



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 11/23

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: 03.06.2024

Az.: 24-05-07

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude (3 Wohneinheiten)
bebauten Grundstücks Gottesgabe 3 in 24321 Giekau



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 07.05.2024 ermittelt mit rd.**

316.000,00 €.

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



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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6
2	Daten des Grundstücks	7
2.1	Bestandsverzeichnis	7
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	7
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	7
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	8
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
3	Beschreibung des Grundstücks	8
3.1	Wohn- und Verkehrslage	8
3.2	Erschließungssituation	9
3.3	Beschaffenheit	11
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	12
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	12
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	12
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	12
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	13
3.5.4	Baulasten	13
3.5.5	Denkmalschutz etc.	13
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	14
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	14
4.1	Allgemeines	14
4.2	Rohbaumerkmale	15
4.3	Ausbauzustand	16
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	19
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	19
4.6	Bauzahlen	21
4.6.1	Überbaute Grundfläche (GR)	21
4.6.2	Brutto-Grundfläche (BGF)	22
4.6.1	Brutto-Rauminhalt (BRI)	22
4.6.2	Wohn- und Nutzfläche (WNF)	22

5	Ermittlung des Verkehrswertes	23
5.1	Vorbemerkung	23
5.2	Definition des Verkehrswertes	23
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	24
5.4	Sachwertermittlung	26
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	27
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	27
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	28
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	29
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	30
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	33
5.4.2.4	Baunebenkosten	33
5.4.2.5	Baupreisindex	33
5.4.2.6	Regionalfaktor	34
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	34
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	36
5.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	37
5.5	Verkehrswert	38
5.5.1	Marktanpassung	38
5.5.1.1	Allgemeines	38
5.5.1.2	Sachwertfaktor	41
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
5.5.3	Verkehrswaltergebnis	44
5.5.4	Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter	45
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	48
8	Verzeichnis der Anlagen	49

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 10.04.2024, zugestellt am 13.04.2024, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Giekau Blatt 143** im Bestandsverzeichnis unter den lfd. Nrn. 6 und 7 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 07.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

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 (07.05.2024).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 2.000 m² großes Grundstück im ortsplanerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), das mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut ist. Das historische Baujahr mit Wohnraum nur im östlichen Gebäudeteil ist vermutlich 1949. Mit späteren Um-/Ausbauten in den 1960/1970er Jahren gibt es am Wertermittlungstichtag drei Wohneinheiten (WE 1 bis 3) mit etwa 112 m² (EG –

östlicher Gebäudeteil) + 119 m² (DG – östlicher Gebäudeteil) + 112 m² (EG – westlicher Gebäudeteil) bzw. insg. 343 m², sodass ein teilunterkellertes Dreifamilienhaus mit Nebenräumen und nebst umfangreichen Dachbodenraum insbesondere im westlichen Gebäudeteil vorhanden ist. Insgesamt beurteilt ist eine überwiegend einfache sowie in die Jahre gekommene wohnbauliche Ausstattung mit Modernisierungs- und tlw. Instandsetzungsbedarf vorhanden.

1.6 Grundstücksanschrift

Gottesgabe 3, 24321 Giekau.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die EG-Wohneinheit (WE 1) im östlichen Gebäudeteil (öG) steht leer und ist derzeit de facto auch nicht nutzbar (u.a. eingebrochener Holzfußboden in einem Wohnraum). Die EG-Wohneinheit (WE 3) im westlichen Gebäudeteil (wG) wird von einer Antragsgegnerin (Miteigentümerin zu 3.1 der Abteilung I) bewohnt. Die DG-Wohneinheit (WE 2) im östlichen Gebäudeteil (öG) wird von einem Mieter bewohnt. Der unbefristete Mietvertrag begann am 01.01.2018. Mitvermietet wurde ein Stellplatz. Die Gesamtmiete einschließlich Betriebskosten (?) wird mit 550,00 €/Monat angegeben. Nach weiterer Lesart des Mietvertrags sind die Stromkosten mit 40,00 € und die Heizungskosten mit 100,00 € in dieser Gesamtmiete – als Vorauszahlung (?) – enthalten. Es wurde eine in 2 Raten zahlbare Mietsicherheit in Höhe von 410,00 € vereinbart. Es gibt einen Mitbewohner als Untermieter. Eine nach dem Mietvertrag für die Untervermietung grundsätzlich erforderliche Zustimmung soll dem Vernehmen nach hierfür nicht vorliegen.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 07.05.2024 zwischen 09.30 bis 12.00 Uhr in Gegenwart von drei Antragsgegnerinnen als Miteigentümerinnen zu 3.1, 3.4, 3.5 der Abteilung I durchgeführt. Für die Antragsgegnerin als Miteigentümerin zu 3.1 der Abteilung I war noch eine Bekannte als Dolmetscherin zugegen. Der Antragsteller als Miteigentümer zu 3.2 der Abteilung I sowie weitere Miteigentümer u. Prozessbevollmächtigte sind nicht erschienen.

1.9 Besichtigungsumfang

Bis auf die vermietete WE 2 konnte das Bewertungsobjekt/-grundstück 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 15 mit Einverständnis auch der Antragsgegnerin (Miteigentümerin zu 3.1 der Abteilung I) als Innenaufnahmen der WE 1 und der von ihr selbst bewohnten WE 3 auszugsweise beigelegt.

Anm.: Der über die Antragsgegnerin (Miteigentümerin zu 3.1 Abteilung I) über den Ortsbesichtigungstermin unterrichtete Mieter hat mit Telefonanruf vom 24.04.2024 mitgeteilt, dass er am 07.05.2024 verhindert sei. Daraufhin hat der Sachverständige den Mieter um alternative Terminvorschläge gebeten, die nach zwischenzeitlicher Erinnerung (SMS vom 26.04.2024) am 03.05.2024 per E-Mail für den 29.05.2024 oder den 06.06.2024 mitgeteilt wurden. Der Sachverständige hat den 29.05.2024 als Einzelbesichtigungstermin zunächst bestätigt. Zwischenzeitlich wurde dem Sachverständigen ein zum Stichtag 25.02.2021 erstelltes Verkehrswertgutachten eines anderen Sachverständigen zur Verfügung gestellt, das die vermietete Wohnung nach Befragung der Teilnehmer an der Ortsbesichtigung zutreffend beschreiben soll, sodass aus Zeit- und Kosteninteresse auf eine weitere Besichtigung verzichtet und der Termin durch den Sachverständigen abgesagt wurde. Im Übrigen ist noch anzumerken, dass der Sachverständige den Mieter am 07.05.2024 gegen 9.30 Uhr vor Verlassen des Grundstücks auf seinem Stellplatz dennoch angetroffen hat, ein Gespräch aber nicht erwünscht war.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchauszug vom 17.05.2023.
- Aus der Grundakte angeforderte Eintragungsbewilligungen (Abteilung II Nr. 1, 11, 12)

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

- Einsicht in die beim Kreis Plön registrierten Baugenehmigungsakten am 18.04.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 06.05.2024.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Giekau vom 08.05.2024, zugestellt am 10.05.2024.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Lütjenburg zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 23.05.2024, zugestellt am 30.05.2024.
- Internetseiten des Amtes Lütjenburg/des Kreises Plön (u.a. 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 **Giekau Blatt 143** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
6	Gottesgabe	001	11/58	Gebäude- und Freifläche, Gottesgabe 3	1.879 m ²
7	Gottesgabe	001	19/20	Gebäude- und Freifläche, Gottesgabe	121 m ²

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien der aus insgesamt sechs Personen bestehenden Erbengemeinschaft zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
1	Betreffend Grundstück lfd. Nr. 6: Lastend auf Flurstück 11/57 der Flur 1: Grunddienstbarkeit (Rohrleitungs- und Duldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Giekau der Flurstücke (...); gemäß Bewilligung vom 09.07.1957; eingetragen am 16.10.1961 und umgeschrieben am 29.09.1967.
11	Betreffend Grundstück lfd. Nr. 6: Lastend auf Flurstück 11/57 der Flur 1: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Giekau Blatt 300 BV Nr. 5; gemäß Bewilligung vom 20.11.1996 (Notar ...); eingetragen am 04.03.1997.
12	Betreffend Grundstücke lfd. Nr. 6, 7: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Giekau Blatt 300 BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 20.09.2007 (Notar ...); eingetragen am 24.01.2008.
13	Betreffend Grundstücke lfd. Nr. 6, 7: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 11/23); eingetragen am 17.05.2023.

Anm.: Weitere Inhalte zu den Eintragungen in Abteilung II lfd. Nr. 1, 11, 12 sowie dinglich gesicherte Rechte an anderen Grundstücken sind dem Abschnitt 3.2 in Verbindung mit dem Abschnitt 5.5.4 zu entnehmen.

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 außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gottesgabe der Gemeinde Giekau, und zwar auf der Westseite der gleichnamigen Erschließungsstraße, die als Kreisstraße 29 von der etwa 500 m entfernten B 202 auf Höhe Seekrug zwischen Kiel-Lütjenburg-Oldenburg im Norden angelegt ist und nach etwa 4 km auf Höhe Engellau zur Anbindung an die B 430 zwischen Lütjenburg-Plön-Neumünster im Süden führt. Die Straße dient insoweit nicht nur den wenigen Anliegergrundstücken als Erschließung, sondern als Nebenstrecke auch dem überregionalen Zielverkehr. Der Straßenverkehr fließt zwar nicht permanent, ist aber durch die touristisch geprägte Region in den Sommermonaten erhöht und zumindest im Freien und auf der Ostseite bei geöffneten Fenstern deutlich zu vernehmen, sodass keine absolut ruhige Wohnlage vorhanden ist, wie sie im Außenbereich üblicherweise erwartet wird. Der Ortsteil Gottesgabe besteht aus mehreren Streu- bzw. Splittersiedlungen entlang der K 29. Für das Bewertungsgrundstück gilt dabei eine Fast-Alleinlage, die zurückgeht auf eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle. Direkt benachbart sind auf der Straßenseite zwei weitere Wohnhäuser und ein Stallgebäude mit Pferdehaltung. Es bestehen Gemeinsamkeiten hinsichtlich der Erschließung, die im Abschnitt 3.2 noch zu beschreiben sind. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gibt es einen ehemals landwirtschaftlichen Betrieb (heute Tischlereibetrieb), sodass die Nachbarschaftslage wirtschaftlich aus vier Einheiten besteht. Ansonsten handelt es sich um eine Feldrandlage im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, der an sich nur nach den engen Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) bebauungsfähig ist. Auf der Südseite grenzt das Grundstück an eine Pferdekoppel an. Eine Bushaltestelle mit Schulbusverkehr bzw. Anruf-Linien-Fahrten (ALFA) liegt praktisch direkt vor der Haustür an der K 29. Eine Bushaltestelle für den Regionalverkehr befindet sich auch an der B 202 Höhe Seekrug. Bis zum Zentrum des Hauptortes Giekau sind es knapp 4 km.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Lütjenburg mit Sitz in Lütjenburg angehörige politische Gemeinde Giekau besteht neben dem Hauptort aus den Ortsteilen Köhner Brücke, Verenfelde, Fetthörn, Hegböck, Klinker, Warderhof, Dransau, Gut Neuhaus, Ölböhm, Fresendorf, Seekrug, Gottesgabe, Vörstenmoor und Engelau und hat nach der Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit etwa 986 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst etwa 3.250 ha, davon entfallen etwa 400 ha auf Wald, etwa 440 ha sind von Seen bedeckt. Nennenswerte infrastrukturelle Einrichtungen (wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs) sind abgesehen von typisch dörflichen Einrichtungen (z.B. Feuerwehr, Vereine, Gaststätte) sowie eine Kindertagesstätte und eine Außenstelle der Grundschule Lütjenburg in Seekrug praktisch nicht vorhanden, sodass nächstgelegene Nachbargemeinden/-städte wie z.B. Selent als ländlicher Zentralort nach 7 km bzw. die Stadt Lütjenburg nach 6 km aufgesucht werden müssen. Die Stadt Lütjenburg hat als landesplanerisches Unterzentrum mit zurzeit etwa 5.479 Einwohnern eine zentrale Versorgungsfunktion, sowohl im wirtschaftlichen, geschäftlichen und kulturellen Bereich als auch in den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Sitz der Amtsverwaltung, Schulen, Ärzte, Apotheken, Bankfilialen, Dienstleistungen, Einzelhandel, Verbraucher- und Discountmärkte). Das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel ist über die B 202 nach etwa 30 km erreichbar. Die Kreisstadt Plön liegt über die B 430 etwa 18 km und die Stadt Oldenburg in Holstein mit der Anschlussstelle an die A 1 etwa 26 km entfernt.

Insgesamt gesehen handelt es sich im Verhältnis zu größeren Städten/Gemeinden um eine zwar eher abseitige, andererseits für den motorisierten Individualverkehr über die B 202 verkehrlich dennoch recht gut angebundene Wohnlage mit landschaftlich attraktivem Lagewert, der durch den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich u.a. unweit des Selenter Sees geprägt wird. Vorhanden ist eine Fast-Alleinlage mit nur wenigen direkten Nachbarn als Bestandteil einer ehemaligen Hofstelle. Aus Gründen der vorhandenen Gebäudestruktur mit drei Wohneinheiten und nur geringer Grundstücksfläche als Hof- und Gebäudefläche mit nicht mehr zugehörigen Landwirtschaftsflächen (z.B. mehrere Hektar Dauergrünland als Hofkoppel z.B. für private Pferdehaltung) sieht der Sachverständige den Wohnnachfragewert gegenüber einem typischen Resthofgrundstück mit Nebengebäude(n) eingeschränkter also sonst üblich.

3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück erschließende K 29 ist mit einer Schwarzdecke befestigt, einen durch Begleitgrün von der Fahrbahn räumlich abgetrennten Geh- und Fahrradweg gibt es auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die innere Erschließung erfolgt in Ost-West-Richtung mit einer asphaltierten Zufahrt gemeinsam mit dem Nachbargrundstück Gottesgabe 3 b, deren südlicher Teil mit einer Länge von etwa 45 m zur Hälfte auf dem Bewertungsgrundstück liegt. Für diese gemeinsame Erschließung wurde mit Eintragungsbewilligung vom 20.09.2007 den jeweiligen Eigentümern gegenseitig das Recht gewährt, eine Teilfläche als Weg zum Gehen

und Befahren mit Fahrzeugen aller Art auf Dauer mitzubedenutzen. Des Weiteren wurde dem jeweiligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks das Recht gewährt, die vorhandene Schmutzwasserleitung mit Klärteich auf dem Flurstück 11/59 der Flur 1 Gemarkung Gottesgabe auf Dauer mitzubedenutzen. Die Kosten des Betriebes, der Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und eventuellen Erneuerung dieser Anlagen trägt der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstückes, soweit er diese Anlagen alleine nutzt, ansonsten gemeinsam mit dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstückes.

Die Lage der belasteten/begünstigten Flächen ergibt sich aus einem Lageplan, der dem Gutachten als Anlage 6 beigelegt ist. Die *grün schraffierte* Fläche belastet das Bewertungsgrundstück, die *rot schraffierte* begünstigt das Bewertungsgrundstück. Das Wegerecht ist als Belastung in Abteilung II des Grundbuches unter der lfd. Nr. 12 eingetragen (siehe Abschnitt 2.3). Soweit nach dem Lageplan noch eine weitere Fläche zugunsten des Bewertungsgrundstücks als Weg zum Gehen u. zum Befahren mit Fahrzeugen aller Art *blau schraffiert* wurde, ist dieses Recht gegenstandslos geworden, da es dem Erblasser nur persönlich auf seine Lebensdauer bewilligt wurde. Im Übrigen wurde die Schmutzwasserleitung im Lageplan *grün* dargestellt.

Das in Abteilung II unter der lfd. Nr. 11 bereits am 20.11.1996 eintragungsbewilligte Leitungsrecht (siehe Abschnitt 2.3) berechtigt den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Gottesgabe 3 b bzw. Blatt 300 auf dem Flurstück 11/37 eine Abwasser- und Regenwasserleitung zu dem auf dem Flurstück 11/37 befindlichen Klärteich zu verlegen und instand zuhalten. Das Recht kann Dritten zur Ausübung überlassen werden. (...). Der Lageplan der Eintragungsbewilligung mit roter Kennzeichnung des Leitungsverlaufs ist dem Gutachten als Anlage 5 beigelegt. Folgt man der Darstellung, dann ist das heutige Flurstück 11/58 offenbar nicht mehr betroffen.

Des Weiteren ist das Grundstück neben der Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche und der vorhandenen Entwässerungsleitungen auch an die üblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telefon angeschlossen, mithin als erschlossen zu bezeichnen. Das aus behördlicher Sicht zur Erschließungssituation im Rahmen einer Standardabfrage ergänzend um Auskunft gebetene Amt Lütjenburg hat sinngemäß noch das Folgende mitgeteilt:

1. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße mit gesichertem Zugang.
2. Vorhanden ist eine dezentrale Abwasserentsorgung (Kleinkläranlage) mit Nachklärteich¹.
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.

