



## THILO RUDROFF REV

Kfm. in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und Immobilienfachwirt (IHK)  
Sachverständiger für Immobilienwertermittlung (Zertifikat WAK S-H, IHK Zentrum für Weiterbildung)  
Zertifizierter Immobiliengutachter 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 10/23**

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: 27.02.2024

Az.: 24-01-12

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)  
des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
bebauten Grundstücks Klint 21 in 24256 Schlesen



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum  
Wertermittlungsstichtag 27.02.2024 ermittelt mit rd.**

**253.000,00 €.**

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

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
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	5
<b>2</b>	<b>Daten des Grundstücks</b>	<b>6</b>
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	6
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	6
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>7</b>
3.1	Wohn- und Verkehrslage	7
3.2	Erschließungssituation	8
3.3	Beschaffenheit	8
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.	10
3.5.4	Baulasten	11
3.5.5	Denkmalschutz etc.	11
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	11
<b>4</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>11</b>
4.1	Allgemeines	11
4.2	Rohbaumerkmale	12
4.3	Ausbauzustand	13
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	15
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	16
4.6	Bauzahlen	17
4.6.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	18
4.6.2	Brutto-Rauminhalt (BRI)	18
4.6.3	Wohnfläche (WF)	18
4.6.4	Nutzfläche (NF)	18

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>19</b>
5.1	Vorbemerkung	19
5.2	Definition des Verkehrswertes	19
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.4	Sachwertermittlung	22
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	23
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	23
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	24
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	24
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	26
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	29
5.4.2.4	Baunebenkosten	29
5.4.2.5	Baupreisindex	29
5.4.2.6	Regionalfaktor	30
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	30
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
5.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	33
5.5	Verkehrswert	34
5.5.1	Marktanpassung	34
5.5.1.1	Allgemeines	34
5.5.1.2	Sachwertfaktor	37
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
5.5.3	Verkehrswaltergebnis	40
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>43</b>

## 1 Allgemeines

### 1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 27.11.2023, zugestellt am 04.12.2023, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Schlesen Blatt 81** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 3 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

### 1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient der Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (§ 74a Abs. 5 ZVG).

### 1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 27.02.2024 (Tag der Gutachtenausfertigung).

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 (27.02.2024).

### 1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 1.181 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das in der Hauptsache mit einem teilunterkellerten Einfamilienwohnhaus (Fertighaus in Massivbauweise) mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss des Baujahres 1973 bebaut ist. Die Wohnfläche beträgt etwa 222 m<sup>2</sup>. Das DG hat den Charakter einer Einliegerwohnung. Hinzukommt eine massive Doppelgarage mit Anbau. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungsbedarf aus Altersgründen.

## **1.6 Grundstücksanschrift**

Klint 21, 24256 Schlesen.

## **1.7 Miet- und Pachtverhältnisse**

Die Immobilie wird seit geraumer Zeit nicht mehr bewohnt (Leerstand). Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekanntgeworden.

## **1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer**

Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen am 12.01.2024 zwischen 09.00 Uhr bis 10.45 Uhr in Gegenwart des Antragstellers (Eigentümer Abteilung I Nr. 2) durchgeführt. Die Antragsgegner (Eigentümer Abteilung I Nr. 1.1 und Nr. 1.2) wurden durch ihre bevollmächtigte Mutter vertreten.

## **1.9 Besichtigungsumfang**

Das Bewertungsobjekt/-grundstück konnte innen wie außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands in einem für diese Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die bei der Besichtigung angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 12 auszugsweise beigelegt.

## **1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen**

Vom Amtsgericht Plön wurde die Verfahrensakte mit einer Grundbuchablichtung vom 07.09.2023 (ohne Abteilung III) zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurden u.a. noch die folgenden Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Einsicht in die beim Kreis Plön registrierten Baugenehmigungsakten am 12.12.2023.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:500 vom 11.01.2024.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Schlesen vom 20.02.2024.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Selent/Schlesen zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 27.02.2024.
- Internetseiten des Amtes Selent/Schlesen/des Kreises Plön (betreffend die Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2022/2023 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.

## 2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Schles**en Blatt 81 wie folgt nachgewiesen:

### 2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Schlesen	005	67/5	Gebäude- und Freifläche, Klint 21	71 m <sup>2</sup>
	Schlesen	005	67/8	Verkehrsfläche, Klint	8 m <sup>2</sup>
	Schlesen	005	67/9	Gebäude- und Freifläche, Klint 21	1.102 m <sup>2</sup>

**Anm.:** Das 1.181 m<sup>2</sup> große Grundstück besteht aus 3 räumlich zusammenhängenden Einzelflurstücken, die unter einer lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis eingetragen sind. Sie bilden damit sowohl rechtlich als auch wirtschaftlich eine Einheit und sind daher zusammen zu bewerten.

### 2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten. Eingetragen sind in Abteilung I mit den Nrn. 1.1 und 1.2 zwei Personen in Erbengemeinschaft (Anteil ½) und in Abteilung I Nr. 2 eine Person (Anteil ½).

### 2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
1	Nießbrauchrecht (...).
2	Testamentsvollstreckung (...).
3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 10/23); eingetragen am 07.09.2023.

**Anm.:** Das unter der Nr. 1 eingetragene Nießbrauchrecht ist wg. Todes des Berechtigten gegenstandslos geworden (löschbar bei Todesnachweis). Für die am 20.01.2023 eingetragene Anordnung der Testamentsvollstreckung liegt die Freigabe des Testamentsvollstreckers vor.

## **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 bekanntgeworden. Darüber hinaus wurden durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

# **3 Beschreibung des Grundstücks**

## **3.1 Wohn- und Verkehrslage**

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlesen, und zwar am östlichen Ortsrand auf der Südseite der Erschließungsstraße Klint, die in diesem Teilabschnitt mit einer Länge von nur etwa 90 m als kurze Stichstraße mit Wendepalte an der Nordostseite des Grundstücks für nur wenige Anlieger endet, sodass eine ruhige Wohnlage vorhanden ist. Die Wohnruhe wird verstärkt durch die straßenabgewandt im Süden/Südosten beginnende Feldrandlage mit einer noch dazwischen liegenden Grünfläche. Auch die im Norden nur etwa 55 m vorbeiführende K 28 Richtung Fargau im Osten und der Dorfmitte im Westen mit der L 211 zwischen Preetz im Süden und Schönberg im Norden ist nach örtlicher Feststellung durch die dazwischenliegende Bebauung nicht mehr störend zu vernehmen. Die unmittelbare und mittelbare Nachbarschaftslage wird baulich vorwiegend geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser in eingeschossiger offener Bauweise, die aus unterschiedlichsten Entstehungsjahrzehnten (1950er bis 1980er Jahre) stammen, vereinzelt auch aus historischen Altbauten landwirtschaftlichen Ursprungs sowie aus Neubauten durch Nachverdichtungen.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Selent/Schlesen mit Sitz in Selent angehörige politische Gemeinde Schlesen liegt am nordöstlichen Ufer des Dobersdorfer Sees an der Landesstraße 211 und hat auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit etwa 565 Einwohner. Bis auf typisch dörfliche Einrichtungen wie Dorfgemeinschaftshaus, Vereine, Verbände, Freiwillige Feuerwehr ist die infrastrukturelle Ausstattung ländlich bescheiden, sodass – insbesondere

wegen fehlender Einkaufsmöglichkeiten und schulischer Versorgung – in aufsteigender Reihenfolge regionale Zentren bzw. z.B. Nachbargemeinden/Städte wie Schönberg (9 km), Selent (9 km), Schönkirchen (10 km), Preetz (11 km) und Schwentental (12 km) aufgesucht werden müssen. Bis zur Kreisstadt Plön sind es 24 km, die Landeshauptstadt Kiel liegt 20 km entfernt.

Insgesamt beurteilt ist eine ruhige Wohnlage in einer kleinen Pendler- und Landgemeinde mit einem im Äußeren grundsätzlich landschaftlich attraktiven Lagewert zwischen dem Dobersdorfer See unmittelbar im Westen und dem Selenter See (3 km) im Osten – jeweils mit öffentlichen Badestellen – vorhanden. Die Ortslage ist an den ÖPNV (Busverkehr) angebunden. Für den motorisierten Individualverkehr besteht mit der L 211 eine akzeptable Verkehrsanbindung Richtung Schönberg und Preetz (dort jeweils mit Anschluss an die B 502 bzw. die B 202 mit Anschluss an die B 76 sowie über Fargau und Martensrade ebenfalls an die B 202). Im Verhältnis zu größeren Städten/Gemeinden des Kreises Plön bleibt auf der Negativseite dennoch die Dominanz der abseitigen Lagekriterien ohne nennenswerte infrastrukturelle Ausstattung bestehen, sodass der Wohnnachfragewert im Vergleich unterdurchschnittlich hoch ausfällt.

### **3.2 Erschließungssituation**

Die Erschließungsstraße Klint verfügt über eine Geschwindigkeitsbegrenzung (30 km/h) und ist im Abschnitt des Bewertungsgrundstücks mit einer Schwarzdecke befestigt, von der Fahrbahn räumlich abgetrennte Gehwege gibt es nicht, stattdessen, soweit witterungsbedingt eingeschränkt erkennbar, Betonmuldensteine für die Entwässerung bzw. schmale Seitenstreifen mit befestigten Grundstücksüberfahrten. Das Grundstück ist an die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Telefon sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser (Trennsystem) angeschlossen. Es besteht eine erschließungs- und ausbaubetragsfreie Baulandqualität (baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV). Das aus behördlicher Sicht zur Erschließungssituation im Rahmen einer Standardabfrage ergänzend um Auskunft gebetene Amt Selent/Schlesien hat sinngemäß noch das Folgende mitgeteilt:

1. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße mit gesichertem Zugang.
2. Das Grundstück ist an die Vollkanalisation nach dem Trennsystem angeschlossen.
3. Erschließungskosten, Geldleistungen, Ausgleichsbeträge oder Forderungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Kommunalabgabengesetz (KAG) bestehen nicht.
4. Zurzeit plant die Gemeinde keine weiteren Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen.

### **3.3 Beschaffenheit**

Das Bewertungsgrundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von 1.181 m<sup>2</sup>. Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer Straßenfrontlänge von etwa 18 m + 12 m bzw. einer mittleren Breite von etwa 25 m

und einer in Südsüdost-Richtung gemessenen mittleren Tiefe von etwa 50 m annähernd noch regelmäßig. Die Regelmäßigkeit wird im Wesentlichen zugunsten der Wendeplatte mit schräg abgeschnittener Nordostgrenze und der nicht exakt gerade verlaufenden Südostgrenze verlassen. Eine wesentliche Wertminderung entsteht daraus jedoch nicht.

Das Gelände ist im Bereich der Gebäudestellung annähernd eben mit dem Höhenniveau der Erschließungsstraße angelegt. Ansonsten fällt das Gelände dem Grundsatz nach innerhalb des Hausgartens flach nach Südsüdosten ab. Infolge KG-Sockelausbildung liegt das EG-Niveau höher, sodass ein dreistufiges Hauseingangspodest herzustellen war. Der Austritt vom Wintergarten – als ehemals durch den Balkon teilüberdachte Terrasse – in den Hausgarten ist zweistufig ausgeführt. Die straßenabgewandte Ausrichtung zum Sonnenverlauf der Hauptwohnräume sowie des Hausgartens nach Südsüdosten ist zwar gegenüber einer Süd-/Südwestorientierung nicht besonders attraktiv, aber dennoch nicht als ungünstig einzustufen.

