



THILO RUDROFF REV

Kfm. in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und Immobilienfachwirt (IHK)
Sachverständiger für Immobilienwertermittlung (Zertifikat WAK S-H, IHK Zentrum für Weiterbildung)
Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024 · Recognised European Valuer (REV)

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön
- Abteilung 8 -
Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Geschäfts-Nr.: 8 K 1/23

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

Fon | 0431 · 58 36 82 3
Fax | 0431 · 58 36 82 4
Mobil | 0178 · 80 23 72 5

info@kiel-gutachter.de
www.kiel-gutachter.de

Datum: 27.03.2026

Az.: 26-02-26

Ausfertigung-Nr.: **PDF-Version**

GUTACHTEN

- ohne Gebäudeinnenbesichtigung -

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des Wohnungseigentums Nr. 2 (Einfamiliendoppelhaushälfte)
auf dem Grundstücksteil Ziegelweg 4 b in 24601 Stolpe



**Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum
Wertermittlungstichtag 26.02.2026 ermittelt mit rd.**

233.000,00 €.

Sachverständiger / Gutachter für
Immobilienwertermittlung in Kiel,
Schleswig-Holstein und Hamburg
Mitglied im Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Kreis Plön



Mitglied im Landesverband
Hamburg/Schleswig-Holstein
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e. V.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6
2	Daten des Wohnungseigentums	6
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	7
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	7
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
3	Beschreibung des Grundstücks	7
3.1	Wohn- und Verkehrslage	7
3.2	Erschließungssituation	8
3.3	Beschaffenheit	9
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	9
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	10
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	10
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	10
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	11
3.5.4	Baulasten	11
3.5.5	Denkmalschutz etc.	11
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
4	Nutzung des Grundstücks	12
4.1	Allgemeines	12
4.2	Wohnungseigentumsbildung	13
4.3	Bewirtschaftungskosten	14
4.4	Rohbaumerkmale	14
4.5	Ausbauzustand	14
4.6	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	16
4.7	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	16
4.8	Bauzahlen	17
4.8.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	17
4.8.2	Brutto-Rauminhalt (BRI)	17

4.8.3	Wohnfläche (WF)	18
5	Ermittlung des Verkehrswertes	18
5.1	Vorbemerkung	18
5.2	Definition des Verkehrswertes	18
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.4	Sachwertermittlung	21
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	22
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	22
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	23
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	24
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	25
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	27
5.4.2.4	Baunebenkosten	27
5.4.2.5	Baupreisindex	28
5.4.2.6	Regionalfaktor	28
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	28
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	30
5.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	31
5.5	Verkehrswert	32
5.5.1	Marktanpassung	32
5.5.1.1	Allgemeines	32
5.5.1.2	Sachwertfaktor	35
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
5.5.3	Verkehrswaltergebnis	38
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	40
8	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 02.02.2026, zugestellt am 05.02.2026, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Wohnungsgrundbuch von Stolpe Blatt 516** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient der Vorbereitung der Zwangsversteigerung (§ 74a Abs. 5 ZVG).

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 26.02.2026 (Tag der Orts(außen)besichtigung).

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (26.02.2026).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist in der Hauptsache eine nicht unterkellerte Einfamiliendoppelhaushälfte mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt nach der Bauvorlage 120,51 m². Das Baujahr ist 1999/2000. Das mit einem Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten (hier: WE 2 als linke Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück hat eine Größe von 821 m² und ist nicht real, sondern nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt.

Sondernutzungsrechte an den Grundstücksfreiflächen (hier: SNR 2) sind jeweils zugeordnet. Weiterer baulicher Bestandteil ist ein großer Unterstand als Holzkonstruktion an der hinteren Grundstücksgrenze, der augenscheinlich als Werkstatt und Abstellfläche genutzt wird.

1.6 Grundstücksanschrift

Ziegelweg 4 b, 24601 Stolpe.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. Die Immobilie wird vermutlich vom Eigentümer bewohnt.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Orts(außen)besichtigung hat der Sachverständige am 26.02.2026 gegen 09:00 Uhr mit einem Zeitaufwand von etwa 15 Minuten durchgeführt (Begründung siehe nachstehend).

1.9 Besichtigungsumfang

Der Sachverständige hat dem Eigentümer den Zeitpunkt der geplanten Ortsbesichtigung mit Einwurf-Einschreiben vom 09.02.2026 für den 26.02.2026 um 09:00 Uhr rechtzeitig mitgeteilt. Obwohl der Terminmitteilung nicht widersprochen wurde und ein Pkw abgestellt war, war am 26.02.2026 niemand anwesend; zumindest wurde auf mehrfaches Klingeln und Klopfen an der Hauseingangstür nicht geöffnet. Daraufhin hat der Sachverständige die Immobilie von außerhalb der Gebäudegrenzen in Augenschein genommen. Mit Schreiben gleichen Tages hat der Sachverständige den Eigentümer vorsorglich in Kenntnis gesetzt, dass eine Außenbesichtigung durchgeführt wurde, und um einen umgehenden Rückruf gebeten. In dem Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass das Gutachten nach dem äußeren Eindruck und mit einem Risikoabschlag erstellt wird. Auch auf dieses Schreiben hat der Eigentümer bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht reagiert.

Wie in vergleichbaren Fällen üblich, erfolgt diese Wertermittlung nach dem äußeren Anschein (d.h. von außerhalb der Gebäudegrenzen) und anhand der Grundbuch- sowie der beim Kreis Plön vorliegenden Bauunterlagen, sodass hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale sowie des baulichen Unterhaltungszustands eine nicht unerhebliche Wertermittlungs- bzw. Ergebnisunsicherheit des Gutachtens verbleibt.

Die durch den Sachverständigen am 26.02.2026 angefertigten Außenaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 12 auszugsweise beigelegt.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 24.10.2024.

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen u.a. noch folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Einsicht in die beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde registrierte Bauakte des Grundstücks am 12.02.2026.
- Einsicht in die Grundakte mit Teilungserklärung und Aufteilungsplan beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön am 12.02.2026.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:500 vom 25.02.2026.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Stolpe vom 17.03.2026.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Bokhorst-Wankendorf zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 27.03.2026.
- Internetseite der Amtsverwaltung und des Kreises Plön (u.a. betreffend die Bauleitplanung).
- Negativauskunft aus der Kaufpreissammlung vom 23.03.2026, Immobilienmarktbericht 2025 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

Die vorbezeichneten Unterlagen lagen entweder im Original, in Kopie oder in Dateiform (PDF) vor. Der Sachverständige geht ohne weitere Prüfung davon aus, dass die übergebenen bzw. behördlich zur Verfügung gestellten Unterlagen und die erhaltenen Auskünfte jeweils dem aktuellen Stand entsprechen sowie vollständig und richtig sind. Der Eigentümer hat im Übrigen trotz Anforderung keine Bauunterlagen oder sonstige Informationen zur Verfügung gestellt.

2 Daten des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Wohnungsbuch von **Stolpe Blatt 516** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Stolpe	007	28/66	Gebäude- und Freifläche, Ziegelweg 4 a, 4 b	821 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit. Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan grün umrandeten und mit SNR 2 bezeichneten Grundstücksfläche zugeordnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Stolpe Blatt 515 bis 516); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. (...).

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 1/2023); eingetragen am 30.01.2023.

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, finden in diesem Gutachten keine Berücksichtigung, da sie gegebenenfalls den Barpreis und nicht den gesuchten Verkehrswert beeinflussen.

2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte an anderen Grundstücken sind dem Sachverständigen weder ausweislich der behördlich zur Verfügung gestellten Unterlagen noch durch Mitteilung von Verfahrensbeteiligten bekannt geworden.

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Stolpe, und zwar westlich der die Gemeinde in einen westlichen und östlichen Bereich trennenden A 21, dort im Nordwesten des Gemeindegebiets auf der Nordwestseite der Erschließungsstraße, die mit Ein- und Ausfahrt von der Bahnhofstraße im Nordosten angelegt ist. Während die Bahnhofstraße in Verbindung mit der Wankendorfer Straße eine Haupteerschließungsfunktion hat, bleibt die Straße Ziegelweg als Stichstraße mit einer Länge von etwa 180 m vorwiegend den Anliegergrundstücken vorbehalten, sodass eine weitgehend ruhige Wohnlage vorhanden ist.

Die unmittelbare Nachbarschaftslage wird baulich geprägt durch meist eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise, die giebel- und traufständig zur Straße stehen.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Bokhorst-Wankendorf mit Sitz in Wankendorf angehörige politische Gemeinde Stolpe mit dem gleichnamigen Stolper See hat nach der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2022 derzeit 1.295 Einwohner. Die Gemeinde zählt zum Nahbereich des ländlichen Zentralortes Wankendorf im Süden, mit dem nahezu ein baulicher Siedlungszusammenhang besteht. Die Ortslage ist an den ÖPNV (Busverkehr) angebunden. Eine nennenswerte Infrastrukturausstattung ist bis auf typisch dörfliche Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus mit Kindergarten, Feuerwehr, Vereine) nicht vorhanden, sodass nächstgelegen insbesondere die Nachbargemeinde Wankendorf (2,5 km bis zum Zentrum) aufgesucht werden muss. Mit derzeit 2.910 Einwohnern verfügt Wankendorf über eine als recht gut zu bezeichnende Ausstattung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs (u.a. Grundschule, SB- und Discountmarkt, Backwaren, Arztpraxen, Apotheke, Tankstelle und sonstige Dienstleistungen). Weiterführende Schulen sind hingegen erst in Bornhöved (8 km), Trappenkamp (13 km), Preetz (15 km), Neumünster (23 km) oder in der Kreisstadt Plön (19 km) vorhanden. Die Entfernung bis zur Landeshauptstadt Kiel beträgt 24 km (Hauptbahnhof).

Insgesamt gesehen handelt es sich um eine weitgehend ruhige Wohnlage mit guter überregionaler Verkehrsanbindung durch die nahe A 21. Auch der allgemeine äußere landschaftliche Lagewert mit dem Stolper See östlich der A 21 mit Badestelle ist grundsätzlich nicht unattraktiv. Auf der Negativseite bleiben im Verhältnis zu größeren Städten und Gemeinden des Kreises Plön dennoch die abseitigen Lagekriterien mit geringerem Wohnnachfragewert bestehen.

3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück erschließende Straße Ziegelweg ist mit einer Schwarzdecke befestigt. Einen räumlich von der Fahrbahn abgetrennten Gehweg mit Betonrechtecksteinen gibt es auf der Straßennordwestseite, gegenüberliegend sind in der Örtlichkeit bis auf befestigte Grundstückzufahrten teilweise wassergebundene Randstreifen vorhanden, was das Abstellen von Fahrzeugen parallel zur Fahrbahn erlaubt. Der Sachverständige geht ohne weitere Prüfung davon aus, dass das Grundstück an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telefon sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser angeschlossen ist, sodass eine erschließungs- und ausbaubeitragsfreie Baulandqualität besteht (baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV).

Das zur maßgeblichen Erschließungssituation darüber hinaus im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht ergänzend um Auskunft gebetene Amt Bokhorst-Wankendorf hat mit Antwortschreiben vom 27.03.2026 im Übrigen sinngemäß noch das Folgende mitgeteilt:

1. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.

2. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt, weitere Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht geplant.
3. Regenwasser ist am Regenwasserkanal angeschlossen.
4. Erschließungsbeiträge, Geldleistungen, Ausgleichbeträge oder sonstige Forderungen sind zurzeit nicht zu entrichten.

3.3 Beschaffenheit

Das (gemeinsame) Grundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches und einem Vergleich mit dem digitalen Liegenschaftskataster in seiner ideell ungeteilten Form eine Größe von 821 m². Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer Straßenfrontlänge/-breite von 20 m und einer mittleren Tiefe von 41 m in Nordwest-Richtung regelmäßig, d.h. rechteckig und mit geradlinigen Grenzen geformt. Innerhalb der Teilungserklärung wurden mit jeweils einem halben Anteil zwei örtlich annähernd gleich große Sondernutzungsrechte gebildet. Der hier zu bewertenden Wohneinheit Nr. 2 ist der von der Straße aus gesehen linke bzw. südwestliche Grundstücksteil zugeordnet, sodass mit rechnerisch 410,5 m² eine halbe Straßenfrontlänge/-breite von 10 m mit 41 m Tiefe entsteht. Die gemeinsame Grenze der Sondernutzung ist mit der Brandwand beider Haushälften in Verlängerung der Vorgartenseite nach Südosten und der Gartenseite nach Nordwesten identisch.