¹ Nach der Einleitungserlaubnis vom 20.09.1996, das geklärte Schmutzwasser aus einer Kläranlage mit einem Nachklärteich in ein Gewässer einzuleiten, sind 3 Kläranlagen mit jeweils 6 m³ bzw. insgesamt 18 m³ Nutzinhalt und nachgeschaltetem Nachklärteich mit 300 m² Wasserfläche vorhanden. Bezeichnet werden – zusammen mit den Nachbargrundstücken! – insgesamt 3 Wohneinheiten mit 12 Einwohnerwerten. Ob die auf dem Bewertungsgrundstück mit 6 m³ vorhandene Kläranlage ausreichend dimensioniert ist oder ggf. auch nachgerüstet werden muss, entzieht sich der Kenntnis der Sachverständigen. Der Lageplan zur Einleitungserlaubnis ist dem Gutachten als Anlage 4 beigelegt.

3.3 Beschaffenheit

Das aus den beiden Einzelflurstücken 11/58 (1.879 m²) und 19/20 (121 m²) bestehende Bewertungsgrundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von insgesamt 2.000 m², die örtlich bzw. wirtschaftlich eine Einheit bilden. Das 121 m² große Flurstück 19/20 ist mit einer eigenen lfd. Nr. 7 eingetragen, sodass rechtlich zwei Grundstücke vorhanden sind, für die auftragsgemäß (aus rein verfahrenstechnischen Gründen) jeweils ein gesonderter Wert zu bestimmen ist, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Das straßennahe Flurstück 19/20 hat nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte eine Frontlänge von etwa 40 m und eine Tiefe von etwa 3 m. Dabei handelt es sich um einen nach Osten exponierten Teil eines Böschungstreifens, der mit Kiefern eingewachsen und mit dem Flurstück 11/58 verbunden ist. Bis auf eine gegenüber der Kreisstraße noch anzuerkennende Sichtschutzfunktion ist diese Fläche wertmäßig an sich nachrangig einzustufen.

Das 1.879 m² große Flurstück 11/58 hat als eigentliches Hausgrundstück ebenfalls eine Frontlänge von etwa 40 m mit dem Flurstück 19/20 bzw. der Straße im Osten, eine Breite von etwa 42 m als Bestandteil der Zufahrtsfläche im Norden und etwa 50 m zur Pferdekoppel im Süden. Der Zuschnitt ist bis auf einen etwa 6 m x 7 m großen Einschnitt zugunsten eines ehemaligen Brunnenschachtes an der Nordwestgrenze regelmäßig, d.h. rechteckig und mit geradlinigen Grenzen geformt. Die Geländeoberfläche ist in den Grundstücksfreiflächen aus topographischer Sicht dabei mehr oder weniger eben, sie steigt nur innerhalb der gemeinsamen Zufahrt von Ost nach West gegenüber der tieferliegenden Kreisstraße flach an. Infolge zwar niedriger, aber vorhandener Sockelausbildung gibt es auf der Gebäudenordseite mit den Hauseingängen ein- und zweistufige Hauseingangspodeste, sodass kein barrierefreier Zugang besteht.

Die bebaute Grundfläche (GR) des noch zu beschreibenden Gebäudes beträgt nach den Bauvorlagen etwa 301 m², was ohne Berücksichtigung von versiegelten/befestigten Flächen sowie des Wintergartenbaus im Verhältnis zur Grundstücksfläche von insgesamt 2.000 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 als bauliches Nutzungsmaß ergibt. Die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf mit einer Firstrichtung von West nach Ost ist aus Gründen der Gebäudestellung differenziert zu betrachten. Dem Grundsatz nach ist die Orientierung der Hauptwohnräume im Erdgeschoss mit Terrassenfläche bzw. Wintergartenbau nach Süden und mit Blick zur und auf die nach Süden flach ansteigende Pferdekoppel günstig. Da das Gebäude andererseits relativ zentral im Kern des westlichen Grundstücksteils steht, überzeugt das Verhältnis zu den Freiflächen eher weniger. Dies deshalb, weil die Eingangsseite im Norden als Verkehrs- und Vorplatzfläche vollständig versiegelt ist und sich die größte Freifläche im Osten auf der befahrenen Straßenseite befindet, während bereits der südliche Gartenteil mit etwa 13 m Tiefe kurz bemessen ist und für den straßenabgewandten westlichen Gartenanteil (Richtung benachbartes Stallgebäude) nur noch eine Tiefe von etwa 8 m verbleibt.

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 in Flächennutzungsplan der Gemeinde Giekau als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Einen Bebauungsplan i.S. des § 30 BauGB gibt es nicht, die zulässige bauliche Nutzung ist im Sinne der Darstellung des Flächennutzungsplanes nach den Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen, wobei das BauGB selbst keine Begriffsbestimmung des Außenbereiches beinhaltet. Die Abgrenzung wird vielmehr dadurch bestimmt, dass er all die Flächen eines Gemeindegebietes erfasst, die nicht qualifiziert oder vor-

habenbezogen (§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB) beplant sind und auch keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) bilden. Daraus ergibt sich, dass der Außenbereich von den anderen bauplanungsrechtlichen Bereichen negativ abgegrenzt wird. Ein Vorhaben kann damit regelmäßig einem der drei städtebaulichen Bereiche der §§ 30, 34 oder 35 BauGB zugeordnet werden. Im Unterschied zu den beplanten oder unbeplanten Gebieten gemäß §§ 30 und 34 BauGB, in denen grundsätzlich gebaut werden darf, soll der Außenbereich prinzipiell von einer Bebauung freigehalten werden. In Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich unterscheidet der § 35 BauGB zwischen den privilegierten nach § 35 Abs. 1 BauGB, den sonstigen nach § 35 Abs. 2 BauGB und den begünstigten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB. Für das Bauen im Außenbereich bestehen strenge Zulassungsvorschriften. Ein Vorhaben ist i.d.R. nur dann im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um besondere Nutzungen handelt, insbesondere um landwirtschaftliche Nutzungen.

Die Voraussetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung besteht am Wertermittlungsstichtag nicht (mehr), sodass etwaige bauliche Erweiterungen an sich nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen vorstellbar sind. Da das Gebäude im genehmigten Bestand als Altbau jedoch über eine Bestandsschutzeigenschaft verfügt, sind bauliche Veränderungen/Nutzungsänderungen grundsätzlich möglich. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können jedoch 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 bekannt geworden.

3.5.4 Baulasten

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 08.05.2024 ist das Grundstück im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Giekau 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,

Gründenkmale etc. nicht eingetragen². Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt geworden³. Das Grundstück – sowie die direkten Nachbargrundstücke mit dem jeweils bebauten Hofraum – liegt in keinem sog. archäologischen Interessengebiet⁴.

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 geschützten Biotope vorhanden sind.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁵

4.1 Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude als ehemaliger Bestandteil einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Das nur teilunterkellerte Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und ein teilausgebautes Ober- bzw. Dachgeschoss mit zwei Ebenen. Am Wertermittlungsstichtag sind insgesamt drei Wohneinheiten mit Neben- und mit Bodenräumen vorhanden, die über die Gebäudenordseite erschlossen werden. Der Zugang zur leerstehenden Wohneinheit im Erdgeschoss des östlichen Gebäudeteils (WE 1 – öG) erfolgt über den Eingangsflur (gleichzeitig Zugang mit Treppe zur vermieteten Wohneinheit im Ober- bzw. Dachgeschoss) und über die alte Tenne. Vorhanden sind nur zwei Wohnräume auf der Giebelostseite mit Wintergartenanbau auf der Südseite. Der Grundriss mit Küche, Speisekammer, Hauswirtschaftsraum mit Dusche, WC, Heizung und Tenne bzw. Diele mit zwei Abstellräumen ist unorganisch, die Wohn- und Nutzfläche von etwa 112 m² zzgl. Wintergarten ist mit einem hohen Anteil an Nutzflächen für Nebenräume belastet. Von der Speisekammer führt eine Treppe zum Teilkeller mit etwa 36,5 m² Nutzfläche, der aus einem Vor- und dem Öltanklager-

² Einzusehen im Internet unter <https://opendata.schleswig-holstein.de/collection/denkmalliste-ploen/aktuell.pdf>.

³ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH>.

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

⁵ 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.

raum für die Beheizung besteht. Von der Tenne bzw. Diele führt eine Treppe zu einem über zwei Ebenen nicht ausgebauten Bodenraum. Die nicht besichtigte und vermietete Ober- bzw. Dachgeschosswohnung (WE 2 – öG) mit etwa 119 m² Wohn- und Nutzfläche zzgl. Treppenzugang über das Erdgeschoss verfügt in der 1. Ebene über fünf Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur und in der 2. Ebene über zwei weitere Zimmer mit Flur zzgl. Bodenteil. Auch dieser Grundriss überzeugt nicht (u.a. im Verhältnis zu sieben Zimmern nur ein kleines Bad und ein WC, beide Räume innenliegend ohne Fenster, kein Balkon). Die von einer Antragsgegnerin bewohnte Wohnung im Erdgeschoss (WE 3 – wG) mit etwa 112 m² Wohnfläche verfügt über eine Eingangsdiele mit Flur, eine Küche mit Speisekammer, ein Bad, ein WC, ein Gästezimmer mit Dusche, ein Schlaf- und ein Wohnzimmer. Die Sanitärräume sind auch hier innenliegend ohne Fenster. Von der Diele führt eine Treppe zu großen Bodenräumen über zwei Ebenen, die zumindest in der ersten Ebene gut ausbaufähig erscheinen und dort bereits vorbereitet wurden.

Der historische bauliche Ursprung mit Wohnräumen nur im Erdgeschoss auf der Giebelostseite und Wirtschaftsteil bzw. Stallungen für Kühe, Schweine, Pferde, Hühner ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekannt bzw. nachvollziehbar. Die Beteiligten geben das Baujahr mit 1949 an, sodass am Wertermittlungsstichtag ein Gebäudealter von 75 Jahren besteht. Nach dem Kenntnisstand der beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde eingesehenen Bauakte wurde am 13.09.1961 der Um- und Anbau des Wohn- und Wirtschafts- und eines Stallgebäudes mit Nachträgen vom 28.09.1967 (u.a. für den Dachgeschossausbau) genehmigt. Das erweiterte Stallgebäude ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Der (gemeinsame) Gebrauchsabnahmeschein wurde erst am 29.05.1969 ausgestellt. Das Bauvorhaben hatte nach der Bauvorlage im Wesentlichen eine Vergrößerung des Teilkellers, eine Erweiterung des Wohnteils (WE 1) mit Aufgabe des Pferdestalls (neu Küche) und Umbau der Tenne (neu u.a. Waschküche mit Sanitärraum) sowie den Ausbau des Ober-/Dachgeschosses (WE 2) zum Inhalt. Weiteres ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekannt, sodass der etwa Anfang der 1970er im bisherigen Stallteil erfolgte Einbau der vorhandenen Wohnung im Erdgeschoss des westlichen Gebäudeteils (WE 3) ohne ein Baugenehmigungsverfahren entstanden ist. Gleiches gilt für einen (abgängigen) Wintergarten, der zugunsten der WE 1 auf der Nordseite angebaut ist. Der Sachverständige geht im Rahmen dieser Wertermittlung davon aus, dass eine Nachtragsgenehmigung bzw. Legalisierung im Rahmen eines dazu notwendigerweise einzuleitenden Bauantragsverfahrens als sonstiges Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) für die WE 3 grundsätzlich möglich ist. Ob dies auflagenfrei erfolgt (z.B. zum Brandschutz), entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen. Ein Irrtum bleibt ausdrücklich vorbehalten.

4.2 Rohbaumerkmale

Außenwände: Bauvorlagen aus dem baulichen Ursprung liegen nicht vor. Einen Umbau betreffende Baubeschreibung vom 27.07.1961 ist im

Detail unvollständig geblieben. Angenommen wird ein zweischaliger Wandaufbau aus Kalksandstein mit Luftschicht und Rotsteinverblendung. Über Erd- bzw. im Dachgeschoss mit den tlw. vorhandenen äußeren Holzschalungen gilt dieser Aufbau vermutlich nur in Teilbereichen. In der 2. Ebene auf der Giebelwestseite ist nur ein Holzständerwerk mit Faserzementplatten auf Schalbrettern erkennbar. Die Außenwände des westlichen Gebäudeteils wurde ansonsten nachträglich mit einer Vorblendung (mit oder ohne Dämmung oder neue Innenschale) verbessert.

Innenwände:

Angenommen werden im baulichen Ursprung und mit Umbau Innenwände aus KSV. In Teilbereichen sind im öG auch Leichtwände anzunehmen. Die später entstandenen Innenwände im wG sind vermutlich ebenfalls überwiegend massiv ausgeführt.

Geschossdecken:

Über dem Teilkeller wurde eine Stahlbetondecke eingebaut, der dortige Fußboden sowie innerhalb der ehemaligen Tenne besteht aus einem Unterbeton mit Zementestrich, der weitere Aufbau mit Dämmung und Estrich ist im EG nicht ersichtlich. Für den wG wird ein schwimmender Estrich angenommen. Ansonsten handelt es sich über EG um Holzbalkendecken, vermutlich mit Hobeldielen und Einschub mit Lehmauffüllung, außerhalb des Wohnbereichs nur als Holzbalkenlage mit Schlaghobeldielen. Im wG wurde der Aufbau mit Wärmedämmung vermutlich verbessert und in der DG-Ebene für einen geplanten Ausbau erneuert.

Dach:

Satteldach als Nadelholzkonstruktion mit hohem Drempel und beidseitig massiven Gaubenbändern nur im öG. Die Eindeckung besteht aus Betondachsteinen. Über die eingebrachte Wärmedämmung und den Aufbau der Dachschrägen z.B. mit Heraklit- oder tlw. auch Gipskartonplatten liegen keine Informationen vor. In den nicht ausgebauten Bodenräumen sind im Übrigen auch Pappdocken erkennbar, die nicht vollflächig eingebaut wurden.

4.3 Ausbauzustand

Treppen:

Massive Eingangspodeste zwei- und einstufig mit Klinkerbelag. Im Eingangsflur des öG führt eine naturfarbene Holzwangenreppe mit Tritt- und Setzstufen nebst Geländer zur WE 2 im DG

als 1. Ebene und eine weitere zur 2. Ebene. Die beiden Bodenebenen über der ehemaligen Tenne sowie der Teilkeller werden ebenfalls über Wangentreppen nur mit Trittstufen und Handläufen erschlossen. Von der Eingangsdielen des wG führt eine Holzterpe mit Trittstufen, Harfengeländer und Handlauf zur 1. DG-Ebene, zur 2. Ebene nur eine neuere Bodenklapptreppe.

Fenster:

Vorhanden sind nahezu durchweg Kunststofffenster mit Isolierverglasung, die vermutlich einheitlich Ende der 1960er oder in den 1970er Jahren eingebauten wurden. Nur in der Speisekammer der WE 3 gibt es Glasbausteine. Im dortigen DG des wG wurden die aus Kunststoff bestehenden Dachflächenfenster erneuert. In den Kellerräumen sind aus den Baujahren stammende Fenster mit Einfach- und mit Drahtglas vorhanden. Die äußeren Fensterbänke sind als Klinkersohlbänke ausgeführt. Innen gibt es im öG meist beschichtete Hartfaserplatten, tlw. bestehen sie aus Faserzement, in der WE 3 sind sie aus Kalkstein bzw. Jura-marmor, in der Speisekammer ist die Fensterbank nur gefliest.

Türen:

Hauseingangstür zum Flur der WE 1 bzw. WE 2 als einflügelige Holztür mit Kassetten, zur ehemaligen Tenne bzw. nur der WE 1 mit gewölbter Verglasung, zur WE 3 ebenfalls mit Kassetten geschlossen und einem Seitenwandteil mit gewölbter Verglasung zwecks Belichtung der Eingangsdielen. Die gartenseitigen Außentüren der WE 1 zum Wintergarten und vom HWR mit Ornamentglas sind einflügelig und entsprechen der Fensterbeschaffenheit. In der WE 3 gibt es im Schlafzimmer eine doppelflügelige Fensterter und im Wohnzimmer ein Hebeschiebeelement. Innen sind im öG lackierte Sperrholz- und Füllungstüren vorhanden, tlw. auch Brettertüren außerhalb der Wohnräume und eine FH-Tür im zweiten Kellerraum mit den Öltanks. Bei der WE 3 handelt es sich um furnierte Fertigtüren und um eine Falter zum Duschbad.

