



## 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 13/23**

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](mailto:info@kiel-gutachter.de)  
[www.kiel-gutachter.de](http://www.kiel-gutachter.de)

Datum: 13.03.2024

Az.: 24-01-17

Ausfertigung-Nr.: [PDF-Version](#)

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)  
des mit zwei Einfamilienhäusern (Wohneinheiten Nr. 1, 2, 3, 4)  
bebauten Grundstücks Dütschfeldredder 47, 47 a, 49, 49 a in 24223 Schwentinental



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum  
Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 ermittelt mit rd.

**1.372.000,00 €.**

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



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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	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	6
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6
<b>2</b>	<b>Daten des Grundstücks bzw. der Wohneinheiten</b>	<b>6</b>
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)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>8</b>
3.1	Wohn- und Verkehrslage	8
3.2	Erschließungssituation	9
3.3	Beschaffenheit	10
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	10
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	11
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	11
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	12
3.5.4	Baulasten	12
3.5.5	Denkmalschutz etc.	12
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	13
<b>4</b>	<b>Nutzung des Grundstücks</b>	<b>13</b>
4.1	Allgemeines	13
4.2	Wohnungseigentumsbildung	14
4.3	Bewirtschaftungskosten	15
<b>5</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>16</b>
5.1	Rohbaumerkmale	16
5.2	Ausbauzustand	17
5.3	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	19
5.4	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	20
5.5	Bauzahlen	21
5.5.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	21

5.5.2	Brutto-Rauminhalt (BRI)	22
5.5.3	Wohn- und Nutzfläche (WNF)	22
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>23</b>
6.1	Vorbemerkung	23
6.2	Definition des Verkehrswertes	23
6.3	Verfahrenswahl mit Begründung	24
6.4	Sachwertermittlung	26
6.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
6.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	27
6.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	27
6.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	28
6.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	28
6.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	30
6.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	32
6.4.2.4	Baunebenkosten	33
6.4.2.5	Baupreisindex	33
6.4.2.6	Regionalfaktor	33
6.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	34
6.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	35
6.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	37
6.5	Verkehrswert	37
6.5.1	Marktanpassung	38
6.5.1.1	Allgemeines	38
6.5.1.2	Sachwertfaktor	40
6.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
6.5.3	Verkehrswertergebnis bzw. -ergebnisse	43
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</b>	<b>46</b>
<b>8</b>	<b>Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)</b>	<b>46</b>
<b>9</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>47</b>

## 1 Allgemeines

### 1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 27.11.2023, zugestellt am 04.12.2023, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des in den **Wohnungseigentum-Grundbüchern von Schwentinental Blatt 7184, 7185, 7186 und 7187** in den Bestandsverzeichnissen unter den Ifd. Nrn. 2 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 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 19.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag (19.01.2024).

### 1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 1.224 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das mit zwei baugleich typisierten Doppelhäusern bebaut ist. Das Grundstück wurde nicht real, sondern nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Vorhanden sind damit vier rechtlich selbständige Wohn-Einheiten mit den Nrn. 1 bis 4 in der baulichen Form von nicht unterkellerten Einfamilien-doppelhaushälften mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss und mit jeweils einem 25/100 Miteigentumsanteil. Die Wohn- und Nutzfläche des jeweiligen Sondereigentums beträgt rd. 111 m<sup>2</sup>.

zzgl. des ausgebauten Spitzbodenraumes. Sondernutzungsrechte an Grundstücksflächen wurden jeweils zugeordnet. Das Baujahr ist 2013. Hinzu kommen je Doppelhaushälfte bzw. Wohnungseigentum zwei überdachte Stellplätze (Carports) und jeweils ein Geräteschuppen.

## 1.6 Grundstücksanschrift

Dütschfeldredder 47, 47 a, 49, 49 a in 24223 Schwentinental.

**Anm.:** In aufsteigender Reihenfolge handelt es sich nach dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung um die Häuser I und II mit den Wohneinheiten Nr. 1, 2, 3 und 4, die einfachheitshalber nachfolgend auch mit # 1, # 2, # 3 und # 4 bezeichnet werden.

## 1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

# 1 = Dütschfeldredder 47 wird von einem Bekannten der in den Grundbüchern Abteilung I Nr. 1.2 als Eigentümerin (Anteil 1/2) eingetragenen Antragsgegnerin mit weiteren Personen bewohnt. Ein Mietverhältnis soll nicht bestehen. Nach erteilter Auskunft der Antragsgegnerin wird kein Entgelt für die "Gebrauchsüberlassung" gezahlt. Nach örtlicher Feststellung ist am Briefkasten auch der Name der Antragsgegnerin angebracht.

# 2 = Dütschfeldredder 47 a wird von dem in den Grundbüchern Abteilung I Nr. 1.1 als Eigentümer (Anteil 1/2) eingetragenen Antragsteller bewohnt.

# 3 = Dütschfeldredder 49 wird von einem **Mieter** bewohnt. Nach dem vom Antragsteller als PDF übersandten Formular-Mietvertrag (E-Mail v. 05.03.2024) begann das unbefristete Mietverhältnis am 01.08.2015 mit einer handschriftlich vermerkten Kündigungsfrist von 3 Monaten. Die vereinbarte Netto-Miete beträgt 1.020,00 €/Monat. Hinzu kommen 5,00 € (Gartenhaus) und 65,00 € (2 x Carport), was handschriftlich hinzuvermerkt wurde. Die monatliche Vorauszahlung für Betriebskosten wird mit 210,00 € angegeben. Nach Lesart des Mietvertrags werden Strom, Gas und Wasser vom Mieter mit den Versorgungsunternehmen direkt abgerechnet. Als Mietsicherheitsleistung wurden zwei Netto-Mieten in Höhe von 2.040,00 € vereinbart.

# 4 = Dütschfeldredder 49 a wird von der in den Grundbüchern Abteilung I Nr. 1.2 als Eigentümerin (Anteil 1/2) eingetragenen Antragsgegnerin bewohnt.

## 1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Besichtigung der einzelnen Wohneinheiten wurde durch den Sachverständigen am 19.01.2024 zwischen etwa 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr in Gegenwart des Antragstellers und der Antragsgegnerin sowie des Mieters (# 3) und der Mitbewohner (# 1) durchgeführt. Ebenfalls anwesend war der Prozessbevollmächtigte des Antragstellers und ein Familienmitglied.

## 1.9 Besichtigungsumfang

Das Grundstück – mit den einzelnen Wohneinheiten (Doppelhaushälften) – konnte innen wie außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands in einem für diese Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden.

**Hinweis:** Die bei der Besichtigung angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 17 nur auszugsweise mit Außenansichten sowie mit Innenansichten nur für die # 2 beifügt. Für die Veröffentlichung von weiteren Innenaufnahmen liegt dem Sachverständigen keine Freigabeerklärung der Bewohner/Mieter vor.

## 1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön wurde die Verfahrensakte mit Grundbuchablichtungen vom 13.06.2023 (ohne Abteilung III) zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurden u.a. noch die folgenden Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Einsicht in die Bauakte beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde am 12.12.2023.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:500 vom 17.01.2024.
- Einsicht in die Grundakte mit Teilungserklärung und Aufteilungsplan beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön am 18.01.2024.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulistenverzeichnis der Stadt Schwentinental vom 06.03.2024.
- Schriftliche Auskunft der Stadt Schwentinental zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 11.03.2024.
- Internetseiten der Stadt Schwentinental/des Kreises Plön (betreffend die Bauleitplanung).
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 08.03.2024, 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 bzw. der Wohneinheiten

Bis auf die jeweils abweichenden Nrn. 1, 2, 3 und 4 werden die vier Wohneinheiten beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön in den jeweiligen Wohnungseigentum-Grundbüchern von **Schwentinental Blatt 7184, 7185, 7186 und 7187** einheitlich wie folgt nachgewiesen:

## 2.1 Bestandsverzeichnis

– jeweils – 25/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Raisdorf	005	234	Gebäude- u. Freifläche, Dütschfeldredder 47, 47 a, 49, 49 a	1.224 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 – bzw. Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 – bezeichneten Wohneinheit (Wohnräume im Erdgeschoß und Dachgeschoß nebst dem darüber liegenden Spitzboden). Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan rot – bzw. Nr. 2 grün, Nr. 3 braun und Nr. 4 orange – umrandeten Grundstücksfläche zugeordnet. Veräußerungsbeschränkungen sind nicht vereinbart. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Schwentinental Blatt 7184 bis 7187), der hier – jeweils – eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02.08.2013 (Notar ...); von Schwentinental Blatt 7174 übertragen; eingetragen am 25.11.2013.

## 2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

In allen vier Wohnungsgrundbüchern sind als Eigentümer/-in jeweils der Antragsteller (Anteil 1/2) und die Antragsgegnerin (Anteil 1/2) eingetragen.

## 2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Bis auf die am 13.06.2023 eingetragene Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 13/23) enthält die Abteilung II der Wohnungsgrundbücher keine weiteren Eintragungen.

## 2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III der Wohnungsgrundbücher 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 Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Risdorf-Reuterkoppel der Stadt Schwentinental, und zwar im südöstlichen Stadtrandgebiet auf der Nordostseite der Erschließungsstraße, die von der B 202 (dort mit Auffahrt zur B 76) im Nordwesten angelegt ist und – bis auf einen nach Nordosten abgehenden Abzweiger – mit einer Länge von etwa 750 m südöstlich zur Anbindung an die Straße Reuterkoppel des gleichnamigen Ortsteils (dort mit weiterem Anschluss an die B 76) führt. Die Straße Dütschfeldredder hat insoweit eine Haupterschließungsfunktion für diesen Wohnsiedlungsbezirk südlich der B 202 und östlich der B 76 mit vielfältigen Anliegergrundstücken beidseitig der Straße einschließlich der von ihr abgehenden Seitenstraßen. Das innerörtliche Verkehrsaufkommen ist nach örtlicher Feststellung zwar nicht dauerhaft bzw. gar belastend, andererseits ist das permanente Straßenverkehrsaufkommen der von der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur etwa 130 m westlich vorbeiführenden B 76 trotz der vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen und der dazwischen liegenden Bebauung zumindest im Freien oder bei geöffneten Fenstern tlw. noch zu vernehmen.

Die direkte und mittelbare Nachbarschaft des südöstlichen Stadtgebiets wird baulich geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger offener Bauweise und entsprechende Doppelhäuser, die als Doppelhaushälften meist real geteilt sind. Dabei handelt es sich vorwiegend um ab Mitte der 1990er bis 2010er Jahre in mehreren Bauabschnitten entstandene Neubaugebiete und um ältere Wohnsiedlungsgebiete ab der etwa 1950er bis 1970er Jahre. Bis zum Nebenzentrum von Risdorf-Nord bzw. Mitte im Bereich der Straßen Zum See/Theodor-Storm-Platz (u.a. mit Schulzentrum, Sportanlagen, Rathaus) besteht eine Entfernung zwischen etwa 1,4 bis 1,8 km. Das Nebenzentrum in Risdorf-Süd beidseitig der Bahnhofstraße (u.a. mit dem namensgebenden Bahnhof) ist nach knapp 1 km erreichbar, bis zum sog. Ostseepark Schwentinental sind es über die B 76 etwa 3 km. Eine Bushaltestelle u.a. mit Fahrtichtungen Risdorf Bahnhof und Hauptbahnhof Kiel liegt von hier nur wenige 100 m entfernt.

Die südöstlich der Landeshauptstadt Kiel und beidseitig der Bundesstraße 76 gelegene Stadt Schwentinental selbst ist mit einer Fläche von 17,81 km<sup>2</sup> erst im Jahr 2008 aus dem Zusammenschluss der beiden früheren amtsfreien Gemeinden Risdorf und Klausdorf/Schwentine (heute Ortsteile) entstanden. Auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011 hat die Stadt Schwentinental zurzeit etwa 14.000 Einwohner. Nach der Stadt Preetz ist sie damit die zweitgrößte Stadt im ansonsten mit etwa 131.227 Einwohnern weitgehend eher ländlich geprägten Kreis Plön. In der Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne

einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihrer Zuordnung zu den verschiedenen Stufen ist die Stadt Schwentinental als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Die infrastrukturelle Ausstattung ist als Wohnstandort im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich der Landeshauptstadt Kiel daher auch vergleichsweise vielfältig und gut (neben Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs z.B. auch Grund- und Gemeinschaftsschule, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Alten- und Pflegeheime, Sport- und Freizeiteinrichtungen, beheiztes Freibad, Wildpark u.v.a.m.). Mit der Bahnstation in Raisdorf-Süd besteht eine Regionalbahnbindung nach Kiel und Lübeck. Über die tlw. vierspurig ausgebauten B 76 (Kiel-Schwentinental-Preetz-Plön) und die B 202 (Kiel-Schwentinental-Selent-Lütjenburg) besteht für den motorisierten Individualverkehr eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung. Das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel – u.a. mit Anschluss an die A 210/215 (Fahrtrichtung Rendsburg und Neumünster) – ist bei weitgehend kreuzungs- und ampelfreier Streckenführung nach etwa 10-12 km (je nach Zielort) bzw. 10-15 Fahrminuten zügig zu erreichen. Bis zur benachbarten Stadt Preetz sind es etwa 6 km. Die Kreisstadt Plön liegt etwa 19 km entfernt.