Die bebaute Grundfläche (GR) des traufständig mit einer Vorgartentiefe von etwa 10 m zur Straße und giebelständig mit Grenzabstandsflächen von etwa 6 m im Westen und etwa 5,5 im Osten errichteten Wohnhauses beträgt etwa 142 m<sup>2</sup>, was im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 1.181 m<sup>2</sup> eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,12 ergibt. Unter Einbeziehung der zu einem Wintergarten geschlossenen Terrasse und der in der westlichen Grenzabstandsfläche errichteten Doppelgarage mit Anbau steigt die GR auf 210 m<sup>2</sup> an, die GRZ beträgt dann 0,18.

### **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 auch 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 ausgeübt 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. 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 Schlesen als Wohnbaufläche bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt<sup>1</sup>.

#### **3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Schlesen über den Bebauungsplan Nr. 1 mit der Gebietsbezeichnung "Auf dem Klint", der am 24.06.1970 in Kraft getreten ist. Festgesetzt wurde nach der Planzeichnung seinerzeit ein Dorfgebiet (MD)<sup>2</sup>. Innerhalb der Baulinien/-grenzen ist eine eingeschossige Einzel-/Doppelhausbebauung mit vorgegebener Firstrichtung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 zulässig. Nach der Planzeichnung ist im Bereich der südlichen Grundstücksgrenzen für eine 20 KV-Freileitung ein Schutzstreifen freizuhalten, die augenscheinlich nicht mehr vorhanden ist.

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

#### **3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.**

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände sind dem Sachverständigen nicht bekanntgeworden.

---

<sup>1</sup> Einzusehen im Internet unter [https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt\\_Selent\\_Schlesen/Schlesen/F/Aenderung\\_1/2505\\_F\\_1\\_Urkunde.pdf](https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Selent_Schlesen/Schlesen/F/Aenderung_1/2505_F_1_Urkunde.pdf).

<sup>2</sup> Einzusehen im Internet unter [https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt\\_Selent\\_Schlesen/Schlesen/B1/Urschrift/2505\\_B1\\_AufDemKlingt\\_Urkunde.pdf](https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Selent_Schlesen/Schlesen/B1/Urschrift/2505_B1_AufDemKlingt_Urkunde.pdf).

### 3.5.4 Baulasten

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 20.02.2024 ist das Grundstück im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Schlesen nicht enthalten. Zulasten/zugunsten 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 eingetragen<sup>3</sup>. Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt<sup>4</sup>. Das Grundstück – wie u.a. auch die gesamte im Zusammenhang bebaute Ortslage der Gemeinde – liegt in einem sog. archäologischen Interessengebiet, also in einem Gebiet – in dem z.B. bei Aufgrabungsarbeiten – mit archäologischer Substanz zu rechnen ist<sup>5</sup>.

### 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 einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützte Biotope vorhanden sind.

## 4 Beschreibung der baulichen Anlagen<sup>6</sup>

### 4.1 Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück ist am Wertermittlungsstichtag in der Hauptsache mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Gebäude ist teilunterkellert und verfügt über ein Erd- und ein voll ausgebautes Dachgeschoss, das den Charakter einer Einliegerwohnung mit Treppen-

---

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

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

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

<sup>6</sup> 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.

aufgang jedoch von der innenliegenden EG-Diele hat. Das Erdgeschoss besteht aus einem Windfang, einem Wohn- und Esszimmer, zwei Zimmern, einer Küche mit kleinem Abstellraum, einem Bad, Diele bzw. Flur mit WC-Raum. Die Terrasse wurde zu einem Wintergarten geschlossen. Im Dachgeschoss gibt es drei Zimmer mit Balkon, Küche, Bad und Flur. Der darüberliegende Spitzbodenraum ist als Abstellfläche gut nutzbar. Die Wohnfläche beträgt etwa 222 m<sup>2</sup> zzgl. Wintergarten- und Balkonanteil. Das Kellergeschoss wird nur über eine Innentreppe erschlossen und besteht aus einem Vorflur, einem Vorraum, einer Waschküche, einem Heizungs- und einem größeren Kellerraum. Die Nutzfläche hier beträgt etwa 54 m<sup>2</sup>.

Diese Bebauung ist nach dem Kenntnisstand der beim Kreis Plön eingesehenen Bauakte am 04.01.1973 als "Wohnhausbau mit Garagen (Ölfeuerungsanlage)" genehmigt worden. Der Teil-Schlussabnahmeschein (für das Wohnhaus) wurde am 28.06.1973 ausgestellt, der Teil-Schlussabnahmeschein (für die veränderten Garage/n) am 31.07.1974, sodass am Wertermittlungsstichtag für das Wohnhaus ein rd. 51-jähriges Gebäudealter entsteht.

Am 17.10.1977 wurde das Bauvorhaben "Anbau eines Motorrad-Unterstandes" als Anbau an das Garagengebäude genehmigt. Der zugehörige Schlussabnahmeschein wurde am 16.01.1979 ausgestellt. Weiterer Bestandteil der behördlich zur Verfügung gestellten Bauakten ist ein an das Amt Selent/Schlesien gerichtetes Schreiben vom 23.08.1977 mit der Fragestellung, ob eine Verglasung der Terrasse genehmigungspflichtig ist. Mit Schreiben vom 09.03.1978, das Bezug nimmt auf ein in der Bauakte nicht (mehr) enthaltenes Schreiben der Bauaufsichtsbehörde vom 07.03.1978, teilt der Bauherr mit, dass aus Kostengründen von einer Verglasung der Terrasse Abstand genommen wird. Ein Wintergarten – als sog. Terrassenverglasung – ist ohne ein dazu erneut gestelltes Bauantragsverfahren dennoch vorhanden.

## 4.2 Rohbaumerkmale

### Außenwände:

Nach der rudimentären Bauvorlagenbeschreibung (BVB) sollen die KG-Außenwände aus 25 cm Beton-Wandtafeln B 225 bestehen, die aufgehenden Außenwände aus 25 cm Leca-Großblöcken, die Giebelseiten und die Traufseite des EG-Wohnzimmers wurden verblendet. Insgesamt weißer Farbanstrich, der Sockel grau. Die Giebelwestseite wurde nachträglich mit weißen Faserzementschindeln verkleidet. Möglicherweise wurden die Giebelwände tlw. auch abweichend von der BVB ausgeführt, denn im Spitzbodenraum ist innen massives Mauerwerk erkennbar.

### Innenwände:

Die Innenwände sollen tragend aus 15 cm und 25 cm Leca-Blöcken bestehen, die nicht tragenden aus 5 cm Leichtbauwänden.

**Geschossdecken:** Unterer Abschluss Betonsohle mit Zementestrich im KG bzw. nicht unterkellert gem. BVB mit 2,5 cm mineralischer Dämmung und 4,5 cm schwimmendem Estrich bzw. Stahlbetondecken über Keller- und Erdgeschoss mit 2,5 cm mineralischer Dämmung und 4,5 cm schwimmendem Estrich zzgl. Fußbodenoberbelag.

**Dach:** Satteldach 39°/45° als Nadelholzkonstruktion mit einer noch aus dem Baujahr stammenden Eindeckung aus Betondachsteinen. Die Dachunterschläge sind mit Profilholz verkleidet. Dachschrägen, Decke unter Spitzboden sowie Abseiten gem. BVB mit Rigipsplatten auf Sparschalung mit 5 cm Glaswollämmung. In den Abseiten war die schwarz gesteppte Dämmung erkennbar, tlw. mit Verbretterungen und mit dünnen Styroporplatten und alukaschierter Dämmung auch provisorisch aus-/nachgebessert. Im Spitzbodenraum sind Hartfaserplatten als Unterdach vorhanden.

### 4.3 Ausbauzustand

**Treppen:** Außen: Dreistufiges Hauseingangspodest aus Beton mit Klinkerbelag auf den Tritt- und Setzstufen, Gitterrost als Fußabtreter und ein Stahlgeländer mit ummanteltem Flachstahlhandlauf. Vor dem Wintergarten zwei Stufen aus Beton/Waschbetonplatten als Niedergang mit provisorischem Holzhandlauf. Innen: Zum DG im Antritt ¼-gewendelte Holzwangentreppe mit Textilbelag auf den Tritt- und Setzstufen, Stahlharfengeländer und ummanteltem Flachstahlhandlauf. Zum KG ebenfalls im Austritt ¼-gewendelte Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen und ummanteltem Flachstahlhandlauf. Der Spitzbodenraum wird durch eine Luke mit Scherentreppe aus Leichtmetall erschlossen.

**Fenster:** Vorhanden sind Holzrahmenfenster, die vermutlich überwiegend noch aus dem Baujahr stammen, die Isolierverglasungen – soweit eingeschränkt feststellbar – wurden tlw. in den 1980er Jahren erneuert. Überwiegend gibt es Vorbau-Außenrollläden, die tlw. elektrisch und tlw. mit Gurtzug bedient werden. Im KG gibt es einfache Kellerfenster mit Lochblechschuttgitter. Die Fensterbänke bestehen innen tlw. aus Natursteinmaterialien, vereinzelt auch aus Kunstwerkstein oder sind z.B. im EG in der Küche und im Bad gefliest. Die äußeren sind als Klinkersohlbank hergestellt.

- Türen:** Einflügelige Hauseingangstür als Stahl-/Kunststoffkonstruktion mit kreisförmigem Isolierglasausschnitt und mit aufgesetzten Sprossen. Dazu eine Glasbausteinwand zwecks Belichtung. Innen weiß lackierte Fertigtüren sowie FH-Tür zum Heizungsraum.
- Bodenbeläge:** Windfang, Diele bzw. Flur, Küche mit Abstellraum, Sanitärraum, ein EG-Zimmer und der KG-Vorraum sind tlw. aus dem Baujahr, tlw. aber auch erneuert gefliest. In den Wohn-/Esszimmern wurde Mosaikparkett verlegt. Ansonsten sind textile Bodenbeläge vorhanden, die in zwei Zimmern erkennbar PVC-Platten verdecken. Der Spitzboden ist mit Rauspundbrettern begebar.
- Sanitäre Ausstattung:** EG: Bad mit Eckbadewanne und klappbarer Duschtrennung, WC mit tief aufgesetztem Spülkasten, Bidet und Waschtisch mit Unterbauschrank. Wände türhoch gefliest. Innenliegender WC-Raum mit Kleinraumventilator, Stand-WC mit Spülkasten und Waschtisch. Wände etwa 1,70 m hoch gefliest. DG: Bad mit Badewanne, wandhängendem WC mit UP-Spülkasten, Bidet und Waschtisch mit Unterschrank. Wände türhoch gefliest.
- Heizung:** Gaszentralheizung des Herstellers Scheer als Niederdruckheißwassererzeuger Typ SLN-G des Baujahres 08/1998 mit einer Nennleistung von 26-30 kW. Dem Brenner konnte keine Baujahrsangabe entnommen werden. Dazu ein separat stehender 160 l Warmwasser-Speichererwärmer. Nach Auskunft des Antragstellers wurde die Anlage wegen fortwährender Störungen außer Betrieb gesetzt und ist erneuerungsnotwendig, sodass das Haus inzwischen nicht mehr beheizt wird. Die im baulichen Ursprung ehemals vorhandenen Öltanks sind nicht mehr existent. Die Installationen bestehen i.d.R. aus alten Rippenheizkörpern, vereinzelt gibt es auch neuere Plattenheizkörper.
- Sonstiges:** Die im Erdgeschoss in erneuerter Form noch vorhandene Einbauküche (Holzdekor) mit Edelstahlspüle und Fliesenschild hat keinen positiven Zeit- bzw. Weiterverwendungswert. Bis auf den Dunstabzug und einen untergebauten Kühlschrank wurden die Elektrogeräte entfernt. Eine im Dachgeschoss ehemals vorhanden gewesene alte Kücheneinrichtung ist nicht mehr existent.