Bodenbeläge:

In der WE 1 ohne Oberbelag bzw. Betonfußboden resp. Zementestrich in der ehemaligen Tenne mit Abstellräumen, im HWR und der Speisekammer mit Kellerzugang. Fliesen (Mittelmosaik) in der Küche und im WC bzw. Steinzeug in der Dusche. Textilbelag auf dem eingebrochenen Holzfußboden im Wohnraum und neuerer Vinylbodenbelag im vorderen Zimmer. Im Eingangsflur

zur WE 1 bzw. als Treppenaufgang zur WE 2 Steinzeugfliesen, ansonsten sollen Holzdielen tlw. mit Textilbelag und tlw. Laminat vorhanden sein, in der Küche PVC-Belag, Kleinmosaik für die Sanitärräume. In der WE 3 Diele, Küche mit Speisekammer und Sanitärräume gefliest, ansonsten Korkplatten als Bodenbelag, Spanverlegeplatten in der 1. DG-Ebene, in der 2. Ebene gediegt.

Sanitäre Ausstattung: In der WE 1 einfachste Sanitäreinrichtung nur als Abtrennungen im HWR als Stand-WC mit Spülkasten und einer Dusche mit Vorhang. Wände halbhoch gefliest. Ein Waschtisch mit zwei Drehgriffarmaturen ist im HWR vorhanden. In der 1. DG-Ebene der WE 2 soll das Bad über eine eingeflieste Badewanne mit Duschkabine und einen Waschtisch verfügen, der separate WC-Raum über ein Stand-WC mit Hochspülkasten und einen kleinen Waschtisch nur für Kaltwasser. Wände halbhoch gefliest. Auch hier ist die Ausstattung nicht annähernd noch zeitgemäß. In der WE 3 Duschbad mit Zugang vom Gästezimmer, bestehend aus einer Duschwanne mit Duschkabine und Waschtisch. Separater WC-Raum mit Zugang von der Diele mit Stand-WC und Waschtisch. Wände jeweils türhoch gefliest. Bad mit Einbauwanne, Duschwanne mit Duschkabine, Stand-WC und Waschtisch. Wände hier deckenhoch gefliest. Elektrische Lüfter. Die Ausstattungen mit farbigen Objekten stammen aus den 1970er Jahren.

Beheizung: Ölzentralheizung für alle Wohneinheiten gemeinsam. Der Heizungskessel des Fabrikats Sieger TORNADO TG mit Weisshaupt-Brenner und liegendem Warmwasser-Speichererwärmer Sieger GT 150 ist im HWR der WE 1 installiert. Das Baujahr der Kesselanlage mit einer Wärmeleistung von 28-34 kW ist nach dem Typenschild auf der Rückseite das Jahr 1990. Das Heizöl wird im Teilkeller mit 5 x 1.100 l Kunststofftanks gelagert. Die Installationen bestehen im öG überwiegend aus Rippenheizkörpern, nur vereinzelt und in der WE 3 aus Plattenheizkörpern.

Sonstige Ausstattung: Wintergartenanbau auf der Südseite zugunsten der WE 1 mit Sockelmauerwerk und als Holzkonstruktion mit isolierverglasten Fensterelementen und einem Pultdach als Balkenlage mit Doppelstegplatten. Keine Außentür in den Hausgarten. Der Fußboden besteht vermutlich aus Betonplatten, die durch einen

Textilbelag verdeckt liegen. Der Zustand ist mehr oder weniger desolat und als wirtschaftlich abgängig bzw. wertlos einzustufen.

In der WE 2 sollen mehrere Einbauschränke (Limba-Optik) vorhanden sein. 2006 soll eine Küchenzeile eingebaut worden sein. Ein nennenswerter Zeitwert ist vermutlich nicht mehr existent. In der WE 1 ist keine Kücheneinrichtung mit Einbaucharakter und Weiterverwendungswert vorhanden. Die in der WE 3 vorhandene Einbauküche verfügt über eine übliche Geräteausstattung und wurde nach erteilter Auskunft von der Antragsgegnerin als Miteigentümerin zu 3.1 der Abteilung I gemeinsam mit dem Erblasser etwa 2008 angeschafft. Nach einer Nutzungsdauer von bereits 16 Jahren ist der Zeitwert auch hier gering einzustufen.

Bezüglich weiterer Einzelheiten bzw. der auch dekorativen Ausbaumerkmale wird ergänzend auf den sich weitgehend selbsterklärenden Bildnachweis aus der Ortsbesichtigung verwiesen.

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die ortsüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Die Einfriedung gegenüber der Straßengrenze bildet ein Böschungstreifen mit Kiefernbewuchs, im Bereich der Südgrenze verläuft ein einfacher Weide- bzw. Elektrozaun der benachbarten Pferdekoppel, im Norden mit der gemeinsamen Zufahrt und im Westen mit dem benachbarten Stallgebäude gibt es keine örtlichen Begrenzungen. Der Gebäudevorplatz mit Zufahrt ist großflächig mit einer Asphaltdecke befestigt, was auch das Abstellen von Fahrzeugen erlaubt. Ebenfalls ältere Betonplattenbefestigungen gibt es im Wesentlichen als hausumlaufenden Weg und als Gartenterrasse zugunsten der WE 3. Die weiteren Außenanlagen bestehen ansonsten aus Rasenflächen, die auf der Ost- und Südseite ungepflegt bzw. vernachlässigt wirken. Gleiches gilt für gärtnerisches Gestaltungsgrün mit einzelnen Gehölzen bzw. auch Zier- und Beeresträucher. Insgesamt beurteilt sind damit qualitativ überwiegend einfach ausgestattete Außenanlagen und keine werterhöhenden sonstigen Einrichtungen existent.

4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung

Soweit im Rahmen einer nur kurzzeitigen Ortsbesichtigung, die sich hauptsächlich auf die Feststellung der wertrelevanten Ausstattungsmerkmale und des allgemeinen Erhaltungszustandes beschränkt, eine abschließende Beurteilung überhaupt möglich ist, waren in den einsehbaren Bereichen augenscheinlich zunächst mehr oder weniger alters- und gebrauchsbedingte Mängel/Schäden bzw. Reparaturerefordernisse erkennbar. Darüber hinaus haben die

beiden Wohneinheiten 1 und 2 im östlichen Gebäudeteil einen äußerst einfachen bzw. veralteten und mithin voll modernisierungsbedürftigen Zustand, der über das Maß an üblichen dekorativen Schönheitsreparaturen (vor Einzug) hinausgeht. Der bauliche Ursprung etwa 1949 bzw. mit Um- und Ausbau in den 1960er Jahren ist deutlich ablesbar. Demgegenüber ist die in den 1970er Jahren entstandene Wohneinheit 3 im westlichen Gebäudeteil besser ausgestattet und recht gut unterhalten, gleichwohl nach einer Nutzungsdauer von über 50 Jahren ebenfalls modernisierungsnotwendig, da sich die Wohnwertanschauungen auch hier grundlegend gewandelt haben (z.B. in den Sanitärräumen) und seitdem nur Teilmodernisierungen stattgefunden haben (z.B. Küche und Vorbereitungen bezüglich des weiteren DG-Ausbaus).

Darüber hinaus gilt ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Wertung in der Reihenfolge noch das Folgende: Die äußeren Holzbauteile wirken in der Pflege/Unterhaltung vernachlässigt. Auf den wirtschaftlich abgängigen Wintergarten (u.a. tlw. morsch, nicht fachgerechte Eindeckung) wurde bereits hingewiesen. Stellenweise sind ausgewitterte Fugen des Verblendmauerwerks und Risse instand zu setzen. Das Eingangspodest vor der ehemaligen Tenne ist mit einem durchgehenden Riss abgebrochen. Die Elektrik sowie die haustechnischen Installationen im östlichen Gebäudeteil stammen aus den 1960er Jahren. Die Wärmedämmung des dort ausgebauten Dachgeschosses mit der WE 2 ist vermutlich unzureichend. In der WE 1 ist im Wohnzimmer der Holzfußboden eingebrochen und nicht mehr begehbar. Die FH-Tür im Kellerraum ist korrodiert. Der Heizungskessel ist bereits 34 Jahre alt und daher allein aus Alters- und Effizienzgründen erneuerungsnotwendig. Auch auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen. (...) ⁶. Mithin ist in Verbindung mit einem allgemeinen Modernisierungs- und auch Instandsetzungsbedarf eine deutlich negative Wertigkeit gegenüber neuzeitlicheren bzw. umfangreicher modernisierten Bestandsobjekten vorhanden, sodass sich ein Erwerber sowohl auf materielle Zusatzleistungen als auch auf die bei Erwerb von Altbauten generell bestehenbleibenden Imponderabilien einzustellen hat. Die tlw. beschriebenen Defizite werden im Abschnitt 5.5.2 unter Berücksichtigung der Alterswertminderung mit einem nicht disponiblen Sonderabschlag in Höhe von -15% des vorläufigen Gebäudesachwertes nach Abschnitt 5.4.3 bewertet, das sind rd. -41.000,00 €.

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.

⁶ Es ist auch an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ein Ortstermin zum Zweck der Verkehrswertermittlung eine Prüfung nach Augenschein ist und kein Bausubstanzgutachten oder dieses ersetzen könnte. Es wurden daher auch nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Es wurden weder Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann daher keinesfalls bestätigt werden, dass solche Bauteile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind. Verbindliche Aussagen über tierische/pflanzliche Holzzerstörer oder Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Bodenverunreinigungen (Altlasten), Schall-, Brand- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd, Lindan, PCP, PAK, Schwermetalle, Radon etc.) können daher nicht getroffen werden, derartige Untersuchungen müssen Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

Die 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 (im Durchschnitt) eine überwiegend einfache bis modellbedingt im westlichen Gebäudeteil tlw. auch knapp mittlere Ausstattungsqualität auf, was in den Entstehungs- bzw. Um- und Ausbaujahren mit aus aktueller Sicht nur noch gering 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 Gebäudestandardstufen 2,1 bis 2,7 einzustufen (Modellansatz).

4.6 Bauzahlen

Die nachstehenden Bauzahlen wurden im Wesentlichen den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen, die – soweit eingeschränkt möglich – örtlich verprobt wurden. Fehlende Maße (z.B. durch nicht messbare Wanddicken oder nicht zugängliche Räume) wurden graphisch abgegriffen oder durch plausible Annahmen ersetzt. Die Bauzahlen erheben insoweit keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen primär auch der Beschreibung.

4.6.1 Überbaute Grundfläche (GR)

Wohn- und Wirtschaftsgebäude (ohne Wintergartenanbau)

$(24,84 \text{ m} \times 12,00 \text{ m}) + (2 \times 0,14 \text{ m} \times 11,86 \text{ m}) = 301,40 \text{ m}^2$

rd. 301 m²

4.6.2 Brutto-Grundfläche (BGF)

östlicher Gebäudeteil (öG)

Teilkeller		45,41 m ²		
Erdgeschoss		155,76 m ²		
1. Dachgeschoss (ausgebaut)	120,50 m ²			
1. Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	<u>35,26 m²</u>	155,76 m ²		
2. Dachgeschoss (ausgebaut)	31,14 m ²			
2. Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	<u>98,66 m²</u>	<u>129,80 m²</u>	486,73 m ²	rd. 487 m²

westlicher Gebäudeteil (wG)

Erdgeschoss		145,64 m ²		
1. Dachgeschoss (nicht ausgebaut)		<u>145,64 m²</u>	<u>291,28 m²</u>	rd. 291 m²
2. Dachgeschoss (hier ohne Ansatz)				

4.6.1 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 (siehe vorstehend), sodass auf eine zusätzliche Ermittlung des Brutto-Rauminhaltes (BRI) verzichtet werden kann.

4.6.2 Wohn- und Nutzfläche (WNF)

östlicher Gebäudeteil (öG)

Wohnung 1 im Erdgeschoss	2 Zimmer, Küche, Speisekammer, HWR mit Dusche/WC/Heizung, Diele mit 2 Abstellräumen	rd. 112 m²
Wohnung 2 im Dachgeschoss	7 Zimmer, Küche, Bad, WC, 2 Flure	rd. 119 m²

westlicher Gebäudeteil (wG)

Wohnung 3 im Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, Speisekammer, Bad/WC, Duschbad, WC, Diele, Flur	rd. 112 m²
--------------------------	--	------------------------------

Der etwa 13 m² große Eingangs-/Treppenhausflur im Erdgeschoss (öG) sowie Wintergarten- und Terrassenanteile bleiben hier unberücksichtigt. Weitere Nutzflächen sind im Teilkeller sowie in den nicht ausgebauten Bodenräumen vorhanden, der vom Erblasser in der 1. Dachgeschossebene (wG) für einen ehemals geplant gewesenen Ausbau bereits vorbereitet wurde.

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 werden⁷.

⁷ 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 (€/m² Wohnfläche) orientieren. Der unbestreitbare Vorteil des Vergleichswertverfahrens liegt insbesondere darin, dass i.d.R. keine Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da das Marktgeschehen sich bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt! Allerdings muss hierbei gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden.

Das Vergleichswertverfahren scheitert sowohl bei typischen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern als auch in besonderer Weise beim Bewertungsobjekt allein aus individuellen Gründen (hier: Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit drei überdurchschnittlich großen Wohneinheiten als Bestandteil resp. Trenngrundstück einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, davon sind zwei mit einem nicht unerheblichem Modernisierungsstau belastet) daran, dass 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 Wertermittlungstichtag bezogenen Barwert aller marktüblich erzielbaren künftigen (Rein-)Erträge zu ermitteln. Der § 27 (5) ImmoWertV enthält dazu enumerativ Regelungen zum allgemeinen und vereinfachten und zum periodischen Ertragswertverfahren. Wegen der mathematischen Identität führt das allgemeine Ertragswertverfahren zu demselben Ergebnis, wie das vereinfachte Ertragswertverfahren.

Ein klassisches Ertrags(wert)objekt oder ein "Sowohl-als-auch-Objekt" ist nach Einschätzung des Sachverständigen nicht vorhanden, da hier der sachwertorientierte Charakter einer überwiegenden Eigennutzung – oder auch als Mehrgenerationenhaus – dominiert, sodass die Existenz von ein oder zwei im ländlichen Raum grundsätzlich auch separat vermietbarer Wohneinheiten unter Einbeziehung der überdurchschnittlichen Größen sowie nicht rentierlicher, aber baulich zu unterhaltender Neben- und Bodenräume sowohl nachrangig als auch an sich unwirtschaftlich ist. Hinzukommt, dass für diese Teilnutzungsart weder geeignete 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 ebenfalls 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 zunächst individuell gestaltete Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gebaut und gekauft) werden. Ein- und Zweifamilienhäuser werden in aller Regel nämlich nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zumindest zum überwiegenden Teil selbst bewohnt. Für diesen steht damit die Annehmlichkeit im Vordergrund, ungestört nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Haus wohnen zu können. Hierfür ist er bereit, Mittel aufzuwenden, die, gemessen an dem im Falle einer Vermietung des Einfamilienhauses erzielbaren Nutzungsentgelt, eine deutlich geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals "erarbeiten" als z. B. ein weniger aufwendig bebautes Mietwohngrundstück.

Insoweit rechnet der Eigentümer eines wohnbaulich überwiegend eigengenutzten Grundstücks regelmäßig auch nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts

investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr meist persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf derartiger Grundstücke weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens auch noch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "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 aus den vorbeschriebenen Gründen daher allein und marktüblich mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV) sind insbesondere die gewöhnlichen bzw. durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren beruht insoweit im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (u. a. Außenanlagen) sowie dem Bodenwert ermittelt. Um den Verkehrswert zu erhalten, ist der vorläufige Sachwert dann noch an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bzw. die realen Bedingungen des Marktgeschehens mit Hilfe von sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren anzupassen (Marktanpassung), denn eine vollständige Übereinstimmung zwischen Kosten und Wert besteht im Regelfall nicht. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit erst durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind aus Modellgründen noch gesondert zu berücksichtigen.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 der ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen **nutzbaren** baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen in aller Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (einschließlich der besonderen Bauteile oder (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (§ 37 ImmoWertV) ermittelt.

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

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der (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 sachgerecht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbar anzusehenden Nachbarschaftslage⁸ in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Hinzu kommt, dass es unbebaute und durch jedermann bebaubare Grundstücke wegen der besonderen Bestimmungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) an sich nicht gibt oder – soweit dennoch vorhanden – aus Gründen der Privilegierung meist besondere Umstände vorliegen.

⁸ 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.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des dennoch 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 Ortsteil Gottesgabe der Gemeinde Giekau einen Bodenrichtwert in Höhe von 70,00 €/m² festgestellt. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 3) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht. Lediglich nachrichtlich sei an diese Stelle noch mitgeteilt, dass für den Hauptort Giekau mit $\geq 95,00$ €/m² höhere Bodenrichtwerte festgestellt wurden, was in Hinblick auf die für den Ortsteil Gottesgabe geltende mäßigere Erschließung (u.a. keine Vollkanalisation) sachlogisch ist. Des Weiteren wurde mit dem niedrigeren Bodenrichtwert auch den Erschwernissen nach den Bestimmungen des § 35 BauGB mit einer nur "faktischen Baulandqualität" bereits angemessen Rechnung getragen⁹.