Insgesamt gesehen ist eine verkehrlich gut angebundene Wohnlage in relativer Stadtrandlage mit Zuordnung zu Neubaugebieten an der Nahtstelle zu bereits altbebauten Siedlungsgebieten des Ortsteils vorhanden. Es besteht eine günstige Nähe zum Zentrum bzw. eine ansonsten normale Erreichbarkeit zu den innerstädtischen Infrastruktur- und Naherholungseinrichtungen. In einem Kieler Stadtrand- und kreisweiten Städte- und Gemeindevergleich hat Schwentinental in der Marktanschauung einen etwa mittleren bis guten Wohn- und Nachfragewert.

### 3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück erschließende Straße Dütschfeldredder hat eine Geschwindigkeitsbegrenzung (30 km/h) und ist mit einer Schwarzdecke dauerhaft befestigt, mit Betonrechtecksteinen befestigte Gehwege gibt es im hier maßgeblichen Straßen(teil)abschnitt beidseitig. Das Grundstück ist mit vier Doppelhaushälften an die üblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Telefon sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser angeschlossen. Es besteht eine erschließungs- und ausbaubeitragsfreie Baulandqualität. Die zur maßgeblichen Erschließungssituation darüber hinaus im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht ergänzend um Auskunft gebetene Stadt Schwentinental hat mit Antwortschreiben vom 11.03.2024 im Übrigen noch das Folgende mitgeteilt:

1. Der Zugang zu dem Grundstück ist über die öffentliche Straße Dütschfeldredder gesichert.
2. Das Grundstück ist an die städtische Vollkanalisation für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung nach dem Trennsystem angeschlossen.
3. Es liegen keine Erschließungskosten nach § 127 ff. BauGB oder sonstige offenen öffentlich-rechtliche Forderungen auf dem Grundstück.

4. Zzt. beabsichtigt die Stadt Schwentinental keine Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen.

Auch in der mittelfristigen Finanzplanung ist nichts vorgesehen. Langfristig können seitens der Verwaltung noch keine Aussagen getroffen werden. Die Stadt Schwentinental erhebt, nach Beschluss der Stadtverwaltung im Jahr 2019, keine Straßenausbaubeuräge mehr.

### 3.3 Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches in seiner ideell ungeteilten Form eine Größe von 1.224 m<sup>2</sup>. Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer Straßenfrontlänge-/breite von etwa 36 m und einer Tiefe von etwa 32,5 m bis 35,5 m regelmäßig, d.h. rechteckig und mit geradlinigen Grenzen geformt. Die an diesem Grundstück mit jeweils 25/100 gebildeten Miteigentumsanteile stimmen recht gut mit den farblich markierten Flächen der zugunsten der einzelnen Wohneinheiten vereinbarten Sondernutzungsrechte überein, sodass rein rechnerisch behandelt ein relativer Anteil von Ø 306 m<sup>2</sup> je Wohneinheit mit einer mittleren Breite/Tiefe von Ø 9 m/34 m entsteht.

Die Geländeabwicklung des Grundstücks ist dabei ungewöhnlich insofern, als dass zwischen der Erschließungsstraße und den Gebäudestellungen ein Höhenunterschied von etwa ±2 m besteht, sodass – ausweislich des sich selbsterklärenden Bildnachweises aus der Ortsbesichtigung – nach den etwa 6 m tiefen Stellplatzflächen aufwendige Betonstützwände mit drei Niedergangsrampen (auf der Nordwestseite auch mit Stufen) und abgetreppte Betonstützwände (jeweils zzgl. Geländer) zwecks Zuwegung zu den einzelnen Häusern herzustellen waren. Auch die Ausrichtung des Grundstücks überzeugt dem Grundsatz nach dabei nicht wirklich, da die Südwestseite mit Gartenterrassen/Hauptwohnräume mit der Straßenseite identisch ist.

Die noch näher zu beschreibenden Doppelhäuser wurden traufständig mit einem Abstand von etwa 13 m bis 14 m zur Erschließungsstraße im Südwesten und mit einem Grenzabstand von etwa 6 m bis 7 m (abzgl. HAR) und mit Grenzabständen an der Nordwest- und an der Südostseite von 3 m errichtet, der Abstand zwischen den beiden Doppelhäusern beträgt etwa 6 m. Die Gartenflächen mit EG-Terrasse und mit Blick auf die Stützwände sind insofern kurz bemessen. Die bebaute Grundfläche (GR) der Doppelhäuser beträgt nach der Bauanzeigenvorlage etwa  $(13,49 \text{ m} \times 11,99 \text{ m}) + (3,49 \text{ m} \times 1,25 \text{ m}) \times 2 = 332,22 \text{ m}^2$ , was ohne Berücksichtigung von baulichen Nebenanlagen wie Carports und Schuppen sowie befestigten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 1.224 m<sup>2</sup> eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 ergibt.

### 3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen über den Grundwasserstand wurden durch den Sachverständigen nicht angestellt. Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund in üblicher Gründungstiefe wird in dieser Wertermittlung daher ohne weitere Nachforschungen

angenommen. Das Grundstück wurde ebenfalls 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 der am 28.04.2004 wirksam gewordenen 29. Änderung des Flächennutzungsplans der damaligen Gemeinde Raisdorf als Wohnbaufläche dargestellt<sup>1</sup>.

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

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der am 08.04.2005 in Kraft getretenen Satzung der damaligen Gemeinde Raisdorf über den Bebauungsplan Nr. 63 (1. Bauabschnitt) für das Gebiet Dütschfeldredder, Rostocker Straße und Leibziger Straße. Für das Grundstück mit den Baugrundstückennummern 23 bis 26 wurde nach der Planzeichnung (Teil A) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind eingeschossige Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Grundfläche von max. 80 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte mit einer Gebäudehöhe von max. 9,00 m über Bezugspunkt mit Sattel-, Walm- oder

<sup>1</sup> Einzusehen im Internet unter [https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Stadt\\_Schwentinental/Raisdorf/F/Aenderung\\_29/14\\_F\\_29\\_Urkunde.pdf](https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Stadt_Schwentinental/Raisdorf/F/Aenderung_29/14_F_29_Urkunde.pdf).

Krüppelwalmdach mit festgesetzter Hauptfirstrichtung parallel zur Straße zulässig. Im Bereich der hinteren Grundstücksgrenze wurde für eine Regenwasserleitung in einer Breite von 5 m ein Leitungs- und Unterhaltungsrecht zugunsten der Gemeinde Raisdorf und den Entsorgungsträgern festgesetzt. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die straßennah stehenden Kastanienbäume sind zu erhalten und während der Bauphase zu schützen. Teil B sind noch weitere textliche Festsetzungen zu entnehmen (z.B. 32°-48° Dachneigung, je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheit zulässig, pro Grundstück mind. 25 m<sup>2</sup> große Stellplatzfläche in Form von befestigten Außenflächen, überdachten Stellplätzen oder Garagen ...)<sup>2</sup>.

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

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

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Auf eine für das gesamte Stadtgebiet von Schwentinental geltende Baumschutz-<sup>3</sup> und Stellplatzsatzung<sup>4</sup> ist nachrichtlich noch hinzuweisen.

### **3.5.4 Baulasten**

Nach schriftlich erteilter Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 06.03.2024 ist das Grundstück im Baulistenverzeichnis der Stadt Schwentinental nicht enthalten. Zulasten/zugunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen.

**Hinweis:** Den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 ist zu entnehmen, dass die festgesetzten Leitungs- und Unterhaltungsrechte (s. Abschnitt 3.5.2) durch Baulast oder durch eine Grunddienstbarkeit abzusichern sind. In Abteilung II der Wohnungseigentum-Grundbücher sind diesbezüglich keine Eintragungen enthalten (s. Abschnitt 2.3).

### **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,

<sup>2</sup> Einzusehen im Internet unter [https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Stadt\\_Schwentinental/Raisdorf/B63/Urschrift/14\\_B63\\_DuetschfeldredderRostockerStr\\_Urkunde.pdf](https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Stadt_Schwentinental/Raisdorf/B63/Urschrift/14_B63_DuetschfeldredderRostockerStr_Urkunde.pdf).

<sup>3</sup> Einzusehen im Internet unter [https://www.schwentinental.de/fileadmin/user\\_upload/Ortsrecht/OR\\_Baumschutzsatzung.pdf](https://www.schwentinental.de/fileadmin/user_upload/Ortsrecht/OR_Baumschutzsatzung.pdf).

<sup>4</sup> Einzusehen im Internet unter [https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Stadt\\_Schwentinental/Raisdorf/S/Stellplatzsatzung/Urschrift/11\\_S\\_StellplatzsatzungSchwentinental\\_Urkunde.pdf](https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Stadt_Schwentinental/Raisdorf/S/Stellplatzsatzung/Urschrift/11_S_StellplatzsatzungSchwentinental_Urkunde.pdf). Soweit in Bebauungsplänen Regelungen zu Stellplätzen getroffen wurden, genießen diese jedoch Vorrang.

Gründenkmale etc. nicht eingetragen<sup>5</sup>. Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt<sup>6</sup>. Das Grundstück liegt auch in keinem sog. archäologischen Interessengebiet<sup>7</sup>.

### 3.5.6 Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.

Auf eine gebührenpflichtige Auskunft beim Amt für Umwelt des Kreises Plön als Untere Naturschutz-, Wasser- und Abfallbehörde wurde verzichtet. Der Sachverständige geht davon aus, dass für das bereits bebaute Grundstück keine besonders wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen<sup>8</sup> Ausweisungen und Landschaftspläne einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotope vorhanden sind.

## 4 Nutzung des Grundstücks

### 4.1 Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück ist am Wertermittlungsstichtag in der Hauptsache mit zwei Doppelhäusern bebaut, bestehend aus zwei + zwei jeweils selbständigen Einfamilienhaus-hälften, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt wurden. Vorhanden ist jeweils eine nicht unterkellerte eingeschossige Bauweise mit Erd-, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzbodenraum. Die Hauseingänge befinden sich auf den Giebelseiten. Im Erdgeschoss der Häuser befinden sich ein Flur, ein Gäste-WC, eine Küche, ein Hauswirtschaftsraum mit Heizung und ein Wohnzimmer. Je Doppelhaus gibt es einen gemeinsamen Hausanschlussraum mit 3,71 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf der Gebäuderückseite (von der Straße aus betrachtet) als Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Das Dachgeschoss besteht aus einem Flur, einem Bad, zwei Kinder- und einem Schlafzimmer. Die Wohnfläche beträgt nach der Bauvorlage 110,96 m<sup>2</sup>. Die ausgebauten Spitzbodenräume werden von den Kinderzimmern mittels Raumspartreppe erschlossen (kein Aufenthaltsraum i.S. der Landesbauordnung). Die Nutzfläche beträgt nach dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung 12,98 m<sup>2</sup>. Dazu je Einheit ein Holzschatz für Abstellzwecke und je zwei Stellplatzüberdachungen (Carports).

Diese Doppelhausbebauung ist auf der Grundlage der am 13.05.2023 eingegangenen Bauanzeige im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens gemäß § 68 Landesbauordnung (LBO) entstanden. Die Baubeginn- und Bauleitererklärung stammt vom 15.06.2013 mit Baubeginnanzeige zum 29.06.2013. Eine Fertigstellungsmeldung ist in der eingesehenen Bauakte nicht enthalten, wohl aber eine die Bauakte schließende Fachunternehmererklärung zur Energieeinsparverordnung (EnEV), die am 19.12.2013 bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen

<sup>5</sup> Einzusehen im Internet unter <https://opendata.schleswig-holstein.de/collection/denkmaliste-ploen/aktuell.pdf>.

<sup>6</sup> Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH>.

<sup>7</sup> Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH>.

<sup>8</sup> Das Grundstück liegt zwar in einem Wasserschutzgebiet zum Schutz des Grundwassers (Zone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin vom 27.01.2010), was die hier ausgeübte Wohnnutzung faktisch aber nicht einschränkt.

ist. Insoweit ist als Zeitpunkt der wesentlichen Fertigstellung das Jahresende 2013 anzunehmen, sodass am Wertermittlungsstichtag ein rd. 11-jähriges Gebäudealter besteht.

Die Baugenehmigung für die Stellplatzüberdachungen (Carports) wurde am 03.11.2015 mit Abweichungen bzw. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans – Bau außerhalb der dafür festgesetzten Fläche und Überschreitung der GRZ um 0,185 – erteilt. Eine weitere Baugenehmigung vom 14.09.2015 hat eine Nutzungsänderung eines Kinderzimmers im Dachgeschoss des Hauses Dütschfeldredder 47 (# 1) zu einem Hundesalon durch eine ehemalige Mieterin zum Inhalt, die augenscheinlich mit keinen baulichen Veränderungen verbunden war. Diese Nutzung ist nicht mehr vorhanden. Weiteres ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekannt.