E-Installation/-verteilung (zwei Stromzähler) aus dem Baujahr. Die Außenwände des KG-Vorflures sind gefliest. Im großen Kellerraum sind die Installationen einer alten Pumpe mit 150 l Druckbehälter des Baujahres 2006 vorhanden. Inwieweit die Anlage aus der Zeit der Brunnenversorgung ggf. noch für die Gartenbewässerung genutzt wird bzw. werden kann, ist dem Sachverständigen unbekannt geblieben. Im gleichen Raum ist noch ein Abgussbecken installiert. In der Waschküche gibt es eine Sockelerhöhung für eine Waschmaschine und einen Pumpensumpf. Unter der KG-Treppe steht ein Tresor (1,20 m x 0,60 m x 0,50 m). Die Wände des Windfanges sind gefliest. Die Küchenaußenwand, die Außenwand des Schlafzimmers gem. Grundriss, die Decke des DG-Flurs mit Flurnische, die Abseitenwänden eines Zimmers und die Decke des Wohnzimmers sind mit Paneelen bzw. Holz verkleidet, die Giebelseiten (soweit tlw. erkennbar) mit dünnen Dämmplatten/-tapeten (Schaumstoffmaterialien o.ä.). Terrasse als nicht beheizter Wintergartenanbau geschlossen (Holzkonstruktion mit Isolierglasfenstern und Hebeschiebetür bzw. Decke als Balkenlage mit Stegplatten, Fußboden gefliest). Balkon als Dacheinschnitt mit einer etwa 90 cm hohen Brüstung aus Betonformsteinen (Wabenstruktur) ohne Fußbodenbelag.

Garagengebäude:

Doppelgarage als geschlossener Anbau an der Giebelwestseite (24 cm Mauerwerk, Unterbeton mit Estrich, Flachdach vermutlich als Balkenlage, Unterseite Rigips auf Sparschalung, eingedeckt mit Dachdichtungsbahnen (wg. Schnee nicht eindeutig erkennbar), Sektionaltore mit Motorantrieb, gartenseitig Stahltür und Glasbausteinfenster. Dazu – entsprechend der Garage – ein Anbau als Abstellraum, der innen nicht besichtigt werden konnte mit Stahltür und Glasbausteinfenster, eingedeckt mit Wellfaserzementplatten und einer gemauerten Einfassung (innen gefliest) für einen ehemals neu geplanten Brunnen (?) mit Zapfstelle.

#### **4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen**

Vorhanden sind die üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Der Vorgarten wird durch ein zweiflügeliges Zufahrts- und ein einflügeliges Gartentor als Stahlkonstruktionen und durch Hecken mit Waschbetonsockel (links) bzw. einer bis zum Garagenge-

bäude führenden Sockelmauer mit Waschbetonplatten als Abdeckung (rechts) begrenzt. Die Garagenauffahrt mit Hauszuwegung/-vorplatz ist großflächig mit Betongittersteinen/Waschbetonplatten befestigt. Auf der Westseite steht eine Betonmüllbox mit Stahltores und ein Flaggenmast. An der Giebelostseite wird der freie Durchgang in den Hausgarten durch ein Gartentor und Maschendrahtzaun verhindert. Infolge unkontrollierten Bewuchses war ein Zugang dort nicht möglich. Der straßenabgewandt liegende Hausgarten wird auf der West- und Südseite durch Maschendrahtzaun begrenzt. Der östliche Grenzverlauf ist stark eingewachsen und daher nicht erkennbar. Die Gebäude-/Garagensüdseite ist mit Waschbetonplatten befestigt, die vermutlich befestigte Wegführung in den Hausgarten mit überständiger Rasenfläche ist zugewachsen. Grenzbegleitend und tlw. gebäudenah gibt es umfangreich hochgewachsene Sträucher/Gehölze sowie gärtnerisches Gestaltungsgrün und einen Geräteschuppen. Trotz der auch jahreszeitbedingten Umstände ist die vernachlässigte Unterhaltung/Pflege sichtbar.

#### **4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung<sup>7</sup>**

Soweit im Rahmen einer nur kurzzeitigen Ortsbesichtigung, die sich hauptsächlich auf die Feststellung der vorhandenen Ausstattungsmerkmale und des allgemeinen Erhaltungszustandes beschränkt, eine abschließende Beurteilung überhaupt möglich ist, waren in den einsehbaren Bereichen zunächst mehr oder weniger alters- und gebrauchsbedingte Mängel/Schäden sowie allgemeine Schönheits- und Kleinreparaturerfordernisse erkennbar. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit ist z.B. der Zustand des Wintergartens mit morschen Holzbauteilen und tlw. abgesacktem Fußboden mit Rissbildungen desolat. Die Fassade ist tlw. mit abblättrender Farbe und Rissnetzbildungen im Farbanstrich belastet. In der Küche wurde die Tapete an der Decke infolge eines Wasserschadens entfernt. In der DG-Küche hat die Fensterbank einem breiten Riss. Tlw. gibt es Schimmel hinter ehemals durch Möblierung verstellte Wandflächen. Im KG-Vorflur sind Feuchtigkeitsschäden erkennbar (...). Der bauliche Ursprung als tlw. modifiziertes und in die Jahre gekommenes Typen- bzw. Fertighaus der 1970er Jahre ist sowohl in den Roh- als auch in den Ausbaugewerken sowie in den haustechnischen Installationen/Einrichtungen unverkennbar. Die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen haben sich auf das Notwendigste beschränkt, sodass gegenüber neuzeitlicheren bzw. bereits modernisierten Bestandsobjekten eine deutlich negative Wertigkeit besteht. Neben den vor Einzug meist üblichen dekorativen Schönheitsreparaturen wie z.B. notwendige Maler-/Tapezierarbeiten oder z.B. textile Bodenbeläge sowie die als defekt einzustufende Heizung oder auch Fenster erneuern, besteht darüber hinaus – innen wie außen – eine umfangreicher allgemeiner

---

<sup>7</sup> 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.

Investitions- bzw. Modernisierungsbedarf einschließlich des Erfordernisses einer energetischen Grundsanierung, da sich die Wohnwertanschauungen grundlegend gewandelt haben.

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 und der Gebäudestandard in das Sachwertverfahren wertrelevant eingehen, wird die vorliegende Energieeffizienz i.d.R. ausreichend berücksichtigt.

Die 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 Wertermittlungsstichtag. 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)

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie eine überwiegend einfache bis modellbedingt tlw. noch knapp mittlere Ausstattungsqualität auf, was im Entstehungsbaujahr mit nur geringem Anteil an noch anzuerkennenden Modernisierungsanpassungen begründet ist. Modernisierungen sind bspw. auch Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Ausstattung ist nach Einschätzung des Sachverständigen in Verbindung mit den Kriterien der ImmoWertV damit etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 2,3 einzustufen (Modellansatz).

#### 4.6 Bauzahlen

Die wertermittlungsrelevanten Bauzahlen wurden im Wesentlichen den zur Verfügung stehenden Baugenehmigungsvorlagen entnommen. Eine Verprobung hat innerhalb üblicher Maßtoleranzen summarisch keine für diese Wertermittlung relevanten Abweichungen ergeben.

#### 4.6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

##### Wohnhaus

KG:	$(13,44 \text{ m} \times 4,97 \text{ m}) + (3,00 \text{ m} \times 0,63 \text{ m}) =$	68,69 m <sup>2</sup>
EG:	$(13,50 \text{ m} \times 11,37 \text{ m}) + (3,00 \text{ m} \times 0,63 \text{ m}) - (7,25 \text{ m} \times 1,87 \text{ m}) =$	141,83 m <sup>2</sup>
DG:	$(13,50 \text{ m} \times 11,37 \text{ m}) - (7,25 \text{ m} \times 1,87 \text{ m}) =$	<u>139,94 m<sup>2</sup></u>
		<b>350,46 m<sup>2</sup></b>

zzgl. EG-Wintergarten:  $7,25 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} =$  **21,75 m<sup>2</sup>**

##### Garage mit Anbau

EG:  $(6,51 \text{ m} \times 5,99 \text{ m}) + (3,00 \text{ m} \times 2,30 \text{ m}) =$  **45,90 m<sup>2</sup>**

#### 4.6.2 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Die Sachwertermittlung des Gutachtens erfolgt auf Basis der sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Bezugsgröße bildet die sog. wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277 i.d.F. von 2005, sodass auf eine zusätzliche Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (BRI) verzichtet werden kann.

#### 4.6.3 Wohnfläche (WF)

EG:	Windfang, Diele/Flur, WC-Raum, Küche, Abstellraum, Bad, zwei Zimmer, Wohn- und Esszimmer	129,00 m <sup>2</sup>
DG:	Flur, Küche, Bad, drei Zimmer	<u>92,76 m<sup>2</sup></u>
		<b>221,76 m<sup>2</sup></b>

#### 4.6.4 Nutzfläche (NF)

KG: Vorflur/-raum, Waschküche, Heizungs-, Kellerraum **54,00 m<sup>2</sup>**

##### Anm.:

Die Einzelwohnflächen können der als Anlage 9 beigefügten Architektenberechnung des Baugenehmigungsverfahrens entnommen werden. Im Dachgeschoss bestehen infolge Grundrissänderungen tlw. Abweichungen, die in der Anlage 7 zeichnerisch dargestellt sind.

Unter Einbeziehung des nicht beheizten Wintergartens und des Balkons steigt die Wohnfläche mit etwa 10,35 m<sup>2</sup> (Anteil  $\frac{1}{2}$ ) plus 3,15 m<sup>2</sup> (Anteil  $\frac{1}{4}$ ) = 13,50 m<sup>2</sup> auf 235,26 m<sup>2</sup> an.

Die lichten Raumhöhen betragen etwa 1,98 m (KG), 2,51 m (EG) und 2,45 m (DG).

Weitere Nutzflächen stehen mit etwa 40,00 m<sup>2</sup> in der Garage mit Anbau zur Verfügung.

## 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 im Allgemeinen 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 Baugesetzbuch (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 handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag 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 werden<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> 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 (Zwangsversteigerungs- und/oder Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

### 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 (€/m<sup>2</sup> 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 Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden. Das Vergleichswertverfahren scheitert bei Ein-/Zweifamilienwohnhäusern regelmäßig daran, dass aus Gründen der Individualität (hier u.a. Fertigbauweise der 1970er Jahre mit untypisch hoher Wohnfläche) weder geeignete Vergleichskaufpreise (direkter Preisvergleich) noch hinreichend geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- und/oder Sachwertverfahren zweifelsfrei 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 Wertermittlungsstichtag 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.

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 individuell gestaltete Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gebaut und gekauft) werden. Einfamilienhäuser werden i.d.R. nämlich nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zumindest zum überwiegenden Teil 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 Ein- und/oder Zweifamilienhausgrundstücks 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 persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens bei Ein- und Zweifamilienhäusern auch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schießt" 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 daher 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. Sog. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind aus Modellgründen 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 i.d.R. im Vergleichsverfahren 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 wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. 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 (endgültige) Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung der noch 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 möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbaren Nachbarschaftslage<sup>9</sup> zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

#### **5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten**

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 für den altbebauten Ortsteil der Gemeinde Schlesien einen Bodenrichtwert in Höhe von 120,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt<sup>10</sup>. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 2) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem 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 m<sup>2</sup>. Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht. Nachrichtlich sei mitgeteilt, dass für das Neubaugebiet Lüttsche Koppel und für Grundstücke am Dobersdorfer See mit 175,00 €/m<sup>2</sup> und mit 210,00 €/m<sup>2</sup> höhere Bodenrichtwerte festgestellt wurden, was absolut sachlogisch ist.