Das Gelände ist aus topographischer Sicht mit einer niedrigen Stützmauer zum südwestlich tieferliegenden Nachbargrundstück zum Ausgleich der Höhendifferenz mehr oder weniger eben mit dem Höhenniveau der Erschließungsstraße bzw. steigt innerhalb der Zufahrt flach nach Nordwesten an. Die Eingangspodeste vor der Haustür auf der Südostseite und einer Nebentür auf der Südwestseite sind jeweils einstufig ausgeführt. Die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf mit Hauptwohnraum sowie Gartenterrasse und Hausgarten nach Nordwesten überzeugt nur eingeschränkt, da die dem allgemeinen Grundsatz nach weitaus attraktivere Südwestseite mit der nur kurz bemessenen Grenzabstandsfläche identisch ist.

Die noch näher zu beschreibende Doppelhaushälfte wurde traufständig mit einem Abstand von 9 m von der Straßengrenze und mit einem Abstand von 3,5 m von der Südwestgrenze errichtet. Die überbaute Grundfläche (GR) des Gebäudes bzw. der Wohneinheit Nr. 2 beträgt nach den zur Verfügung stehenden Bauvorlagen 6,405 m x 12,41 m = 79,49 m², was ohne Berücksichtigung von baulichen Nebenanlagen sowie versiegelten bzw. befestigten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche (Sondernutzungsrecht einschließlich Gebäudeanteil) von 410,5 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von rund 0,19 als bauliches Nutzungsmaß ergibt.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen über den Grundwasserstand wurden durch

den Sachverständigen nicht angestellt. Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund in üblicher Gründungstiefe wird in dieser Wertermittlung daher ohne weitere Nachforschungen angenommen. Das Grundstück wurde ebenfalls nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder sonstigen vornutzungsbedingten ökologischen Lasten u. dgl. untersucht. Ein Bewertungssachverständiger wäre nämlich, was Altlasten, sonstige vornutzungsbedingte ökologische Lasten u. dgl. betrifft, auch nicht in der Lage diese festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen und anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. entsprechenden Fachgutachtern durchgeführt werden. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt, eigene Recherchen wurden nicht angestellt. Unbekannt ist daher auch, in welchem Umfang in den Baulichkeiten u.U. noch Baumaterialien enthalten sind, die nach aktuellen Regelungen zur Verwendung von gefährdenden Materialien nicht mehr verbaut werden dürfen bzw. zu entfernen sind. (...).

So oder ähnlich lauten regelmäßig die üblichen Standardformulierungen in Gutachten zum Zweck der Verkehrswertermittlung. Da andererseits auch keine konkreten Anhaltspunkte z.B. hinsichtlich vornutzungsbedingter Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderungen vorliegen, wurde auf die Einholung einer gebührenpflichtigen Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster beim Amt für Umwelt als untere Bodenschutzbehörde im Kreis Plön verzichtet.

3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches (BauGB) und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stolpe als Wohnbaufläche (W) dargestellt¹.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist nach dem Bauleitplanportal des Kreises Plön sowie nach Auskunft des Amtes Bokhorst-Wankendorf nicht vorhanden; auch ein Aufstellungsverfahren ist nicht bekannt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist stattdessen nach der planersetzenden Vorschrift des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammen-

¹ Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Bokhorst_Wankendorf/Stolpe/F/Ur-schrift/2602_F_Stolpe_Urkunde.pdf.

..

hang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben insbesondere dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können ansonsten nur durch die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön (z.B. im Rahmen einer Bauvoranfrage) erteilt werden.

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem BauGB sowie das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der näheren Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevante Umstände sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden bzw. bestehen nach erteilter Auskunft des Amtes Bokhorst-Wankendorf nicht.

3.5.4 Baulasten²

Nach schriftlich erteilter Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 17.03.2026 ist das Grundstück Gemarkung Stolpe, Flur 7, Flurstück 28/66 im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Stolpe nicht enthalten. Zu Lasten und zu Gunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen.

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Schutzzonen, Sachgesamtheiten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, Einzeldenkmale, Gründendenkmale etc. nicht eingetragen³.

Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt⁴.

Das Grundstück liegt in keinem sogenannten archäologischen Interessengebiet⁵.

² Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der privaten Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern. Eine Baulast dient vereinfacht formuliert dazu, eine Bebauung zu ermöglichen, die ohne Übernahme einer Baulast ansonsten aufgrund von Verstößen gegen die Bauordnung nicht möglich bzw. nicht zulässig wäre. Typische Baulasten sind z.B. Abstandsbaulasten, Vereinigungsbaulasten oder Stellplatzbaulasten, aber z.B. auch Baulasten zur Sicherung der Nutzung durch eine bestimmte Personengruppe. Eine Baulast erlischt durch den schriftlichen Verzicht der Baurechtsbehörde. Die Baurechtsbehörde muss den Verzicht erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.

³ Einzusehen im Internet unter <https://opendata.schleswig-holstein.de/collection/denkmalliste-ploen/aktuell.pdf>.

⁴ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH>.

⁵ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH>.

3.5.6 Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.

Auf eine gebührenpflichtige Auskunft beim Amt für Umwelt des Kreises Plön als untere Naturschutz-, Wasser- und Abfallbehörde wurde verzichtet. Der Sachverständige geht davon aus, dass für das bebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne unmittelbar einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotope vorhanden sind. Diese Ausschlusskriterien erstrecken sich sinngemäß auch auf etwaige Hochwasser-, Erdbeben- und Erdrutschrisiken.

4 Nutzung des Grundstücks⁶

4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist in der Hauptsache mit einem nicht real, sondern nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilten Doppelwohnhaus bebaut. Bewertungsgegenstand ist die von der Straße aus gesehen linke Doppelhaushälfte, die im Aufteilungsplan als Wohneinheit Nr. 2 bezeichnet ist. Das Gebäude ist nicht unterkellert und verfügt über ein Erd- sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Vorhanden sind nach dem Aufteilungsplan im Erdgeschoss eine Diele, ein WC-Raum, ein Hauswirtschaftsraum, eine Küche und ein Wohn- und Esszimmer. Das Dachgeschoss besteht aus einem Flur, einem Bad, zwei Kinder- und einem Schlafzimmer. Die Wohnfläche beträgt nach der Bauvorlage 120,51 m². Ob der Spitzbodenraum voll ausgebaut wurde und gegebenenfalls abweichend von der Bauvorlage statt einer normalen Einschubtreppe eine feststehende Treppe vorhanden ist, bleibt mangels Innenbesichtigung unbekannt. Andererseits liegt aus Gründen der vorhandenen Fenster ein Ausbau nahe. Die Anforderungen an zulässigen Aufenthaltsraum i.S. der Landesbauordnung werden vermutlich nicht erfüllt.

Nach dem Kenntnisstand der beim Kreis Plön als untere Bauaufsichtsbehörde eingesehenen Bauakte wurde die Baugenehmigung für den "Neubau einer Doppelhaushälfte nach § 75 LBO" am 30.06.1999 erteilt. Eine Baubeginn- und Fertigstellungsanzeige ist in der Bauakte nicht enthalten. Die Bauakte endet mit der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die fertiggestellten Feuerungsanlagen (Schornstein, Abgasleitung, Aufstellen der Feuerstätte) vom 22.02.2000, sodass eine wesentliche Fertigstellung des Bauvorhabens zum Ende

⁶ Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen wird insofern – soweit nicht ausdrücklich anders angegeben – voll umfänglich vorausgesetzt. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Etwaige Baumängel/-schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel/-schäden auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

des Jahres 1999 bzw. Anfang des Jahres 2000 anzunehmen ist, sodass am Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ein Gebäudealter von rund 26 Jahre besteht. Die an der hinteren Grundstücksgrenze errichtete Überdachung (etwa 10 m x 6,5 m Grundfläche) für Abstell- und Werkstattzwecke ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekannt geworden.

4.2 Wohnungseigentumsbildung

Das Wohnungseigentum wurde gebildet mit Teilungserklärung vom 25.11.1999, die Bezug nimmt auf die am 05.11.1999 vom Kreis Plön als untere Bauaufsichtsbehörde erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung für die mit den Nummern 1 und 2 bezeichneten Wohnungen. Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichneten Räumen nebst dem ebenfalls mit Nummer 2 bezeichneten Spitzboden. Mit dieser Einheit verbunden ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan grün umrandeten und mit SNR 2 bezeichneten Grundstücksfläche.

Der Sondernutzungsplan und die Aufteilungspläne sind dem Gutachten als Anlagen 4 bis 11 beigelegt.

Den weiteren Inhalten der dreieinhalb Seiten umfassenden Teilungserklärung mit einseitiger Änderungserklärung vom 21.07.2000 ist im Wesentlichen sinngemäß noch Folgendes zu entnehmen:

Der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums wird dahingehend geregelt, dass der jeweilige Sondernutzungsberechtigte zur ausschließlichen Benutzung und Verwaltung der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile sowie der seinem Sondereigentum zugeordneten Gebäudeteile berechtigt ist. Dies umfasst insbesondere die entsprechenden Teile des Daches, der Außenfassaden und der tragenden Gebäudeteile.

Im Rahmen des öffentlich-rechtlich Zulässigen ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, sein Sondereigentum sowie die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums nach Belieben zu nutzen, zu verändern und auch baulich zu nutzen. Die Räume des Sondereigentums dürfen auch zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, soweit hierdurch keine Beeinträchtigungen entstehen, die bei einer realen Teilung nachbarrechtlich unzulässig wären.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile obliegt dem jeweils berechtigten Wohnungseigentümer. Gemeinschaftlich zu tragen sind die Kosten für die die Sondernutzungsflächen abgrenzenden Einrichtungen sowie für die gemeinschaftlich genutzten Ver- und Entsorgungsleitungen; diese sind von den Wohnungseigentümern zu gleichen Teilen zu tragen.

4.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind mangels Eigentümerbeteiligung nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass kein Wirtschaftsplan, keine Abrechnungen, keine angesparte Instandhaltungsrücklage sowie keine Eigentümerversammlungen mit Protokollen und Beschlussbuch vorhanden sind. Im Übrigen sieht die Teilungserklärung keinen Verwalter vor und stellt im Wesentlichen auf zwei wirtschaftlich selbstständige Wohneinheiten ab. Die Bewirtschaftung dürfte daher mit der eines real geteilten Grundstücks vergleichbar sein.

4.4 Rohbaumerkmale

Außenwände:	Nach den rudimentär zur Verfügung stehenden Bauunterlagen bestehen die Außenwände aus 11,5 cm Verblendstein, 6 cm Kerndämmung und 15 cm Porenbeton.
Innenwände:	Die gemeinsame Haustrennwand soll aus 2 x 17,5 cm Kalksandvollstein mit 4 cm Luftschicht bestehen. Ansonsten sowohl aussteifend als auch nicht tragend aus 11,5 cm KSL.
Geschossdecken:	Der untere Abschluss wird mit 15 cm Unterbetonplatte mit Sperrklebung, 8 cm Wärmedämmung und 6 cm Estrich angegeben. Der Aufbau der Geschossdecken wird in der Baubeschreibung als 24 cm Holzbalkendecke gemäß Statik, 2,2 cm Schalung, 3 cm PST, 1,2 cm Faserplatte und 2,2 cm Schalung beschrieben. Ob tatsächlich über dem Erdgeschoss eine Holzbalkendecke und nicht eine Stahlbetondecke vorhanden ist, bleibt fraglich.
Dach:	Sattel-/Kehlbalkendach mit Krüppelwalm als Nadelholzkonstruktion mit einer Pfanneneindeckung aus Betondachsteinen. Die Ansichtsfläche der gemeinsamen Trapezgaube sowie der Schornsteinkopf sind schuppenförmig mit Schindeln verkleidet, der Dachunterschlag mit Profilholz und weißem Farbanstrich. Nach der Baubeschreibung sollen im Ausbau 160 mm Dämmung mit Dampfsperre und Gipskartonplatten vorhanden sein. Die Absichtenwände sollen aus Gipskartonständerwerk bestehen.

4.5 Ausbauzustand

Treppen:	Nach der Baubeschreibung ist zwischen Erd- und Dachgeschoss eine nicht näher beschriebene Holztreppe vorhanden. Zum
----------	---

Spitzbodenraum soll eine Einschubtreppe führen. Das Vorhandensein einer feststehenden Treppe ist nicht auszuschließen.

Fenster:

Die Fassadenfenster bestehen aus Kunststoff weiß mit Isolierverglasung und Sprossen sowie Vorbau-Außenrollläden, die augenscheinlich auf der Giebelseite in Erdgeschoss (1) und im Dachgeschoss (2) und auf der Gartenseite im Erdgeschoss (2 einschließlich Terrassentür) aus nicht bekannten Gründen demontiert worden sind. Die drei vorhandenen Dachflächenfenster bestehen aus Kunststoff oder aus Holz. Die äußeren Sohlbänke sind aus Verblendsteinen massiv hergestellt. Das Material der inneren Fensterbänke ist nicht bekannt.