## 4.2 Wohnungseigentumsbildung

Das Wohnungseigentum der vier rechtlich selbständigen Doppelhaushälften wurde gebildet mit Teilungserklärung vom 02.08.2013, die Bezug nimmt auf die am 27.06.2013 vom Kreis Plön erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung. Mit jeweils 25/100 Miteigentumsanteil an dem (gemeinsam genutzten) Grundstück verbunden ist das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan als Wohneinheiten Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 gekennzeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss und Dachgeschoss nebst dem darüber liegenden Spitzboden. Mit diesem jeweiligen Sondereigentum ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Aufteilungsplan farblich umrandeten Grundstückflächen (Nr. 1 rot, Nr. 2 grün, Nr. 3 braun und Nr. 4 orange) verbunden. Die im Erdgeschoss belegenen HAR-Räume jedes Gebäudes werden Gemeinschaftseigentum der nutzenden Eigentümer, entsprechendes gilt für die davor liegenden Grundstücksflächen, die keinem Eigentümer als Sondernutzungsrecht zugewiesen sind.

Den weiteren Inhalten der Teilungserklärung ist noch das Folgende zu entnehmen:

- Soweit Sondernutzungsrechte vereinbart worden sind, wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahingehend geregelt, dass der Sondernutzungsberechtigte unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer zur Benutzung und Verwaltung des Sondernutzungsrechts befugt ist. Darüber hinaus wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahingehend geregelt, dass jedem Wohnungseigentümer auch die ausschließliche Benutzung und Verwaltung aller Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen zusteht, die räumlich seinem Sondereigentum zuzuordnen sind, also insbesondere auch das entsprechenden Teils des Daches, der Außenfassaden und der tragenden Gebäudebestandteile.
- Im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Zulässigen kann jeder Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums nach Belieben nutzen, sie auch verändern, die nicht bebauten Grundstücksteile bebauen. Auch solche Bauwerke unterliegen dann seiner Sondernutzung.

- Die Räume des Sondereigentums dürfen auch zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt werden. Jedoch ist jedem Wohnungseigentümer ein solcher Gebrauch seines Sondereigentums und der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums untersagt, dem der andere Eigentümer als Nachbar widersprechen könnte, wäre das Grundstück real so geteilt, wie die Sondernutzungsrechte abgegrenzt worden sind.
- Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung auch der Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die ihm zur Sondernutzung zugewiesen worden sind. Ein Wohnungseigentümer kann vom anderen aber nur dann verlangen, dass dieser die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums in bestimmter Weise instand hält oder instand setzt, wenn die mangelnde Instandhaltung oder Instandsetzung ihn im Gebrauch seines Sondereigentums unter seinem Sondernutzungsrecht unterliegendem Teil des Gemeinschaftseigentums beeinträchtigen würde.
- Der gemeinschaftlichen Nutzung, Instandhaltung und Instandsetzung unterliegen mit Rücksicht auf die vorstehenden Bestimmungen nur der im Aufteilungsplan rot schraffierte Grundstücksteil die Vorrichtung, die die Sondernutzungsflächen gegeneinander abgrenzen, sowie die gemeinschaftlich genutzten Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich des HAR-Raumes. Die Aufwendungen dafür sowie sonstige gemeinschaftlich zu tragenden Lasten fallen den Wohnungseigentümern zu gleichen Teilen zur Last.
- Auf die Bestellung eines Verwalters wird verzichtet.

Der Lage- bzw. Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit der Bezeichnung Haus I und Haus II und mit Kennzeichnung der Sondernutzungsrechte ist dem Gutachten als Anlage 6 beigefügt, die Ansichten und die nummerierten Grundrisse mit den Nummern 1 bis 4 als Anlagen 7 bis 14. Es ist noch darauf hinzuweisen, dass die Spitzböden in der Abgeschlossenheitsbescheinigung als "nicht zu Wohnzwecken dienende Räume" bezeichnet sind. Des Weiteren sind die Nummerierungen bzw. Aufteilungsplannummern in den Erd- und Dachgeschossgrundrissen falsch, da sie bei der Beschriftung erkennbar verkehrt herum gehalten wurden. Die farbliche Darstellung im Lageplan und die Nummerierung der Spitzböden ist richtig. Der Sachverständige hat die Verfahrensbeteiligten anlässlich der Ortsbesichtigung darauf aufmerksam gemacht, was mit Verwunderung ebenso zur Kenntnis genommen wurde wie der gutachterliche Hinweis, dass die EG- und DG-Aufteilungspläne zu berichtigen wären. Wären im Erd- und im Dachgeschoss die tatsächlichen Aufteilungsplannummern als Sondereigentum maßgeblich, würde dies den hier ermittelten Verkehrswert erheblich verändern!

#### 4.3 Bewirtschaftungskosten

Nach erteilter Auskunft des Antragsstellers/der Antragsgegnerin gibt es aus Gründen der Eigentümerstruktur als faktische Alleineigentümer (zu jeweils einem halben Anteil) keinen Wirtschaftsplan, keine Abrechnungen, keine angesparte Instandhaltungsrücklage und keine Ei-

gentümerversammlungen mit Protokollen und Beschlussbuch. Im Übrigen sieht die Teilungserklärung auch keinen Verwalter vor und stellt im Wesentlichen auf wirtschaftlich selbständige Wohneinheiten ab. Die Bewirtschaftung ist daher mit real geteilten Grundstücken vergleichbar.

## 5 Beschreibung der baulichen Anlagen<sup>9</sup>

Dem Sachverständigen standen keine Bau- und Leistungsbeschreibung oder sonstige bau-technischen Nachweise zur Verfügung, sondern nur eine rudimentäre Formular-Bauvorlagenbeschreibung (BVB) vom 30.04./02.05.2013, die nicht vollständig ausgefüllt wurde und nur im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens erstellt wurde. Nach Auskunft des Antragstellers sollen die beiden Doppelhäuser als sog. Effizienzhaus im KfW-55-Standard errichtet worden sein.

### 5.1 Rohbaumerkmale

Außenwände:	Nach der Bauvorlagenbeschreibung sollen die Außenwände mit d = 43 cm aus 11,5 cm Verblendstein (Farbe rotbunt), 2 cm Lüftschicht, 12 cm Dämmung und 17,5 cm Porenbeton bestehen.
Innenwände:	Nach der Bauvorlagenbeschreibung sollen die Innenwände aus 11,5 cm bzw. 17,5 cm GP-4 Porenbeton gem. Statik bestehen.
Geschossdecken:	Unterer Abschluss nach der Bauvorlagenbeschreibung mit Sauberkeitsschicht, 15 cm Stahlbetonsole, Abklebung mit Schweißbahn, Wärmedämmung d = 12 cm WLG 35, Estrich d = 6 cm. Geschossdecke als Stahlbetondecke gemäß Statik mit 6 cm Trittschalldämmung und 6 cm schwimmendem Estrich.
Dach:	Nach der Bauvorlagenbeschreibung Satteldächer als Holzkonstruktion mit 39° Dachneigung, einschließlich der Satteldachgauben eingedeckt mit schwarzen Dachpfannen. Die Ansichtsflächen der Gauben sind straßenseitig verblendet, die Wangen und die Gauben auf der Rückseite sowie die Schonsteinköpfe sind

<sup>9</sup> Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen wird insoweit – 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 weiterheblich 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. Etwas 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.

mit Schindeln bekleidet, die Dachunterschläge mit Stirnbrettern mit weißen Kunststoffpaneelen. Die Regenrinnen und Fallrohre bestehen aus Zinkblech. Zum weiteren Ausbau der bis zu den Spitzbodenräumen ausgebauten Dachgeschossebenen, also u.a. zum Aufbau mit Dicke der eingebrachten Wärmedämmung, Dampfsperre, Gipskartonplatten auf Sparschalung usw. äußert sich die Bauvorlagenbeschreibung nicht.

## 5.2 Ausbauzustand

- Treppen: Vom Erd- zum Dachgeschoss führen jeweils im Antritt  $\frac{1}{4}$ -gewendete offene Holzwangentreppen (Buche) nur mit Trittstufen und Holz-Edelstahl-Füllstäben mit entsprechendem Holzhandlauf. Die ausgebauten Spitzböden werden von den Kinderzimmern mit einfachen Mittelholm-Raumsparttreppen mit Holztrittstufen und Metallgeländer erschlossen. In der # 1 wurde die Treppe durch eine augenscheinlich bereits gebraucht wirkende Holzwangentreppen mit wackligem Holzhandlauf ausgetauscht.
- Fenster: Vorhanden sind weiße Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung, im Wohnzimmer jeweils als bodentiefe Einheiten bzw. Fenstertüren, im Spitzboden jeweils mit einem Dachflächenfenster und als doppelflügeliges Dreiecksfenster auf den Giebelseiten. Die inneren Fensterbänke bestehen aus Juramarmor, die äußeren Sohlbänke sind aus Verblendsteinen als Rollschicht ausgebildet.
- Türen: Die Hauseingangstüren auf den Giebelseiten bestehen aus Kunststoff (weiß) mit schmalem Glasausschnitt und Stangengriff, bei Haus I mit einfachen Vordächern. Die HAR-Türen sind als Nebentüren mit oberem Glasausschnitt einfacher. Die Hauseingangstür der # 1 wurde ausgetauscht (farbig), Restfertigstellungsarbeiten sind vorhanden. Die Hauseingangstür der # 4 ist durch eine vermutlich gewaltsame Türöffnung tlw. beschädigt. Innen sind Fertigtüren aus Holzwerkstoffen mit Buchedekor o.ä. vorhanden, tlw. mit Glasausschnitten (Küche, Wohnzimmer).
- Bodenbeläge: Flur, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer, HWR und DG-Bad sind gefliest, ansonsten gibt es i.d.R. Laminatböden als Oberbelag. In der # 1 wurde der DG-Belag ausgetauscht (Vinylboden o.ä.).

- Sanitäre Ausstattung:** Gäste-WC im EG, ausgestattet mit wandhängendem WC und UP-Spülkasten sowie einem Waschtisch mit Einhandhebelarmatur. Wände etwa halbhoch gefliest. Bad im DG, standardmäßig ausgestattet mit einer eingefliesten Einbaubadewanne, einer bodelgleichen Dusche mit Glastürabtrennung, einem wandhängenden WC mit UP-Spülkasten und einem Waschtisch. Jeweils Einhandhebelarmaturen bzw. Thermostatbatterie für die Dusche. Wände etwa 0,70 m (bis zur Schräge) bzw. etwa halb- bis deckenhoch (Dusche) gefliest. In der # 4 wurde das Bad mit einer Eckebadewanne mit Whirlpoolfunktion sowie einer anderen Waschtischanlage mit Unterbauschrank zwischenzeitlich umgebaut, auch der marmorierte Fliesenbodenbelag weicht farblich von den anderen Einheiten ab. Die Dusche hat ein Duschpaneel erhalten. In der # 1 wurde ebenfalls ein Duschpaneel eingebaut und Objekte (WC und Waschtisch) vermutlich ausgetauscht.
- Heizung:** Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Heizungsversorgung mit Montageort im HWR. Diese besteht aus einem Gas-Brennwertgerät des Fabrikats Wolf CGB(-K)-20 mit Speicher und kombinierter Solaranlage mit zwei Kollektoren auf den nach Südwesten ausgerichteten Dachflächenseiten. Im gleichen Raum ist die Technik für die vorhandene Wohnraumlüftung mit einem zentralen Lüftungsgerät des Herstellers Westaflex installiert. Nähere technische Daten liegen dem Sachverständigen nicht vor. Eingebaut wurden Tellerventile unter den im Übrigen mit weiß glänzender Kunststofffolie verkleideten Spanndecken im EG und Bad sowie tlw. in den Dachschrägen oder im DG tlw. auch vor den Fenstern mit Lüftungsgittern als Bodenkanal. Üblicherweise beinhaltet sind Wärmetauscher, Ventilatoren und Filter. Installiert ist ansonsten eine Fußbodenheizung für Erd- und Dachgeschoss. In den Bädern gibt es zusätzlich einen Handtuchheizkörper. In den Spitzböden sind Kompaktheizkörper vorhanden.
- Kücheneinrichtung:** Je Wohneinheit Einbauküche in L-Aufstellung mit üblicher Geräteausstattung (IKEA), bestehend aus: Unterschränke als Holznachbildung, Oberschränke Hochglanz weiß, Edelstahlspüle, Granitarbeitsplatte, Spritzschutz, Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Hochbaumikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination und Spülmaschine. Anschaffungswert nach erteilter Auskunft etwa

5.000,00 €/Stück (jeweils ohne Aufbau und Arbeitsplatten). In der # 1 wurden mehrere Geräte ausgetauscht (soweit ersichtlich Backofen mit Keramikkochfeld, Geschirrspüle und Spüle). In der # 2 wurde wohl der Backofen erneuert bzw. ausgetauscht.