<sup>9</sup> 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.

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

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 unterschiedlicher Merkmale oftmals auch zu gleichen Preisen veräußert werden, zeigt die allgemeine Markterfahrung, dass Grundstücke mit einem vorteilhafteren Zuschnitt, besseren inneren Lagemerkmale und Sonnenorientierung u. dgl. regelmäßig zuerst veräußert werden.

Mit der Existenz eines geeigneten Richtwertgrundstücks sind mehrere der sonst wertbildenden Faktoren nahezu unberücksichtigt zu lassen, dies gilt sowohl für die äußeren als auch die inneren Lagemerkmale, da der Bodenrichtwert gemeindeintern auf ein räumlich vergleichsweise homogen einzustufendes Dorfsiedlungsgebiet bezogen ist. Insoweit weichen in der Gesamtschau auch die sonstigen Beschaffenheitsmerkmale nicht überragend positiv oder negativ von der gebietsinternen Normal- bzw. Durchschnittlage ab, sodass sich in Hinblick auf tlw. kumulierende Abhängigkeiten Zu- und Abschläge auf ein nur geringes Maß reduzieren, sodass nach einem Zuschlag von +5% für die im Vergleich etwas bessere Wohnruhe an einer kurzen Anwohner- bzw. Stichstraße und nach einem Abschlag von -10% für die leichte Unregelmäßigkeit im Zuschnitt in Verbindung mit der Geländeabwicklung und Sonnenorientierung ein Abschlagsmaß von nur -5% verbleibt<sup>11</sup>. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich die Bodenrichtwerte auf Grundstücke beziehen, die mit einem modernen und zeitgemäßen Gebäude nach eigenem Gusto bebaubar sind. Die Marktteilnehmer, die also die recht hohen Kaufpreise für unbebaute (Bau)Grundstücke zahlen, vereinbaren diese Preise demzufolge auch nur in Verbindung mit dem Gedanken, das unbebaute Grundstück zukünftig neu zu bebauen und zu nutzen. Erwerber einer Gebrauchtimmoblie können zwar im Detail noch Änderungen vornehmen, sind jedoch konzeptionell meist an die vorhandene Bebauungsstruktur gebunden und differenzieren den Kaufpreis insofern nicht nach einem Boden(wert)- und Gebäude(wert)anteil, sondern bilden den Kaufpreis vielmehr als Gesamtbetrag.

Damit verbleibt immer noch die abweichende Grundstücksgröße. 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

---

<sup>11</sup> Ein normal bzw. vorteilhaft gestaltetes Grundstück wird durch ein ebenes Gelände mit rechtwinkligen Grundstücksgrenzen und ein Verhältnis der Frontbreite zur Grundstückstiefe von etwa 1:2 gekennzeichnet. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gilt eine Frontbreite von etwa 20-25 m und eine Tiefe von etwa 35-40 m mit einer Ausrichtung nach Süden/Südwesten/Westen als ideal.

Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert, wobei diese Abhängigkeit nur bei echten Seegrundstücken eingeschränkt gilt. Das Bewertungsgrundstück ist mit 1.181 m<sup>2</sup> um einiges größer als das nur 800 m<sup>2</sup> große Richtwertgrundstück oder die aus Kostengründen immer kleiner werdenden Grundstücke in den Neubaugebieten, was nach Kaufpreisuntersuchungen/Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der Regressionsfunktion =  $7,5532 \times^{-0,3046}$  / 0,9859 für Grundstücke zwischen 400 m<sup>2</sup> bis 1.600 m<sup>2</sup> ein Abschlagsmaß von -11% ergibt<sup>12</sup>.

Argumente für weitere Zu- oder Abschläge liegen nicht vor. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich, da seit dem Stichtag der Bodenrichtwertermittlung erst wenige Wochen vergangen sind.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

1.181 m <sup>2</sup> x 120,00 €/m <sup>2</sup> x 0,95 x 0,89 =	119.824,26 €
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	<b>rd. 120.000,00 €</b>

#### 5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m<sup>2</sup>), des Gebäuderauminhaltes (m<sup>3</sup>) 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 vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag 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 sog. 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.

<sup>12</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 76.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden nach Gebäudearten (Gebäudetypen) differenziert und nach drei Stufen des Gebäudestandards (Standardstufen) ausgewiesen<sup>13</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> BGF angegeben.

Im Beurteilungsfall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, das zu etwa 48,5% unterkellert ist, sodass das Gebäude mit den NHK-Typen 1.01/1.21 (als Gebäudemix) vergleichbar ist. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde mit drei anrechenbaren Grundriss- bzw. Geschossebenen mit etwa 350,46 m<sup>2</sup> bereits vorermittelt<sup>14</sup>. Die Standardstufe/-kennzahl des Gebäudes kann nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung modellbedingt bei etwa 2,3 eingeordnet werden, was einen vorläufigen Kostenkennwert in Höhe von etwa 838,00 €/m<sup>2</sup> BGF ergibt.

Ergänzend sind z.B. noch weitere Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,00 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem DG bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im DG) ist i.d.R. durch Zuschläge zu berücksichtigen. Des Weiteren ist bei Gebäuden mit nicht ausgebautem DG noch zu unterscheiden zwischen Gebäuden mit Dachgeschossen, die nur eine eingeschränkte Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und Gebäuden mit Dachgeschossen, die für die Hauptnutzung "Wohnen" ausbaubar sind. Im Fall einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des DG (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem DG anzusetzen. Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine nur

---

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> Die DIN 277 vom Februar 2005 hat die DIN 277 aus dem Jahre 1987 abgelöst und regelt die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhalts (BRI). Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der 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 ausgebauten DG sowie Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). 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.

teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation). Weitere Korrektur-/Anpassungsfaktoren bzw. Zu- und Abschläge können sich z.B. für den Teilausbau eines Kellergeschosses für Nebenwohnzwecke (sofern nicht anderweitig berücksichtigt) und für eine abweichende Gebäudeart/-größe (z.B. Anbauart, Fertigbauweise, vom normierten Standardobjekt abweichende BGF oder Geschosshöhen) oder mit +5% für die Eigenschaft eines Zweifamilienhauses gegenüber einem Einfamilienhaus ergeben.

Während die nur teilweise Unterkellerung vorstehend bereits berücksichtigt wurde, handelt es sich es bei den tabellierten NHK-Standardobjekten ansonsten um eine konventionelle Massivbauweise mit einer geringeren BGF und einem höheren Drempe. Die Normalherstellungskosten sind neben der Bauweise (Massiv- oder Fertighaus in Massiv-/Tafel-/Rahmenbauweise) u.a. auch von der Objektgröße (BGF oder WF) abhängig. Mit zunehmender Objektgröße sinken die Kosten pro Quadratmeter und mit zunehmender Drempehöhe steigt die Wohnfläche an, was nach einem kostenerhöhenden Zuschlag von +5% für die Eigenschaft als faktisches Zweifamilienhaus (u.a. zwei Bäder und zwei Küchen)<sup>15</sup> und nach kumulierenden Abschlägen von etwa -16% für die massive Fertigbauweise (vor 1990)<sup>16</sup>, von -8,5% für die abweichende Objektgröße<sup>17</sup> und von -4,5% für den abweichenden Drempe<sup>18</sup> ein Gesamtanpassungsmaß von -24% bzw. einen modifizierten Kostenkennwert in Höhe von etwa 636,88 €/m<sup>2</sup> BGF ergibt.

Die massive Garage hat innerhalb der Gebäudeart Nr. 14.1 mit der dort maßgeblichen Standardstufe 4,0 einen Kostenkennwert von 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF. Davon sind für die Anbauart in Verbindung mit der Objektgröße (als Doppelgarage mit Anbau) -10% abzusetzen, was einen Kostenkennwert von 436,50 €/m<sup>2</sup> BGF ergibt<sup>19</sup>. Aus Gründen der wertmäßigen Nachrangigkeit kann auf eine detaillierte Ermittlung des Garagengebäudes an sich verzichtet werden, denn nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön erfolgt der Wertansatz für Garagen – als Bestandteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen – im Sachwertverfahren pauschal mit 5.000,00 € je Garage<sup>20</sup>. Da es sich nicht um eine Einzel- sondern um eine Doppelgarage mit Anbau handelt, ist ein Ansatz von pauschal 12.000,00 € sowohl markt- als auch modellgerecht. Würde man dieses Garagengebäude mit Anbau nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens dennoch in einer Nebenrechnung unter Berücksichtigung des aktuellen Baupreisindexstandes bewerten wollen, würde mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, einer modifizierten Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem linearen Alterswertminderungsfaktor von 0,3333 mit rechnerisch 11.959,91 € bzw. rd. 12.000,00 € ein identischer vorläufiger Gebäudesachwert entstehen.

<sup>15</sup> Vgl. NHK 2010 (Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser).

<sup>16</sup> Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 130. EL, 3.01.1/1/5.

<sup>17</sup> Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 115. EL, 3.01.2/2.

<sup>18</sup> Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 122. EL, 3.01.2/10.

<sup>19</sup> Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 103. EL, S. 3.01.1/5/2.

<sup>20</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 90.

#### **5.4.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten bzw. von der BGF-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 nicht in der ImmoWertV angesprochene besondere Betriebsvorrichtungen. Im Verhältnis zu der Alterswertminderung von baulichen Anlagen sind die besonderen Betriebsvorrichtungen – je nach Art – i.d.R. allerdings 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/Einrichtungen kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK enthalten sind. Diese "Üblichkeit" wird beim Bewertungsobjekt im Wesentlichen mit dem in der BGF-Berechnung bisher ausgeklammerten Balkoneinschnitt/-aufbau verlassen, sodass es einer wert- und nicht kostenorientierten NHK-Erhöhung von pauschal +5.000,00 € bedarf. Der bisher ebenfalls nicht berücksichtigte und als mehr oder weniger abgängig einzustufende Wintergarten wird aus qualitativen Gründen nicht bewertet (etwaiger Restwert identisch mit den Instandsetzungs- bzw. Abbruchkosten = wertneutral). Im Übrigen ist noch darauf hinzuweisen, dass Wintergärten innerhalb der SW-RL bzw. ImmoWertV nicht als eigenständiges Gebäude(teil) geführt werden.

#### **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 Wert-

ermittlungsstichtages 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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100,0). Bei zurückliegenden Stichtagen wird er aus Jahreswerten interpoliert, bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 4. Quartal 2023 vom Statistischen Bundesamt<sup>21</sup> veröffentlichte bzw. auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 179,1.

#### **5.4.2.6 Regionalfaktor**

Der mit Neufassung der ImmoWertV in das Sachwertverfahren eingeführte Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen 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 Modellvorgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön bisher der Fall ist, sodass es keiner weiteren Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten bedarf (Regionalfaktor = 1,0).

#### **5.4.2.7 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer**

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag 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 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

---

<sup>21</sup> Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

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 pauschal 80 Jahre, für Garagen (als Einzelbauwerk) beträgt die Gesamtnutzungsdauer z.B. nur 60 Jahre. 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 ebenfalls 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 15 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 15 Jahre zurück (z.B. 20 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind<sup>22</sup>. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der ermittelten 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 neuen ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer 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

---

<sup>22</sup> 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.