Türen:

Einflügelige Hauseingangstür aus Kunststoff weiß mit mittigem Glasausschnitt mit Bleiverglasungsoptik und Profilierungen. Nebentür auf der Giebelseite ebenfalls aus Kunststoff weiß und entsprechend der Fenster mit Isolierverglasung und Sprossen bzw. unten als geschlossene Füllung. Die Beschaffenheit der Innentüren bleibt unbekannt. Anzunehmen sind Kieferlandhaustüren, zumindest durch die Terrassentür als solche zwischen dem Wohnzimmer und der Diele mit Glasausschnitten erkennbar.

Bodenbeläge:

Mangels Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Aussagen möglich. Zumindest im Wohnzimmer sind diagonal verlegte Fliesen erkennbar. Zu vermuten ist, dass das Erdgeschoss durchgehend sowie das Bad im Dachgeschoss gefliest sind. Ansonsten ist vermutlich Textilbelag oder Laminatfußboden vorhanden.

Sanitäre Ausstattung:

Nach den vorhandenen Grundrisszeichnungen WC-Raum im Erdgeschoss mit WC und Waschtisch. Bad im Dachgeschoss mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch. Die Qualität der vorhandenen Ausstattung bleibt unbekannt. Angenommen wird eine bauzeittypische Erstausrüstung mit (teil)gefliesten Wänden.

Beheizung:

Angenommen wird eine Gastherme mit Warmwasserbereitung, die nach dem Grundrissplan im Spitzboden installiert ist. Ob die Therme zwischenzeitlich erneuert wurde, ist nicht bekannt. Die Installationen bestehen nach der Baubeschreibung vermutlich aus handelsüblichen Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen.

Sonstiges: Das Vorhandensein einer Einbauküche mit positivem Zeit- bzw. Weiterverwendungswert ist nicht bekannt. Zu den sonstigen Ausstattungen, Einrichtungen sowie haustechnischen Installationen sind ebenfalls keine weiteren Ausführungen möglich. An der Giebelsüdwestseite ist eine SAT-Schüssel vorhanden. Im Wohn- und Esszimmer ist erkennbar ein Kaminofen installiert.

4.6 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die ortsüblich angenommenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Außerhalb der Zufahrt wird der hier maßgebliche Grundstücksteil durch eine niedrige Natursteineinfassung begrenzt, zur rechten Nachbarhälfte durch eine Hecke, zum linken Nachbargrundstück durch eine niedrige Stützmauer entlang der Südwestgrenze sowie gartenseitig durch Dichtzaunelemente beidseitig der Terrasse und einen Stabgitterzaun. Der rückwärtige Gartenbereich ist mit einem Unterstand auf einer Betonsohle als Kantholzkonstruktion mit Pultdach bebaut, vermutlich mit Dachdichtungsbahnen (von oben nicht einsehbar) auf Bretterschalung, mit einer bebauten Grundfläche von etwa 10 m x 6,5 m. Auffahrt mit Zuwegung zur Haustür sowie Gartenterrasse sind mit Betonrechtecksteinen gepflastert. Auf Höhe der Giebelsüdwestseite sind in der Auffahrt H-Pfostenträger (vermutlich für ein Carport) vorhanden. Ansonsten handelt es sich im Wesentlichen um eine Rasenfläche mit Gehölzen.

4.7 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung⁷

Da die Immobilie von innen nicht besichtigt werden konnte, bleiben der bauliche Erhaltungszustand und die tatsächlichen Ausstattungsmerkmale weitgehend unbekannt. Andererseits sind gravierende Mängel und Schäden angesichts des bisherigen Gebäudealters als eher unwahrscheinlich anzunehmen. Gleichwohl ist von mehr oder weniger üblichen bzw. allgemeinen alters- und gebrauchsbedingten Schönheitsreparatur- sowie Kleininstandsetzungserfordernissen auszugehen. Auf die vermutlich demontierten Außenrollläden ist nochmals hinzuweisen.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt, sodass keine verbindlichen Aussagen zur Gebäudeenergieeffizienz möglich sind, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen. Da u.a. das Baujahr bzw. der Gebäudestandard in das Sachwertverfahren wertrelevant eingehen, wird die vorliegende Energieeffizienz i.d.R. ausreichend berücksichtigt.

⁷ Es ist auch an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ein Ortstermin zum Zweck der Verkehrswertermittlung eine Prüfung nach Augenschein ist und kein Bausubstanzgutachten oder dieses ersetzen könnte. Es wurden daher auch nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Es wurden weder Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann daher keinesfalls bestätigt werden, dass solche Bauteile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind. Verbindliche Aussagen über tierische/pflanzliche Holzzerstörer oder Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Bodenverunreinigungen (Altlasten), Schall-, Brand- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd, Lindan, PCP, PAK, Schwermetalle, Radon etc.) können daher nicht getroffen werden, derartige Untersuchungen müssen Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

Die vermutlich vorhandene Ausstattung wird entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) bzw. der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Neufassung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV mit den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) eine Beschreibung der Standardmerkmale.

Stark vereinfacht lassen sich die Standardstufen danach in etwa wie folgt definieren:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre)
Stufe 2:	tlw. nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre)
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre)
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung)

Soweit eingeschränkt möglich, hat der Sachverständige die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie vermutlich eine noch bauzeitbedingt weit überwiegend zeitgemäße und mittlere Ausstattungsqualität auf.

Die Ausstattungsmerkmale sind nach den Kriterien der ImmoWertV bzw. NHK 2010 damit im Wesentlichen etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 3 einzuordnen (Modellansatz).

4.8 Bauzahlen

Die nachstehenden Bauzahlen wurden den Bauvorlagen entnommen.

4.8.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Erdgeschoss:	12,41 m x 6,405 m =	79,49 m ²
Dachgeschoss:	12,41 m x 6,405 m =	<u>79,49 m²</u>
		158,98 m²

4.8.2 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Die Sachwertermittlung des Gutachtens erfolgt auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Bezugsgröße bildet die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) oder aus Gründen der Gebäudegeometrie in modifizierter Form alternativ die Wohnfläche (WF), sodass auf eine zusätzliche Ermittlung des Brutto-Rauminhaltes (BRI) verzichtet werden kann.

4.8.3 Wohnfläche (WF)

Erdgeschoss:	Diele	12,44 m ²
	WC	2,05 m ²
	HWR	5,53 m ²
	Küche	10,37 m ²
	Wohnen und Essen	35,74 m ²
Dachgeschoss:	Flur	2,65 m ²
	Bad	6,57 m ²
	Kind 1	15,99 m ²
	Kind 2	12,94 m ²
	Schlafen	<u>16,23 m²</u>
		120,51 m²

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Vorbemerkung

Der in der Zwangsversteigerung maßgebliche Grundstückswert wird nach § 74a Abs. 5 ZVG vom Vollstreckungsgericht (Amtsgericht) "festgesetzt". Als Grundstückswert wird nach dem ergänzenden Klammerzusatz dieser Vorschrift der Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB, bezogen auf den Zeitpunkt der Versteigerung, festgesetzt, wobei aus verfahrenstechnischen Gründen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches grundsätzlich unberücksichtigt bleiben (unbelasteter Verkehrswert). Das Gleiche gilt sinngemäß für grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht), die der Versteigerung unterliegen.

5.2 Definition des Verkehrswertes

Kaufpreise bilden sich durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden die Kaufpreise zudem von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z. B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer, beeinflusst. Es ergeben sich somit auf dem Markt für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Anders formuliert handelt es sich um einen Preis, den wirtschaftlich vernünftig han-

delnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Mithin entspricht der Marktpreis (Verkehrswert) dem, was Käufer zu zahlen bereit sind und was Verkäufer akzeptieren. Voraussetzung dafür ist, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Dabei ist auch davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden⁸.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die am 01.01.2022 mit einer Neufassung vom 14.07.2021 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) mehrere normierte Verfahren an, die sich generell gleichrangig gegenüberstehen. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das **Vergleichswertverfahren** kommt immer dann zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen – oder objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren – vorhanden sind. Das Vergleichswertverfahren folgt dem plausiblen Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Dies ist regelmäßig bei typischen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern der Fall, zumal sich die Käufer auf diesem Teilmarkt ohnehin fast ausschließlich an den ihnen bekannt gewordenen Quadratmeterpreisen (€/m² Wohnfläche) orientieren. Der unbestreitbare Vorteil des Vergleichswertverfahrens liegt insbesondere darin, dass i.d.R. keine Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da das Marktgeschehen sich bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt! Allerdings muss hierbei gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen

⁸ Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote unterhalb des Verkehrswertes üblich sind, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände dabei anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin. Ein Abschlag wegen des "Makels" der Zwangsversteigerung ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden. Das Vergleichswertverfahren scheitert bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern allerdings regelmäßig daran, dass aus Gründen eines hohen Maßes an vorhandener Individualität weder eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen (direkter Preisvergleich) noch hinreichend geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- oder Sachwertverfahren immer noch am besten zu überzeugen vermag.

Das **Ertragswertverfahren** hingegen eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, nachhaltig Erträge zu erzielen, dies ist insbesondere bei Mietwohn- und Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbe- und Industriegrundstücken der Fall. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es nämlich in erster Linie darauf an, welche Verzinsung (Rendite) ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge (oder als ersparte Mietaufwendung für ein vergleichbares Objekt) erwirtschaftet. Im Kern ist das Ertragswertverfahren daher darauf ausgerichtet, den auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Barwert aller marktüblich erzielbaren künftigen (Rein-)Erträge zu ermitteln. Der § 27 (5) ImmoWertV enthält dazu enumerativ Regelungen zum allgemeinen und vereinfachten und zum periodischen Ertragswertverfahren. Wegen der mathematischen Identität führt das allgemeine Ertragswertverfahren zu demselben Ergebnis, wie das vereinfachte Ertragswertverfahren. Ein klassisches Ertrags(wert)objekt ist hier nicht vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren wegen des vorrangig eigenwohnlichen Nutzungshintergrundes nicht zu sachgerechten Ergebnissen führt. Dies vor allem auch deshalb nicht, weil für den Grundstücksteilmarkt der üblicherweise eigengenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser weder objektspezifisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze noch marktüblich erzielbare Vergleichsmieten in einer ausreichenden Qualität und Quantität zur Verfügung stehen, sodass es an zuverlässigen Marktdaten mangelt und eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Auf ein lediglich "Papier schwärzendes" und den Gutachtenumfang sprengendes Ertragswertverfahren ist daher ausdrücklich zu verzichten. Im Übrigen ist es ausreichend, die Wertermittlung mit nur einem Wertermittlungsverfahren durchzuführen, insbesondere dann, wenn das gewählte Verfahren (siehe dazu nachstehend) die Anschauungen des jeweils maßgebenden Grundstücksteilmarktes zutreffend widerspiegelt.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie zunächst individuell gestaltete Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gebaut und gekauft) werden. Ein- und Zweifamilienhäuser werden in aller Regel nämlich nicht vermietet, sondern von dem

Hauseigentümer ganz oder zumindest zum überwiegenden Teil selbst bewohnt. Für diesen steht damit die Annehmlichkeit im Vordergrund, ungestört nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Haus wohnen zu können. Hierfür ist er bereit, Mittel aufzuwenden, die, gemessen an dem im Falle einer Vermietung des Einfamilienhauses erzielbaren Nutzungsentgelt, eine deutlich geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals "erarbeiten" als z. B. ein weniger aufwendig bebautes Mietwohngrundstück. Der Eigentümer eines Einfamilienhauses rechnet regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr meist persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf derartiger Grundstücke weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens auch noch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schielt" also auf die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab, wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten Preissteigerungen und Kostenpositionen, unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen sowie der Kauf des fertigen und sichtbaren Produktes an Stelle der Bauzeichnung hinzukommen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks marktüblich mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV) sind insbesondere die gewöhnlichen bzw. durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren beruht insoweit im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (u. a. Außenanlagen) sowie dem Bodenwert ermittelt. Um den Verkehrswert zu erhalten, ist der vorläufige Sachwert dann noch an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bzw. die realen Bedingungen des Marktgeschehens mit Hilfe von sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren anzupassen (Marktanpassung), denn eine vollständige Übereinstimmung zwischen Kosten und Wert besteht im Regelfall nicht. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit erst durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind aus Modellgründen abschließend noch gesondert zu berücksichtigen.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 der

ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen **nutzbaren** baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen in aller Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (einschließlich der besonderen Bauteile oder (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (§ 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rein rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor erforderlich. Sachwertfaktoren sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den "wichtigsten Rechenschritt" innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung der vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV).