Mit der Existenz eines als gut geeignet anzusehenden Richtwertgrundstücks sind mehrere der sonst wertbildenden Faktoren unberücksichtigt zu lassen, dies gilt sowohl für die äußeren als auch die inneren Lagemerkmale und im Wesentlichen auch für die sonstigen Beschaffungskriterien, da sich das Bewertungsgrundstück summarisch weder besonders positiv noch negativ von der orts- bzw. lagetypischen Situation eines historisch bebauten Grundstücks im Außenbereich abhebt, sodass sich etwaige Zu- oder Abschläge auf ein nur geringes, also auf ein absolut vernachlässigbares Maß reduzieren würden.

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 Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert.

⁹ Die Bodenrichtwerte sind einsehbar im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

Das aus zwei Einzelflurstücken bestehende Bewertungsgrundstück (als wirtschaftlich Einheit) ist mit 2.000 m² aus historischen Gründen erheblich größer als das nur 800 m² große Richtwertgrundstück oder die immer kleiner werdenden Grundstücke in den Neuerschließungsgebieten, was nach Kaufpreisuntersuchungen und einer daraus ableitbaren Umrechnungskoeffiziententabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der Regressionsfunktion = $7,5532 \times^{-0,3046} / 0,9859$ ein extrapoliertes Abschlagsmaß von -24% ergibt¹⁰. Da diese Umrechnungsfunktion im Normalfall nur für Grundstücksflächen von 400 m² bis 1.600 m² Geltung hat, hält der Sachverständige eine zusätzliche Anpassung mit einem negativen Vorzeichen für erforderlich. Hinzukommt, 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. Da für den bebauten Zustand andererseits kumulierende Abhängigkeiten bestehen, ist das zusätzliche Abschlagsmaß auf -5% zu begrenzen.

Weitere Zu- oder Abschläge sind an der Stelle nicht zu berücksichtigen. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist im Übrigen nicht erforderlich, da der Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung nicht allzu weit vom Wertermittlungsstichtag des Gutachtens entfernt liegt und eine signifikante Bodenwertänderung in dieser Ortsteillage eher unwahrscheinlich ist.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks – als wirtschaftliche Einheit – beträgt danach:

2.000 m ² x 70,00 €/m ² x 0,76 x 0,95 =	101.080,00 €
Bodenwert des Grundstücks	rd. 101.000,00 €

5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

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

¹⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 76.

schaftlicher 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.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden nach Gebäudearten (Gebäudetypen) differenziert und nach drei Stufen des Gebäudestandards (Standardstufen) ausgewiesen¹¹. Für die Gruppe der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit den Gebäudearten Nr. 1.01 - 3.33 enthalten die NHK 2010 im Unterschied zu den übrigen Gebäudearten noch die beiden Standardstufen 1 und 2 mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr ganz zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m² BGF angegeben¹².

Im Beurteilungsfall handelt es sich baulich um ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit drei Wohneinheiten. Das Gebäude ist im östlichen Gebäudeteil mit etwa 29,15% teilunterkellert und verfügt über ein Erd- und ein Dachgeschoss, das neben Bodenräumen über zwei Ebenen teilausgebaut ist. Der westliche Gebäudeteil besteht aus einem Erd- und einem nicht ausgebauten, aber grundsätzlich ausbaufähigen Dachgeschoss innerhalb der ersten Ebene. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde mit etwa 357 m² (KG, EG, 1. DG) für den östlichen Gebäudeteil und mit etwa 291 m² (EG, 1. DG) für den westlichen Gebäudeteil bereits vorermittelt. Die 2. DG-Ebenen bleiben als Spitzbodenräume im Ansatz der als wertermittlungsrelevant zu verstehenden BGF an dieser Stelle unberücksichtigt.

¹¹ 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.

¹² 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.

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 ggf. 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 teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Die Standardstufe/-kennzahl der Gebäudeteile wurde nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung modellbedingt bei etwa 2,1 (öG) bis etwa 2,7 (wG) eingeordnet. Die von den Standardobjekten abweichende Bauweise als kombiniertes Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Teilkeller und Bodenräumen sowie Doppelhauscharakter ist nicht tabelliert. In Anlehnung an die beiden NHK-Typen 2.01/2.21 (als Gebäudemix) ist für den östlichen Gebäudeteil ein NHK-Grundwert von etwa 796,00 €/m² BGF ableitbar, der nach einem Abschlag von -70,00 €/m² BGF für den weitgehenden Ursprungszustand des enthaltenen Anteils für die ehemaligen Tenne mit Bodenraum und nach einem anteiligen Ausbauszuschlag von +35,00 €/m² BGF für den in der 2. DG-Ebene vorhandenen Wohnraum einen modifizierten Kostenkennwert von 761,00 €/m² BGF ergibt¹³. Auf den in den NHK 2010 mit +5% tabellierten Zuschlag für Zweifamilienhäuser ist aus qualitativen Gründen zu verzichten. Der westliche Gebäudeteil ist gut mit dem NHK-Typ 2.22 (EG, nicht ausbautes DG) vergleichbar, sodass ein NHK-Grundwert 673,00 €/m² BGF ableitbar ist. Die tlw. bereits vorhandene Ausbautvorbereitung in der 1. Dachgeschossebene rechtfertigt einen Zuschlag, der mit etwa 50,00 €/m² BGF eingeschätzt wird, sodass ein modifizierter Kostenkennwert von 723,00 €/m² BGF entsteht.

Der Kostenkennwert für das vorstehend beschriebene Gesamtgebäude ermittelt sich danach mit rd. 744,00 €/m² BGF, und zwar nach Anteilen gewichtet als relativer Durchschnittswert.

¹³ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 122. EL, Kap. 3.01.2 (Einflussgrößen auf die NHK 2010).

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 (dazu gehören z.B. Podeste, Gauben) kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK 2010 enthalten sind. Diese "Üblichkeit" wird beim Bewertungsobjekt nicht verlassen, sodass es weder einer wert- noch kostenorientierten NHK-Erhöhung bedarf.

5.4.2.4 Baunebenkosten

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

5.4.2.5 Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse, die von denen des Wertermittlungsstichtages i.d.R. abweichen. Sie sind deshalb nach § 36 (2) ImmoWertV mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen (Baupreisindizes) auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umzurechnen. Baupreisindexreihen beschreiben die Entwicklung der Preise für den Neubau sowie für die Instandhaltung ausgewählter Bauwerksarten. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am 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 1. Quartal 2024 vom Statistischen Bundesamt¹⁴ veröffentlichte bzw. auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 181,3.

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 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 Wertermittlungs-

¹⁴ Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

objekts 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 5 bis 10 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 10 bis 20 Jahre zurück (z.B. 15 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind¹⁵. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer 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 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.

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

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag im baulichen Ursprung ein Alter von bereits 75 Jahren. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV neu übernommenen Modellvorgabe 80 Jahre, mithin wäre die Gesamtnutzungsdauer in nur 5 Jahren bereits erreicht. Die Immobilie ist in zwei Bauabschnitten im Wesentlichen in den 1960er und 1970er Jahren um- und ausgebaut worden. Ein mittleres Baujahr ist in Hinblick auf die noch vorhandene, andererseits aber mehr oder weniger "zeitlos" einzustufende Rohbau-Altbausubstanz mit rechnerischer Verteilung bzw. Gewichtung nach neu hergestellten Roh- und Ausbauelementen weder exakt feststellbar noch sachgerecht. Im Übrigen wäre eine derart rein rechnerische Behandlung der Problematik wegen der Schicksalsgemeinschaft auch nicht plausibel.

Ungeachtet dessen sind im Zeitablauf aus aktueller Sicht am Wertermittlungsstichtag kaum noch wesentliche Modernisierungselemente/-maßnahmen zu berücksichtigen. Unter Anerkennung erhalten gebliebener Gebäudeteile und kleinerer Modernisierungen im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen (wG) ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Modellvorgaben allenfalls auf 20 bis 30 Jahre zu begrenzen, was eine mittlere Restnutzungsdauer von 25 Jahren ergibt. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors selbst ist einfach, denn die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt: $25 \text{ Jahre Restnutzungsdauer} \div 80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} = 0,3125$ (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 m² bis 1.100 m² berücksichtigt¹⁶. 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, sodass angesichts der hier überdurchschnittlichen Grundstücksgröße einerseits und der überwiegend einfachen Ausstattungsmerkmale andererseits, für die baulichen und sonstigen Außenanlagen ein Individualwert in Höhe von 4,5% wirtschaftlich angemessen ist, das sind 12.291,60 €.

5.4.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

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

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 5.4.2.2 ff.)

Gebäude	BGF	NHK 2010		
NHK-Typ 2.01/2.21/2.22	648,00 m ²	x 744,00 €/m ²	=	482.112,00 €

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

= 482.112,00 € x 1,813 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor	=	874.069,06 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):	x	<u>0,3125</u>
= vorläufiger Gebäudesachwert	=	273.146,58 €

¹⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 90.

+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.	+	<u>12.291,60 €</u>
= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.	=	285.438,18 €
+ Bodenwert des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)	+	<u>101.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	386.438,18 €
	rd.	386.000,00 €

5.5 Verkehrswert

Nach der verfahrensübergreifenden Rahmenvorschrift des § 6 (2) ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., der Anpassung des vorläufigen Verfahrenswertes bzw. Sachwertes des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist gleichermaßen ein eigenständiger Rechenschritt vorbehalten, wie auch der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Erst der nach vorstehenden Grundsätzen unter Berücksichtigung der Marktlage (Marktanpassung) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelte Sachwert entspricht dem Verkehrswert!

5.5.1 Marktanpassung

5.5.1.1 Allgemeines

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

stellungen und Wünsche des Kaufinteressenten."¹⁷ 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.

¹⁷ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

Der 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 Sachwertes¹⁸. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegroße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden.

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

¹⁸ Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z. B. "unter 250.000,00 €" in der Regel weitaus besser verkaufen als z. B. in der Preisklasse von "über 500.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

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

5.5.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden 140 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 7/2022 bis 11/2023, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der 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 €/m² bis max. 270,00 €/m² 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 hingegen auch Abschläge¹⁹.

Im Beurteilungsfall wäre die Immobilie mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 386.000,00 € in der linken Tabellenspalte (Sachwerthöhe) zwischen 375.000,00 € und 400.000,00 € und in den rechten Spalten mit einem orts- und lagetypischen Bodenwertniveau in Höhe von 70,00 €/m² bei exakt ebenfalls 70,00 €/m² einzuordnen, was einen interpolierten Sachwertfaktor von 1,02, also einen Zuschlag von +2% ergibt. Andererseits kann diese Immobilie – als Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit 3 Wohneinheiten im Außenbereich mit insoweit nicht gegebener Alleinnutzung – nicht vollständig dem Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (im ortsplanerischen Innenbereich) zugeordnet werden. Hinzu kommt, dass der Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön neuzeitlicher strukturierte Ein- und Zweifamilienhäuser der Baualtersklasse 1960 bis 2022 zugrunde liegen, sodass die Modellkriterien auch an dieser Stelle nicht vollständig erfüllt sind. Vorhanden ist eine in mehreren Bauabschnitten entstandene Altbausubstanz, die unter sonst gleichen Voraussetzungen den hohen Wohnnachfragewert eines typischen Resthofgrundstücks insbesondere meist auch auswärtiger Erwerber (mit meist abweichender Preissensibilität) aus Gründen nicht existenter Nebengebäude mit Hofkoppel für z.B. private Pferdehaltung

¹⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 91.

bei Weitem nicht erreicht, im Gegenteil. Des Weiteren ist die Nachfrage seit Mitte des Jahres 2022 bis heute nach wie vor eingebrochen, sodass es auch einer konjunkturellen Anpassung bedarf (Käufermarkt). Hinzu kommt, dass nicht nur die Zinsen für Immobilienkredite deutlich gestiegen, sondern auch die Beleihungsgrundsätze der Banken um einiges restriktiver geworden sind. In diesem Zusammenhang finden auch die energetischen Eigenschaften einer Immobilie gegenüber energetisch nicht umfassend sanierten Objekten deutlich mehr Beachtung, sodass es einer zusätzlichen Marktanpassung mit einem negativen Vorzeichen bedarf.

Mangels geeigneter Vergleichskaufpreise (in identischer Zusammensetzung) ist der objekt-spezifisch angepasste Sachwertfaktor daher frei, aber dennoch sachverständig auf eine markt-gerechte Größenordnung von 1,0 (kein Zu- oder Abschlag) zurückzunehmen. Das zusätzlich erforderlich Anpassungsmaß auch aus individuellen Gründen ist nach Einschätzung des Sach-verständigen auf eine mittlere Größenordnung von -7,5% zu begrenzen, nachdem eine An-passung von $\leq -5\%$ zu niedrig und mit einem Schwellwert von $\geq -10\%$ bereits zu viel wäre.

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 aus-reichend berücksichtigt werden können.

Mithin gilt absolut:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	386.000,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,000
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,925</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	357.050,00 €
	rd.	357.000,00 €

5.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücks-merkmale 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 objekt-

spezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden²⁰, 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).

Soweit nach einer nur kurzzeitigen Inaugenscheinnahme zum Zweck der Verkehrswertermittlung eingeschränkt feststellbar, sind unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 zunächst mehr oder weniger alters- und gebrauchsbedingte Mängel/Schäden bzw. Reparaturerefordernisse vorhanden, während der Ausbau-/Unterhaltungszustand bzw. Modernisierungsgrad der Wohnungen 1 und 2 als weit unterhalb des sonst üblichen Durchschnitts einzustufen ist, sodass hier eine deutliche negative Wertigkeit gegenüber den Vergleichsobjekten besteht, nachdem der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks modellbedingt auf ein weitgehend normal unterhaltenes Wohnhaus innerhalb seiner Baualtersklasse bezogen ist (hier u.a. Bemessung der NHKWerte und der Wertminderung wegen Alters in Verbindung mit einer modifizierten Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer). Bei der Quantifizierung des grundsätzlich erforderlichen Sonderabschlags ist zu berücksichtigen, dass z.B. dekorative Schönheitsreparaturerefordernisse bei Gebrauchtimmobilien vor Einzug bzw. Mieter-/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

²⁰ 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 (Instandhaltungsstau) 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.

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. Die Wertminderung ist zudem auch von der Lage, der Bauqualität, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem örtlichen Mietpreisniveau abhängig. Die im Vergleich hier vielfach unterdurchschnittliche Situation der Immobilie rechtfertigt nach Erfahrung des Sachverständigen aus Vergleichsgutachten einen Sonderabschlag von -15% der alterswertgeminderten Herstellungskosten bzw. des vorläufigen Gebäudesachwertes, das sind rd. -41.000,00 €. Es ist einsichtig, dass dieser Betrag wertermittlungssystematisch weit unterhalb der Kosten liegt, die für eine durchgreifende Modernisierung (in Dach und Fach) aufzuwenden wären. Dieser Ansatz berücksichtigt insbesondere die modellbedingt anzuhaltende Restnutzungsdauer von 25 Jahren. Hinzu kommt, dass vergleichbare Immobilien oftmals 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 weiter erforderlichen bzw. individuell geplanten Maßnahmen nach und nach durchzuführen. Darüber hinaus liegen nach Einschätzung des Sachverständigen keine bisher unberücksichtigt gebliebenen Argumente für weitere Zu-/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	357.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<u>-41.000,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Grundstücks	316.000,00 €

5.5.3 Verkehrswertergebnis

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 316.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung

marktkonformer 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 Wohn- und Wirtschaftsgebäude (3 Wohneinheiten) bebauten Grundstücks **Gottesgabe 3 in 24321 Giekau am Wertermittlungsstichtag 07.05.2024** auf

316.000,00 €

(in Worten: dreihundertsechzehntausend Euro)

festzustellen.

Dieser Verkehrswert bezieht sich auf die wirtschaftliche Einheit der im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter den lfd. Nrn. 6 und 7 eingetragenen Grundstücke. Auftragsgemäß ist zum Zweck der Zwangsversteigerung für jedes Grundstück ein gesonderter Wert zu bestimmen. Das unter der lfd. Nr. 7 eingetragene Grundstück ist mit dem nur 121 m² großen Flurstück 19/20 als Randstreifen identisch. Ein eigener Verkehrswert (Marktwert) i.S. des 194 BauGB lässt sich dafür praktisch kaum ermitteln. Hilfsweise ermittelt sich der Wert aus dem ebenfalls der Marktanpassung unterliegenden Durchschnittsbodenwert nach Abschnitt 5.4.2.1.2 in Höhe von $101.000,00 \text{ €} \div 2.000 \text{ m}^2 \times 121 \text{ m}^2 \times 1,000 \times 0,925 = 5.652,21 \text{ €}$ bzw. rd. 6.000,00 €. Unter diesen Voraussetzungen gilt für das Grundstück **Bestandsverzeichnis Nr. 6** ein Wert von **310.000,00 €** und für das Grundstück **Bestandsverzeichnis Nr. 7** ein Wert von **6.000,00 €**.