**Sonstiges:**

Jede Wohneinheit ist mit einem Kamin mit Regal ausgestattet. Nach erteilt Auskunft Hersteller Hark mit 7,5 kW Nennleistung. In der # 1 wurde der Kamin (tlw.) sowie das Regal mit Buntsteinputz bewohnerseitig dekoriert, im Übrigen auch der WC-Raum oberhalb der Fliesen. Im Schlafzimmer wurden Wände tlw. mit einer geglätteten Spachteltechnik versehen. In der # 4 wurde in einem DG-Zimmer eine Bausatz-Sauna eingebaut, die mit wenig Aufwand zurückgebaut werden kann. Die Aufstellfläche wurde gefliest (ansonsten gibt es Laminatboden). Das Stromkabel läuft in einem Aufputz-Kabelkanal vom HWR über das Treppenhaus. Auf den Dächern wurde für den TV-Empfang SAT-Schüsseln installiert. Die Elektroausstattung/-installation u.a. mit Netzwerksteck- und Antennendosen ist umfangreich. Im Heizungs- und Hauswirtschaftsraum gibt es Waschmaschinenanschlüsse. Die je Doppelhaus von außen zugänglichen Hausanschlussräume mit getrennten Strom-, Wasser- und Gaszählern sind gefliest. Je Wohneinheit ein Holzschuppen für Geräte bzw. Abstellzwecke.

**Carports:**

Je Wohneinheit zwei überdachte Stellplätze (Carports) zwischen den geschützten Bäumen als verzinkte Stahlkonstruktionen mit Pultdächern, die mit Stegplatten eingedeckt sind. Dazu noch tlw. halbhöhe Gabionenwände mit Steinfüllungen als Begrenzungen. Die Carportgrenzen stimmen eventuell tlw. nicht exakt geradlinig mit den Grenzen der gebildeten Sondernutzungsrechte überein.

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

Vorhanden sind die üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Bis auf die zur Straße freien Carportanlagen mit Bäumen und tlw. vorhandenen Gabionen wird das Grundstück umlaufend durch lebende Hecken (Kirschlorbeer) mit offenporigen Betonpflanzringen begrenzt. Die Stellplatzflächen sind mit Rasengittersteinen mit Splittfüllung befestigt, die Rampen bzw. Zuwegungen, die hausumlaufenden Wege mit vorhandenen Podesten und die Terrassenflächen mit Pflastersteinen bzw. tlw. Granitsteinplatten. Die zwar aufwendig, aber infolge der Geländeabwicklung herzustellenden Betonstützwände haben ein verzinktes Stahl-

geländer mit Edelstahlrohren erhalten. Die Terrassen mit den Gartenflächen werden zwischen den Doppelhälften mit einer entsprechend den Gebäuden verblendeten Trennwandmauer mit Zinkblechabdeckung und in der Verlängerung mit Dichtzaunelementen begrenzt. Weitere Dichtzaunelemente gibt es hinten zwischen # 1 und # 2 sowie intern Stabgitterzäune u. a. mit Gartentoren infolge Hundehaltung in der # 1 sowie einfachst tlw. noch als Durchgangsbegrenzungen zu den vorderen Gartenflächen. Die nicht befestigten Gartenflächen sind – soweit infolge Schneebedeckung eingeschränkt erkennbar – als Rasenflächen angelegt. Gärtnerisches Gestaltungsgrün mit Ziersträuchern/-gehölzen/-anpflanzungen etc. gibt es jeweils vereinzelt.

#### 5.4 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung<sup>10</sup>

Soweit im Rahmen einer Ortsbesichtigung, die sich im Wesentlichen auf die Feststellung der wertrelevanten Ausstattungsmerkmale und des allgemeinen Erhaltungszustandes beschränkt, eine abschließende Beurteilung überhaupt möglich ist, waren im jeweils kurzzeitigen Durchgang keine werterheblichen Mängel und Schäden erkennbar. Im Übrigen ist nach einer bisherigen Nutzungsdauer von erst 11 Jahren die Existenz von gravierenden Schäden (einschließlich Modernisierungsanpassungserfordernisse) auch eher unwahrscheinlich, was im Fall eines Eigentümer- bzw. Nutzerwechsels die Beseitigung üblicher Gebrauchsspuren bzw. dekorative Schönheitsreparaturen nicht ausschließt. Insoweit besteht augenscheinlich ein baualtersgemäß gut bzw. normal zu bezeichnender Unterhaltungszustand als Gesamteindruck. Allein die # 1 weicht im internen Vergleich durch individuell vorgenommene Veränderungen nach Einschätzung des Sachverständigen tlw. negativ ab (z.B. Fertigstellungsarbeiten aus dem Türeinbau, Buntsteinputz, Bodentreppen). Des Weiteren ist die Spanndeckenfolie im Wohnzimmer und im Gäste-WC partiell beschädigt. Eine Reparatur (Ausbesserung) ist praktisch nicht möglich (Erneuerungsbedarf). Vermutlich wurde das Lüftungsgerät nicht regelmäßig gewartet (Filterwechsel, Reinigung Wärmetauscher, Ventilatoren). Ob die vermutlich vom Bewohner eingebauten Küchengeräte bei einem Auszug noch vorhanden sind, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen. Des Weiteren wurden u.a. weitere Zäune und Gartengeräteschuppen aufgestellt. Unter Berücksichtigung einer marktüblichen Akzeptanz werden die im Vergleich tlw. bestehenden Defizite sowie für Unvorhergesehenes im Abschnitt 6.5.2 mit -10.000,00 € pauschal bewertet, der Aufbruchschaden an der Haustür der # 4 mit pauschal -1.000,00 €.

Ein gültiger Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Der vom Antragsteller übersandte Energieausweis vom 12.05.2013 weist u.a. eine Fensterlüftung aus und war

<sup>10</sup> Es ist auch an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ein Ortstermin zum Zweck der Verkehrswertermittlung eine Prüfung nach Augenschein ist und kein Bausubstanzgutachten oder dieses ersetzen könnte. Es wurden daher auch nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Es wurden weder Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann daher keinesfalls bestätigt werden, dass solche Bauteile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind. Verbindliche Aussagen über tierische/pflanzliche Holzzerstörer oder Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Bodenverunreinigungen (Altlasten), Schall-, Brand- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd, Lindan, PCP, PAK, Schwermetalle, Radon etc.) können daher nicht getroffen werden, derartige Untersuchungen müssen Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

bis zum 12.05.2023 gültig. Der Endenergiebedarf wird mit 48.9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) angegeben. Da u.a. das Baujahr und der Gebäudestandard in die Wertermittlungsverfahren eingehen, wird die vorliegende Energieeffizienz der Gebäude i.d.R. ausreichend berücksichtigt.

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

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale der Wertermittlungsobjekte sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weisen die Gebäude bzw. die vier Doppelhaushälften eine überwiegend gehobene bis tlw. modellbedingt auch noch knapp mittlere Ausstattungsqualität auf. Die Ausstattung ist nach Einschätzung des Sachverständigen in Verbindung mit den Kriterien der ImmoWertV damit etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 3,7 einzustufen (Modellansatz).

## 5.5 Bauzahlen

Die nachstehenden Bauzahlen wurden den zur Verfügung stehenden Bauvorlagen entnommen. Eine örtliche Verprobung hat keine wertrelevanten Abweichungen erkennen lassen.

### 5.5.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

EG:	$(11,99 \text{ m} \times 13,49 \text{ m}) + (1,25 \text{ m} \times 3,49 \text{ m}) \times 2 \text{ Häuser} =$	332,22 m <sup>2</sup>
DG:	$11,99 \text{ m} \times 13,49 \text{ m} \times 2 \text{ Häuser} =$	<u>323,49 m<sup>2</sup></u> <b>655,71 m<sup>2</sup></b>

Das sind je Doppelhaushälfte mit  $655,71 \text{ m}^2 \div 4 =$  **163,93 m<sup>2</sup>**

### 5.5.2 Brutto-Rauminhalt (BRI)

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

### 5.5.3 Wohn- und Nutzfläche (WNF)

#### Wohnfläche:

EG:	Wohnen	32,48 m <sup>2</sup>
	Flur	9,83 m <sup>2</sup>
	Gäste-WC	2,12 m <sup>2</sup>
	Küche	10,64 m <sup>2</sup>
	HWR	5,81 m <sup>2</sup>
DG:	Flur	4,11 m <sup>2</sup>
	Schlafen	12,85 m <sup>2</sup>
	Bad	8,27 m <sup>2</sup>
	Kind 1	11,16 m <sup>2</sup>
	Kind 2	<u>13,69 m<sup>2</sup></u>
		110,96 m <sup>2</sup>

#### Nutzfläche:

SB:	Spitzbodenraum	12,98 m <sup>2</sup>
EG:	HAR (½ Anteil)	<u>1,86 m<sup>2</sup></u>
		14,84 m <sup>2</sup>

Das sind je Doppelhaushälfte (ohne Terrassenanteil) = **125,80 m<sup>2</sup>**

Das sind für vier Doppelhaushälften mit  $125,80 \text{ m}^2 \times 4 =$  **503,20 m<sup>2</sup>**

**Anm.:** Der ausgebauten Spitzbodenraum hat eine lichte Höhe (First) von etwa 2,46 m mit einer Grundfläche von etwa 28,50 m<sup>2</sup> als Fußbodenmaß. Zwar werden die qualitativen Anforderungen an zulässigen Aufenthaltsraum i.S. der Landesbauordnung nicht erfüllt, andererseits ist dieser Raum bis auf die mäßigere Treppenerschließung mit steiler Raumspartreppe normal nutzbar. Als Wohnneben- bzw. Hobbyraum darf er so oder so genutzt werden. Im Allgemeinen nimmt der Markt bei Einfamilienhäusern davon keine besondere Notiz. Es stellt sich daher die Frage, was diese Fläche denn bei einer zulässigen Nutzung als Aufenthaltsraum mehr wert wäre. Insofern macht dieser Spitzbodenausbau die Immobilie im Vergleich mit einer sonst gleichen Doppelhaushälfte ohne Spitzbodenausbau zumindest nicht schlechter, im Gegenteil.

## 6 Ermittlung des Verkehrswertes

### 6.1 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 Grundbuchs grundsätzlich unberücksichtigt bleiben (unbelasteter Verkehrswert). Das Gleiche gilt sinngemäß für grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht), die der Versteigerung unterliegen.

### 6.2 Definition des Verkehrswertes

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

Anders formuliert handelt es sich um einen Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Mithin entspricht der Marktpreis (Verkehrswert) dem, was Käufer zu zahlen bereit sind und was Verkäufer akzeptieren! Voraussetzung dafür ist, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Dabei ist auch davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote unterhalb des Verkehrswertes üblich sind, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände dabei anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin. Ein Abschlag wegen des "Makels" der Zwangsversteigerung (Zwangsversteigerungs- und/oder Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

### 6.3 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 ( $\text{€}/\text{m}^2$  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 zu stande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden. Das Vergleichswertverfahren scheitert bei Ein-/Zweifamilienwohnhäusern regelmäßig daran, dass aus Gründen der Individualität (hier: 11 Jahre alte Doppelhäuser (4 WE), die nach dem WEG geteilt sind) 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 Mitaufwendung für ein vergleichbares Objekt) erwirtschaftet. Im Kern ist das Ertragswertverfahren daher darauf ausgerichtet, den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller marktüblich erzielbaren künftigen (Rein-)Erträge zu ermitteln. Der § 27 (5) ImmoWertV enthält dazu enumerativ Regelungen zum allgemeinen und vereinfachten und zum periodischen Ertragswertverfahren. Wegen der mathematischen Identität führt das allgemeine Ertragswertverfahren zu demselben Ergebnis, wie das vereinfachte Ertragswertverfahren. Klassische Ertrags(wert)objekte sind hier nicht vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren wegen des vorrangig eigenwohnlichen Nutzungshintergrundes nicht zu sachgerechten Ergebnissen führt. Dies vor allem auch deshalb nicht, weil für den Grundstücksteilmarkt der üblicherweise eigengenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser weder objektspezifisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze noch marktüblich erzielbare Vergleichsmieten in einer ausreichenden Qualität und Quantität zur Verfügung stehen, sodass es an zuverlässigen Marktdaten mangelt und eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Auf ein lediglich "Papier schwärzendes" und den Gutachtenumfang sprengendes Ertragswertverfahren ist daher ausdrücklich zu verzichten.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie individuell gestaltete Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gebaut und gekauft) werden. Einfamilienhäuser werden i.d.R. nämlich nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zumindest zum überwiegenden Teil bewohnt. Für diesen steht damit die Annehmlichkeit im Vordergrund, ungestört nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Haus wohnen zu können. Hierfür ist er bereit, Mittel aufzuwenden, die, gemessen an dem im Falle einer Vermietung des Einfamilienhauses erzielbaren Nutzungsentgelt, eine deutlich geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals "erarbeiten" als z. B. ein weniger aufwendig bebautes Mietwohngrundstück.

Der Eigentümer eines Ein- und/oder Zweifamilienhausgrundstücks rechnet regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens bei Ein- und Zweifamilienhäusern auch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schiebt" also auf die Herstellungskosten und wählt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab,

wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten Preissteigerungen und Kostenpositionen, unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen sowie der Kauf des fertigen und sichtbaren Produktes an Stelle der Bauzeichnung hinzukommen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks daher mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

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

## 6.4 Sachwertermittlung

### 6.4.1 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 Wertermittlungstichtag 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 besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV).