5.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

5.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks

Am Anfang der Sachwertermittlung steht stets die Ermittlung des Bodenwertes, der sich als

Anteil des Bodens am Grundstückswert versteht, insbesondere auch am Verkehrswert eines bebauten Grundstücks. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) nach der Grundsatzregelung des § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (direkter Preisvergleich). Voraussetzung ist, dass Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Etwaige Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind auf der Grundlage von geeigneten Indexreihen oder von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese nach dem Wortlaut des § 40 (2) ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (mittelbarer Preisvergleich). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13-16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Bodenrichtwerte sind insbesondere dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht sachgerecht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbar anzusehenden Nachbarschaftslage⁹ in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreisvereinbarungen z.B. aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen

⁹ Nach § 14 (2) ImmoWertV können für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage der für die Gemeinde Stolpe zur Verfügung stehenden Bodenrichtwerte, d.h. durch deren Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungstichtag 01.01.2026 für den hier maßgeblichen Teilbereich der Gemeinde Stolpe einen Bodenrichtwert in Höhe von 105,00 €/m² festgestellt¹⁰. Inhaltlich handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 1) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es hingegen nicht. Da der Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung vom Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens nicht allzu weit entfernt liegt und zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 im Übrigen ein identisch hoher Bodenrichtwert ermittelt wurde, ist auch keine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Da es sich bei stichtagsbezogenen Bodenrichtwerten ansonsten stets um durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen handelt, die insbesondere nach Lage, Zuschnitt, Größe sowie Art und Maß der baulichen Nutzung gebietstypisch und daher vergleichbar sind, müssen bestehende Abweichungen nur dann gesondert berücksichtigt werden, wenn diese Einflussmerkmale wertrelevant sind. Denn selbst dann, wenn z.B. Grundstücke eines Neubaugebiets trotz teilweise unterschiedlicher Merkmale oft zu gleichen Preisen veräußert werden, zeigt die Markterfahrung, dass Grundstücke mit einem z.B. vorteilhafteren Zuschnitt, besseren inneren Lagemerkmalen und Sonnenorientierung u. dgl. regelmäßig meist zuerst veräußert werden.

Das Bewertungsgrundstück weist einen vergleichbaren Entwicklungs- und Erschließungszustand auf; es ist mit den Kriterien des Richtwertgrundstücks in Übereinstimmung befindlich. Nachdem auch die allgemeinen äußeren Lagekriterien durch den Glücksfall eines grundsätzlich geeigneten Richtwertgrundstücks aus der direkten und mittelbaren Nachbarschaft im zonalen Vergleich keine besonderen Vor- und Nachteile bzw. wertrelevanten Abweichungen erkennen lassen, da der Bodenrichtwert auf eine durchschnittliche Normallage – also mit weitgehend mittleren Kriterien – eines baulich weitgehend homogen strukturierten Wohnsiedlungsgebiets bezogen ist, sind mehrere der sonst wertbildenden Faktoren unberücksichtigt zu

¹⁰ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

lassen, weil sie im Wesentlichen bereits Gegenstand der Bodenrichtwertermittlung geworden sind, sodass an dieser Stelle zunächst keine Zu- und Abschläge erforderlich sind. Während die topographische Geländeabwicklung normal und die Sonnenausrichtung zwar nicht optimal, aber auch nicht wesentlich nachteilig einzustufen sind, bestehen dennoch Nachteile aus der einseitigen Grenzbebauung mit einer weiteren Doppelhaushälfte als direktem Nachbarn (wie z.B. schlechtere Belichtung, Einschränkungen in der freien Grundrissgestaltung, weniger private Freiflächen unmittelbar am Haus, fehlender Sozialabstand etc.). Hinzu kommt der Einfluss der nicht realen, sondern der ideellen Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, was aufgrund der grundsätzlich fortbestehenden Einwirkungsmöglichkeiten durch die benachbarte Doppelhaushälfte zwar keiner gravierenden, aber dennoch einer Wertminderung gleichkommt. Das daraus insgesamt resultierende Abschlagsmaß ist auf rund -10% zu begrenzen.

Damit verbleibt immer noch die abweichende Grundstücksfläche. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks für den sachwertorientierten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser umso kleiner, je größer das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert. Das Bewertungsgrundstück (SNR) ist mit rechnerisch 410,5 m² deutlich kleiner als das 800 m² große Bodenrichtwertgrundstück, was nach Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit 376 untersuchten Kauffällen aus dem Zeitraum 2021 bis 2024 im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück mit der Formel $y = 1,48006 \cdot \text{EXP}(-0,000168 \cdot x) / 1,2939281$ einen werterhöhenden Zuschlag bzw. einen Umrechnungskoeffizienten von rund 1,07 ergibt¹¹. Der absolute Bodenwertanteil am Grundstück beträgt deshalb:

$$410,5 \text{ m}^2 \times 105,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 1,07 = 41.507,71 \text{ €}$$

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums **rd. 41.500,00 €**

5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m²), des Gebäuderäuminnhaltes (m³) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard

¹¹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2025, S. 77.

vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte (Modellkosten) zugrunde zu legen. Besonders preisgünstige oder überzogene Herstellungskosten müssen dabei außer Betracht bleiben. Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der sogenannten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 1 der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger Verlag veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, die als Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 in die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV übernommen wurde. In diesen Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden nach Gebäudearten (Gebäudetypen) differenziert und nach drei Stufen des Gebäudestandards (Standardstufen) ausgewiesen¹². Für die Gruppe der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit den Gebäudearten Nr. 1.01 - 3.33 enthalten die NHK 2010 im Unterschied zu den übrigen Gebäudearten noch die beiden Standardstufen 1 und 2 mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr ganz zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m² BGF angegeben¹³.

Im Beurteilungsfall handelt es sich baulich um ein nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss in der baulichen Form einer Doppelhaushälfte, so dass das Gebäude mit dem NHK-Typ 2.21 identisch ist. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde mit 158,98 m² eingangs bereits vorermittelt. Die Standardstufe bzw. -kennzahl des Gebäudes kann nach den Kriterien der NHK 2010 in Verbindung mit der vorangegangenen Baubeschreibung modellbedingt bei etwa 3,0 eingeordnet werden, was einen relativen Kostenkennwert von 945,00 €/m² BGF ergibt. Auf einen möglichen Ausbauszuschlag für den Spitzbodenraum wird aus Risikovorsorgegründen verzichtet. Der bauordnungsrechtlich nicht bekannte und den Hausgarten verkleinernde Unterstand wird ebenfalls nicht bewertet. Es stellt sich zudem die Frage, ob er von einem Erwerber überhaupt übernommen würde.

¹² Die Anlage 4 der ImmoWertV gibt Beschreibungen für die Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) an. Der Aufbau dieser Standardbeschreibungen entspricht den Ausstattungsstandardtabellen der (alten) NHK 2000. Zu jeder Merkmalsgruppe für z.B. EFH werden, für jede der Standardstufen 1 bis 5, Beschreibungen bzw. Beispiele angegeben. Diese Beschreibungen sind nach der alten SW-RL nur "beispielhaft und dienen als Orientierung". Sie sind daher "sachverständig" anzuwenden.

¹³ Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks nach DIN 277 – 2:2005 – 02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 9 und deren konstruktive Umschließung. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks (Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen; insbesondere KG, EG, OG, ausgebautes und nicht ausgebautes DG sowie Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind in der Wertermittlung nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c (nicht überdeckt) zuzuordnen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335

5.4.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Von den Normalherstellungskosten bzw. von der BGF- oder WF-Berechnung nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Insbesondere bei bereits älteren baulichen Anlagen sind unter durchschnittlichen Herstellungskosten nicht die Rekonstruktions- und/oder tatsächliche Neubaukosten zu verstehen. Die Kosten sind dabei immer nur insoweit berücksichtigungsfähig, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch tatsächlich in den Verkehrswert (Marktwert) eingehen. Dies gilt im Übrigen auch für die nicht in der ImmoWertV angesprochenen besonderen Betriebsvorrichtungen. Im Verhältnis zu der Alterswertminderung von baulichen Anlagen sind die besonderen Betriebsvorrichtungen – je nach Art – allerdings auch einem sehr viel kürzeren Abschreibungszeitraum unterworfen.

Nach den Modellparametern (Modellkosten) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für das Sachwertverfahren, denen die Ableitung der für die Marktanpassung erforderlichen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, erfolgt für besondere Bauteile und Einrichtungen (z.B. normale Gauben, Kellerlichtschächte, Überdachungen o.ä.) kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK 2010 enthalten sind. Diese "Üblichkeit" wird beim Bewertungsobjekt nach dem teilweise eingeschränkten Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen vermutlich nicht wesentlich verlassen, sodass es nach Marktgesichtspunkten weder einer wert- noch einer kostenorientierten NHK-Erhöhung bedarf.

5.4.2.4 Baunebenkosten

Baunebenkosten definieren sich als die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Im Unterschied zu den beiden Vorgängern (NHK 1995/2000) definieren sich die Kostenkennwerte der NHK 2010 – wie im Übrigen auch die in der steuerlichen Bewertung maßgeblichen Regelherstellungskosten der Anlage 24 zu § 190 BewG – unter Einbeziehung der üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276), und zwar in der im Tafelwerk jeweils angegebenen Höhe (z.B. 17% bei Wohngebäuden und 12% bei Einzelgaragen).

5.4.2.5 Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse, die von denen des Wertermittlungsstichtages i.d.R. abweichen. Sie sind deshalb nach § 36 (2) ImmoWertV mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen (Baupreisindizes) auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umzurechnen. Baupreisindexreihen beschreiben die Entwicklung der Preise für den Neubau sowie für die Instandhaltung ausgewählter Bauwerksarten. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100,0). Bei zurückliegenden Stichtagen wird er aus Jahreswerten interpoliert, bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der zum Wertermittlungstichtag bzw. für das 4. Quartal 2025 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte und auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 190,6¹⁴.

5.4.2.6 Regionalfaktor

Der mit Neufassung der ImmoWertV in das Sachwertverfahren eingeführte Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der bundesdurchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (3) ImmoWertV). Aufgrund der Modellkonformität wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Auf eine Anpassung der Kostenkennwerte der NHK 2010 kann verzichtet werden, wenn bei der Ableitung der Sachwertfaktoren ebenfalls darauf verzichtet wird und somit die örtlichen Marktverhältnisse direkt mit dem Sachwertfaktor erfasst werden, was nach den aktuellen Modellvorgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach wie vor der Fall ist, sodass es keiner weiteren Regionalisierung der bundesdurchschnittlichen Herstellungskosten bedarf.

5.4.2.7 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels eines Alterswertminderungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei

¹⁴ Dies geschieht über folgende Formel: $BPI(\text{für den Wertermittlungstichtag bezogen auf das Basisjahr } 2010 = 100) = BPI(\text{für den Wertermittlungstichtag bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr}) / BPI(\text{für das Jahr } 2010 \text{ bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr}) \times BPI(\text{für das Jahr } 2010 \text{ bezogen auf das Basisjahr } 2010 = 100)$.

sorgfältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht i.d.R. dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts – wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts – können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV).

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung der Sachwertfaktoren waren die Orientierungswerte gemäß Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie (SW-RL) heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel- und Reihenhäusern in Abhängigkeit der Standardstufeneinordnung auf 60 Jahre (Standardstufe 1) bis 80 Jahre (Standardstufe 5) begrenzt. Abweichend dazu beträgt die vom Gutachterausschuss 2022 übernommene Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der neuen ImmoWertV für Wohngebäude pauschal 80 Jahre. Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist nach den Modellvorgaben die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten. Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach Anlage 4 der SW-RL, die im Wesentlichen als Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 in die ImmoWertV übernommen wurde. Danach kann der Modernisierungsgrad aus einer Maßnahmentabelle mit max. 20 zu vergebenden Punkten einzelner Modernisierungselemente abgelesen und aus der ermittelten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad abgeleitet oder sachverständig eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 5 bis 10 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 10 bis 20 Jahre zurück (z.B. 15 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind¹⁵. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer

¹⁵ Hinzu kommt, dass eine nennenswerte Verlängerung der Restnutzungsdauer nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht wird, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und vor allem auch wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich, wenn z.B. ausschließlich ein Bad oder die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, wirken grundsätzlich nicht wesentlich restnutzungsdauerverlängernd.

Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der Modernisierungspunktzahl ergibt sich dann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung einer Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL und in der ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer auch direkt abgelesen werden kann. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag ein Alter von rund 26 Jahren. Der rechnerische Unterschiedsbetrag zwischen der Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter von 26 Jahren beträgt 54 Jahre. Die Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungselemente/-maßnahmen sind nicht ersichtlich geworden, sodass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Modellvorgaben mit dem Unterschiedsbetrag aus der Gesamtnutzungsdauer und dem bisherigen Gebäudealter identisch ist. Die Berechnung des daraus resultierenden Alterswertminderungsfaktors ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt: Das sind 54 Jahre Restnutzungsdauer ÷ 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 0,675 (lineare Alterswertminderung).

