche von rd. 53,00 m² als zutreffend angenommen.



Foto 1: Übersicht der Ferienanlage



Foto 2: Stellplätze vor Bewertungsobjekt



Foto 3: Ansicht von Westen



Foto 4: Wohnungseingang



Foto 5: Freifläche westlich

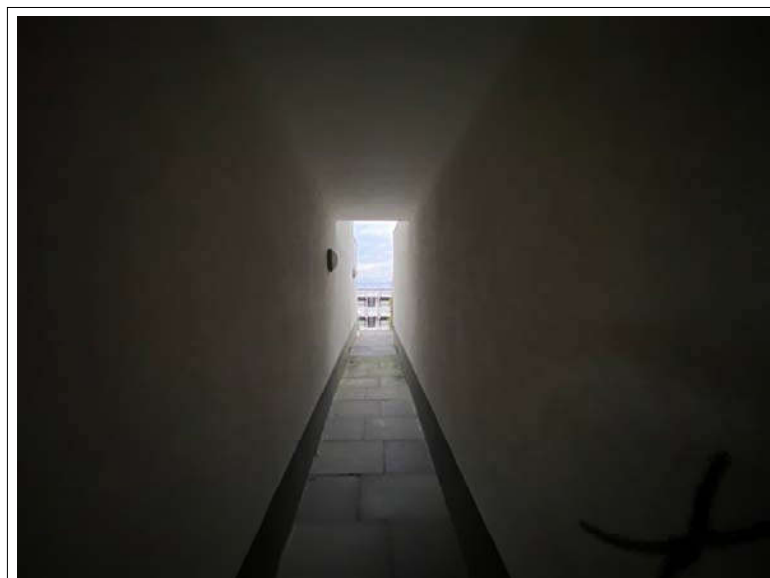