## 6.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

### 6.4.2.1 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 Werteinflüsse 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.

#### **6.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen**

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbaren Nachbarschaftslage<sup>12</sup> zur Verfügung stehen und Kaufpreise aus aktuellen bzw. typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

#### **6.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten**

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 für den hier maßgeblichen Wohnsiedlungsbezirk der Stadt Schwentinental einen Bodenrichtwert in Höhe von 210,00 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht<sup>13</sup>. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 2) für den Grundstücksteilmakrt des individuellen Wohnungsbaues beidseitig der Straße Dütschfeldredder. 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 Bau-

<sup>12</sup> Nach § 14 (2) ImmoWertV können für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

<sup>13</sup> Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

grundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup>. Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht.

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

Nachdem die allgemeinen äußereren Lagemerkmale in der notwendigen Gesamtschau keine besonderen Vor- und Nachteile bzw. wertrelevanten Abweichungen erkennen lassen, da der Bodenrichtwert auf eine durchschnittliche Normallage – also mit weitgehend mittleren Kriterien – bezogen ist, bedarf es im Wesentlichen einer Berücksichtigung der inneren Lage- und Beschaffenheitsmerkmale, die im zonalen Vergleich sowohl positiv als auch negativ besetzt sind. Zunächst überzeugt die zu Mehrkosten in der internen Erschließung führende topographische Geländeabwicklung nicht. Damit verbunden sind u.a. auch die Gebäudestellungen mit jeweils nur kurzen Gartenflächen Richtung Stützwände unterhalb der straßennah stehenden Carports. Zwar erfolgt die Orientierung der Hauptwohnräume mit Terrassen dabei nach Südwesten, da diese Zuordnung aber auf der Straßenseite und in mittelbarer Nähe zur B 76 stattfindet, ist hier nicht der sonst übliche Optimalfall existent, sodass es bereits an dieser Stelle eines Abschlags von wenigstens -10% bedarf. Des Weiteren bedarf es einer Berücksichtigung der abweichenden Beschaffenheit als Doppelhäuser mit insgesamt vier Doppelhaushälften, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt sind, denn der Bodenrichtwert steht für ein normal bzw. vorteilhaft gestaltetes Grundstück für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit ebenem Gelände, das durch rechtwinklige Grundstücksgrenzen und ein Verhältnis der Frontbreite zur Grundstückstiefe von etwa 1:2 gekennzeichnet wird. Dabei gilt eine Frontbreite von etwa 20-25 m und eine Tiefe von etwa 35-40 m als ideal. In Verbindung mit dem Zuschnitt und der Bauweise mit jeweils einem Doppelhaus- und Doppelhaushälften-nachbarn bestehen Nachteile (z.B. schlechtere Belichtung, Einschränkungen in der freien Grundrissgestaltung, weniger private Freiflächen unmittelbar am Haus bzw. unzureichender Sozialabstand). Darüber hinaus sind die Sondernutzrechte mit nur etwa 9 m Breite bzw. mit 3 m an den Giebelseiten schmal, sodass es weiteren Anpassung von -10% bedarf.

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. Das (gemeinsame) Grundstück ist mit 1.224 m<sup>2</sup> zwar deutlich größer als das 800 m<sup>2</sup> große Richtwertgrundstück oder die aus Kostengründen immer kleiner werdenden Grundstücke in den Neubaugebieten. Wäre das Grundstück nur mit einem normalen Einfamilienhaus bebaut, wäre nach Kaufpreisuntersuchungen und einer daraus abgeleiteten Umrechnungskoeffiziententabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der Regressionsfunktion  $y = 7,5532 \cdot x^{-0,3046} / 0,9859$  ein Abschlag von -12% anzuhalten, der im Beurteilungsfall nicht wirksam wird. Das Grundstück ist zwar nicht real, aber nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Die jeweiligen Sondernutzungsrechte sind annährend gleich groß, die sich intern ergebenden Wertdifferenzen (linke oder rechte Hälften) sind vernachlässigbar, so dass die mit jeweils 25/100 gebildeten Miteigentumsanteile mit Einzelflächen von Ø 306 m<sup>2</sup> bewertbar sind. Die höhere bauliche Ausnutzung bzw. die damit verbundene geringere Grundstücksfläche lässt unter sonst gleichen Voraussetzungen damit keinen Abschlag, sondern stattdessen mit einem umgedrehten Vorzeichen einen Zuschlag von +34% entstehen<sup>14</sup>.

Argumente für weitere Zu- oder Abschläge sind nicht bekannt bzw. näher ersichtlich. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist im Übrigen ebenfalls nicht erforderlich, da seit dem Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung erst wenige Wochen vergangen sind.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

1.224 m <sup>2</sup> x 210,00 €/m <sup>2</sup> x 0,80 x 1,34 =	275.546,88 €
<b>Bodenwert(anteile) des Grundstücks</b>	<b>rd. 275.000,00 €</b>

Das sind mit 275.000,00 € x 25/100 Miteigentumsanteil = 68.750,00 € je Wohneinheit.

#### 6.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m<sup>2</sup>), des Gebäuderauminhaltes (m<sup>3</sup>) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard

---

<sup>14</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 76 bzw. auch einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/payload/legenden/bodenrichtwerte/legenden/BRW-Legende-Ploen-2024.pdf> mit einer dort bereits ab 300 m<sup>2</sup> Fläche beginnenden Tabelle.

vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte (Modellkosten) zugrunde zu legen. Besonders preisgünstige oder überzogene Herstellungskosten müssen dabei außer Betracht bleiben. Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der 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) ausgewiesen<sup>15</sup>. Für die Gruppe der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit den Gebäudearten Nr. 1.01 - 3.33 enthalten die NHK 2010 im Unterschied zu den übrigen Gebäudearten noch die beiden Standardstufen 1 und 2 mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr ganz zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m<sup>2</sup> BGF angegeben<sup>16</sup>.

Im Beurteilungsfall handelt es sich um Einfamilienhäuser in der baulichen Form von nicht unterkellerten Doppelhaushälften mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, sodass die Gebäude mit dem NHK-Typ 2.21 vergleichbar sind. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde mit zwei anrechenbaren Grundriss- bzw. Geschossebenen mit etwa 655,71 m<sup>2</sup> bzw. je Einheit mit 163,93 m<sup>2</sup> eingangs bereits vorermittelt. Die Standardstufe/kennzahl der Gebäude kann nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung modellbedingt bei etwa 3,7 eingeordnet werden, was einen vorläufigen Kostenkennwert in Höhe von etwa 1.081,50 €/m<sup>2</sup> BGF ergibt.

Ergänzend sind z.B. noch weitere Besonderheiten der Dachgeschoßgeometrie (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschoßnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten

<sup>15</sup> Die Anlage 4 der ImmoWertV gibt Beschreibungen für die Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) an. Der Aufbau dieser Standardbeschreibungen entspricht den Ausstattungsstandardtabellen der (alten) NHK 2000. Zu jeder Merkmalsgruppe für z.B. EFH werden, für jede der Standardstufen 1 bis 5, Beschreibungen bzw. Beispiele angegeben. Diese Beschreibungen sind nach der alten SW-RL nur "beispielhaft und dienen als Orientierung". Sie sind daher "sachverständlich" anzuwenden.

<sup>16</sup> Die DIN 277 vom Februar 2005 hat die DIN 277 aus dem Jahre 1987 abgelöst und regelt die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhalts (BRI). Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks nach DIN 277 – 2:2005 – 02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 9 und deren konstruktive Umschließung. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks (Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen; insbesondere KG, EG, OG, ausgebautes und nicht ausgebautes 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.

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 Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem DG bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel 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). Weitere Korrektur-/Anpassungsfaktoren bzw. Zu- und Abschläge können sich z.B. für den Teilausbau eines Kellergeschosses und für eine abweichende Gebäudeart/-größe (z.B. Anbauart, Fertigbauweise, vom normierten Standardobjekt abweichende BGF oder Geschosshöhen) oder mit +5% für die Eigenschaft eines Zweifamilienhauses ggü. einem Einfamilienhaus ergeben.

Die tabellierten NHK-Standardobjekte mit ausgebautem Dachgeschoss haben keinen ausgebauten Spitzbodenraum und einen höheren Drempel, was nach einem Zuschlag von +10% für den ausgebauten (und grundsätzlich nutzbaren) Spitzboden<sup>17</sup> und einem Abschlag von -4,5% für den abweichenden Drempel<sup>18</sup> ein Gesamtanpassungsmaß von +5,5% bzw. einen insoweit modellhaft modifizierten Kostenkennwert von in Höhe von rd. 1.141,00 €/m<sup>2</sup> BGF ergibt.

#### 6.4.2.3 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 Alterswert-

<sup>17</sup> Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 122. EL, 3.01.2/11.

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

minderung von baulichen Anlagen sind die besonderen Betriebsvorrichtungen – je nach Art – i.d.R. allerdings einem sehr viel kürzeren Abschreibungszeitraum unterworfen. Nach den Modellparametern (Modellkosten) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für das Sachwertverfahren, denen die Ableitung der für die Marktanpassung erforderlichen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, erfolgt für besondere Bauteile/Einrichtungen kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK enthalten sind. Diese "Üblichkeit" wird beim Bewertungsobjekt nicht verlassen, sodass es für die hier zu bewertende Gebäudeart/-substanz nach Marktgesichtspunkten keiner werterhöhenden Zuschläge bedarf.

#### 6.4.2.4 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).

#### 6.4.2.5 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 Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100,0). Bei zurückliegenden Stichtagen wird er aus Jahreswerten interpoliert, bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 4. Quartal 2023 vom Statistischen Bundesamt<sup>19</sup> veröffentlichte bzw. auf das Basisjahr der NHK 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 179,1.

#### 6.4.2.6 Regionalfaktor

Der mit Neufassung der ImmoWertV in das Sachwertverfahren eingeführte Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung

<sup>19</sup> Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

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).

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

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den 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 sorgfältiger Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht i.d.R. dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV). Nach den bis 2021 noch geltenden Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung der Sachwertfaktoren waren die Orientierungswerte gemäß Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie (SW-RL) heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel- und Reihenhäusern in Abhängigkeit der Standardstufeneinordnung auf 60 Jahre (Standardstufe 1) bis 80 Jahre (Standardstufe 5) begrenzt. Abweichend dazu beträgt die vom Gutachterausschuss 2022 übernommene Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der neuen ImmoWertV

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 sind<sup>20</sup>. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich dann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung einer Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL und in der neuen ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierter 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.

Für die Bewertungsobjekte ergeben sich aus Gründen des noch geringen Gebäudealters von 11 Jahren bisher keine zu berücksichtigenden Modernisierungselemente/-maßnahmen. Demzufolge ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit dem rechnerischen Unterschiedsbetrag aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem Gebäudealter von 11 Jahren identisch, was 69 Jahre ergibt. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt:  $69 \text{ Jahre Restnutzungsdauer} \div 80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} = 0,8625$  (lineare Alterswertminderung).

#### 6.4.2.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen

<sup>20</sup> Hinzu kommt, dass eine nennenswerte Verlängerung der Restnutzungsdauer nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht wird, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und vor allem auch wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich, wenn z.B. ausschließlich ein Bad oder die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, wirken grundsätzlich nicht wesentlich restnutzungsdauerverlängernd.

und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig (z.B. mit dem Bodenwert) erfasst wurden. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Dem Ansatz von Erfahrungssätzen ist allgemein der Vorzug eingeräumt, weil es vorrangig auf die Funktion und nicht auf die Kosten ankommt. Für den Wertanteil von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen haben sich in der breiten Anwendungspraxis dabei pauschale Zuschläge von etwa ab 2% bei sehr einfachen bis hin zu 8% bei sehr aufwendigen Anlagen (bezogen auf den Gebäudesachwert) bewährt. Diesen Erfahrungssätzen liegt der immer wieder bestätigte Gedanke zu Grunde, dass der Sachwert der Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum Sachwert des Gebäudes steht. Die Pauschalzuschläge sind dabei umso größer, je aufwendiger, größer und neuwertiger die Bebauung ist. Bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern können die Pauschalsätze auch höhere Größenordnungen bis zu 10% und mehr einnehmen.

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön, denen die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser einschließlich Doppelhaushälften zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von durchschnittlich 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den in den Immobilienmarktberichten 2022/2023 neu veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen zwischen 2% und 8% mit einer marktüblichen Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> bis 1.100 m<sup>2</sup> bzw. bei Doppelhaushälften mit 250 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> berücksichtigt<sup>21</sup>. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z.B. Landeshauptstadt Kiel oder Kreis Rendsburg-Eckernförde) halten hingegen einen pauschalen Ansatz von 5% der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisaufschlägen 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 jeweils vorgefundenen Form übernommen werden. Vor diesem Hintergrund sind die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit 5% angemessen bewertet, denn ein verständiger Erwerber ist aller Regel nicht bereit, mehr als den sonst üblichen Anteil zu be-

<sup>21</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 90, 93.

zahlen. Hinzu kommt wegen wertnachrangiger Bedeutung mit pauschal 3.000,00 €/Stück der Zeitwert der Carportstellplätze, die innerhalb der SW-RL bzw. ImmoWertV – im Gegensatz zu Garagen (NHK-Typ 14.1) – nicht als eigenständige Bauwerke mit NHK 2010 geführt werden.