5.5.4 Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter

Die im Grundbuch in Abteilung II mit den Nrn. 1, 11 und 12 eingetragenen Rechte (siehe Abschnitt 2.3) sind auftragsgemäß gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für die Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

Die in **Abteilung II Nr. 1** eingetragene Grunddienstbarkeit (Rohrleitungs- und Duldungsrecht) belastet das ehemalige Flurstück 11/57 und begünstigt den jeweiligen Eigentümer Giekau der Flurstücke 1/7, 1/8, 4/5, 10/4, 18/18, 20/1 und 20/2 der Flur 1 Gemarkung Gottesgabe sowie 17/2 und 35 der Flur 2 Gemarkung Gottesgabe, 6/2, 7/3, 7/4, 11/3 und 11/4 der Flur 11 Gemarkung Neuhaus-Giekau und Flurstück 14 der Flur Gemarkung Klamp. Die Eintragungsbeurteilung geht zurück auf einen sog. Rentengutskaufvertrag vom 09.07.1957 über 30,7752 ha (einschließlich Wohnhaus mit Stall, Brunnen mit Pumpe). Ein Lageplan mit Kennzeichnung der Leitung ist nicht Bestandteil des Kaufvertrags. Nach Mitteilung des Grundbuchamtes sind auch die begünstigten Flurstücke tlw. nicht mehr existent bzw. in andere Flurstücke aufgegangen. Der Sachverständige geht davon aus, dass mit dem Recht ausschließlich land-

wirtschaftliche Nutzflächen betroffen sind, die für das Bewertungsgrundstück selbst nicht mehr existent sind. **Eine Wertminderung ist daher in erkennbarer Weise nicht (mehr) gegeben.**

Die in **Abteilung II Nr. 11** eingetragene Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) geht zurück auf eine Eintragungsbewilligung vom 20.11.1996, wonach der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Giekau Blatt 300 berechtigt ist, auf dem Flurstück 11/37 der Flur 1 Gemarkung Gottesgabe eine Abwasser- und Regenwasserleitung zu dem auf dem Flurstück 11/37 befindlichen Klärteich zu verlegen und instand zu halten (...). Nach dem als Anlage 5 beigefügten Lageplan der Bewilligung (dort mit Kennzeichnung der Leitung) ist das Bewertungsgrundstück mit dem heutigen Flurstück 11/58 augenscheinlich nicht mehr betroffen, da die Leitung nordwestlich vorbeiführt. **Eine Wertminderung ist daher in erkennbarer Weise nicht (mehr) gegeben.**

Die in **Abteilung II Nr. 12** eingetragene Grunddienstbarkeit (Wegerecht) geht zurück auf einen Erbaueinandersetzungsvertrag vom 20.09.2007. Unter § 4 wurde dem jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Giekau Blatt 300 verzeichneten Grundstücks das Recht gewährt, eine Teilfläche der Flurstücke 11/58 und 19/20 der Flur 1 Gemarkung Gottesgabe auf Dauer zum Gehen und Befahren mit Fahrzeugen aller Art mitzubeneutzen. Wie im Abschnitt 3.2 bereits beschrieben, ergibt sich zum Zwecke der gemeinsamen Erschließung ein identisches, das Bewertungsgrundstück begünstigendes Recht. Folgt man der Darstellung des als Anlage 6 beigefügten Lageplans, ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eine etwa 45 m lange Teilfläche der gemeinsamen Zufahrt belastet und in der nördlichen Hälfte begünstigt. Nach einem graphischen Lageplan-/Liegenschaftskartenabgriff hat die gemeinsame Zufahrt eine Breite von etwa 9 m, sodass in der Hälfte eine Breite von 4,5 m belastet ist, obwohl die Zufahrt(en) in der Örtlichkeit schmaler sind. Da dieser Wertminderung andererseits auch eine Werterhöhung entgegensteht und die Unterhaltung/Instandhaltung faktisch beiden Grundstückseigentümern gemeinsam obliegt, ist die Wertminderung sowohl für den Bodenwert als für den Verkehrswert des Grundstücks durch die Flächeninanspruchnahme bzw. den damit verbundenen Entzug der Alleinnutzung dem Grundsatz nach vergleichsweise gering²¹. Hinzu kommt die zwingende Notwendigkeit der Erschließungsanbindung und die Begünstigung nur eines Nachbargrundstücks, sodass sich das Verkehrsaufkommen nicht spürbar erhöht. Die im Vergleich zu einem unbelasteten Grundstück aus der Grunddienstbarkeit dennoch verbleibende Wertminderung wird daher mit nur -1% des Verkehrswertes eingeschätzt. Die **Wertminderung des Rechts Abteilung II Nr. 12** beträgt danach rechnerisch für das Grundstück **Bestandsverzeichnis Nr. 6 = -3.100,00 €** und für das Grundstück **Bestandsverzeichnis Nr. 7 = -60,00 €**.

Aufgestellt: Kiel, den 03. Juni 2024

²¹ Bei der Bemessung der Wertminderung aus einem Wegerecht kommt es – anders als bei meist unterirdischen Leitungsrechten – nicht allein auf die Minderung des Bodenwertes, sondern in der Praxis vielmehr darauf an, inwieweit sich das Recht auf die Gesamtnutzung eines bebauten Grundstücks auswirkt.

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

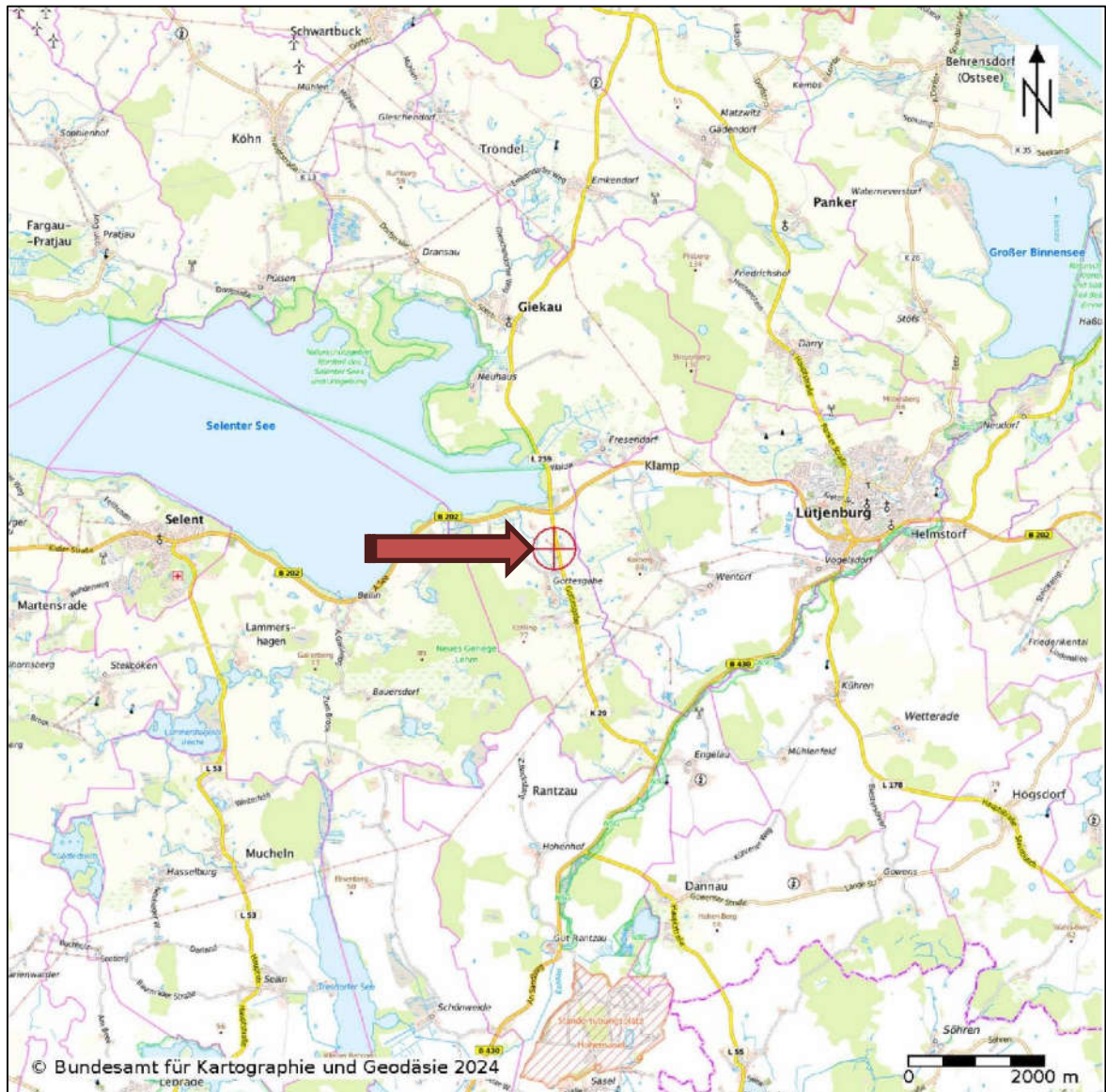
7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

- [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 für die Abwasserbeseitigung
- Anlage 5: Lageplan für das Leitungsrecht Abteilung II Nr. 11
- Anlage 6: Lageplan für das Wegerecht Abteilung II Nr. 12
- Anlage 7: Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens (1961 ff.)
- Anlage 8: Vorder- und Rückansicht des Baugenehmigungsverfahrens (1961 ff.)
- Anlage 9: Giebelostansicht des Baugenehmigungsverfahrens (1961 ff.)
- Anlage 10: EG-Grundriss für den baulichen Ursprung
- Anlage 11: KG- und EG-Grundriss für den Umbau (1961 ff.)
- Anlage 12: Schnitt und 1. DG-Grundrissebene für den Umbau (1961 ff.)
- Anlage 13: 2. DG-Grundrissebene für den Umbau (1961 ff.)
- Anlage 14: EG-Grundriss (WE 3) – als Prinzipskizze – für den westlichen Gebäudeteil
- Anlage 15: Bildansichten (26 Seiten)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

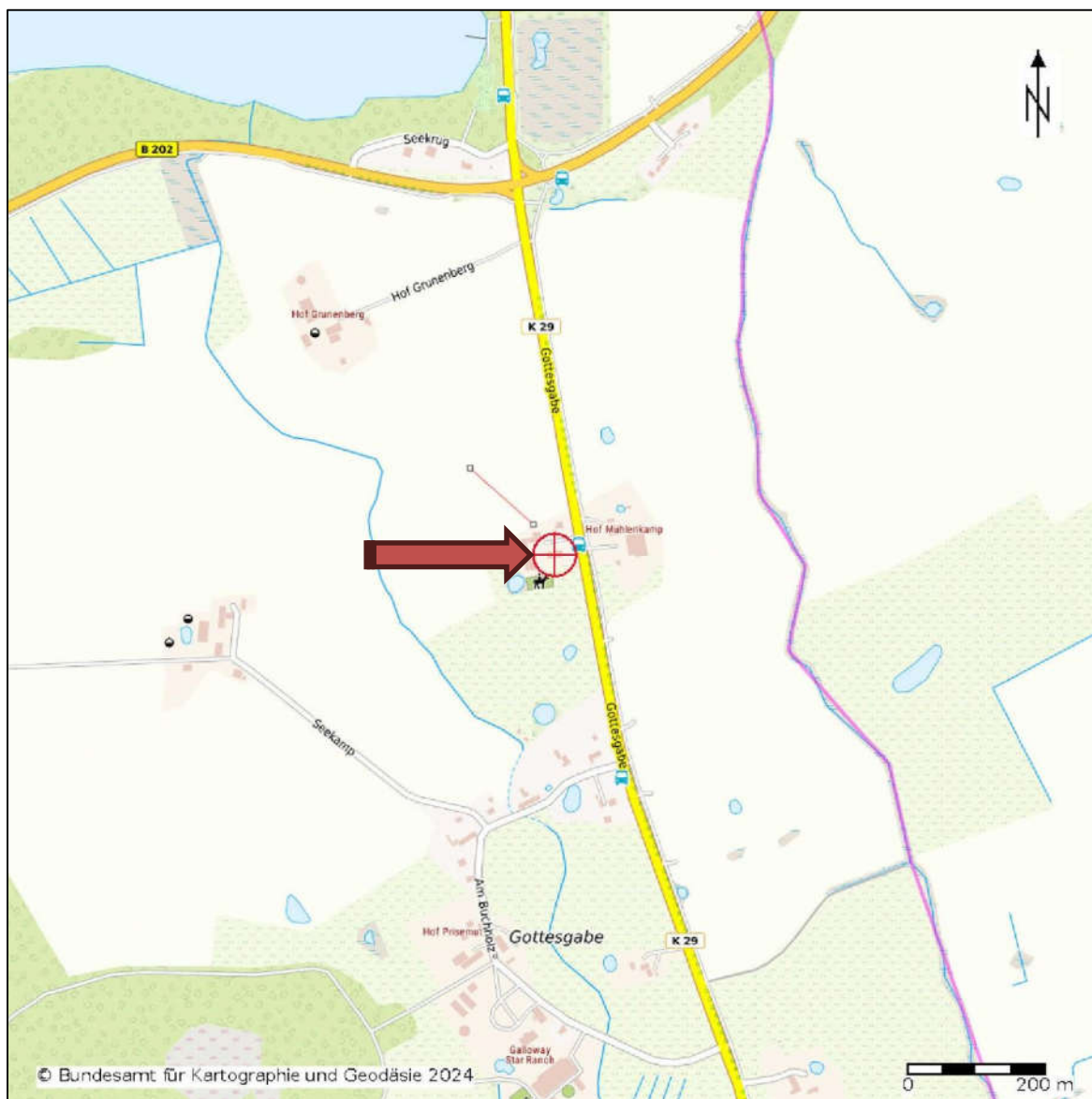
Aktualität:

27.05.2024

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)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

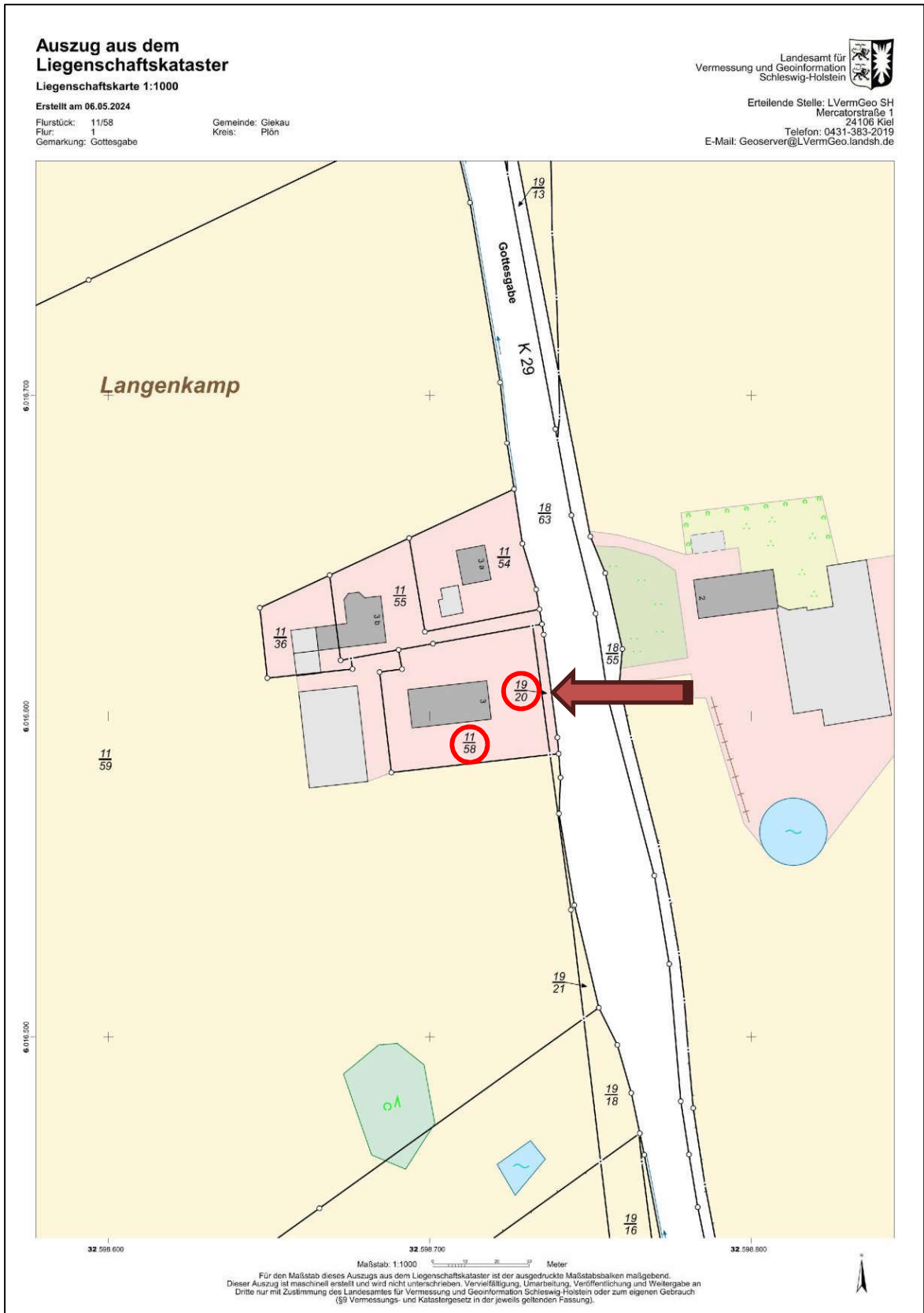
Aktualität:

27.05.2024

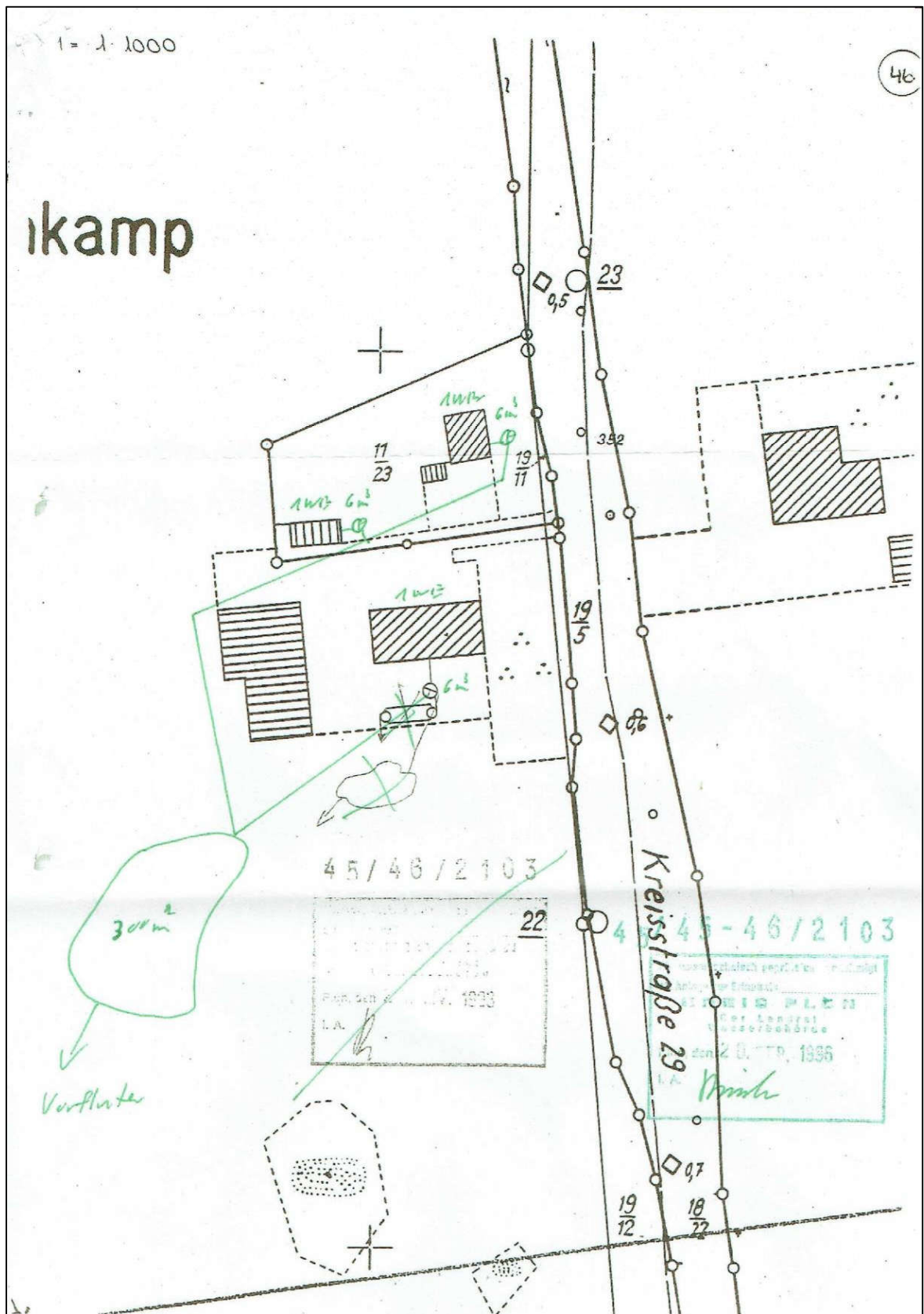
Maßstab:

1:10.000

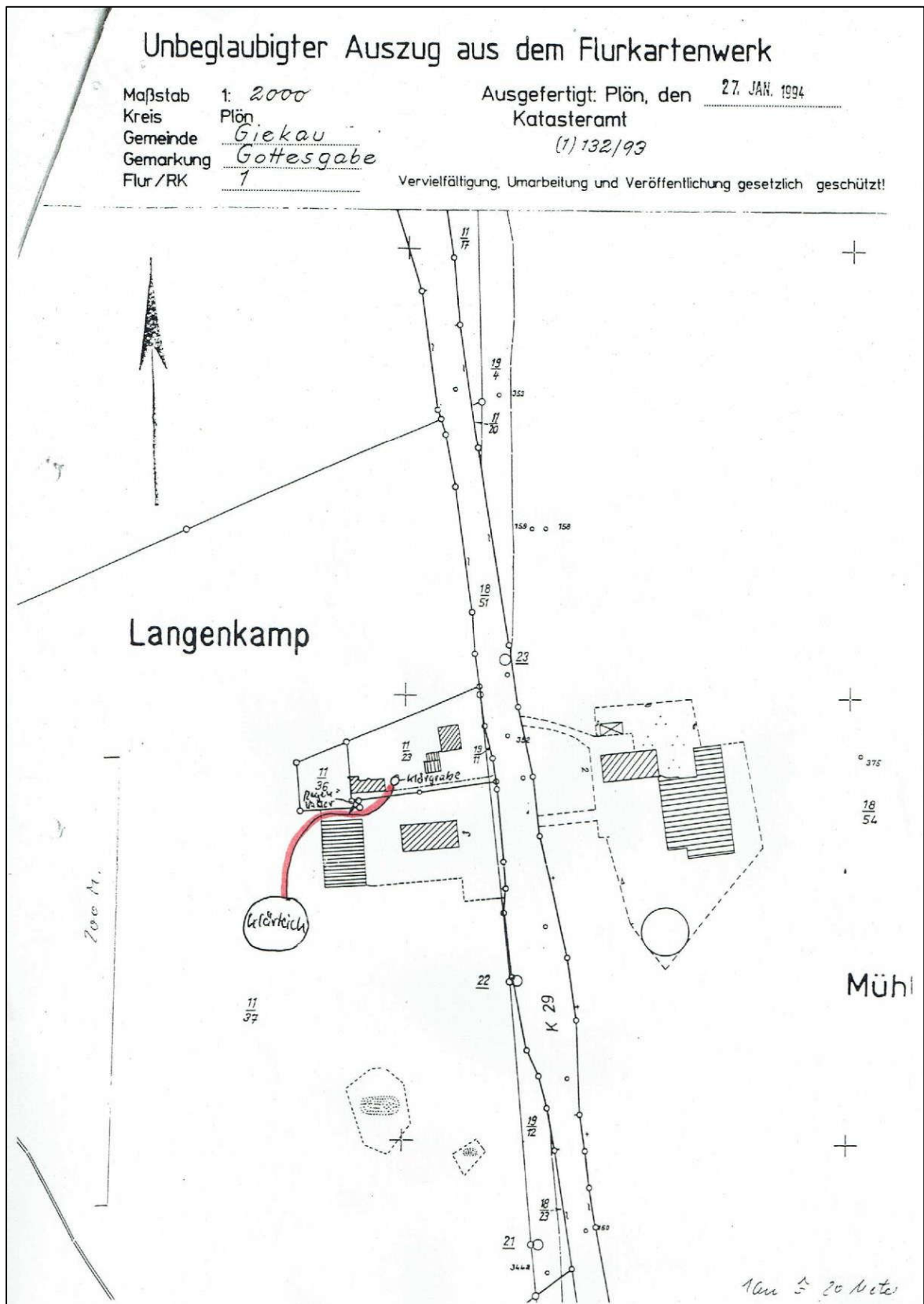
Straßenplan



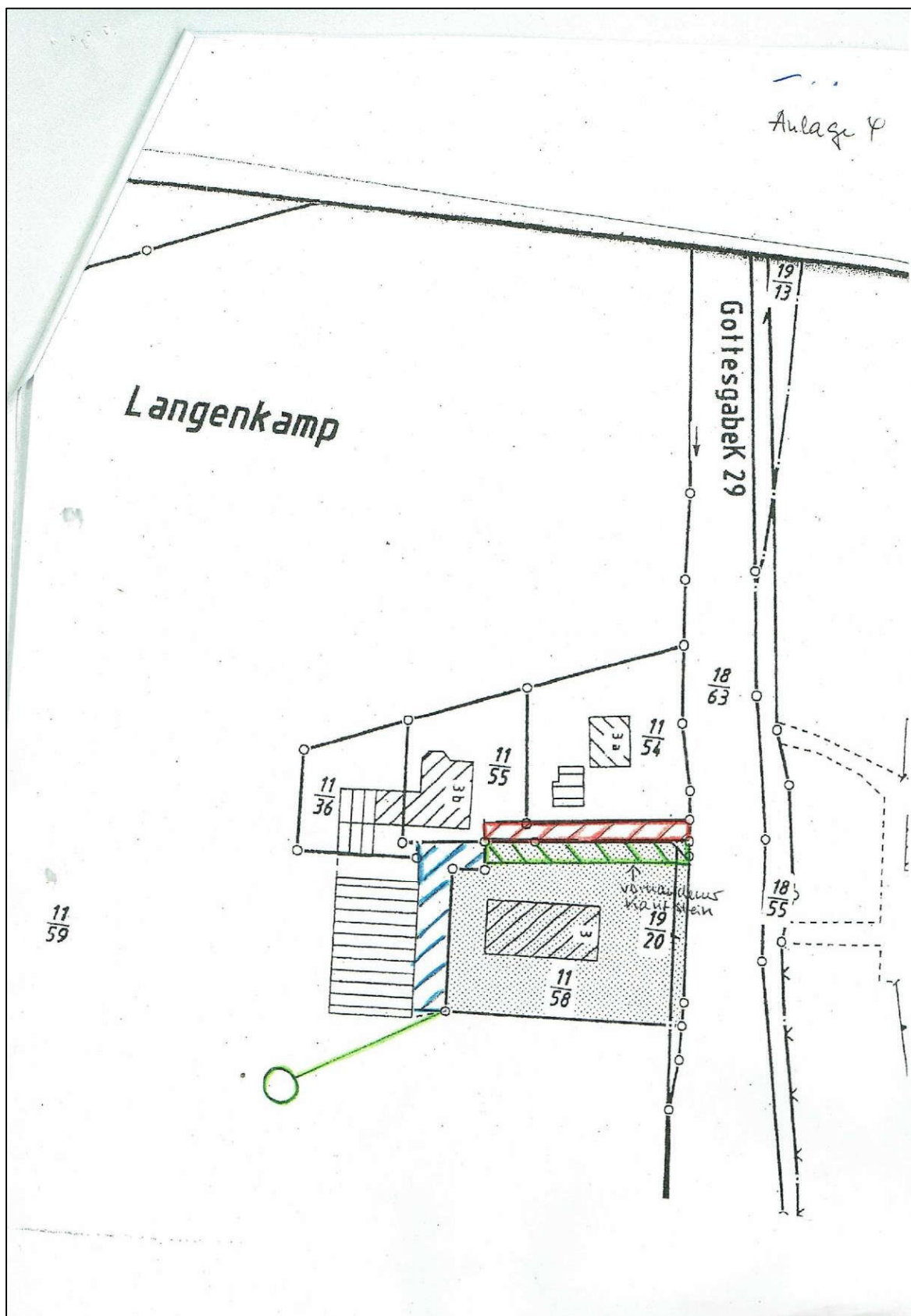
Liegenschaftskarte



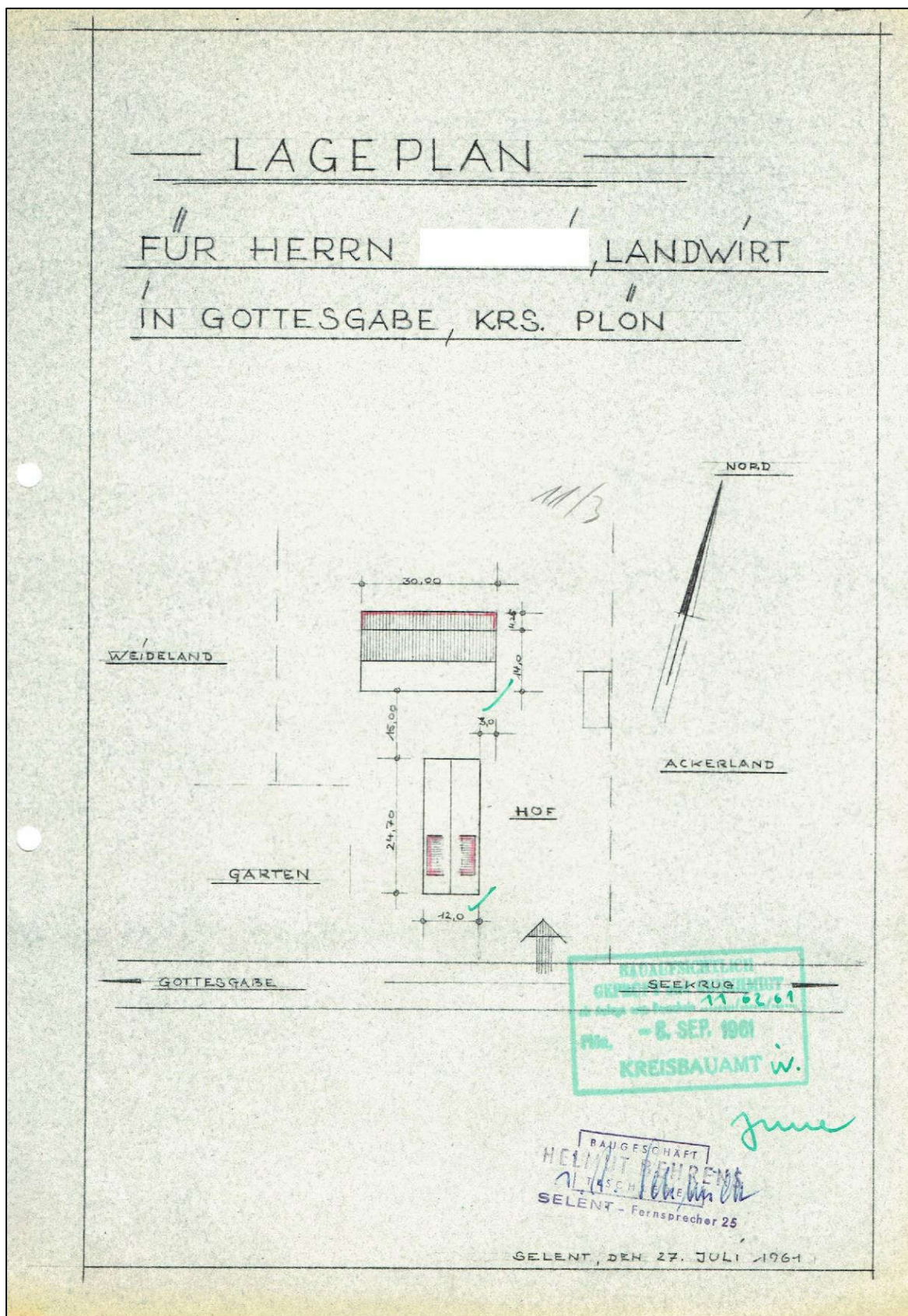
Lageplan für die Abwasserbeseitigung



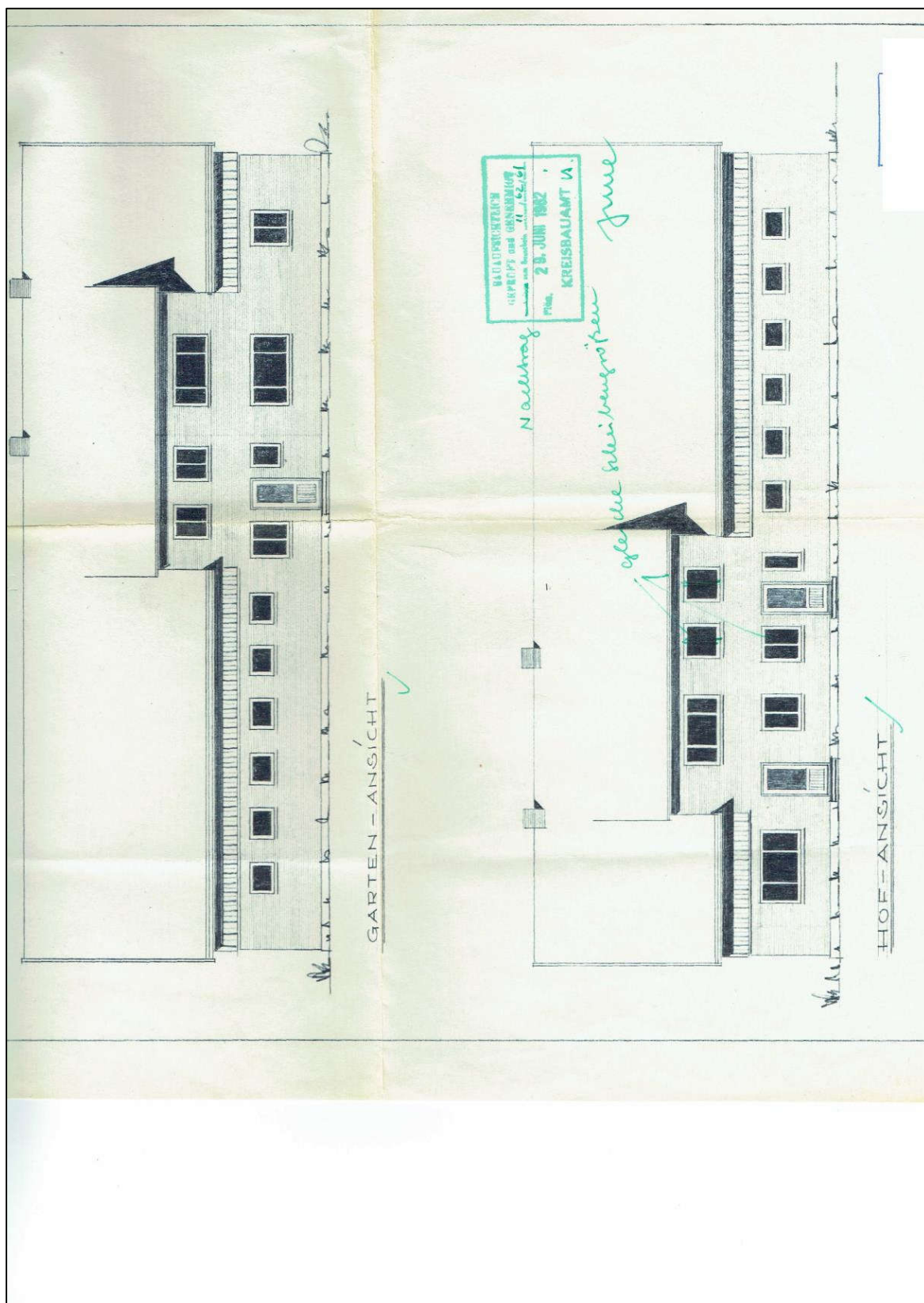
Lageplan für das Leitungsrecht Abteilung II Nr. 11



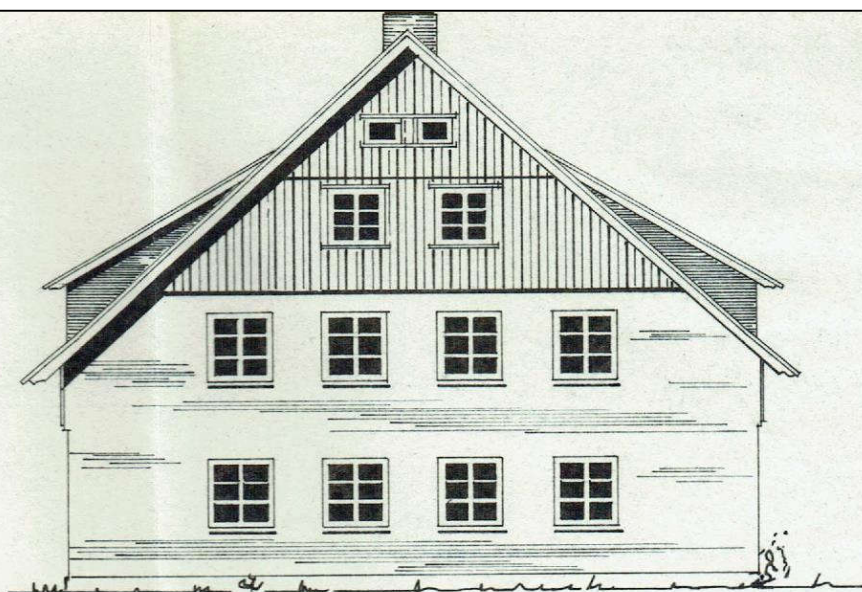
Lageplan für das Wegerecht Abteilung II Nr. 12



Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens (1961 ff.)



Vorder- und Rückansicht des Baugenehmigungsverfahrens (1961 ff.)



ANSICHT - STRASSE

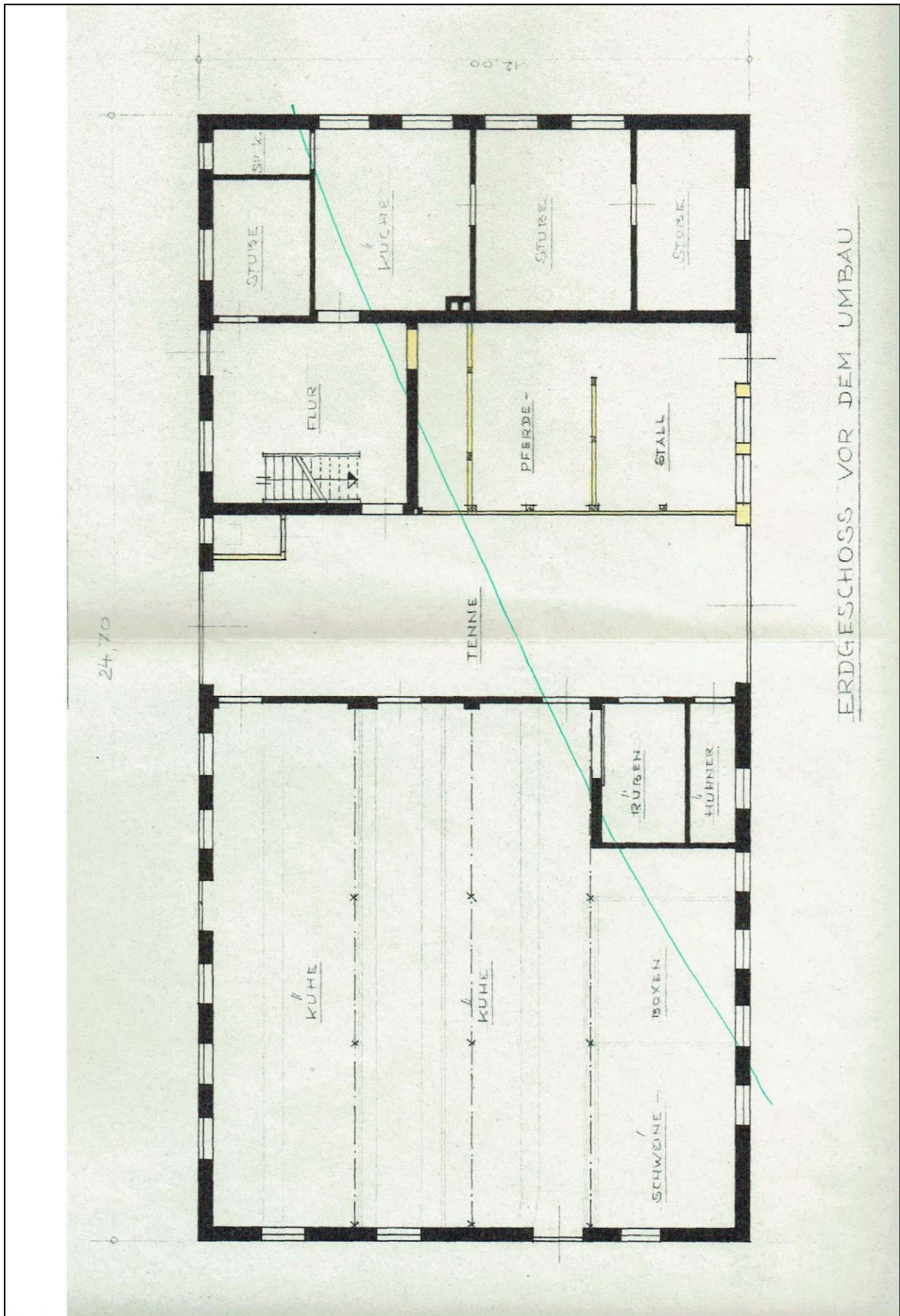
BAUAUFSICHTLICH
GEPRÜFT und GEGENÜBERT
ab Anlage vom Besondere 11.02.61
Plan. - 8. SEP. 1961
KREISBAUAMT w.

UMBAU DES WOHN-^{June}UND
WIRTSCHAFTSGEBÄUDES
FÜR HERRN [REDACTED]
LANDWIRT IN GOTTESGABE

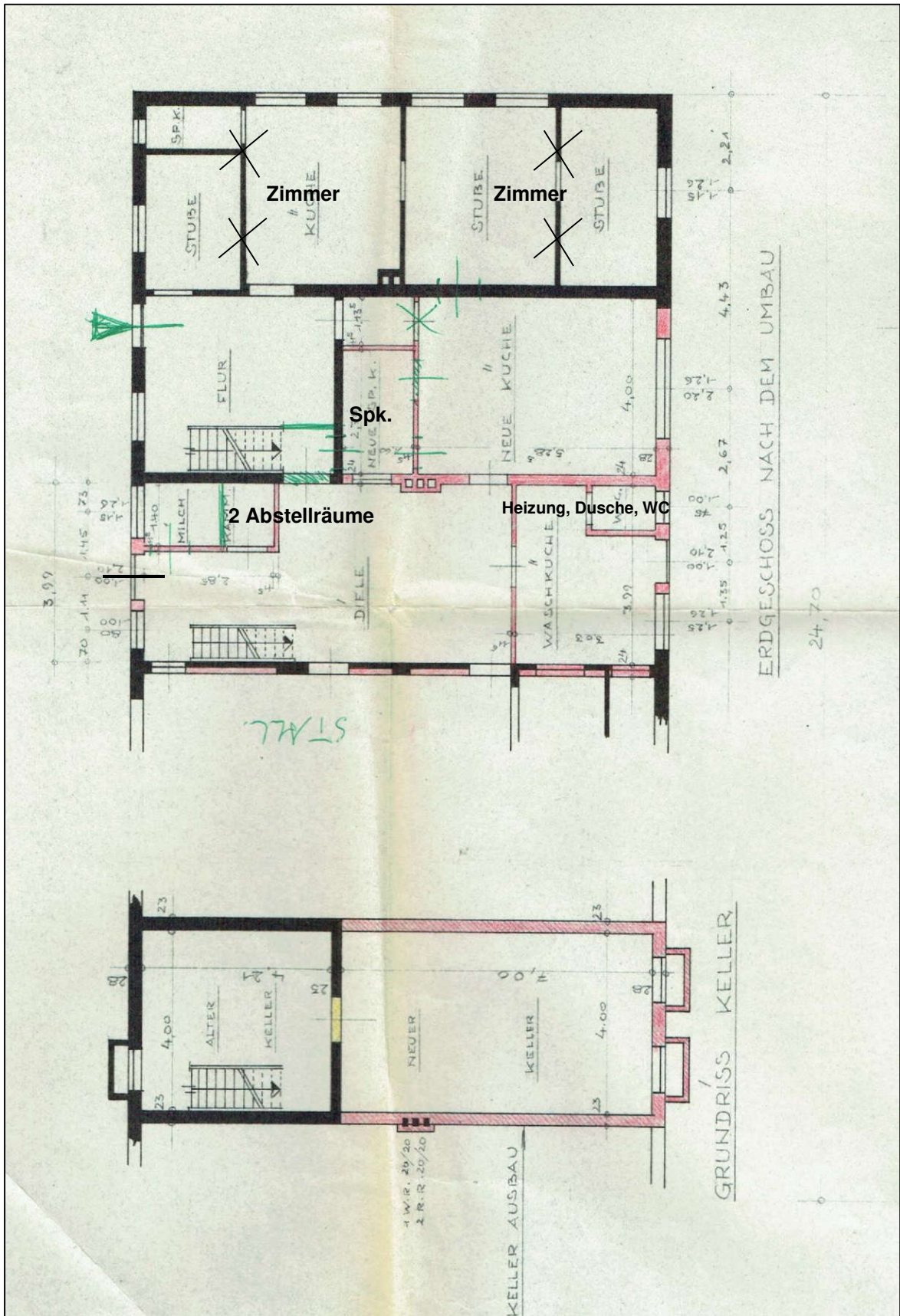
ANSICHTEN — M = 1:100

SELENT, DEN 27. JUNI 1961

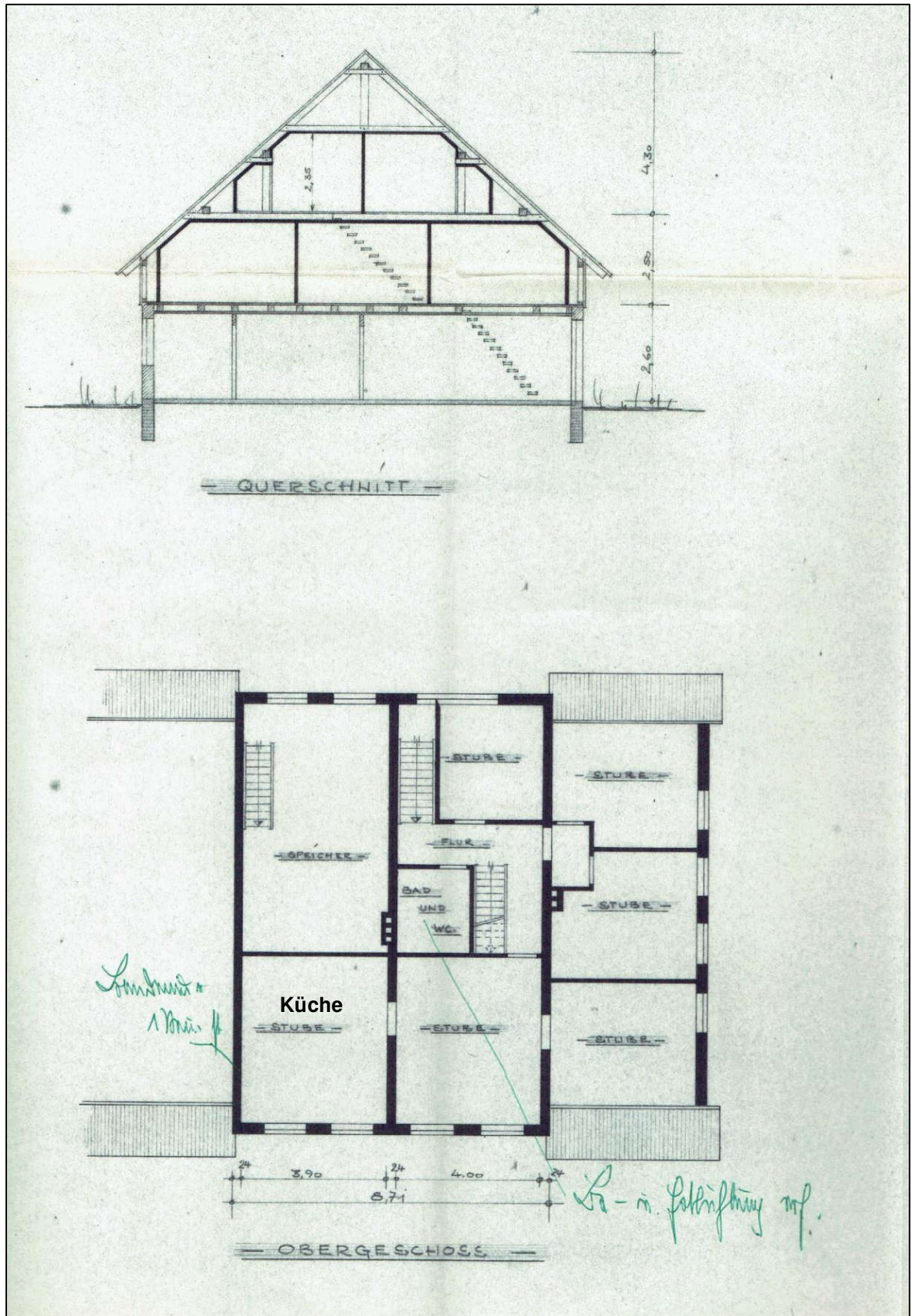
Giebelostansicht des Baugenehmigungsverfahrens (1961 ff.)