5.4.2.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig (z.B. mit dem Bodenwert) erfasst wurden. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Dem Ansatz von Erfahrungssätzen ist allgemein der Vorzug eingeräumt, weil es vorrangig auf die Funktion und nicht auf die Kosten ankommt. Für den Wertanteil von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen haben sich in der breiten Anwendungspraxis dabei pauschale Zuschläge von etwa ab 2% bei sehr einfachen bis hin zu 8% bei sehr aufwendigen Anlagen (bezogen auf den

Gebäudesachwert) bewährt. Diesen Erfahrungssätzen liegt der immer wieder bestätigte Gedanke zu Grunde, dass der Sachwert der Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum Sachwert des Gebäudes steht. Die Pauschalzuschläge sind dabei umso größer, je aufwendiger, größer und neuwertiger die Bebauung ist. Bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern können die Pauschalsätze auch höhere Größenordnungen bis zu 10% und mehr einnehmen.

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön, denen die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser einschließlich Doppelhaushälften zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den in den Immobilienmarktberichten ab 2022 neu veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen zwischen 2% und 8% mit einer marktüblichen Grundstücksgröße von 600 m² bis 1.100 m² bzw. bei Doppelhaushälften mit 250 m² bis 600 m² berücksichtigt. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wie z.B. in der Landeshauptstadt Kiel oder im Kreis Rendsburg-Eckernförde halten hingegen einen pauschalen Ansatz von 5% der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisaufschlägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" die Marktteilnehmer nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der vorgefundenen Form vollständig übernommen werden, sodass für die baulichen und sonstigen Außenanlagen ein Individualwert von 4,5% wirtschaftlich angemessen ist; das sind rund 8.700,00 €.

5.4.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

Das Sachwertverfahren führt in der Zusammenstellung der in den Vorabschnitten vorgestellten Parameter zunächst zu nachfolgendem Aussehen. Die nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV grundsätzlich immer notwendige Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) sowie etwaige bisher noch unberücksichtigt gebliebene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden nachstehend im Abschnitt 5.5 ff. noch gesondert behandelt.

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 5.4.2.2 ff.)

Gebäude	BGF	NHK 2010		
NHK-Typ 2.21	158,98 m ²	945,00 €/m ²	=	150.236,10 €

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

= 150.236,10 € x 1,906 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor	=	286.350,01 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):	x	<u>0,675</u>
= vorläufiger Gebäudesachwert	=	193.286,26 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen	+	<u>8.700,00 €</u>
= vorläufiger Sachwert des Gebäudes und der Außenanlagen	=	201.986,26 €
+ Bodenwertanteil am Grundstück (Abschnitt 5.4.2.1.2)	+	<u>41.500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums	=	243.486,26 €
	rd.	243.500,00 €

5.5 Verkehrswert

Nach der verfahrensübergreifenden Rahmenvorschrift des § 6 (2) ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: 1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und 2) die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. D.h., der Anpassung des vorläufigen Verfahrenswertes bzw. Sachwertes des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist gleichermaßen ein eigenständiger Rechenschritt vorbehalten, wie auch der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Erst der nach vorstehenden Grundsätzen unter Berücksichtigung der Marktlage (Marktanpassung) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelte Sachwert entspricht dem Verkehrswert.

5.5.1 Marktanpassung

5.5.1.1 Allgemeines

Im Sinne der im Baugesetzbuch genannten Definition des Verkehrswertes (Marktwert) ist der Frage nachzugehen, was ein Erwerber ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen für das Bewertungsobjekt zu zahlen bereit wäre. Die juristische Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) besagt in aller Klarheit, dass es sich beim Verkehrswert um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Bundesgerichtshof hat hierzu einst ausgeführt: "Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufern und Verkäufern ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vor-

stellungen und Wünsche des Kaufinteressenten¹⁶. "Der (objektive) Verkehrswert (Marktwert) ist demzufolge nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleich zu setzen. Dieser muss nicht zwingend dem objektiven Verkehrswert entsprechen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente, sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite, einfließen können. Der Verkehrswert ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis. Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

Der Abschnitt "Verfahrenswahl" enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Verkehrswertermittlung herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichs-, das Ertrags- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von direkten oder indirekten Preisvergleichen sind. Alle Verfahren können deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes führen. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab: Einerseits von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und andererseits von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Wie bereits erläutert wurde, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein typisches Objekt zur Eigennutzung, für das hauptsächlich die bautechnischen und bodentypischen Merkmale wertbestimmend sind. Die Annehmlichkeit des schöneren Wohnens in den eigenen vier Wänden steht bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Vordergrund, sodass für diese Wertermittlung allein die durchgeführte Sachwertermittlung maßgeblich sein muss. Hinzu kommt, dass auch nur für dieses Verfahren die notwendigen (marktkonformen) Daten zur Verfügung stehen. Das Vergleichswertverfahren konnte mangels geeigneter Vergleichskaufpreise nicht mit der hierfür gebotenen Genauigkeit durchgeführt werden, was sich regelmäßig aus der bei Ein- und Zweifamilienhäusern gegebenen Individualität der baulichen Anlagen erklärt. Das Ertragswertverfahren führt bei Sachwertobjekten i.d.R. nicht zum Verkehrswert und hat demzufolge regelmäßig weder eine Kontroll- sowie Ergänzungs- bzw. Unterstützungsfunktion, zumal hinreichend gesicherte Marktdaten in ausreichender Qualität auch hier nicht vorhanden sind.

Das Sachwertverfahren führt zunächst jedoch (nur) zu einem vorläufigen Verfahrenswert, der als rein rechnerisch ermittelter Zwischenwert als "vorläufiger Sachwert des Grundstücks" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel noch nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden. Der

¹⁶ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung "objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Allgemein und insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, auf die sich die Bedeutung der durchgeführten Sachwertermittlung im Wesentlichen beschränkt, gilt, dass der Sachwert einerseits umso mehr hinter dem Verkehrswert zurückfällt, je aufwendiger das Grundstück bebaut ist und andererseits wiederum umso mehr hinter dem Verkehrswert zurückfällt, je größer das Missverhältnis zwischen der baulichen Qualität und der Lage ist; bei hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern in schlechter (d.h. von Erwerberseite wenig bevorzugter) Lage einschließlich einer ungünstigen Entfernungslage öffnet sich die Schere zwischen Sach- und Verkehrswert. Demgegenüber kann bei besonders kleinen Objekten (Sachwerten) der Verkehrswert auch häufig über dem vorläufigen Sachwert liegen. Somit gilt, dass Marktanpassungszuschläge in guten Lagen höher und Marktanpassungsabschläge in guten Lagen geringer ausfallen – und umgekehrt. Ausgehend davon, dass der vorläufige Sachwert des Grundstücks also nur ein Zwischenwert auf dem Weg zum Verkehrswert (Marktwert) ist, und im Regelfall nicht immer geeignet ist den Verkehrswert (Marktwert) zu repräsentieren, bestimmt sich der Marktanpassungszu- oder -abschlag aus der (Wert)Beziehung Marktanpassungszu- oder -abschlag = Verkehrswert minus vorläufiger Sachwert des Grundstücks.

Die Zu- und Abschläge fallen für unterschiedliche Grundstücksarten und unterschiedliche Grundstückslagen unterschiedlich aus. Des Weiteren sind sie erfahrungsgemäß abhängig von der Größe, Beschaffenheit, Alter bzw. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, dem Bodenwert des Belegenheitsgebiets (Lage) und vor allem der Höhe des vorläufigen Sachwertes¹⁷. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegröße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden.

Die Marktanpassungszu- und -abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste

¹⁷ Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z.B. "unter 250.000,00 €" in der Regel weitaus besser verkaufen als z.B. in der Preisklasse von "über 500.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich erst durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich noch eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.5.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der nicht freistehenden Doppelhaushälften und Reihenendhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden dazu kreisweit 35 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 11/2024 bis 11/2025 mit einem ursprünglichen Baujahr zwischen 1960 bis 2024 bzw. einem mittleren Baujahr 1991, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs jeweils gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie den Sachwertfaktorentabellen einschließlich der Tabellen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenmittelhäuser allgemein zu entnehmen ist, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlags dem Grundsatz nach meist mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks und mit Zunahme des Bodenwertniveaus entsprechend an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohem vorläufigen Sachwert des Grundstücks können sich hingegen auch Abschläge ergeben.

Mithin ist der Sachwertfaktor überwiegend von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig: Von der Höhe des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert. Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen. Vom Gebäudestandard des Objektes: Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert)¹⁸. Wird der aus Kaufpreisen für vergleichbar anzusehende Objekte abgeleitete Sachwertfaktor sachgerecht angewendet, entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichswertverfahren.

Aus Gründen des mit kreisweit nur 35 Kauffällen äußerst geringen Stichprobenumfangs sind nach Markterfahrung des Sachverständigen in dieser Region aktuelle Sachwertfaktoren eines Gesamt- und Referenzsystems besser geeignet, denen bundesweite Untersuchungen der

¹⁸ Vgl. Praxis der Grundstücksbewertung, Abschnitt 4.4.7.4.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH zugrunde liegen¹⁹. Das Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem basiert im Wesentlichen auf den gleichen Modellannahmen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön bzw. der ImmoWertV/Normalherstellungskosten 2010, sodass die Anwendung geeignet ist. Eine diesbezügliche Abfrage hat für den Teilmarkt der Doppelhaushälften mit einem Boden(richt)wertniveau von $\varnothing 105,00 \text{ €/m}^2$ und einem vorläufigen Sachwert des Wohnungseigentums in Höhe von 243.500,00 € einen Sachwertfaktor von 1,13 ergeben. Der Standardfehler wird mit 1,20% angegeben, mit einem 95%-Konfidenzintervall liegt dieser Sachwertfaktor innerhalb einer Spanne von 1,10 bis 1,16²⁰.

Wäre die zu beurteilende Immobilie also ein absolut typisches Objekt, so wäre ein Anpassungszuschlag auf den vorläufigen Sachwert des Wohnungseigentums in einer Größenordnung von rund 13% hoch wahrscheinlich. Dem sind keine weiteren Vorzüge gegenzuhalten, denn zum einen weicht die Rechtsposition als Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht gegenüber einem real geteilten Grundstück in der Sachwertmarktanpassung negativ ab. Auch wenn gemäß Teilungserklärung keine wesentlichen Einschränkungen erkennbar sind, bestehen unter sonst gleichen Voraussetzungen bei üblichen Käufern erfahrungsgemäß Vorbehalte. Des Weiteren werden Häuser ohne Unterkellerung aufgrund des eingeschränkten Angebotes an Nebenräumen, beispielsweise für Hobby- und Abstellzwecke, regelmäßig weniger gut angenommen als unterkellerte Gebäude. Hinzu kommt, dass Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften in aller Regel über eine Garage bzw. eine Carportanlage verfügen; beides ist hier nicht vorhanden. Zudem zeichnet sich nach einer bisherigen Nutzungsdauer von rund 26 Jahren ein beginnender bzw. zunehmender Modernisierungsbedarf bereits ab.

Diese Abweichungen sind ausschließlich von negativem Charakter, was keine Bewertung des Grundstücks bzw. des Wohnungseigentums für sich allein bedeutet, sondern einer vergleichenden Betrachtung entspricht, sodass ein Sachwertfaktor mit einem unteren Spannenwert von 1,10 und nach Nachbewertungen regionaler Vergleichsgutachten des Sachverständigen ein zusätzlicher Sonderabschlag von -5% als marktgerecht einzustufen ist. Damit wird auch den Bestimmungen des § 39 in Verbindung mit § 7 Absatz 2 der ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts gegebenenfalls eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich ist, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung von Sachwertfaktoren durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

Mithin gilt:

¹⁹ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar bzw. Marktdaten und Praxishilfen, 120. EL, S. 3.03/4.2/21.

²⁰ Online-Abfrage unter <https://www.marktdatenshop.sprengnetter.de> mit der Transaktionsnummer 20260321-17758-121800. Datengrundlage dieses adress- und quartalsweise stichtagsbezogenen Sachwertfaktors bildet nach der zugehörigen Erläuterung ein mittels Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleiteter Sachwertfaktor, davon 225.850 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 833 Kaufpreisen.

vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums	=	243.500,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,10
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,95</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums	=	254.457,50 €
rd.		254.500,00 €

5.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hingegen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden²¹, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (...).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV). Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren (z.B. freier Bauplatz) oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Unter nochmaligem Hinweis auf den eingeschränkten Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen ist eine abschließende Beurteilung des baulichen Unterhaltungszustands im

²¹ Baumängel (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufheben oder mindern. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Starkregen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung auftreten. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen. Hinzu kommt, dass der Abzug der Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe nämlich gerade bei einem älteren Gebäude dazu führen kann, dass die Schadensbeseitigungskosten den Gebäudewert übersteigen, obwohl das Objekt am Grundstücksmarkt durchaus noch über dem Wert des Grund und Bodens gehandelt wird. Des Weiteren ist auch nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsschaden) so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr gerade bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere dann, wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht zwingend behoben werden müssen.