#### 6.4.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

Das Sachwertverfahren – für zwei Doppelhäuser mit vier Wohneinheiten (Doppelhaushälften) – 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 6.5 ff. noch gesondert behandelt.

#### Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 6.4.2.2 ff.)

Gebäude	BGF	NHK 2010		
NHK-Typ 2.21 (4 WE)	655,71 m <sup>2</sup>	x 1.141,00 €/m <sup>2</sup>	=	748.165,11 €

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

$$\begin{aligned}
 &= 748.165,11 € \times 1,791 \text{ Baupreisindex} \times 1,0 \text{ Regionalfaktor} &=& 1.339.963,71 € \\
 &\times \text{Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):} && \underline{\underline{0,8625}} \\
 &= \text{vorläufiger Gebäudesachwert} &=& 1.155.718,70 € \\
 &+ \text{vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.} &=& \underline{\underline{81.785,94 €}} \\
 &= \text{vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.} &=& 1.237.504,64 € \\
 &+ \text{Bodenwert(anteile) des Grundstücks (Abschnitt 6.4.2.1.2)} &=& \underline{\underline{275.000,00 €}} \\
 &\text{vorläufiger Sachwert des Grundstücks/der Wohneinheiten} &=& 1.512.504,64 € \\
 &&& \text{rd. } \underline{\underline{1.513.000,00 €}}
 \end{aligned}$$

Das sind mit 1.513.000,00 € x 25/100 Miteigentumsanteil = 378.250,00 € je Wohneinheit.

#### 6.5 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 Berück-

sichtigung der Marktlage (Marktanpassung) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelte Sachwert entspricht dem Verkehrswert!

## 6.5.1 Marktanpassung

### 6.5.1.1 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 Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten."<sup>22</sup> Der (objektive) Verkehrswert (Marktwert) ist demzufolge nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleich zu setzen. Dieser muss nicht zwingend dem objektiven Verkehrswert entsprechen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente, sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite, einfließen können. Der Verkehrswert ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis. Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

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

<sup>22</sup> BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

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

Das Sachwertverfahren führt zunächst jedoch (nur) zu einem vorläufigen Verfahrenswert, der als rein rechnerisch ermittelter Zwischenwert als "vorläufiger Sachwert des Grundstücks" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel noch nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden. Der 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 anderseits 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. Nutzungsdauer der baulichen Anlage, dem Bodenwert des Belegenheitsgebiets (Lage) und vor allem der Höhe des vorläufigen Sachwertes<sup>23</sup>. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegröße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden. Die Marktanpassungszu- und abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste 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.

#### 6.5.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Doppelhaushälften/Reihenendhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden dazu 77 realisierte Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 7/2022 bis 11/2023, die in einem einheitlich strukturierten Bewertungsmodell nach den Vorschriften der neugefassten ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 150.000,00 € bis max. 800.000,00 € und einem Bodenwertniveau von min. 70,00 €/m<sup>2</sup> bis max. 270,00 €/m<sup>2</sup> recht anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus an. Bei

<sup>23</sup> Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z. B. "unter 300.000,00 €" in der Regel weitaus besser verkaufen als z. B. in der Preisklasse von "über 400.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten ergeben sich auch Abschläge<sup>24</sup>. Im Beurteilungsfall wären die Immobilien im Normalfall – an dieser Stelle als jeweils einzelne Doppelhaushälften – mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks resp. Wohnungseigentums in Höhe von 378.250,00 € in der linken Tabellenspalte (Sachwerthöhe) zwischen 375.000,00 € und 400.000,00 € und in den rechten Spalten (Bodenwertniveau) mit einem lageangepassten Bodenwertniveau bei rd. 190,00 €/m<sup>2</sup> einzuordnen, was einen Sachwertfaktor von 1,20, also einen Zuschlag von +20% ergibt. Andererseits werden Häuser ohne Keller regelmäßig weniger gut nachgefragt als voll- oder zumindest teilunterkellerte Gebäude. Zudem unterstellt die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor ein üblicherweise real geteiltes Grundstück. Die abweichende Rechtsposition als Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht wird unter sonst gleichen Voraussetzungen von Erwerbern weniger gut angenommen. Dazu die tlw. auch weiterhin eingebrochene Nachfrage (Käufermarkt). Die in der Vergangenheit langanhaltende Tendenz kontinuierlich steigender Kaufpreise ist u.a. bedingt durch geopolitische Verwerfungen mit nach wie vor volatilem Zins- und Inflationsumfeld und steigenden Energiekosten nicht mehr einschlägig. Hinzu kommt, dass die Zinsen für Immobilienkredite deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken um einiges restriktiver geworden sind. Der Sachverständige ist daher davon überzeugt, dass ein derart hohes Zuschlagsmaß nicht aufrechterhalten werden kann. Vor diesem Hintergrund ist der Sachwertfaktor daher frei, aber dennoch sachverständlich auf eine marktgerechte mittlere Größenordnung von 1,075 zu begrenzen, nachdem eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von ≤1,05 zu niedrig und mit einem Schwellenwert von ≥1,10 viel zu hoch wäre. Unter diesen Voraussetzungen ergäbe sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks bzw. der Wohnungseigentume in Höhe von rd. 407.000,00 €, das wären 1.628.000,00 € für insgesamt vier Doppelhaushälften. Damit entsteht ein relativer Vergleichswert in Höhe von 3.667,99 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, der in Kenntnis bekanntgewordener Vergleichskaufpreise an Plausibilität gewinnt<sup>25</sup>.

Damit ist der Verkehrswert des Grundstücks aber noch nicht abschließend gefunden. Dieser hohe Verkehrswert wird in der Summe nur dann wirksam, wenn die vier rechtlich selbständigen Wohneinheiten jeweils einzeln veräußert würden, sodass es zwingend einer weiteren Marktanpassung bedarf. Es ist einsichtig, dass es für vier Doppelhaushälften zur Alleinnutzung praktisch keinen Markt gibt. Infrage kommen daher nur eigenkapitalstarke Erwerber, die eine Vermietung oder spekulativ eine spätere Weiterveräußerung anstreben. In beiden Fällen hat sich ein Eigentümer auf deutliche Preiszugeständnisse einzustellen. Trotz aller Knappheit am

<sup>24</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 93.

<sup>25</sup> Ausgewertet wurden 10 Kauffälle von mit neuzeitlicheren Doppelhaushälften bebauten Grundstücken (davon nur 2 in der Rechtsform Wohnungseigentum), wie sie in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön zur Verfügung stehen. 9 Kauffälle stammen aus dem Zeitraum 3/2022 bis 12/2022. Für das Jahr 2023 wurde nur 1 Kauffall erfasst. Für das Jahr 2024 wurde bisher kein Kauffall registriert (Stand: 08.03.2024). Alle Kauffälle stammen aus dem Stadtgebiet Schwerin. Das mittlere Baujahr ist 2006 (Spanne: 1996 bis 2021), die mittleren Grundstücksflächen betragen 353 m<sup>2</sup> (Spanne: 297 m<sup>2</sup> bis 459 m<sup>2</sup>) und die mittleren Wohnflächen 115 m<sup>2</sup> (Spanne: 94 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup>). Der arithmetische Mittelwert beträgt 3.757 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Spanne: 2.319 €/m<sup>2</sup> bis 5.425 €/m<sup>2</sup>). Würde man den niedrigsten und den höchsten Kaufpreis als Ausreißer eliminieren, verändert sich das Mittelergebnis mit 3.729 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nur unwesentlich.

Mietwohnungsmarkt mit steigenden Mieten ist die Nachfrage derzeit gering einzustufen. Dazu wird ein verständiger Erwerber in dieser preislichen Größenordnung vermutlich eher einem Mehrfamilienhaus mit mehr als nur vier Wohneinheiten oder ggf. auch einem Neubau nach eigenen Vorstellungen in Verbindung mit besseren steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten den Vorzug einräumen. Auf jeden Fall wird sich ein potenzieller Erwerber aller Immobilien seine stärkere Position vom Verkäufer in der Form eines Abschlages bezahlen lassen und dies auch durchsetzen können. Im anderen Fall des Gesamterwerbs zum Zwecke der Weiterveräußerung wird der erzielbare Kaufpreis neben Erwerbs-, Vorhalte- und Vermarktungskosten vor allem durch die "unternehmerische" Gewinnerwartung mit letztlich ungewissem Ausgang des Verkaufserfolgs (Risiko) belastet. All dies zu einem Zeitpunkt bzw. einer konjunkturellen Situation, die am Stichtag keineswegs als verkäuferfreundlich einzustufen ist. In abschließender Würdigung auch dieser wertrelevanten Einflussmerkmale hält der Sachverständige nach dem Verkehrswertprinzip zwecks angemessener Marktanpassung einen deutlichen Zusatzabschlag für geboten. Da beide Verwertungsformen nicht zweifelsfrei feststehen, ist das Abschlagsmaß aus einer Spanne von min. -10% bis max. -30% auf eine mittlere Größenordnung von etwa -15% zu begrenzen. 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/der Wohneinheiten) ggf. eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich ist, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung von Sachwertfaktoren durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

Mithin gilt:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	1.513.000,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,075
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	0,850
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>1.382.503,75 €</b>
	rd.	<b>1.383.000,00 €</b>

Dieser markangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ist auf eine Veräußerung aller vier Wohneinheiten gemeinsam bezogen, was – rein rechnerisch – mit  $1.383.000,00 \text{ €} \times 25/100$  Miteigentumsanteil = 345.750,00 € je Wohneinheit ergibt.

## 6.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bereits bei der

Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hingegen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Unter Bezugnahme auf den Abschnitt 5.4 sind bis auf die mit einem Anerkennungsbetrag in Höhe von -11.000,00 € beachteten Defizite zulasten der # 1 (-10.000,00 €) und zulasten der # 4 (-1.000,00 €) keine gravierenden Mängel/Schäden o.ä. bekannt. Darüber hinaus liegen nach Einschätzung des Sachverständigen keine bisher unberücksichtigt gebliebenen Argumente für weitere Zu- oder Abschläge auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	1.383.000,00 €
Werteneinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<u>-11.000,00 €</u>
<b>(endgültiger) Sachwert des Grundstücks</b>	<b>1.372.000,00 €</b>

Dieser Sachwert des Grundstücks mit vier nach dem WEG geteilten Wohneinheiten beträgt 1.372.000,00 €, was nach den rechnerischen 25/100 Miteigentumsanteilen 335.750,00 € (# 1), 345.750,00 € (# 2), 345.750,00 € (# 3) und 344.750,00 € (# 4) ergibt. Der Werteneinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurde hierbei gesondert beachtet.

### 6.5.3 Verkehrswertergebnis bzw. -ergebnisse

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 1.372.000,00 € 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 **zwei Einfamilien-doppelhäusern (Wohneinheiten Nr. 1, 2, 3, 4) bebauten Grundstücks Dütschfeldredder 47, 47 a, 49, 49 a in 24223 Schwentinental am Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 auf**

**1.372.000,00 €**

(in Worten: eine Million und dreihundertzweundsiebzigtausend Euro)

festzustellen.

Auftragsgemäß ist bei mehreren Versteigerungsobjekten für jedes Objekt ein gesonderter Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Der vorstehend ermittelte Verkehrswert von 1.372.000,00 € ist bezogen auf alle vier Wohneinheiten gemeinsam, die als Doppelhaushälften rechtlich nach den Bestimmungen des Wohnungseigentums-gesetzes in 25/100 Miteigentumsanteile geteilt und auch baulich jeweils selbstständig nutzbar sind, mithin keine wirtschaftlichen Einheiten bilden.