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 tlw. noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag ein Alter von bereits etwa 51 Jahren. Der rechnerische Unterschiedsbetrag zwischen der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV neu übernommenen Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt 29 Jahre. Unter Bezugnahme auf die vorherige Baubeschreibung ist die Immobilie in der Vergangenheit nur gering modernisiert und instandgehalten worden. Unter Berücksichtigung tlw. noch anzuerkennender sowie der im Abschnitt 5.5.2 mit einem Sonderabschlag tlw. monetär unterstellten Modernisierungselemente ist nach den Modellvorgaben gem. Anlage 2 ImmoWertV mit max. 5 (Teil)Punkten der sachverständig eingeschätzte Modernisierungsgrad für sog. "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" vorhanden, was modellhaft eine um 5 Jahre verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren ergibt. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt:  $34 \text{ Jahre Restnutzungsdauer} \div 80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} = 0,425$  (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 zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von durchschnittlich 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den in den Immobilienmarktberichten 2022/2023 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 m<sup>2</sup> bis 1.100 m<sup>2</sup> berücksichtigt<sup>23</sup>. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z.B. Landeshauptstadt Kiel oder 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 Preisauflägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarktteilnehmer 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 hier vorgefundenen Form übernommen werden. Vor diesem Hintergrund sind die in der Unterhaltung/Pflege tlw. vernachlässigten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit max. 5% zweifelsfrei angemessen und nicht zu niedrig bewertet.

### 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 1.01/1.21	350,46 m <sup>2</sup>	636,88 €/m <sup>2</sup>	=	223.200,97 €
+ besondere Bauteile/Einrichtungen			+	<u>5.000,00 €</u>
= Zwischensumme			=	228.200,97 €
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:				
= 228.200,97 € x 1,791 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor			=	408.707,94 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):			x	<u>0,425</u>

<sup>23</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 90.

= vorläufiger Gebäudesachwert	=	173.700,88 €
+ vorläufiger Sachwert des Garagengebäudes	+	12.000,00 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.	+	<u>8.685,04 €</u>
= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.	=	194.385,92 €
+ Bodenwert des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)	+	<u>120.000,00 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	314.385,92 €
	<b>rd.</b>	<b>314.000,00 €</b>

## 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 Kaufinteressenten."<sup>24</sup> 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

---

<sup>24</sup> 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 Sachwertes<sup>25</sup>. 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).

---

<sup>25</sup> 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.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich 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 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 2023 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (ohne Wochenend- und Ferienhäuser) veröffentlicht. Ausgewertet wurden dazu 140 realisierte Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 7/2022 bis 11/2023, die in einem einheitlich strukturierten Bewertungsmodell nach den Vorschriften der neugefassten ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 150.000,00 € bis max. 800.000,00 € und einem Bodenwertniveau von min. 70,00 €/m<sup>2</sup> bis max. 270,00 €/m<sup>2</sup> recht anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten ergeben sich auch Abschläge<sup>26</sup>.

Im Beurteilungsfall wäre die Immobilie im Normalfall mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks von 314.000,00 € in der linken Tabellenspalte (Sachwerthöhe) zwischen 300.000,00 € und 325.000,00 € und in den rechten Spalten (Bodenwertniveau) mit 120,00 €/m<sup>2</sup> zwischen 110,00 €/m<sup>2</sup> und 150,00 €/m<sup>2</sup> einzuordnen, was einen interpolierten Sachwertfaktor von 1,09, also einen Zuschlag von +9% ergibt. Demgegenüber steht, dass typische Fertighäuser der 1970er Jahre von Erwerbern i.d.R. weniger gut angenommen werden als sonst vergleichbare Wohnhäuser in konventioneller Bauweise. Es bestehen gegen eine derartige Bausubstanz Vorbehalte. In diesem Zusammenhang wird auch die Gesamt- bzw. wirtschaftliche Restnutzungsdauer – außerhalb der Modellvorgaben – um wenigstens 10 Jahre meist kürzer eingeschätzt. Nach Maklerbefragungen und Kaufpreisuntersuchungen von allgemeiner Bedeutung zeigt sich, dass typische Fertighäuser tlw. mit Abschlägen zwischen -10% bis -20% gehandelt werden. Da die Bauweise mit den NHK bereits tlw. berücksichtigt wurde und es sich im Gegensatz zu einer Holzfertighausbauweise um ein massives Fertighaus handelt, ist das Abschlagsmaß auf nur -5% zu begrenzen. Zusätzlich abschlagsverstärkend wirkt hingegen die

<sup>26</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 91.

auch weiterhin eingebrochene Nachfrage (Käufermarkt). Die in der Vergangenheit langanhaltende Tendenz kontinuierlich steigender Kaufpreise ist u.a. bedingt durch geopolitische Verwerfungen mit nach wie vor volatilem Zins- und Inflationsumfeld und steigenden Energiekosten nicht mehr einschlägig. Hinzu kommt, dass die Zinsen für Immobilienkredite deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken um einiges restriktiver geworden sind. In diesem Zusammenhang finden auch die energetischen Eigenschaften einer Immobilie gegenüber energetisch nicht sanierten Objekten deutlich mehr Beachtung, sodass es mit weiteren -5% einer zusätzlichen Anpassung bedarf. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 Absatz 2 ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwert des Grundstücks) ggf. 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:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	314.000,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,09
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,90</u>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>		308.034,00 €
	<b>rd.</b>	<b>308.000,00 €</b>

### 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 Bauschäden, 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 Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 sind alters- und gebrauchsbedingte Mängel bzw. Schäden<sup>27</sup> sowie allgemeine Schönheits-, Kleinreparatur- sowie Modernisierungserfordernisse vorhanden, sodass eine negative Wertigkeit gegenüber den Vergleichsobjekten besteht, nachdem der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks modellbedingt auf ein weitgehend normal unterhaltenes Ein- und Zweifamilienwohnhaus innerhalb seiner Baualtersklasse bezogen ist (hier: Bemessung der NHKWerte und der Wertminderung wegen Alters in Verbindung mit einer hier bereits tlw. modifizierten Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer). Bei der Quantifizierung des erforderlichen Sonderabschlags ist zu berücksichtigen, dass z.B. dekorative Schönheitsreparaturerfordernisse bei Gebrauchtimmobilien vor Einzug bzw. Eigentümerwechsel üblicherweise auch als "Sowiesokosten" zu beseitigen sind. Insofern darf die Immobilie auch nicht mit einem erst wenige Jahre alten Neubau verglichen werden. Übliche verkaufte Objekte haben zudem auch häufig einen Zustand, in denen in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in aller Regel nicht eine umfassend modernisierte Immobilie. Verkäufer solcher Objekte sind in der Praxis auch häufig Erben und Erbengemeinschaften. Hier hat der Voreigentümer altersbedingt meist hohe Investitionen gescheut. Der Durchschnittszustand einer verkauften Gebrauchtimmobilie ist somit im Schnitt oftmals schlechter, als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will. Nur diese Verkäufe werden ausgewertet und sind Basis für Sachwertfaktoren bzw. mittelbare Vergleichszahlen. In der Praxis ist es zudem sinnvoll festzustellen, wie sich der Zustand im Ganzen aus Sicht eines Käufers im Verhältnis zu den Durchschnittsobjekten verhält. Hierfür ist es wenig zielführend, wenn anhand von exakten Daten bzw. Kostenkennwerten aus einer bautechnischen Massenermittlung z.B. x-Meter Rohrleitungen mit y-Quadratmeter Fensterfläche verglichen werden. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr nimmt eine Beurteilung des Instandhaltungszustandes nicht mit einer solchen Genauigkeit vor.

---

<sup>27</sup> 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 (Instandhaltungssatz) 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.

In der Praxis der Grundstücksbewertung hat es sich bewährt, Wertminderungen je m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche anzusetzen, die den ungefähren baulichen und sonstigen Zustand berücksichtigen (etwa 0,00 €/m<sup>2</sup> bis 100,00 €/m<sup>2</sup> leicht unterdurchschnittlich, etwa 100,00 €/m<sup>2</sup> bis 250,00 €/m<sup>2</sup> unterdurchschnittlich, etwa 250,00 €/m<sup>2</sup> bis 500,00 €/m<sup>2</sup> deutlich unterdurchschnittlich). Die Wertminderung ist zudem auch von der Lage, der Bauqualität, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreisniveau abhängig.

Die im Vergleich hier tlw. unterdurchschnittlich einzustufende Situation der Immobilie rechtfertigt nach Einschätzung des Sachverständigen einen etwa mittleren Spannenwert, das sind rd. -55.000,00 €. Es ist einsichtig, dass dieser Betrag wertermittlungssystematisch unterhalb der Kosten liegt, die für durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen (in Dach und Fach) aufzuwenden wären. Hinzu kommt, dass vergleichbare Immobilien von jüngeren bzw. von handwerklich versierten Kaufinteressenten nachgefragt werden, die also z.B. mit günstigen Handwerkern und mit umfangreicher Eigenleistung und mit Freunden/Bekanntem mit Modernisierungen beginnen oder mit wenig Aufwand erst einmal einziehen, um dann erst im Laufe der Zeit die erforderlichen bzw. individuell geplanten Maßnahmen nach und nach durchzuführen.

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

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	308.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<u>-55.000,00 €</u>
<b>(endgültiger) Sachwert des Grundstücks</b>	<b>253.000,00 €</b>

### 5.5.3 Verkehrswaltergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Sachwert des Grundstücks, 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) mit 253.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktconformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung berücksichtigt, sodass es auch 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 mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks Klint 21 in 24256 Schlesien** am **Wertermittlungstichtag 27.02.2024** auf

**253.000,00 €**

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

festzustellen.

Aufgestellt: Kiel, den 27. Februar 2024

**PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)**

Der Sachverständige

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir 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) WoFIV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- (9) ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## 7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