Foto 6: Durchgang Richtung Strand



Foto 7: Aussicht Balkon



Foto 8: Gartenansicht Wohnung 129

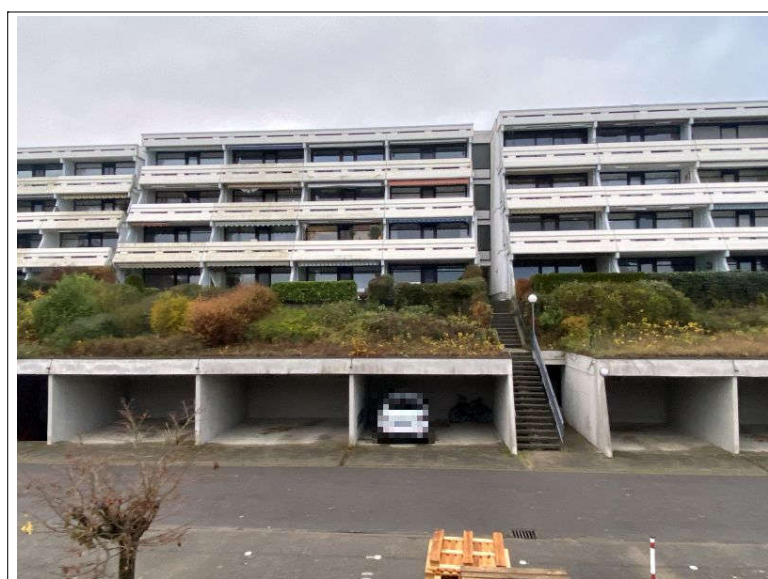


Foto 9: Ansicht von Osten

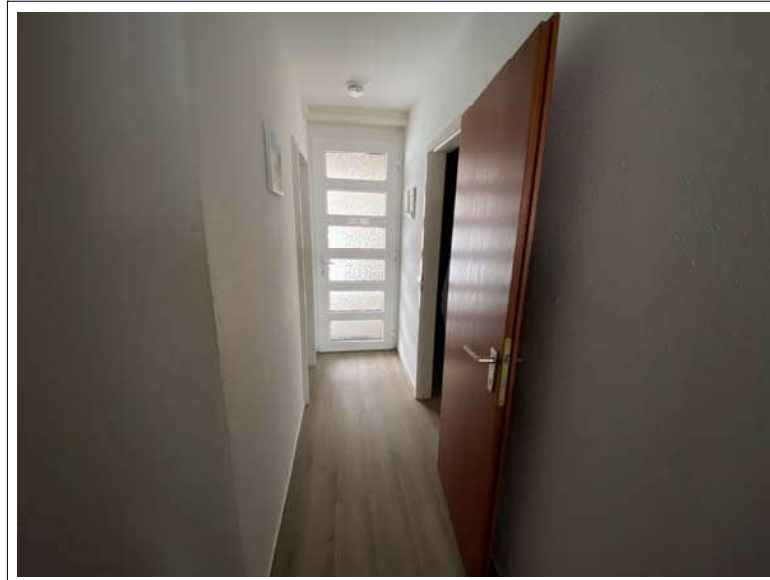


Foto 10: Flur



Foto 11: Schlafzimmer 1

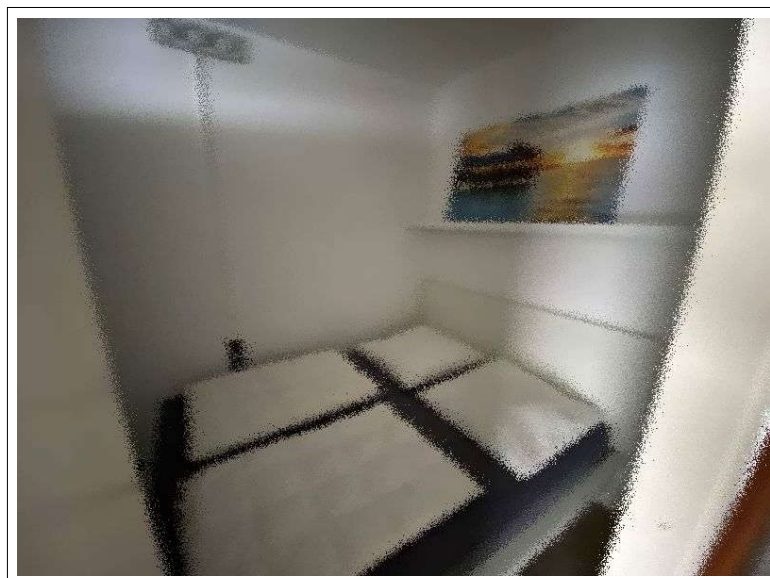