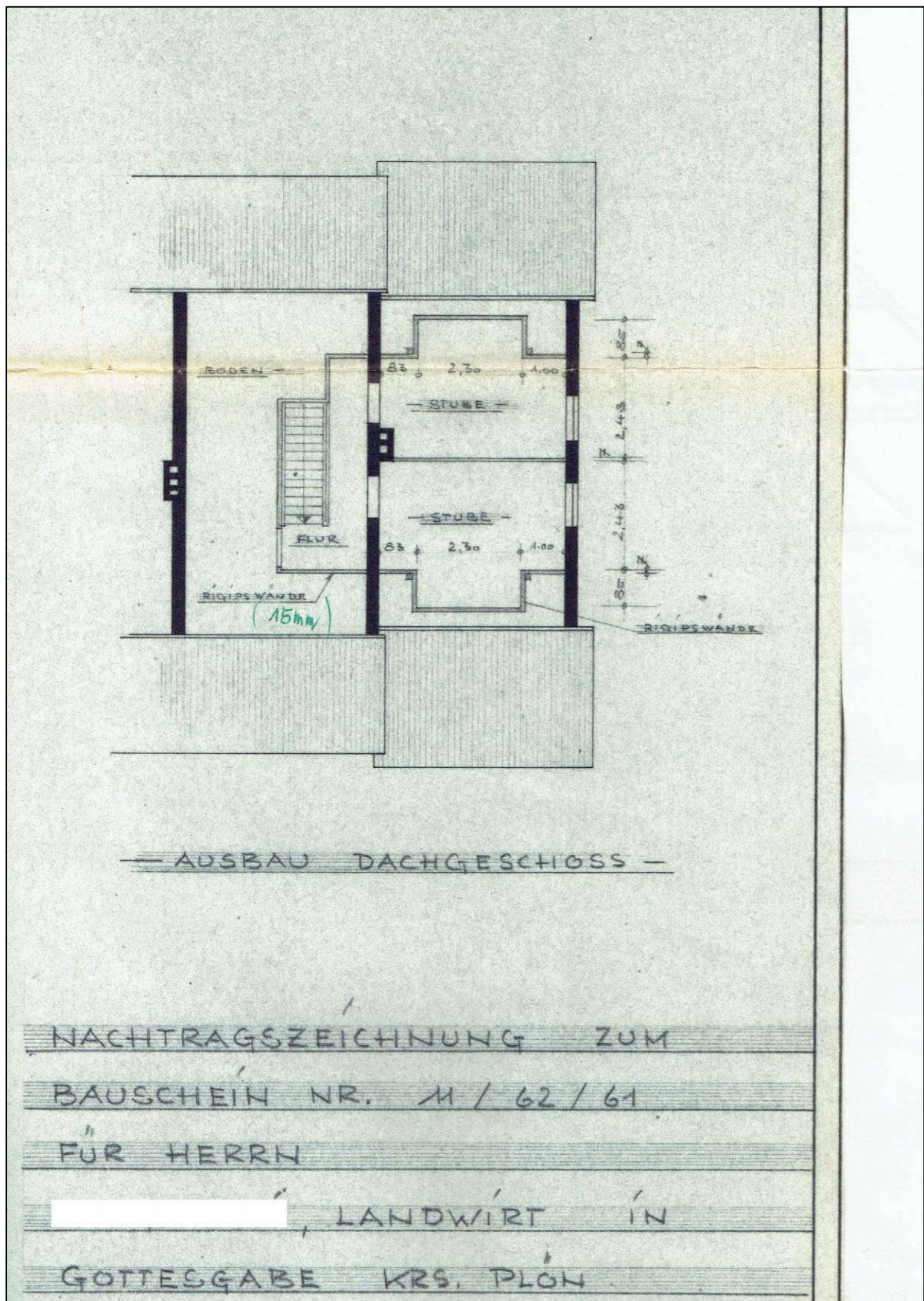
EG-Grundriss für den baulichen Ursprung



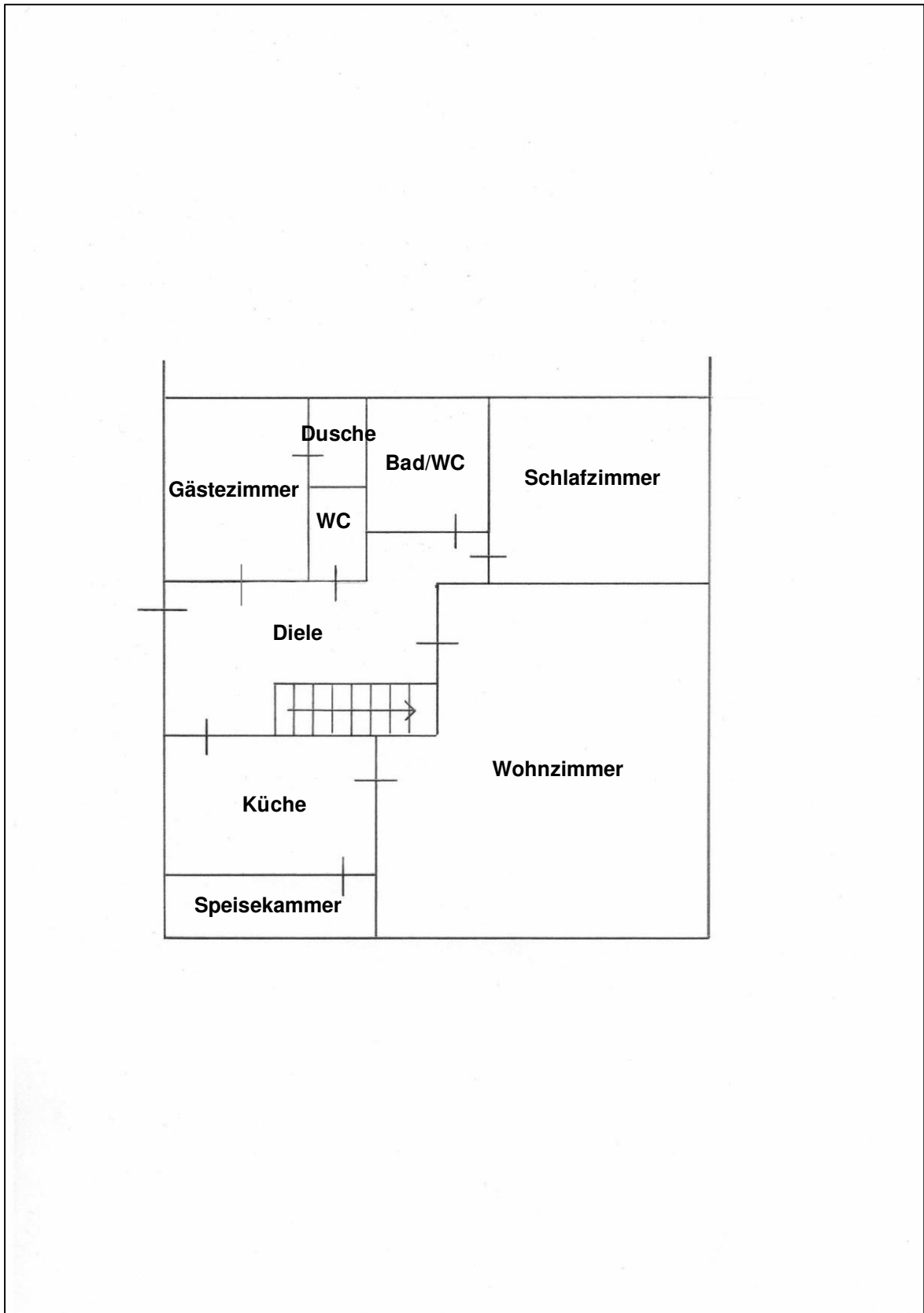
KG- und EG-Grundriss für den Umbau (1961 ff.)



Schnitt und 1. DG-Grundrissebene für den Umbau (1961 ff.)



2. DG-Grundrissebene für den Umbau (1961 ff.)



EG-Grundriss (WE 3) – als Prinzipskizze – für den westlichen Gebäudeteil



Bild 1: K 29 (Süd-Nord-Richtung)



Bild 2: Straßen-/Ostansicht des Grundstücks



Bild 3: Straßen-/Nordostansicht des Grundstücks



Bild 4: Zufahrt – gemeinsam mit den Nachbarn (Ost-West-Richtung)



Bild 5: Nordansicht des Gebäudes



Bild 6: Nordwestansicht des Gebäudes



Bild 7: Westansicht des Gebäudes



Bild 8: Südwestansicht des Gebäudes



Bild 9: Südansicht des Gebäudes



Bild 10: Wintergartenanbau auf der Gebäudesüdseite



Bild 11: Ostansicht des Gebäudes



Bild 12: Blick über den Gebäudevorplatz im Norden



Bild 13: Blick über die Grundstücksfreifläche im Westen



Bild 14: Blick über die Grundstücksfreifläche im Süden



Bild 15: Gartenterrasse vor der WE 3



Bild 16: Klärgrube



Bild 17: Blick nach Süden zur benachbarten Pferdekoppel



Bild 18: Blick über die Grundstücksfreifläche im Osten



Bild 19: Nordansicht des östlichen Gebäudeteils

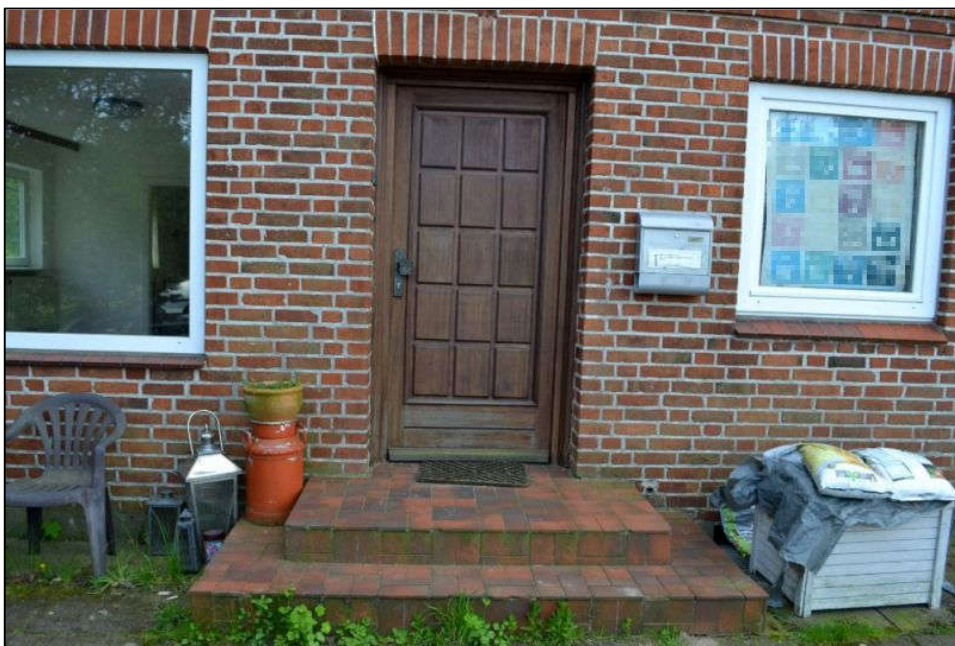


Bild 20: Hauseingang bzw. Treppenhauseingang (WE 1 und WE 2)



Bild 21: Hauseingang (WE 1)



Bild 22: Diele als ehemalige Tenne



Bild 23: Deckenansicht



Bild 24: Abstellraum 1



Bild 25: Abstellraum 2



Bild 26: Hauswirtschafts- bzw. Sanitär- und Heizungsraum



Bild 27: WC



Bild 28: Dusche



Bild 29: Heizung



Bild 30: Küche



Bild 31: Zimmer mit Zugang zum Wintergarten



Bild 32: Fußboden (eingebrochen) als Detailaufnahme



Bild 33: Wintergarten



Bild 34: Zimmer mit abgeschlossener Tür zum Treppenhausflur



Bild 35: Speisekammer mit Treppe zum Teilkeller



Bild 36: Kellerraum 1



Bild 37: Kellerraum 2 mit Heizöltanks

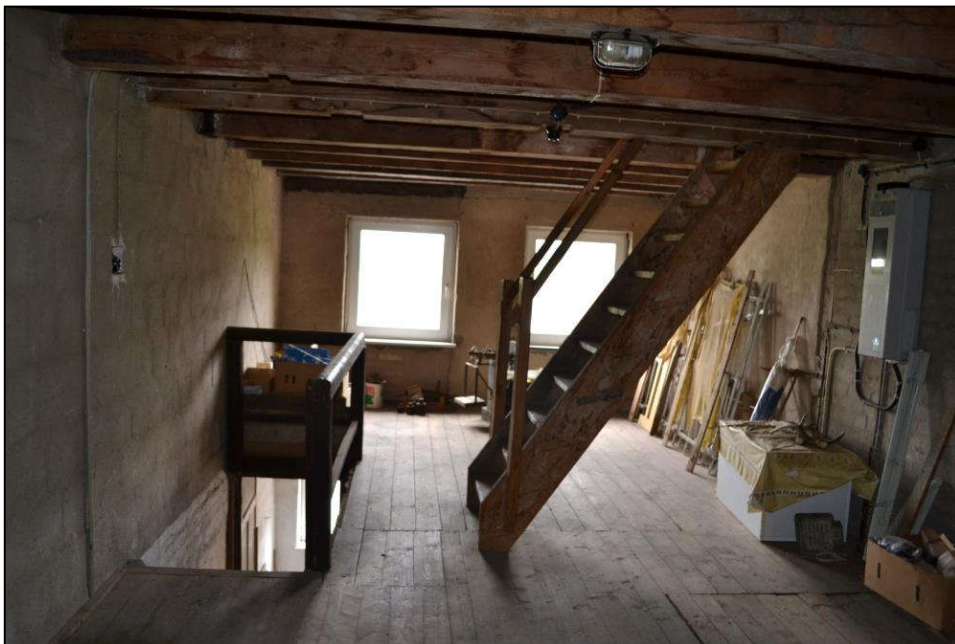


Bild 38: 1. DG-Ebene als Bodenraum über der ehemaligen Tenne



Bild 39: 2. DG-Ebene als Bodenraum



Bild 40: Nordansicht des westlichen Gebäudeteils (WE 3)



Bild 41: Eingangsdiele



Bild 42: Gästezimmer



Bild 43: Dusch-Raum



Bild 44: WC-Raum



Bild 45: Wannenbad mit Dusche und WC



Bild 46: Küche

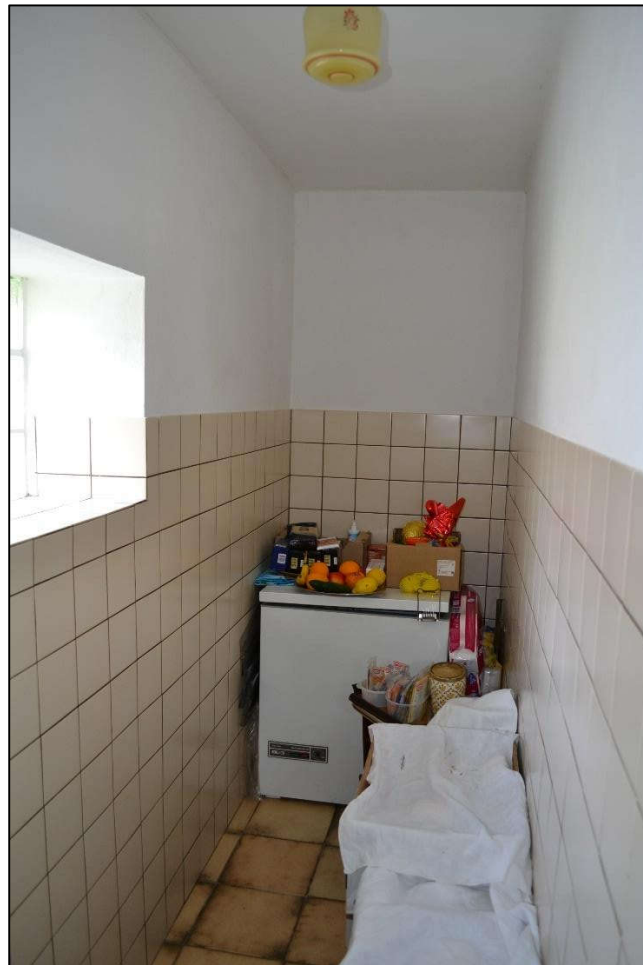


Bild 47: Speisekammer



Bild 48: Schlafzimmer



Bild 49: Wohnzimmer



Bild 50: 1. DG-Ebene als Ausbaureserve bzw. Bodenraum



Bild 51: 2. DG-Ebene als Bodenraum