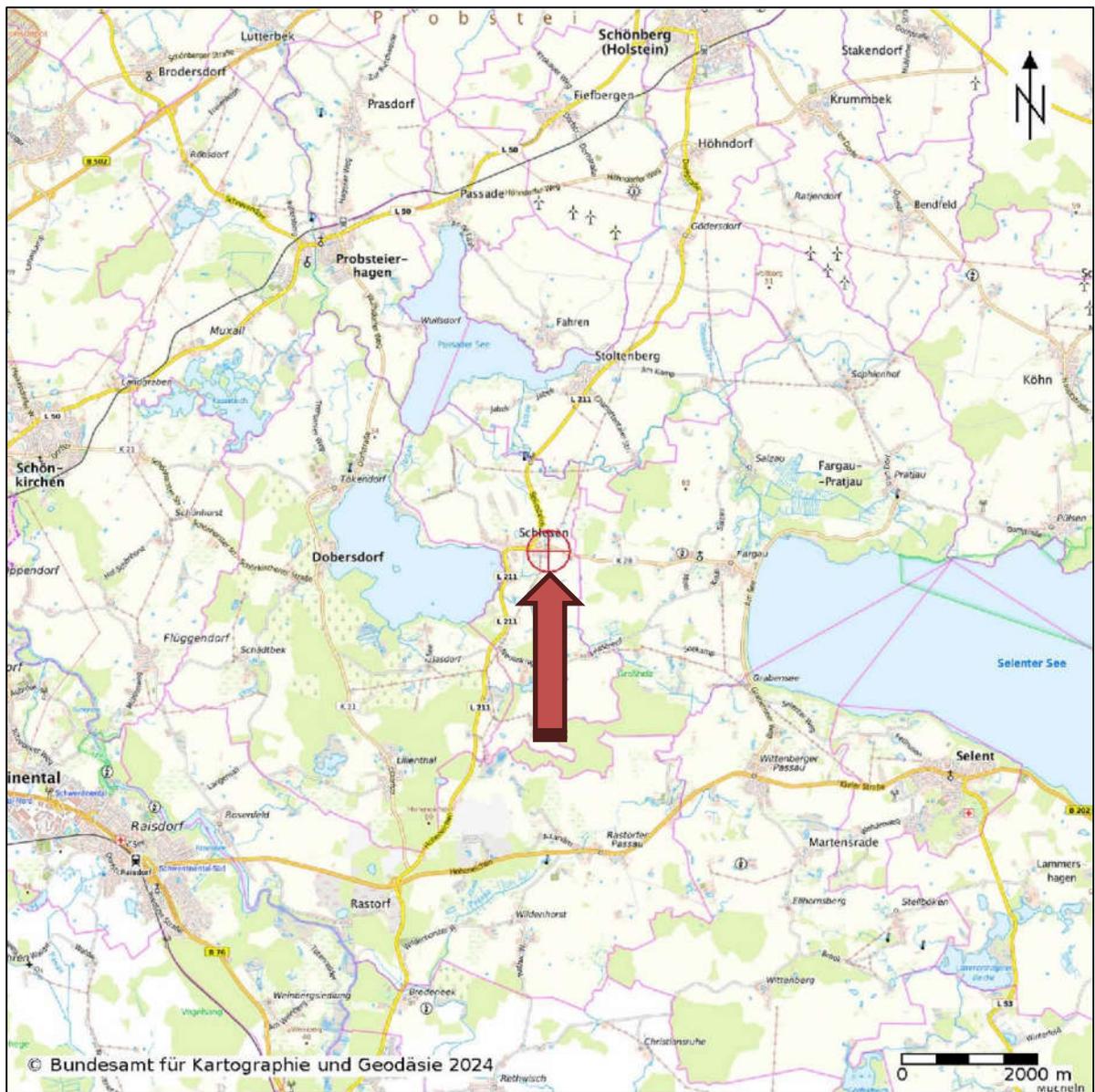
- [1] Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung, Mediengruppe Oberfranken, 1. Auflage 2021
- [2] Ehrenberg/Haase/Joeris (Hrsg.): Pohnert - Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 8. erweiterte und neu bearbeitete Auflage 2015
- [3] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Band 1-5, Loseblattsammlung, Mediengruppe Oberfranken, 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 ff. i.V. mit <http://www.kleiber-digital.de>, Reguvis Fachmedien GmbH, aktueller Stand
- [5] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
- [6] Schaper/Kleiber (Hrsg.): Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag, Periodikum
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Marktdaten und Praxishilfen, Band 1-16, Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, aktueller Stand
- [8] 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
- Anlage 5: Ansichten
- Anlage 6: EG-Grundriss und Schnitt
- Anlage 7: KG- und DG-Grundriss
- Anlage 8: Berechnung umbauter Raum (uR)
- Anlage 9: Berechnung Wohnfläche (WF)
- Anlage 10: Ansichten, Grundriss und Schnitt der Garage
- Anlage 11: Grundriss und Seitenansicht bzw. Schnitt des Anbaus an die Garage
- Anlage 12: Bildansichten (23 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.

# Anlage 1



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

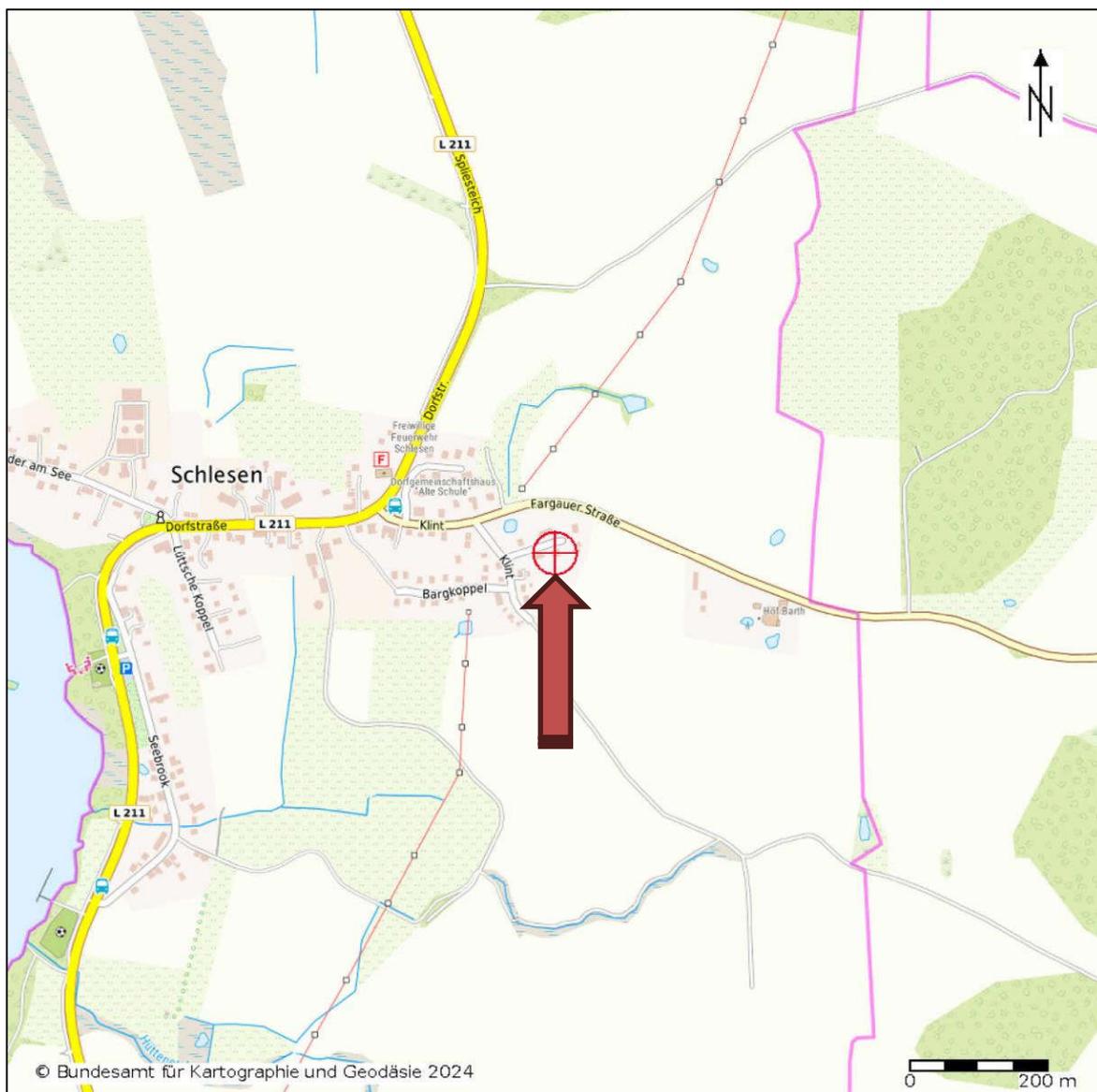
Aktualität:

18.02.2024

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

Aktualität:

18.02.2024

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

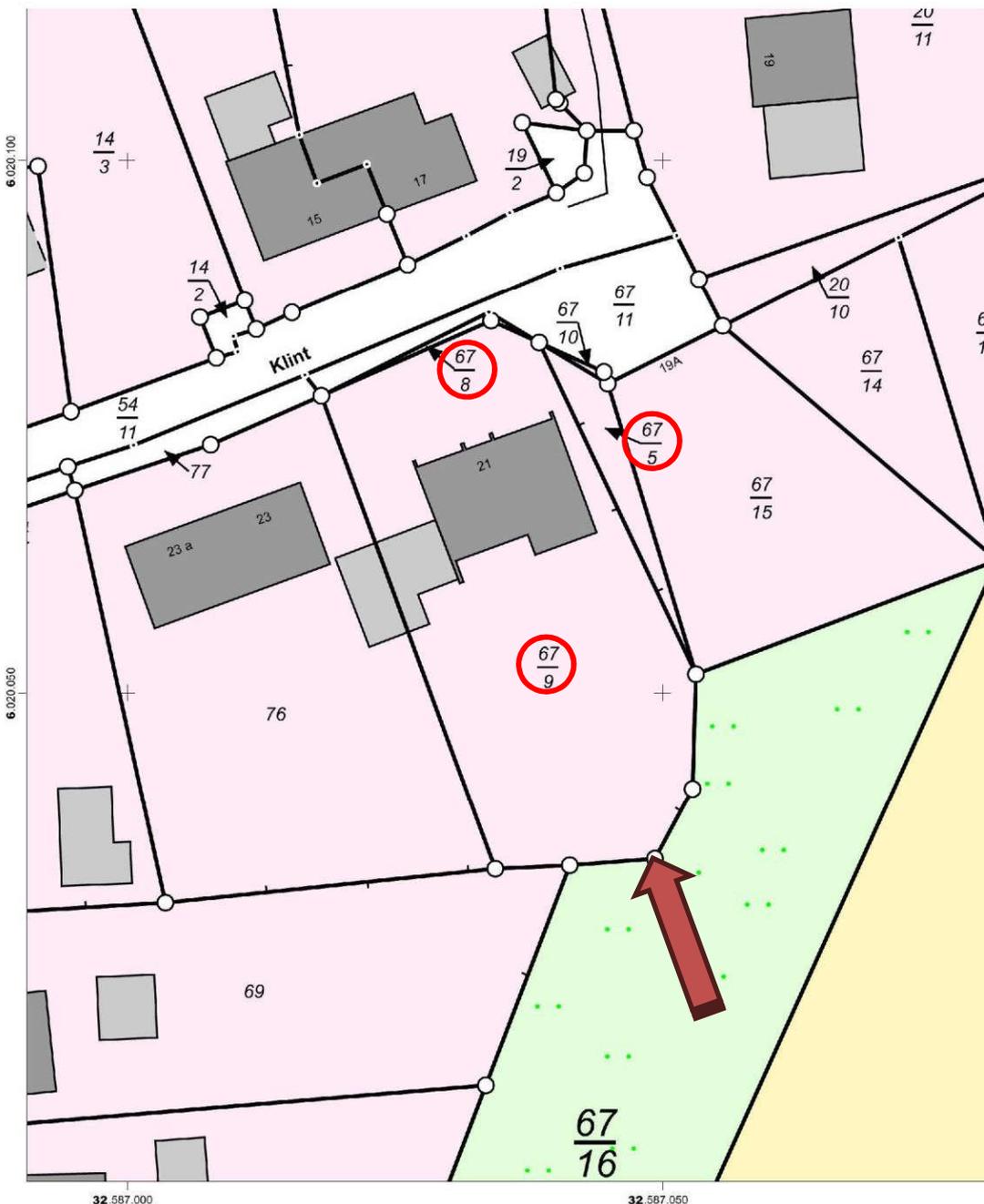
Erstellt am 11.01.2024, Datenbestand vom 13.11.2023

Flurstück: 67/9  
 Flur: 5  
 Gemarkung: Schlesien

Gemeinde: Schlesien  
 Kreis: Plön



Erteilende Stelle: LVermGeo SH  
 Mercatorstraße 1  
 24106 Kiel  
 Telefon: 0431-383-2019  
 E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de