Die Einzelwerte sind aus dem Gesamtwert – rechnerisch – wie folgt festzustellen:

<b>GB-Blatt und WE-Nr.</b>	<b>Adressbezeichnung</b>	<b>Verkehrswert</b>
7184 – WE Nr. 1	Dütschfeldredder 47, 24223 Schwentinental	335.750,00 €
7185 – WE Nr. 2	Dütschfeldredder 47 a, 24223 Schwentinental	345.750,00 €
7186 – WE Nr. 3	Dütschfeldredder 49, 24223 Schwentinental	345.750,00 €
7187 – WE Nr. 4	Dütschfeldredder 49 a, 24223 Schwentinental	344.750,00 €
		<b>1.372.000,00 €</b>

Würde man diese vier Wohneinheiten nicht gesamt, sondern einzeln im i.S. des § 194 BauGB bewerten und getrennt veräußern, würde der im Abschnitt 6.5.1.2 in das Sachwertverfahren notwendigerweise zusätzlich eingeführte Marktanpassungsabschlag in Höhe von -15% nicht mehr gelten. Die vorstehend rein rechnerisch ermittelten Einzelwerte würden sich entsprechend erhöhen und wären stattdessen – gerundet – wie folgt festzustellen:

<b>GB-Blatt und WE-Nr.</b>	<b>Adressbezeichnung</b>	<b>Verkehrswert</b>
7184 – WE Nr. 1	Dütschfeldredder 47, 24223 Schwentinental	397.000,00 €
7185 – WE Nr. 2	Dütschfeldredder 47 a, 24223 Schwentinental	407.000,00 €
7186 – WE Nr. 3	Dütschfeldredder 49, 24223 Schwentinental	407.000,00 €
7187 – WE Nr. 4	Dütschfeldredder 49 a, 24223 Schwentinental	406.000,00 €
		<b>1.617.000,00 €</b>

Aufgestellt: Kiel, den 13. März 2024

[PDF-Version \(ohne Unterschrift/Stempel\)](#)

Der Sachverständige

Das/die Wertermittlungsobjekt/e wurde/n von mir besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

## 7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

## 8 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

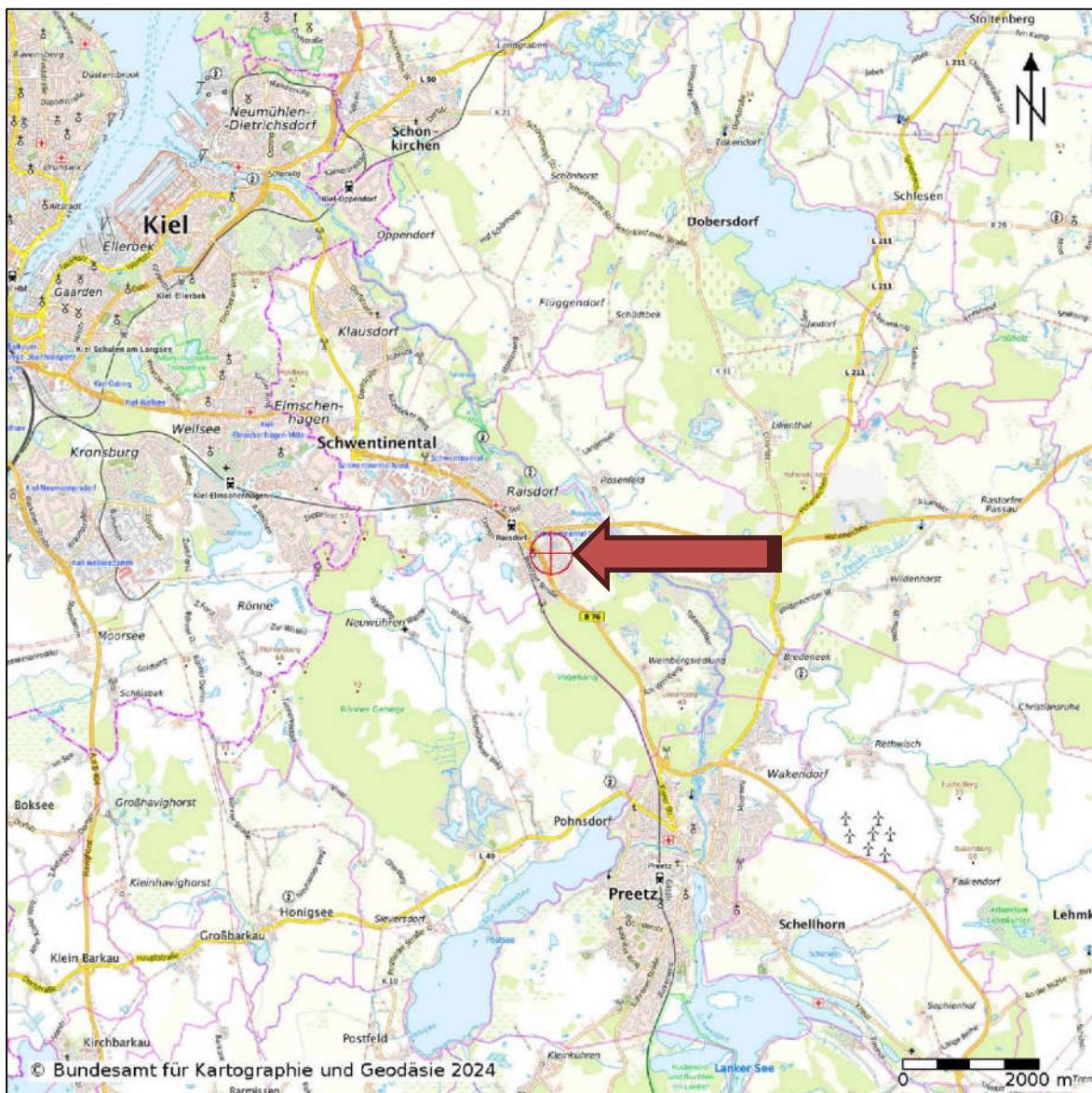
- [1] Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung, Mediengruppe Oberfranken, 1. Auflage 2021
- [2] Ehrenberg/Haase/Joeris (Hrsg.): Pohnert - Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 8. erweiterte und neu bearbeitete Auflage 2015
- [3] Gerady/Möckel/Troff/Bischoff (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] Schaper/Kleiber (Hrsg.): Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag, Periodikum
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Marktdaten und Praxishilfen, Band 1-16, Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, aktueller Stand
- [7] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

## 9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Lage-/Entwässerungsplan des Bauanzeigeverfahrens
- Anlage 5: Gebäudeschnitt des Bauanzeigeverfahrens
- Anlage 6: Lageplan als Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung  
(Haus I und Haus II)
- Anlage 7: Ansichten zum Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung  
(Haus I # 1 u. # 2)
- Anlage 8: EG-Grundriss als Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung  
(Haus I # 1 u. # 2)
- Anlage 9: DG-Grundriss als Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung  
(Haus I # 1 u. # 2)
- Anlage 10: SB-Grundriss als Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung  
(Haus I # 1 u. # 2)
- Anlage 11: Ansichten zum Aufteilungsplanes der Abgeschlossenheitsbescheinigung  
(Haus II # 3 u. # 4)
- Anlage 12: EG-Grundriss als Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung  
(Haus II # 3 u. # 4)
- Anlage 13: DG-Grundriss als Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung  
(Haus II # 3 u. # 4)
- Anlage 14: SB-Grundriss als Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung  
(Haus II # 3 u. # 4)
- Anlage 15: Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens (betreffend die Carports)
- Anlage 16: Ansichten des Baugenehmigungsverfahrens (betreffend die Carports)
- Anlage 17: Bildansichten (25 Seiten)

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

# Anlage 1



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

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

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

Aktualität:

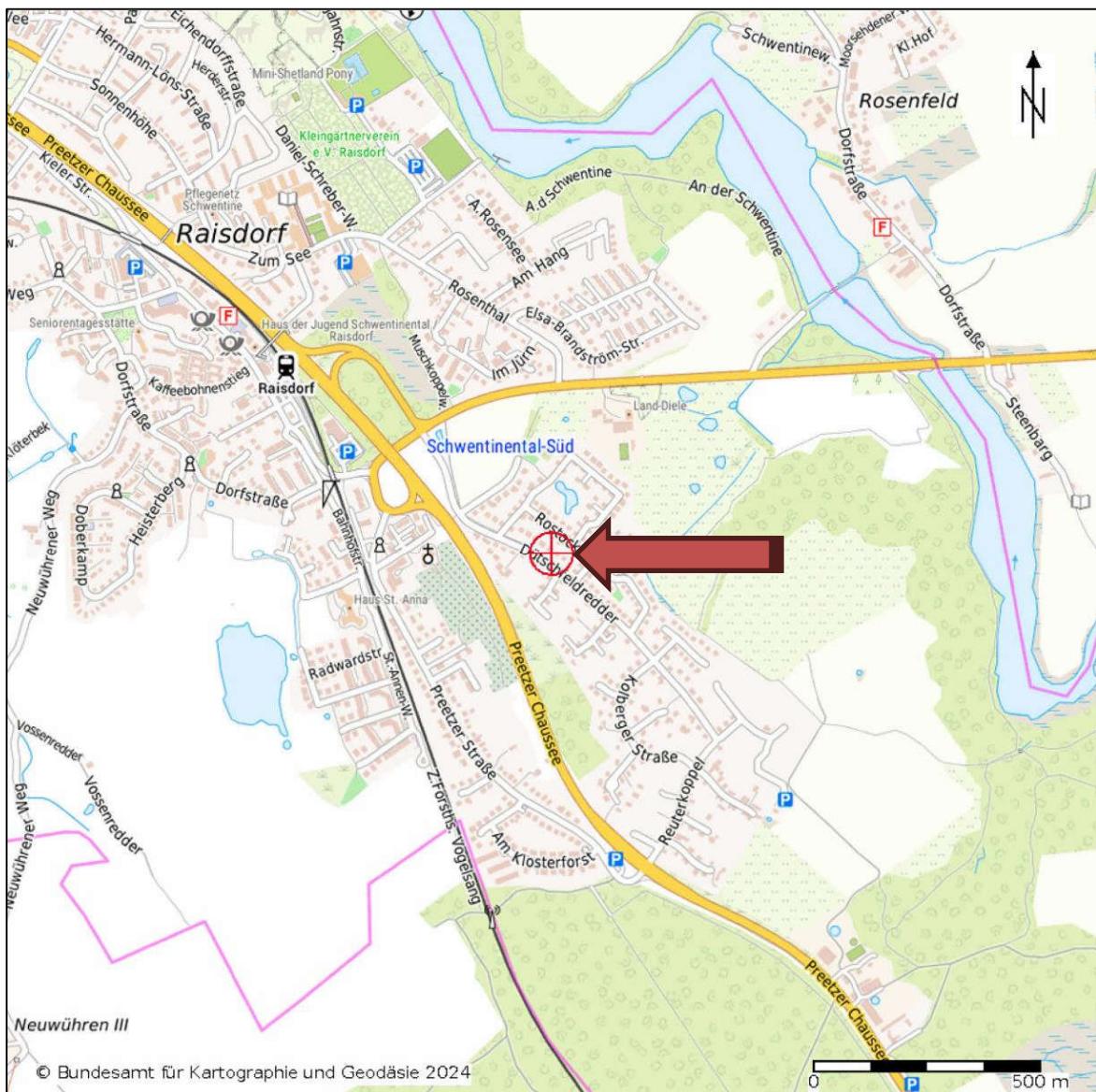
05.03.2024

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte

## Anlage 2



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

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

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

Aktualität:

05.03.2024

Maßstab:

1:15.000

Straßenplan

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

### Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 17.01.2024, Datenbestand vom 13.11.2023

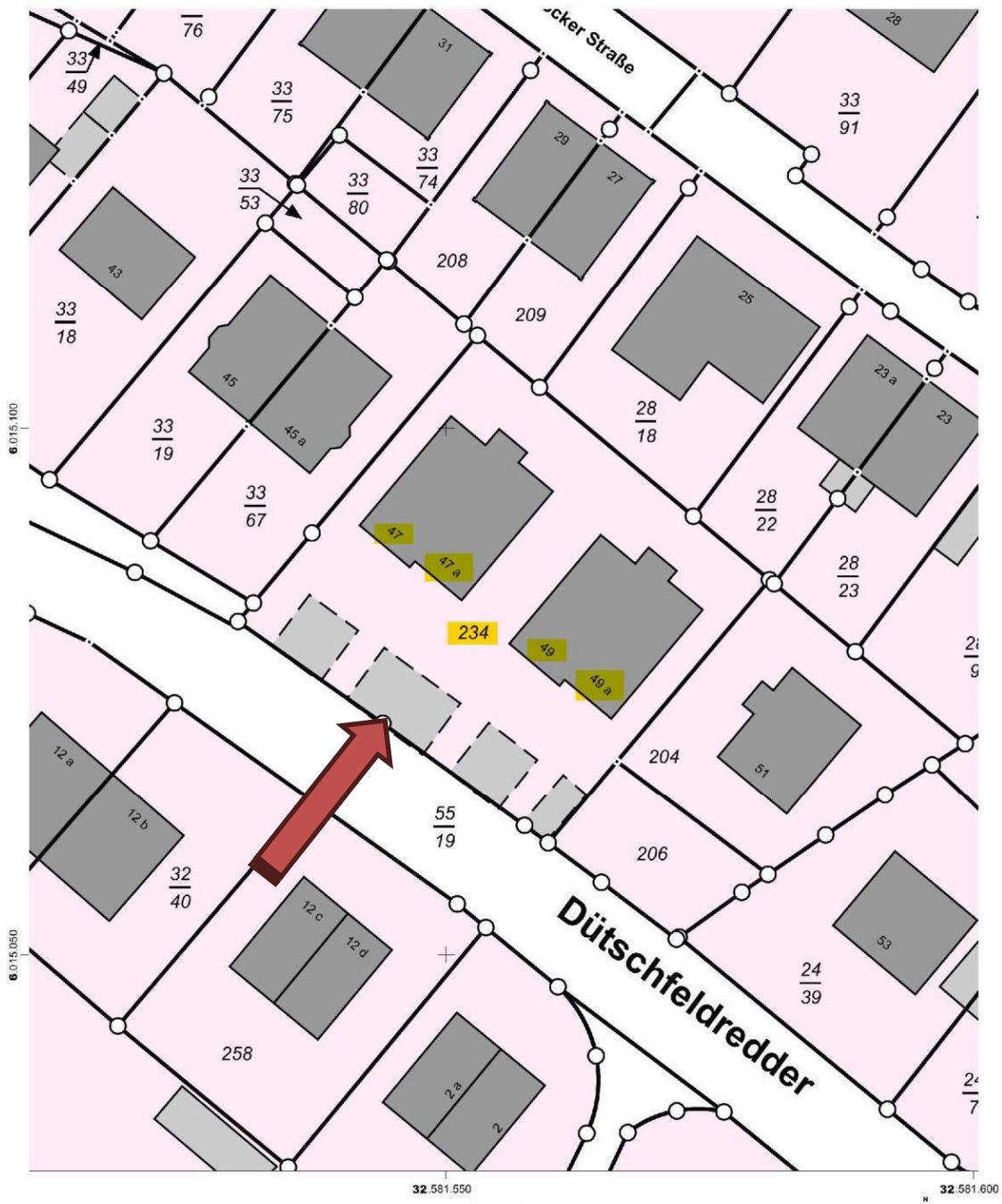
Flurstück: 234  
Flur: 5  
Gemarkung: Raisdorf