Hinblick auf etwaige Mängel und Schäden nicht möglich. Auch die tatsächliche wohnbauliche Ausstattung bleibt in diesem Zusammenhang für das Gebäudeinnere weitgehend unbekannt. Ein verständiger Erwerber, der bei Nichtbesichtigungsmöglichkeit eine Immobilie im Zustand der sprichwörtlichen "Katze im Sack" erwirbt, wird sich daher regelmäßig auf materielle Zusatzaufwendungen einstellen. Das hieraus resultierende Anpassungserfordernis aus reinen Risikovorsorgegründen wird einschließlich der von außen erkennbaren Restfertigstellungserfordernisse (hier: Einbau fehlender Rollläden einschließlich Nebenarbeiten bzw. fachgerechtes Verschließen der Öffnungen) mit pauschal -7,5% der Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag nach Abschnitt 5.4.3 angesetzt; das sind rund 21.500,00 €.

Darüber hinaus sind nach Einschätzung des Sachverständigen keine bisher unberücksichtigt gebliebenen Argumente für weitere Zu- oder Abschläge auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Wohnungseigentums als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bekannt.

Der (endgültige) Sachwert des Wohnungseigentums ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	254.500,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<u>-21.500,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Wohnungseigentums	233.000,00 €

5.5.3 Verkehrswaltergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Sachwert des Wohnungseigentums, der nach den Vorschriften der §§ 35-39 ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) 233.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung bereits berücksichtigt, so dass es an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf.

Demzufolge ist der **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des Wohnungseigentums Nr. 2 (Einfamiliendoppelhaushälfte) auf dem Grundstücksteil **Ziegelweg 4 b in 24601 Stolpe** zum **Wertermittlungsstichtag 26.02.2026** auf

233.000,00 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

festzustellen.

Aufgestellt: Kiel, den 27. März 2026

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

Das Wertermittlungsobjekt wurde gemäß Abschnitt 1.9 besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

- (1) BauGB: Baugesetzbuch
- (2) BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- (3) BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- (4) GEG: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
- (5) ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
- (6) Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- (7) LBO: Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein
- (8) WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
- (9) WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- (10) ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

- [1] Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung, Mediengruppe Oberfranken, 1. Auflage 2021
- [2] Ehrenberg/Haase/Joeris (Hrsg.): Pohnert - Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 8. erweiterte und neu bearbeitete Auflage 2015
- [3] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Band 1-5, Loseblattsammlung i.V. mit der Online-Datenbank Praxis der Grundstücksbewertung, mgo fachverlage GmbH & Co. KG, aktueller Stand
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Verkehrs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, ab 4. Auflage 2002 i.V. mit Kleiber-digital bzw. Wertermittlerportal Premium, Reguvis Fachmedien GmbH, aktueller Stand
- [5] Schaper/Kleiber (Hrsg.): Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Periodikum
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Marktdaten und Praxishilfen, Band 1-16, Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, aktueller Stand
- [7] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Lageplan mit Kennzeichnung der Sondernutzungsrechte
- Anlage 5: Vorderansicht
- Anlage 6: Giebelansicht
- Anlage 7: Rückansicht
- Anlage 8: Schnitt
- Anlage 9: EG-Grundriss
- Anlage 10: DG-Grundriss
- Anlage 11: SB-Grundriss
- Anlage 12: Bildaußenaufnahmen (7 Seiten)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen und in einer digitalen PDF-Version erstellt, davon eine Ausfertigung als Archivexemplar für die Handakte des Sachverständigen.



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

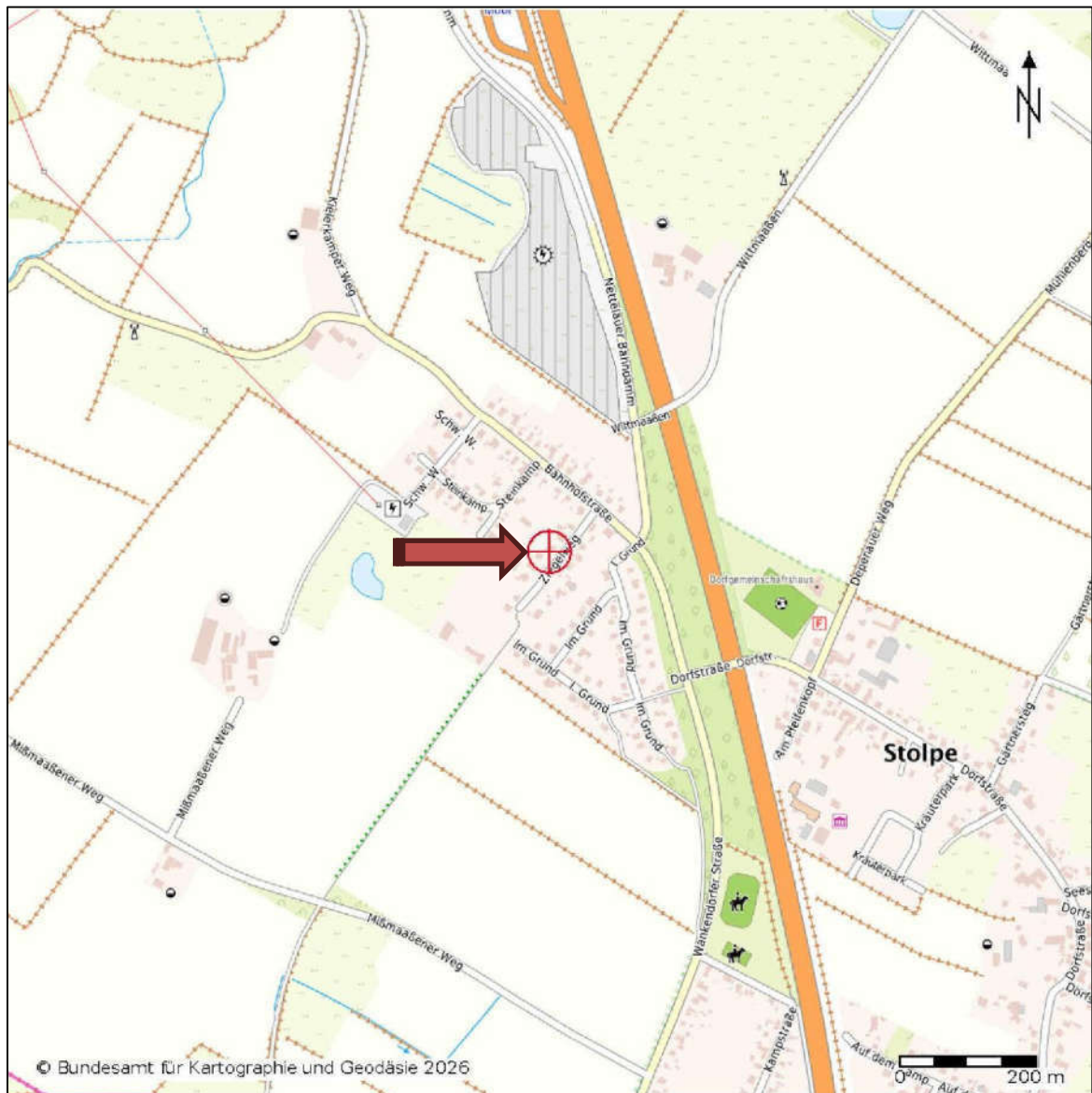
Aktualität:

19.03.2026

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

19.03.2026

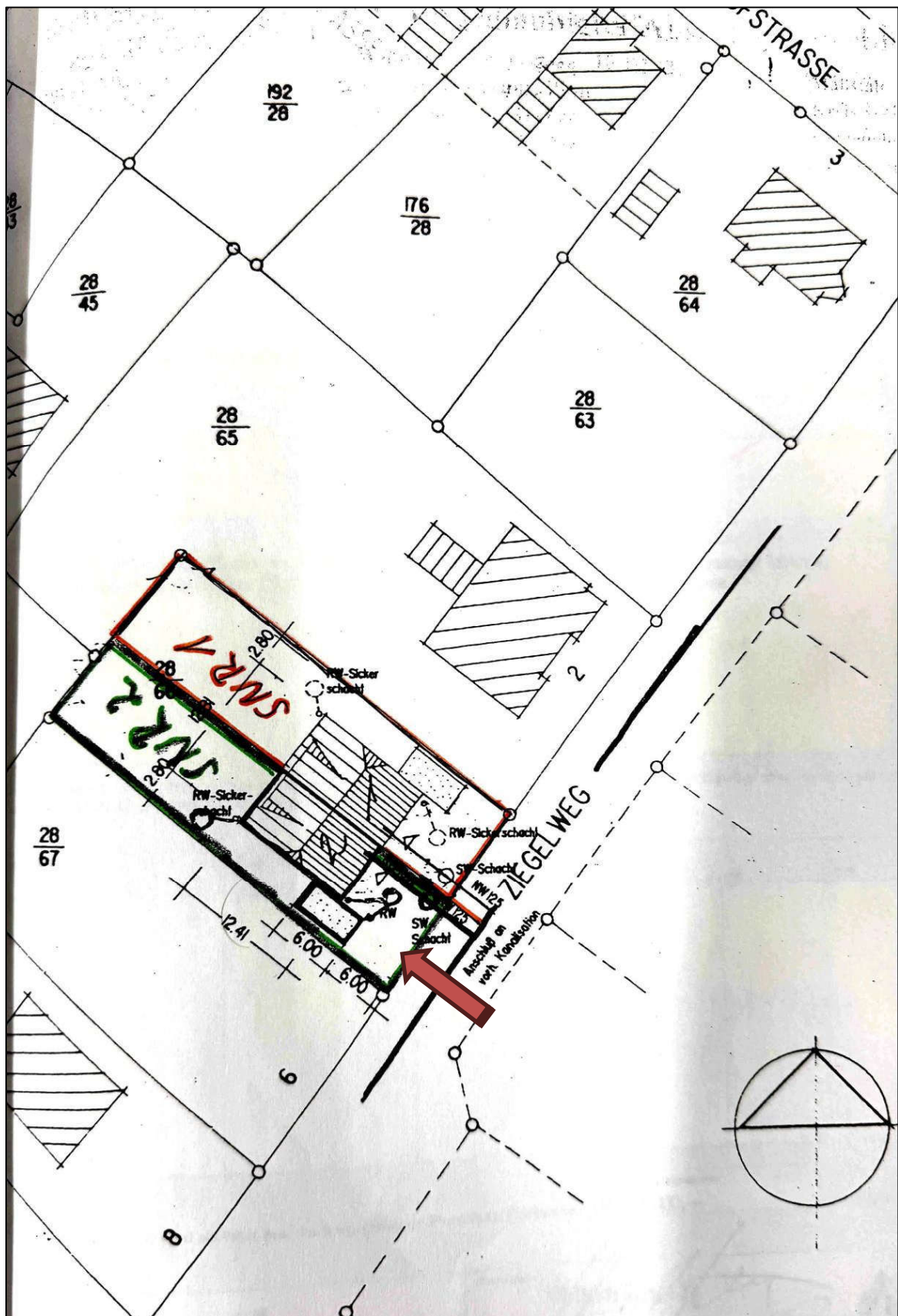
Maßstab:

1:10.000

Straßenplan



Liegenschaftskarte

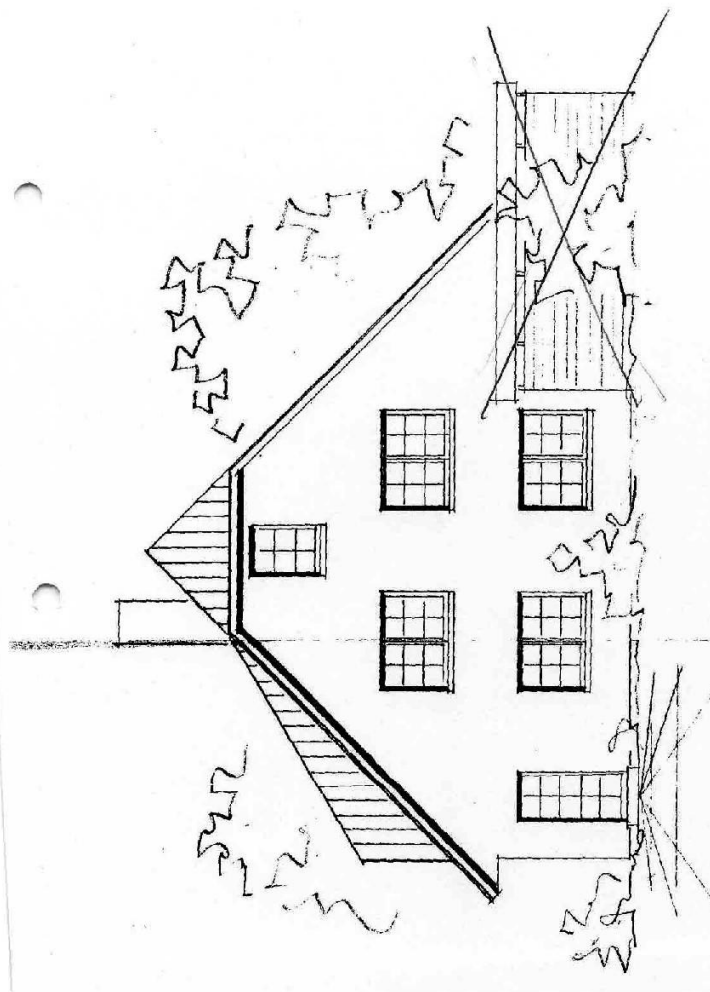


Lageplan mit Kennzeichnung der Sondernutzungsrechte



Vorderansicht

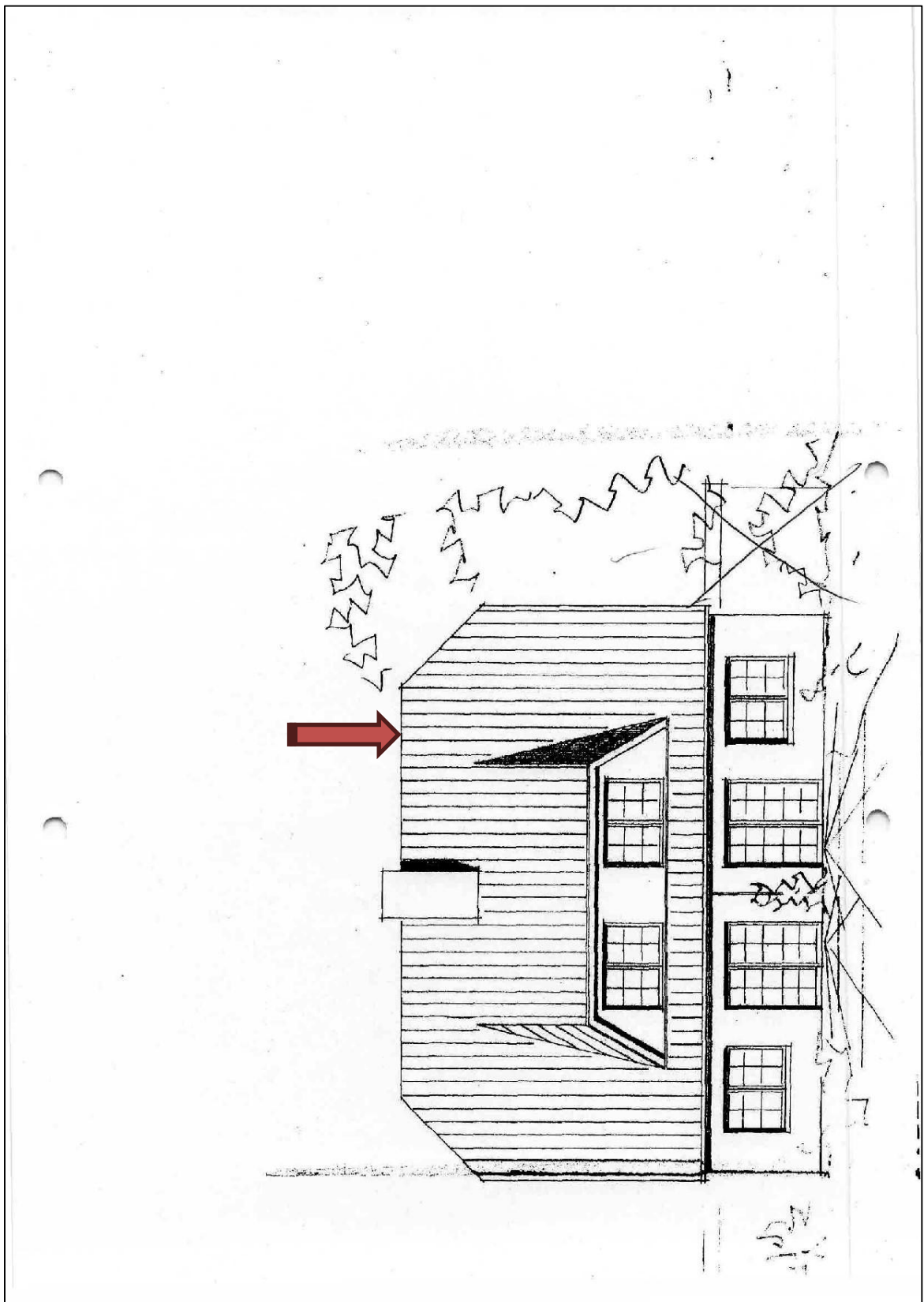
5



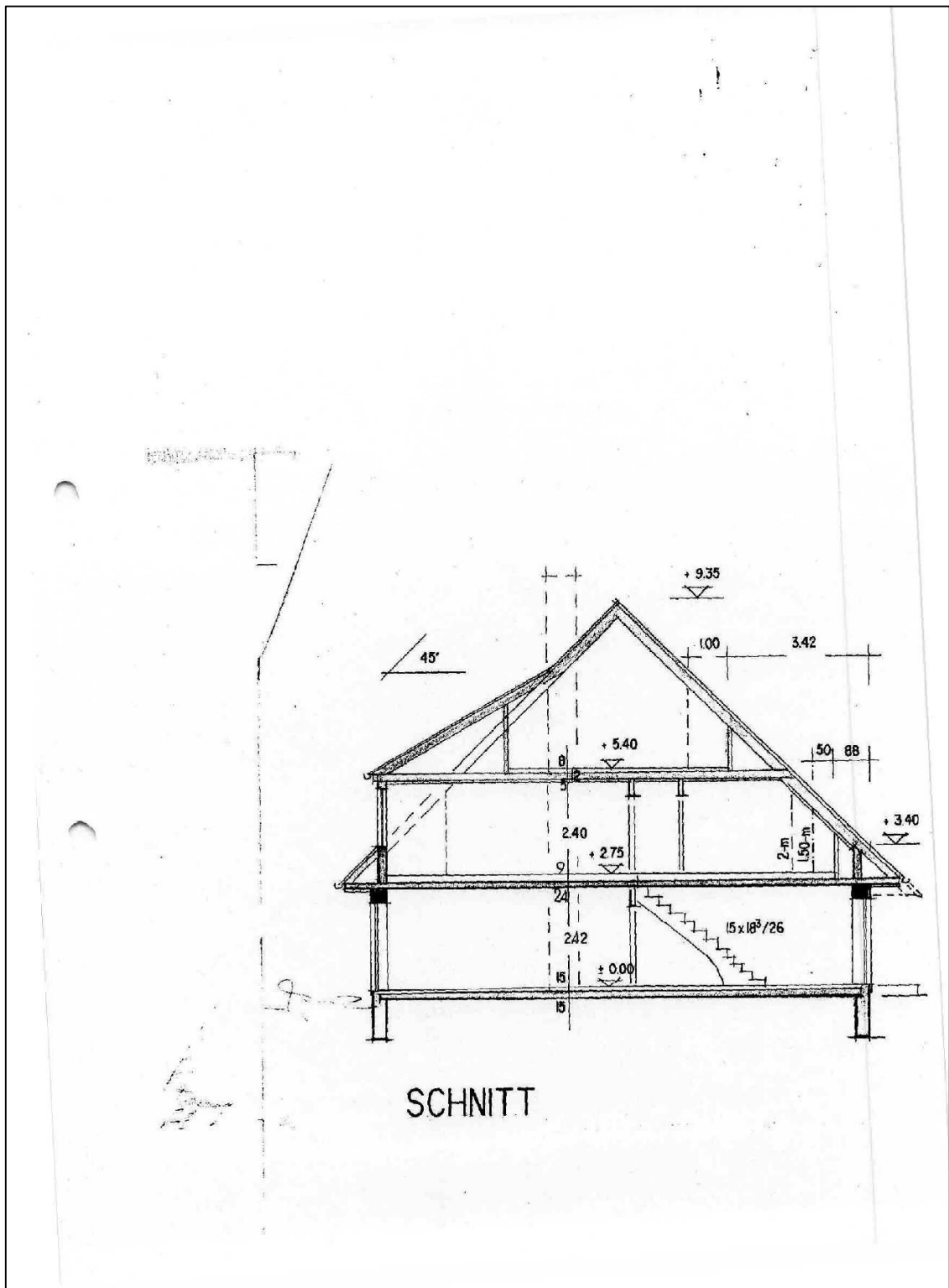
SEITENANSICHT - SÜDWESTEN

und Nordosten

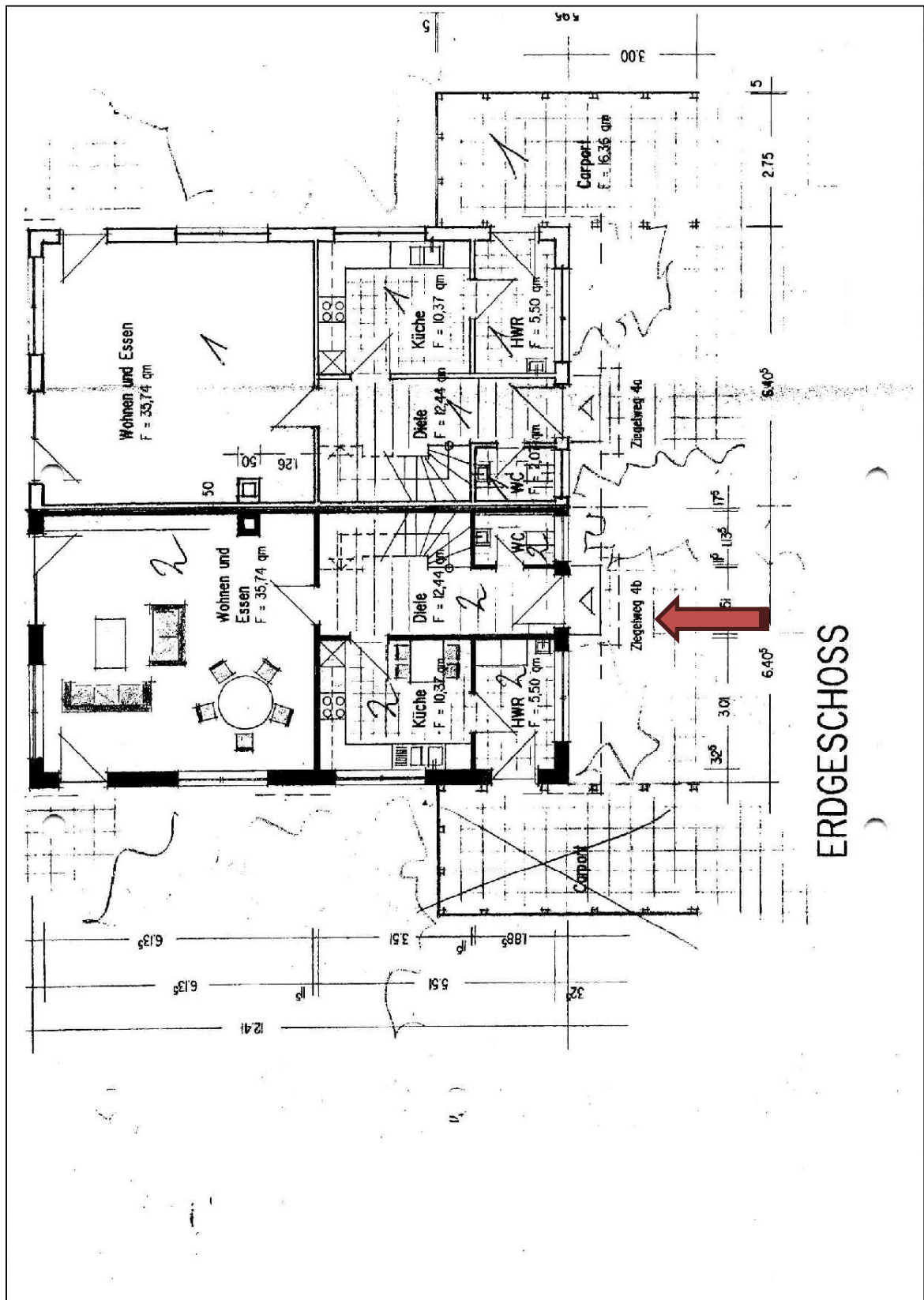
Giebelansicht



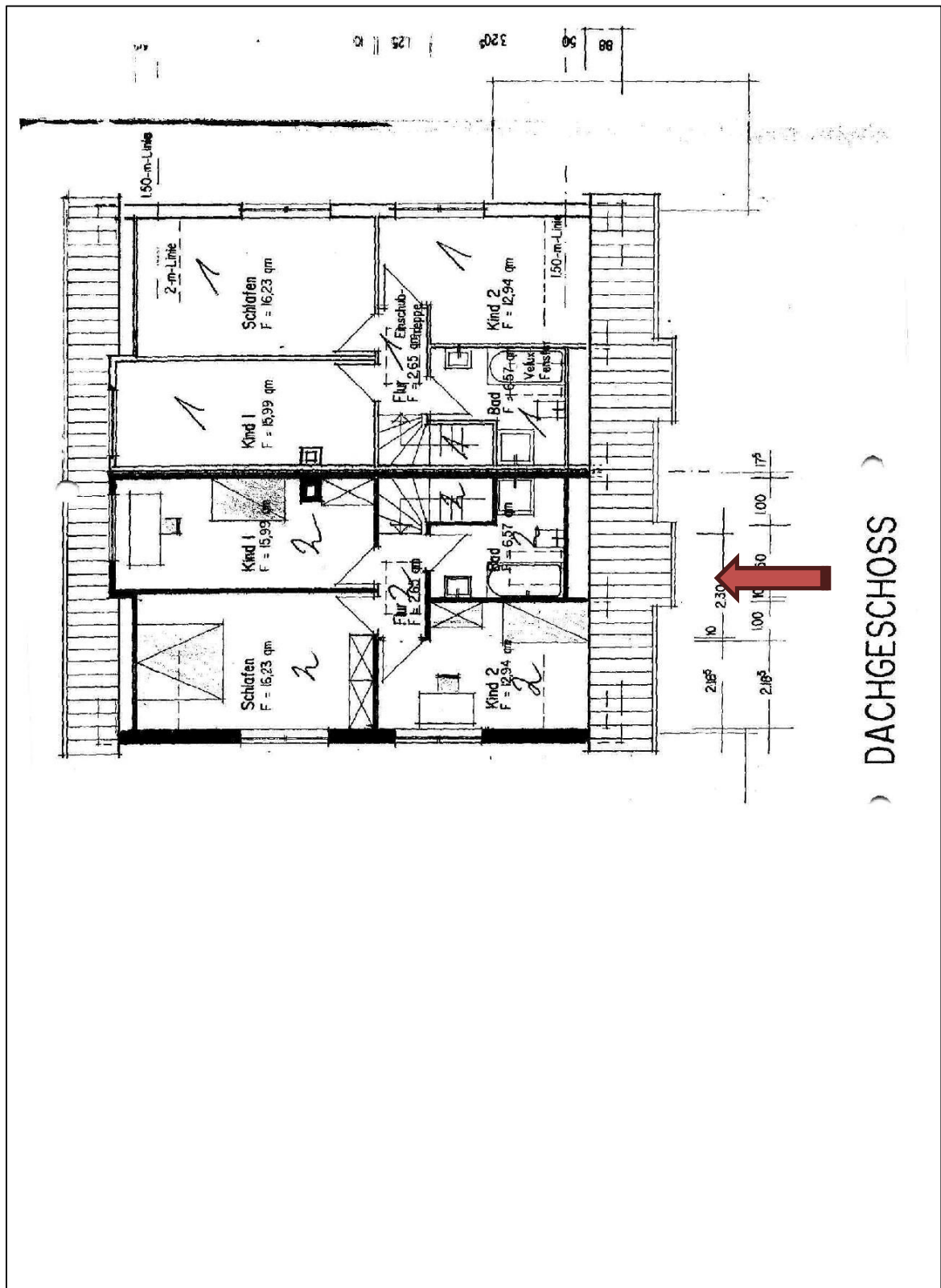
Rückansicht



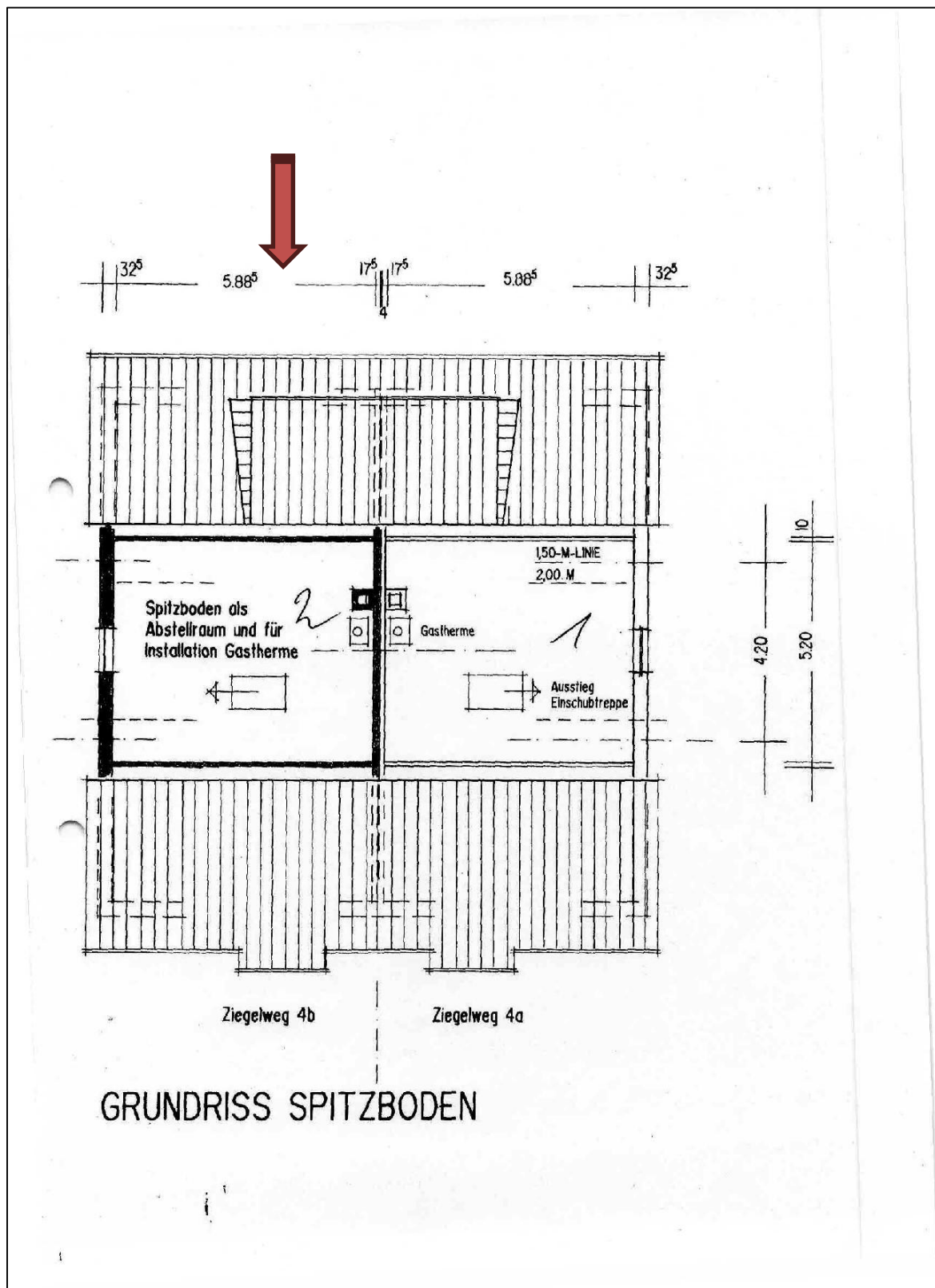
Schnitt



EG-Grundriss



DG-Grundriss



SB-Grundriss



Bild 1: Straße Ziegelweg in Südwest-Richtung



Bild 2: Straßen-/Südansicht des Grundstücks



Bild 3: Straßen-/Südostansicht des Grundstücks