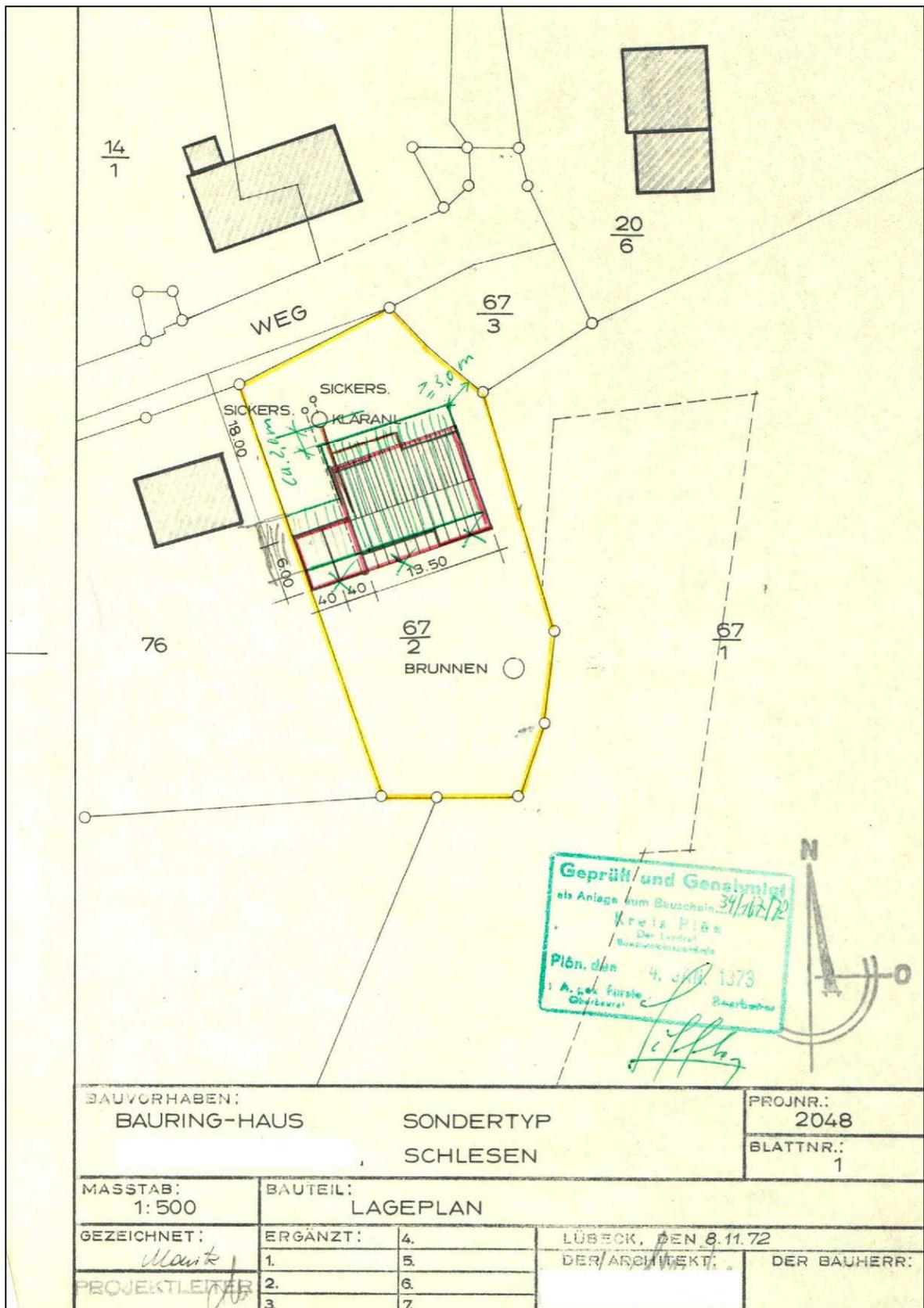


Maßstab: 1:500 0 5 10 15 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



Liegenschaftskarte



BAUVORHABEN:		SONDERTYP		PROJNR.:	2048
BAURING-HAUS		SCHLESEN		BLATTNR.:	1
MASSTAB:	BAUTEIL:				
1:500	LAGEPLAN				
GEZEICHNET:	ERGÄNZT:	4.	LÜBECK, DEN 8.11.72		
<i>Wank</i>	1.	5.	DER ARCHITEKT:	DER BAUHERR:	
PROJEKTLEITER	2.	6.			
	3.	7.			

Lageplan







Betr.: Baumaßnahme: Neubau - Umbau - Anbau  
 Bauherr: - - - - -

Bauvorhaben: SO.  
 Bauort: Schlesien

Az. ....

**Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50**

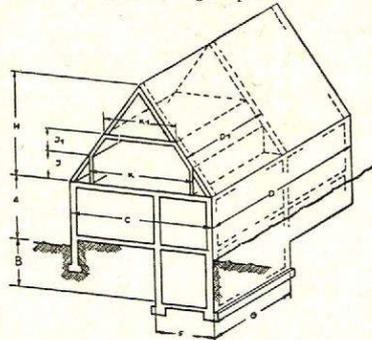
mit Anleitungsbeispiel

Unterkellerung: Nichtzutreffendes streichen  
 (1/1, 3/4, 2/3, 1/2, 1/3, 1/4, 0)

Dachausbau: Nichtzutreffendes streichen  
 (1/1, 3/4, 2/3, 1/2, 1/3, 1/4, 0)

17,50 x 12,00  
 - 7,25 x 1,87

Bebaute Fläche: 196,44 qm



Vollgeschoße + Kellergeschoß  $D \cdot C \cdot (A + B)$   
 Bei Teilerkellerung:  
 Vollgeschoße + Sockel  $D \cdot C \cdot A$   
 $(13,50 \times 12,00 - 7,25 \times 1,87) \times (2,74 + 0,60)$

~~Garagen 4,00 x 12,00 x 2,49~~

Bei Teilerkellerung:  
 Kellergeschoß - Sockel  $G \cdot F \cdot B$   
 $5,60 \times 13,44 \times (2,74 - 0,60)$

Dachgeschoß  
 ausgebauter Teil  $D_1 \left( K \cdot J + \frac{K + K_1}{2} \cdot J_1 \right) = x$   
 $7,50 \times \left( 8,53 \times 1,15 + \frac{8,53 + 6,15}{2} \times 1,59 \right)$   
 $+ 6,00 \left( 9,275 \times 1,15 + \frac{9,275 + 6,15}{2} \times 1,59 \right)$

Dachgeschoß  
 nicht ausgebauter Teil  $\frac{1}{3} \cdot (D \cdot C \cdot \frac{H}{2} - x)$

$\frac{1}{3} (13,50 \times 12,00 \times \frac{5,50}{2} - 7,50 \times 2,00 \times \frac{2,25}{2})$

- 298,68

umbauter Raum im einzelnen = 1,004,46 m³

Für 1 Stück gleichartige<sup>1)</sup> Hauseinheiten zusammen = m³

umbauter Raum zusammen = 1,122,90 m³

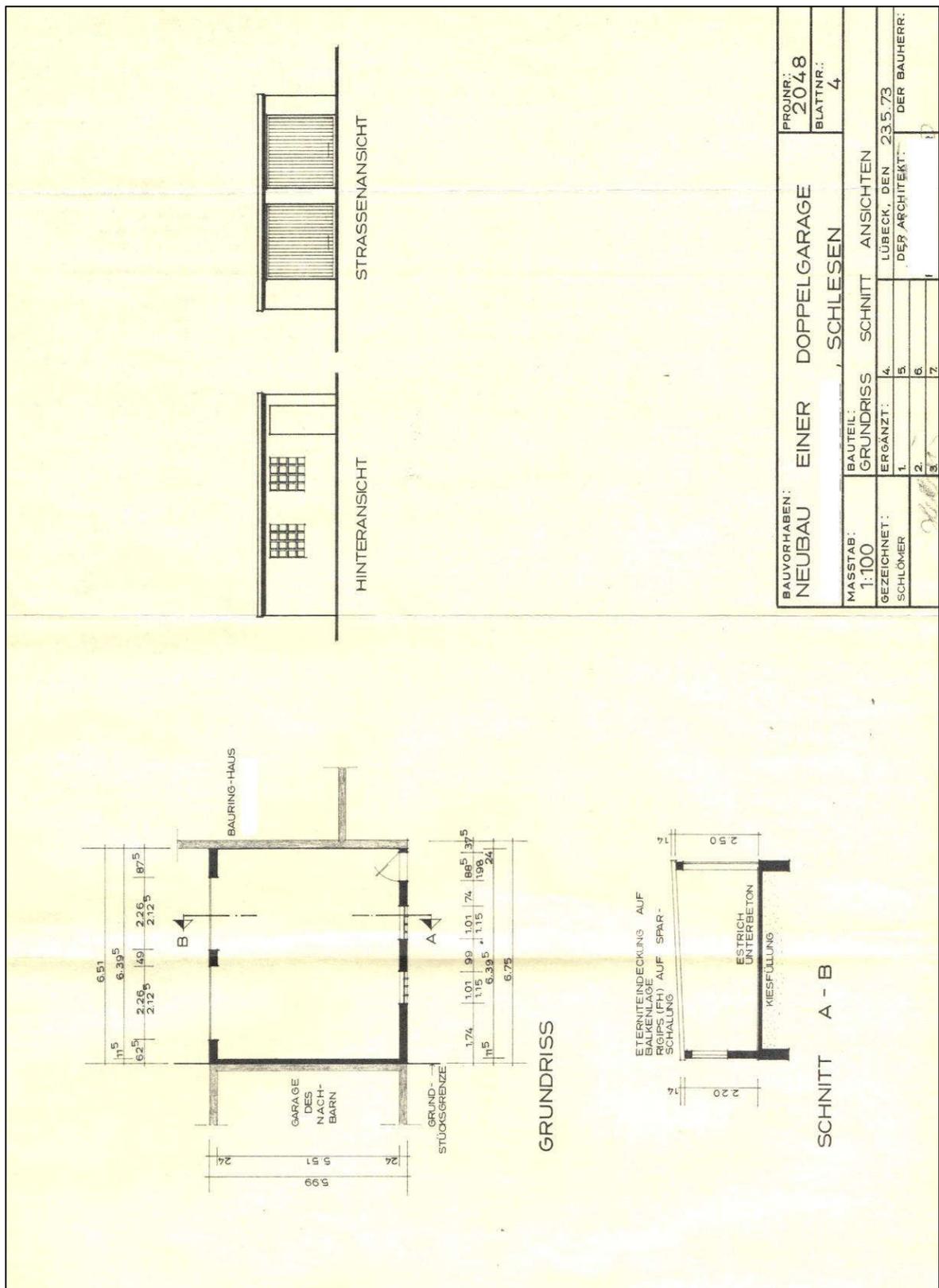
davon gewerblicher Teil<sup>2)</sup> = m³