Foto 12: Schlafzimmer 2

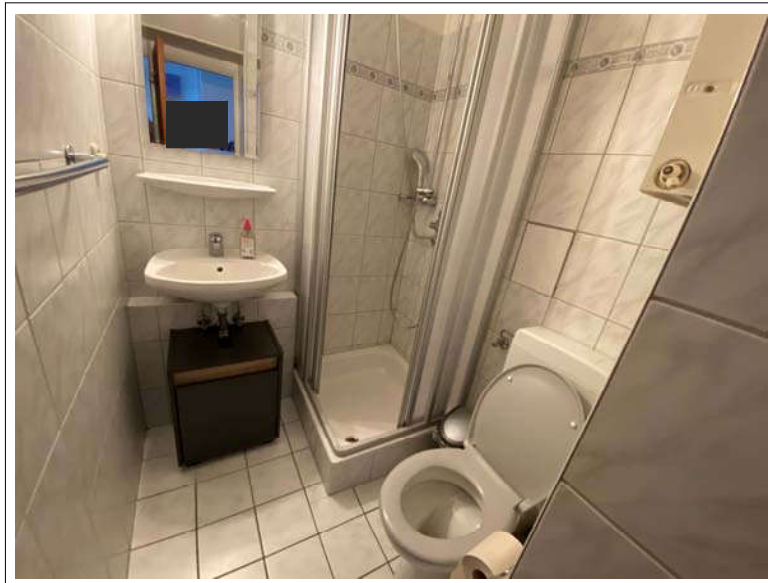


Foto 13: Bad

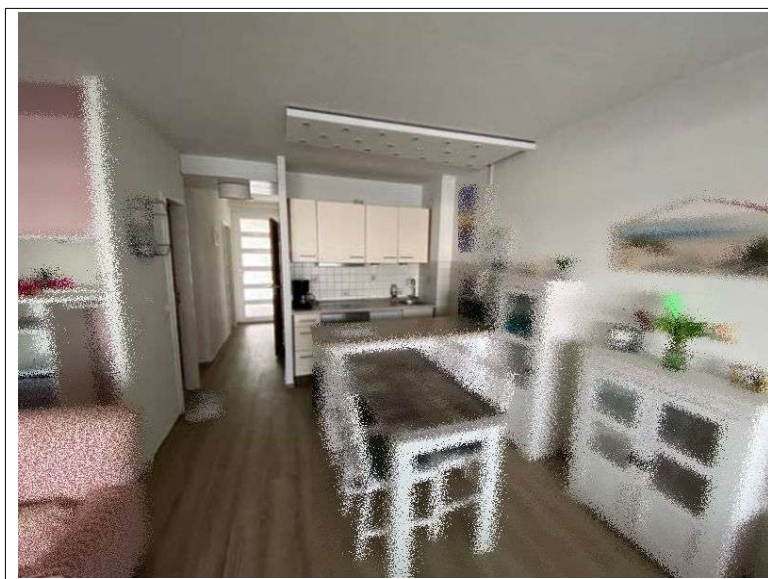


Foto 14: Küche und Essbereich

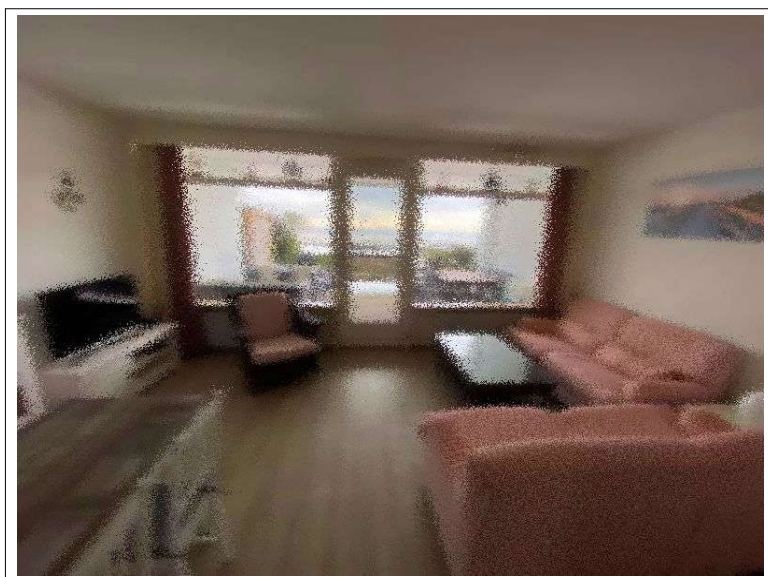


Foto 15: Wohnbereich

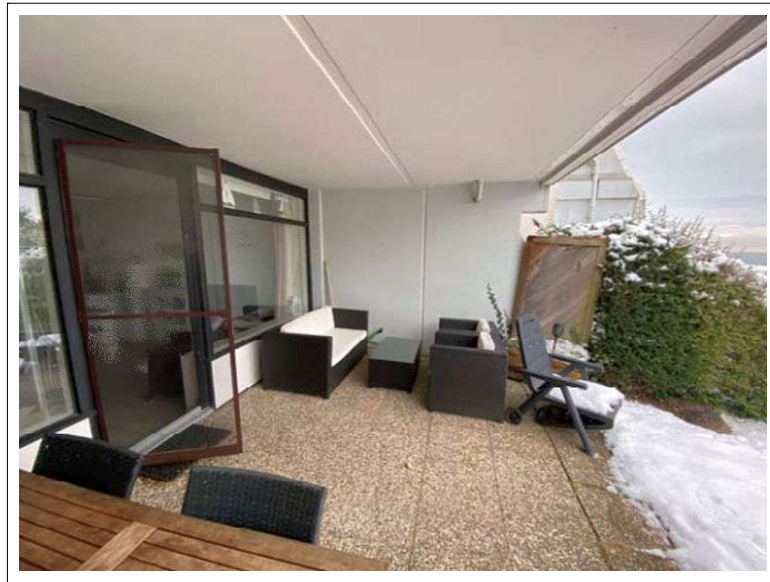


Foto 16: Terrasse