Bild 4: Auffahrt mit Stellplatz



Bild 5: Südansicht des Wohnhauses



Bild 6: Vorplatz mit Hauszuwegung



Bild 7: Südostansicht des Wohnhauses mit Hauseingangstür



Bild 8: Giebelansicht des Wohnhauses

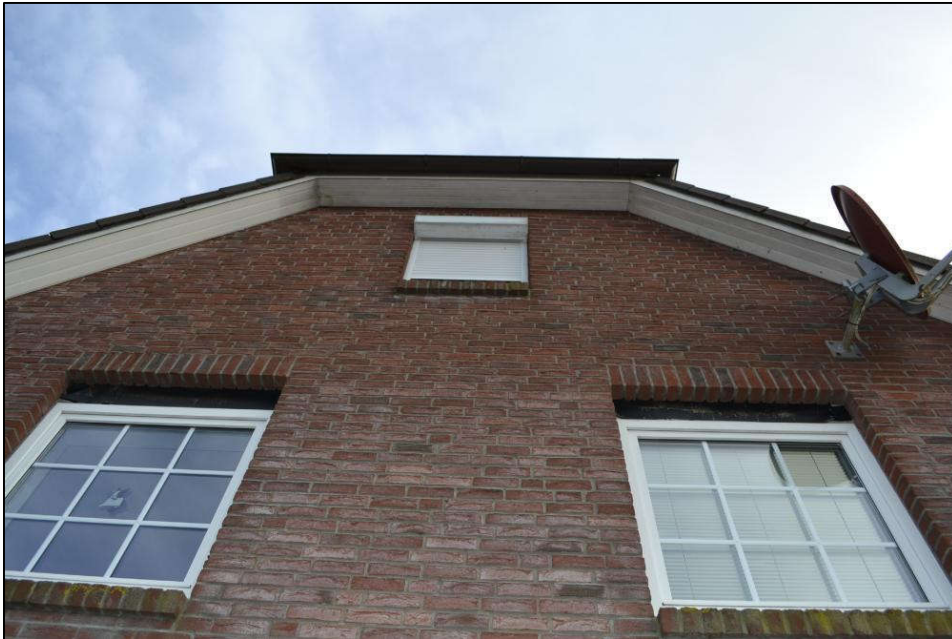


Bild 9: Giebelansicht des Dachgeschosses



Bild 10: Blick entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze nach Nordwesten



Bild 11: Nordwestansicht des Wohnhauses



Bild 12: Erdgeschoss mit Gartenterrasse



Bild 13: Blick von der Gartenterrasse nach Nordwesten

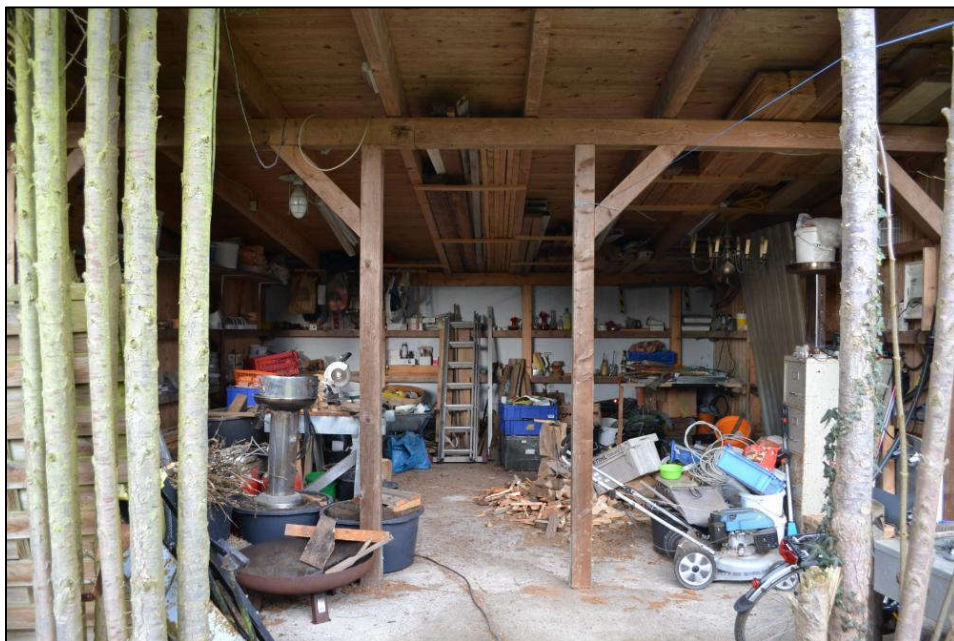


Bild 14: Blick in den Unterstand an der Nordwestgrenze