Lübeck, den 21,8, 19 72

Der Architekt

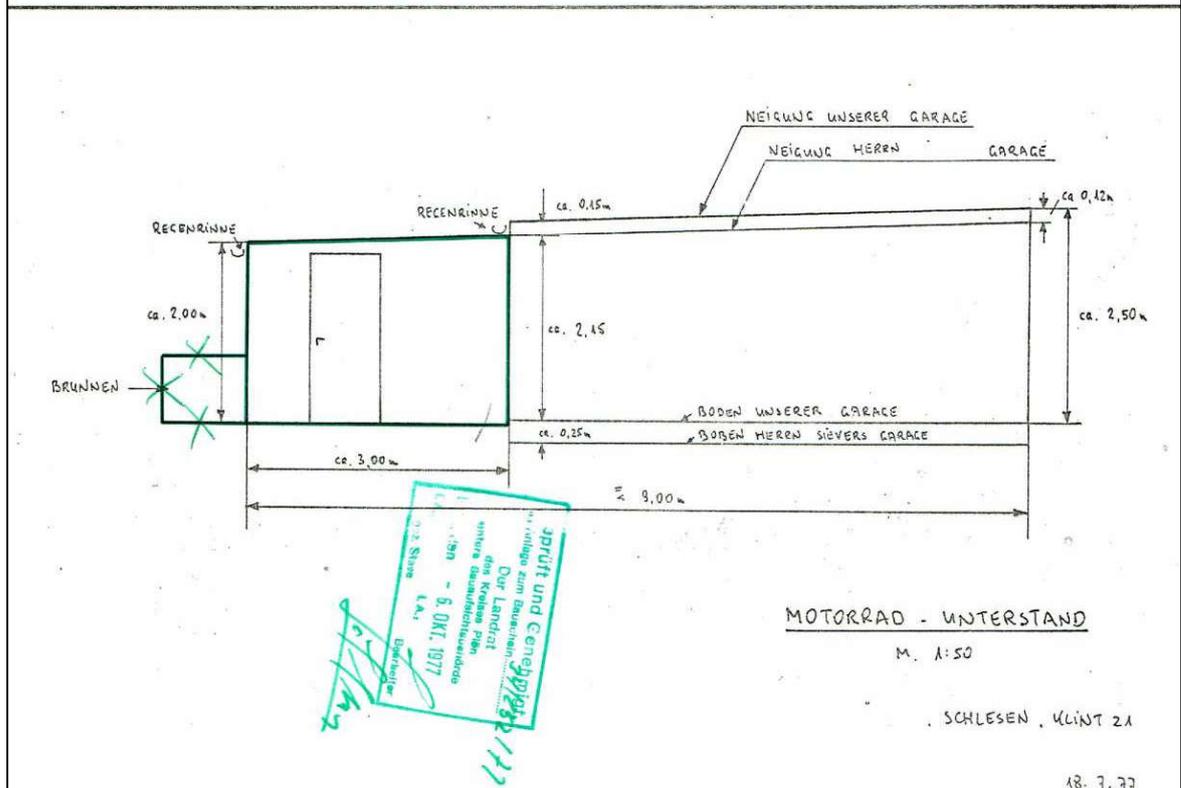
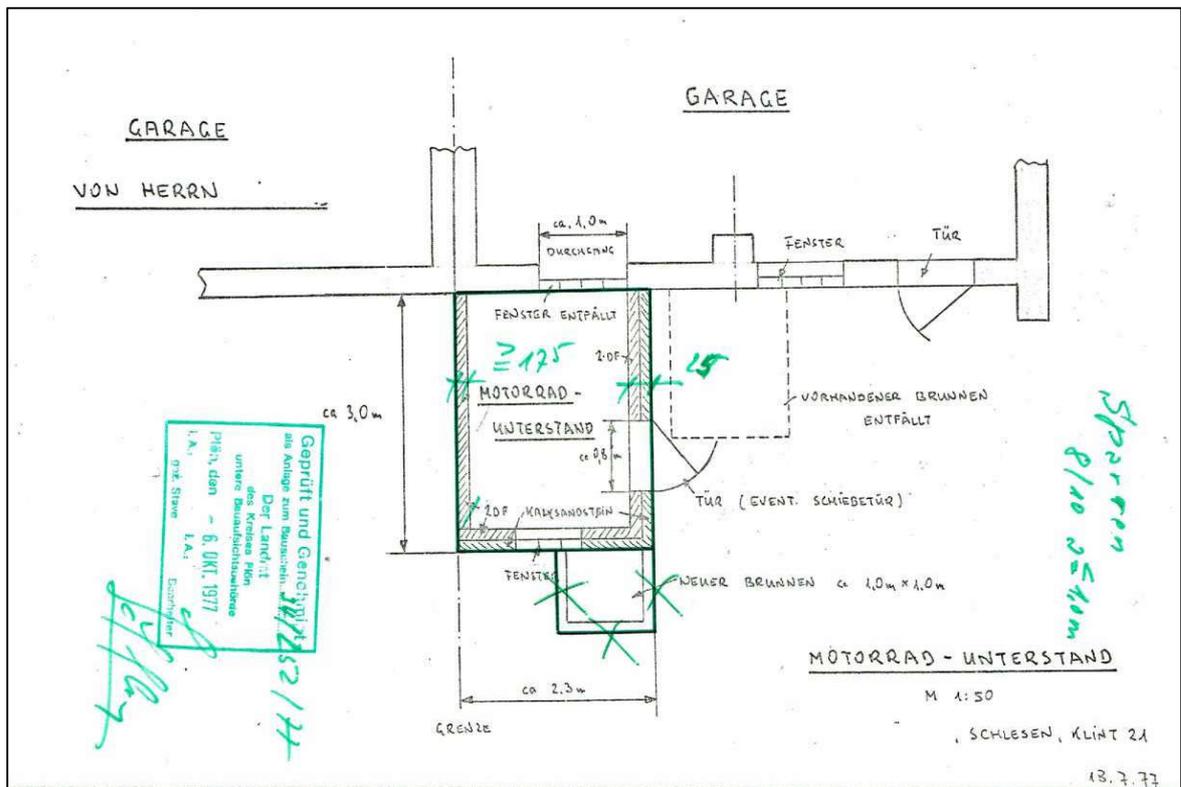
<sup>1)</sup> Für jeden verschiedenen Haustyp ein besonderes Formblatt ausfüllen. Die Zusammenstellung verschiedener Berechnungen als Anlage beifügen.  
<sup>2)</sup> Den gewerblichen Anteil auf einem zweiten Blatt errechnen und beifügen.





BAUVORHABEN:		PROJNR.: 2048	
NEUBAU EINER DOPPELGARAGE		BLATTNR.: 4	
SCHLESEN		LÜBECK, DEN 23.5.73	
MASSSTAB:	BAUTEIL:	GRUNDRISS	SCHNITT
1:100	EINER DOPPELGARAGE	4	ANSICHTEN
GEZEICHNET:	ERGÄNZT:	1	2
SCHLÖMER	1	3	7
DER ARCHITEKT:		DER BAUHERR:	

Ansichten, Grundriss und Schnitt der Garage



Grundriss und Seitenansicht bzw. Schnitt des Anbaus an die Garage



Bild 1: Straße Klint (etwa Ostnordost-Westsüdwest-Richtung)



Bild 2: Straßen- bzw. etwa Nordostansicht des Grundstücks



Bild 3: Straßen- bzw. etwa Nordnordostansicht des Grundstücks



Bild 4: Straßen- bzw. etwa Westnordwestansicht des Grundstücks



Bild 5: Straßen- bzw. etwa Nordnordwestansicht des Grundstücks



Bild 6: Grundstückszufahrt



Bild 7: etwa Nordwestansicht des Wohnhauses



Bild 8: Blick über die Vorgartenfläche nach etwa Ostnordosten



Bild 9: Hauseingang



Bild 10: Giebelostseite mit Gartentor



Bild 11: Blick über die Vorgartenfläche nach etwa Westsüdwesten



Bild 12: Garagenzufahrt/-vorplatz



Bild 13: Giebelwestansicht



Bild 14: Vorderansicht des Garagengebäudes



Bild 15: Blick in das Garagengebäude



Bild 16: Rückansicht des Garagengebäudes



Bild 17: Seiten- und Rückansicht des Anbaus an das Garagengebäude



Bild 18: etwa Südwestansicht des Wohnhauses



Bild 19: etwa Südsüdostansicht des Wohnhauses



Bild 20: Seitenansicht des Wintergartens



Bild 21: Vorderansicht des Wintergartens mit Balkon



Bild 22: Blick in den Hausgarten vom Balkon nach etwa Südsüdosten

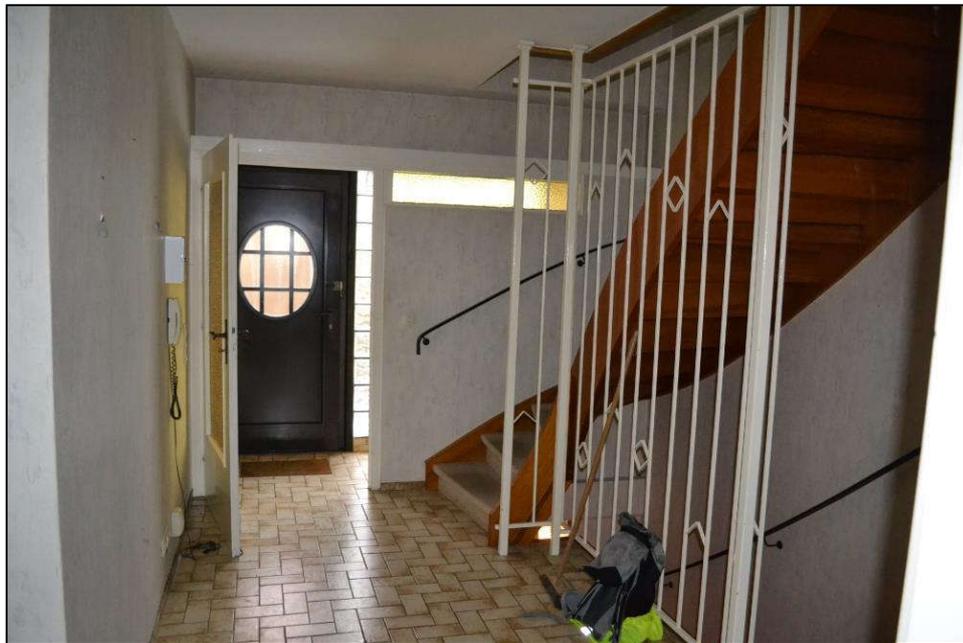


Bild 23: Windfang mit Diele und Treppen zum KG und zum DG



Bild 24: Diele bzw. Flur



Bild 25: Küche



Bild 26: WC-Raum



Bild 27: Zimmer



Bild 28: Wohn- und Esszimmer



Bild 29: Wintergarten



Bild 30: Bad



Bild 31: Zimmer



Bild 32: Treppe zum DG



Bild 33: Flur



Bild 34: Zimmer



Bild 35: Schlafzimmer



Bild 36: Wohnzimmer



Bild 37: Balkon



Bild 38: Bad



Bild 39: Küche



Bild 40: Blick in den Spitzbodenraum

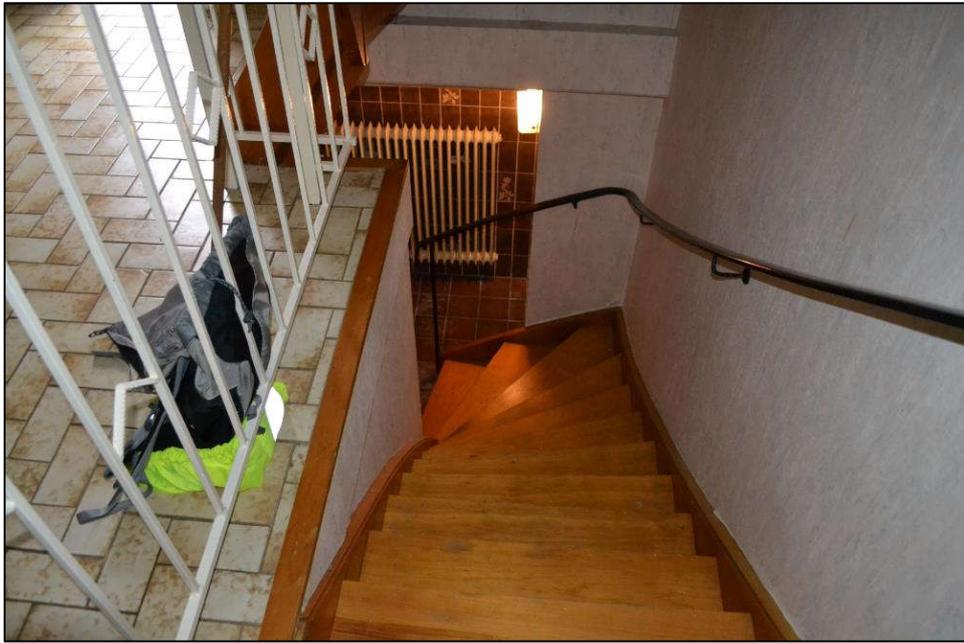


Bild 41: Treppe zum KG mit Vorflur



Bild 42: Vorraum



Bild 43: Waschküche



Bild 44: Heizungsraum



Bild 45: Kellerraum