Gemeinde: Schwentinental  
Kreis: Plön

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein

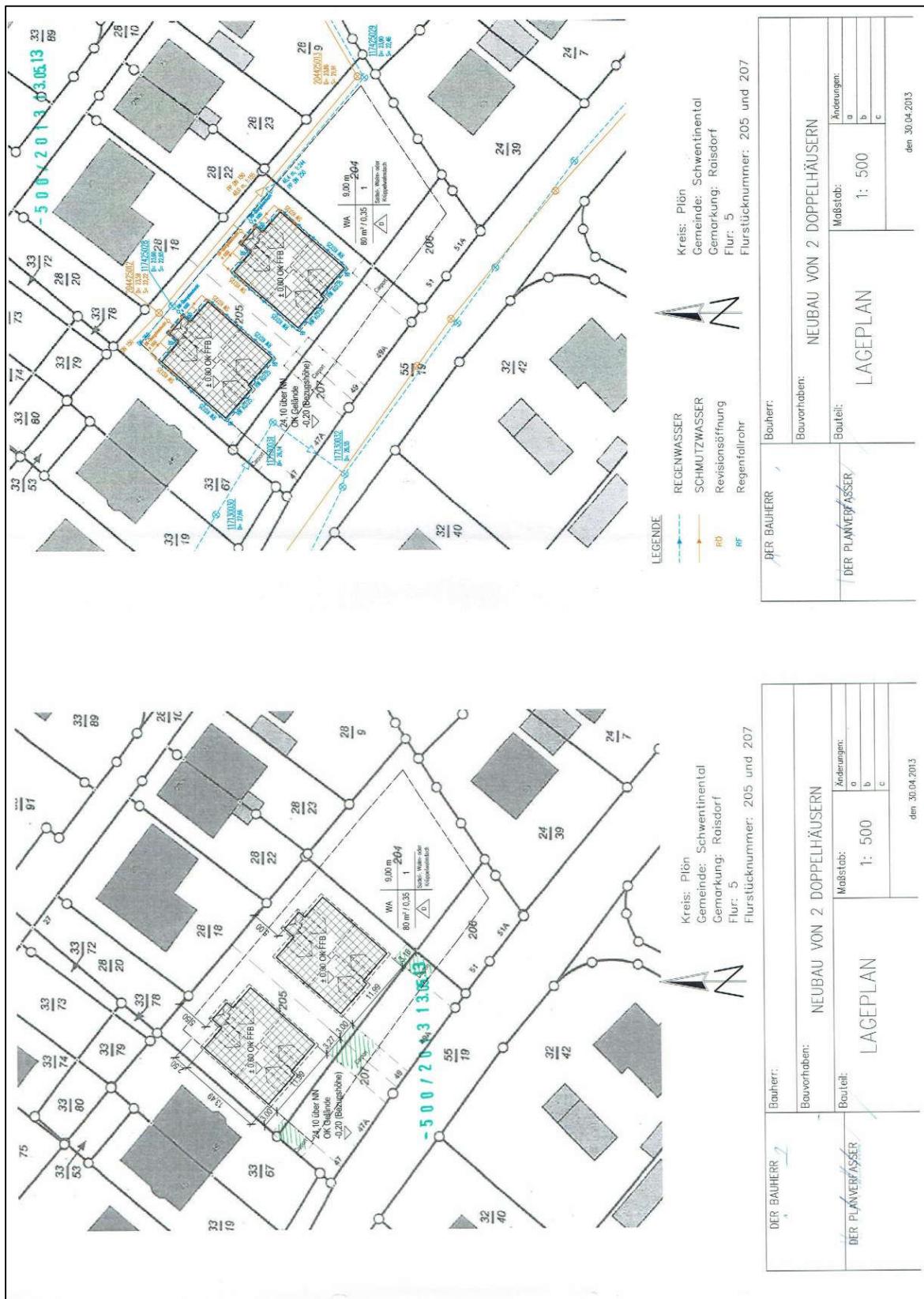


Erteilende Stelle: LVerGeo SH  
Mercatorstraße 1  
24106 Kiel  
Telefon: 0431-383-2019  
E-Mail: Geoserver@LVerGeo.landsh.de



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

# Anlage 4



Lage-/Entwässerungsplan des Bauanzeigeverfahrens

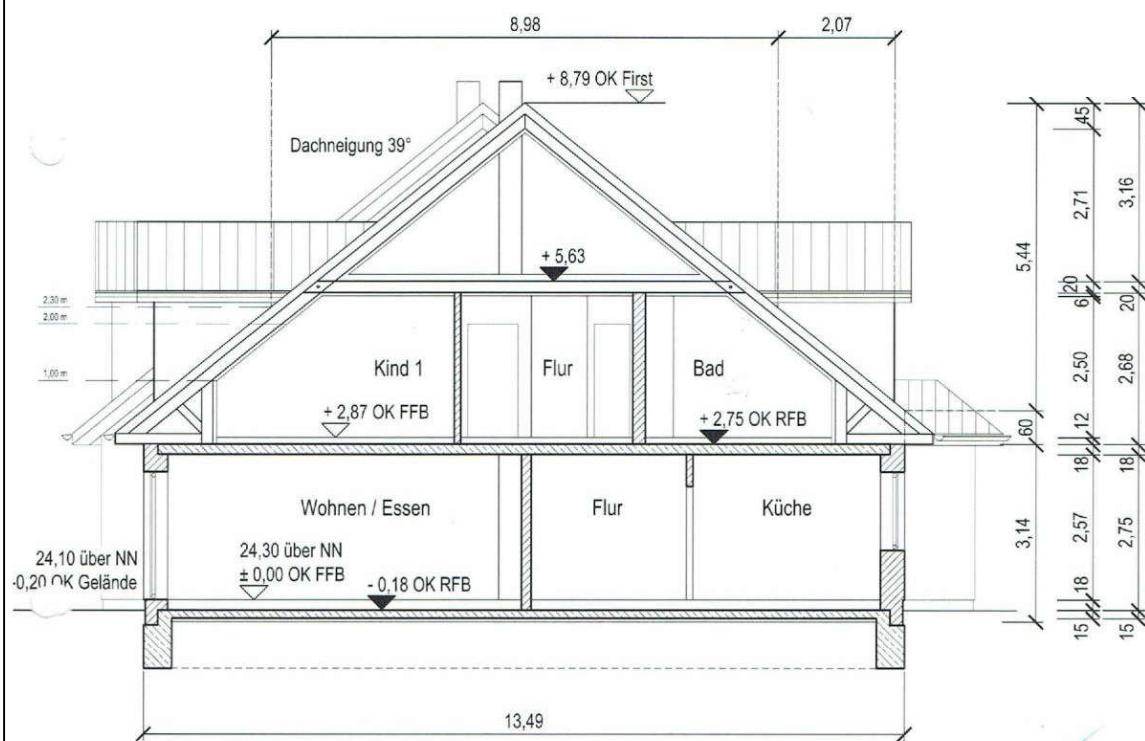
# Anlage 5

- 5 0 0 / 2 0 1 3 13.05.13

## Nachweis der Eingeschossigkeit

Dachgeschoss:  $(11,99 \times 13,49) = 161,75 \text{ m}^2 = 100\%$   
 Dachgeschoss (2.30m):  $(11,99 \times 8,98) + (1,99 \times 2,07) + (1,99 \times 2,07) = 115,91 \text{ m}^2 = 71,66\%$   
 $\frac{3}{4}$  von 100% = 75,00 %  
 71,66 % < 75,00 %

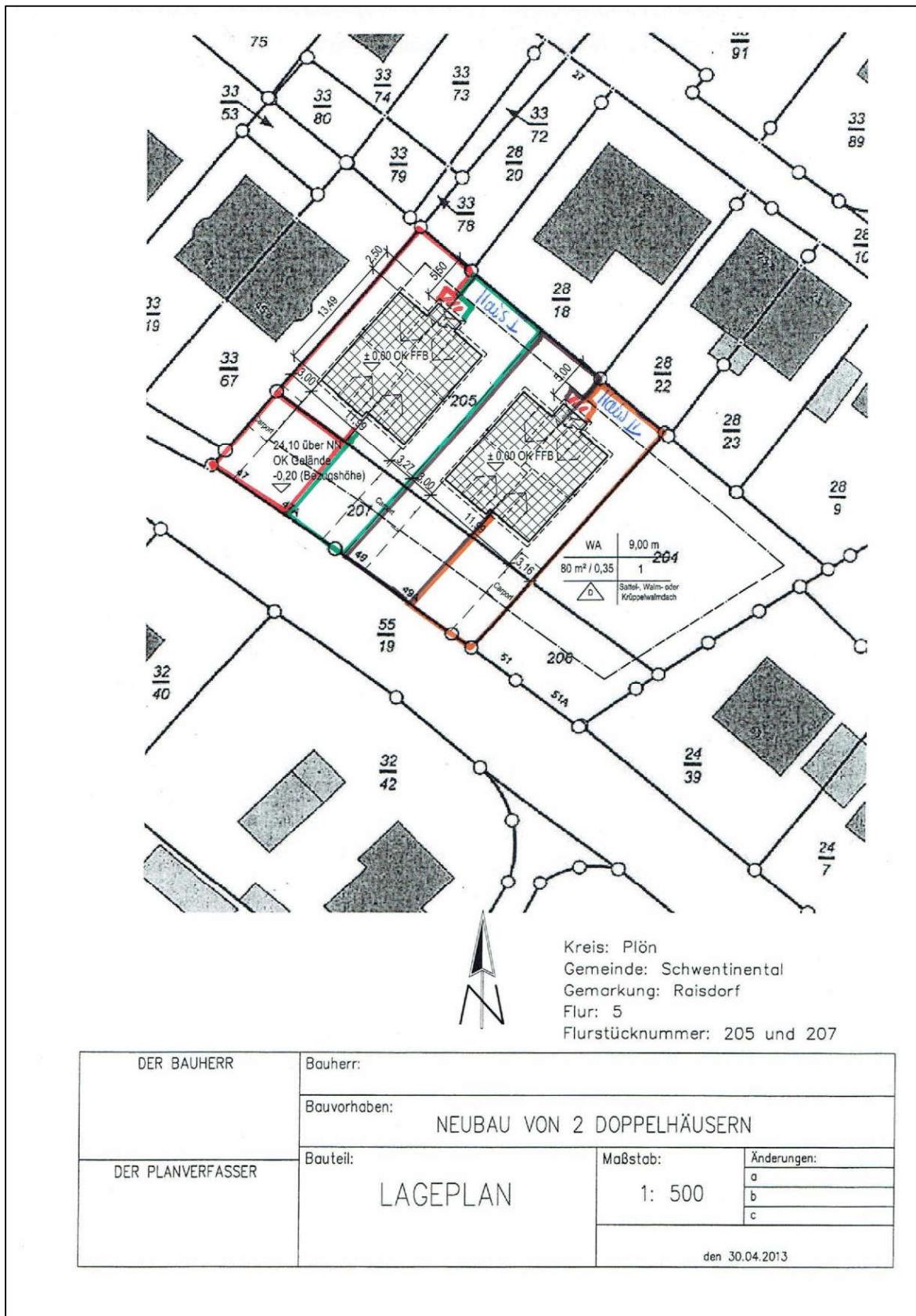
Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss!



DER BAUHERR	Bauherr:			
	Bauvorhaben:	NEUBAU VON 2 DOPPELHÄUSERN		
DER PLANVERFASSER	Bauteil:	Maßstab:	Änderungen:	
	SCHNITT A-A	1: 100	a	
		b		
		c		
		den 30.04.2013		

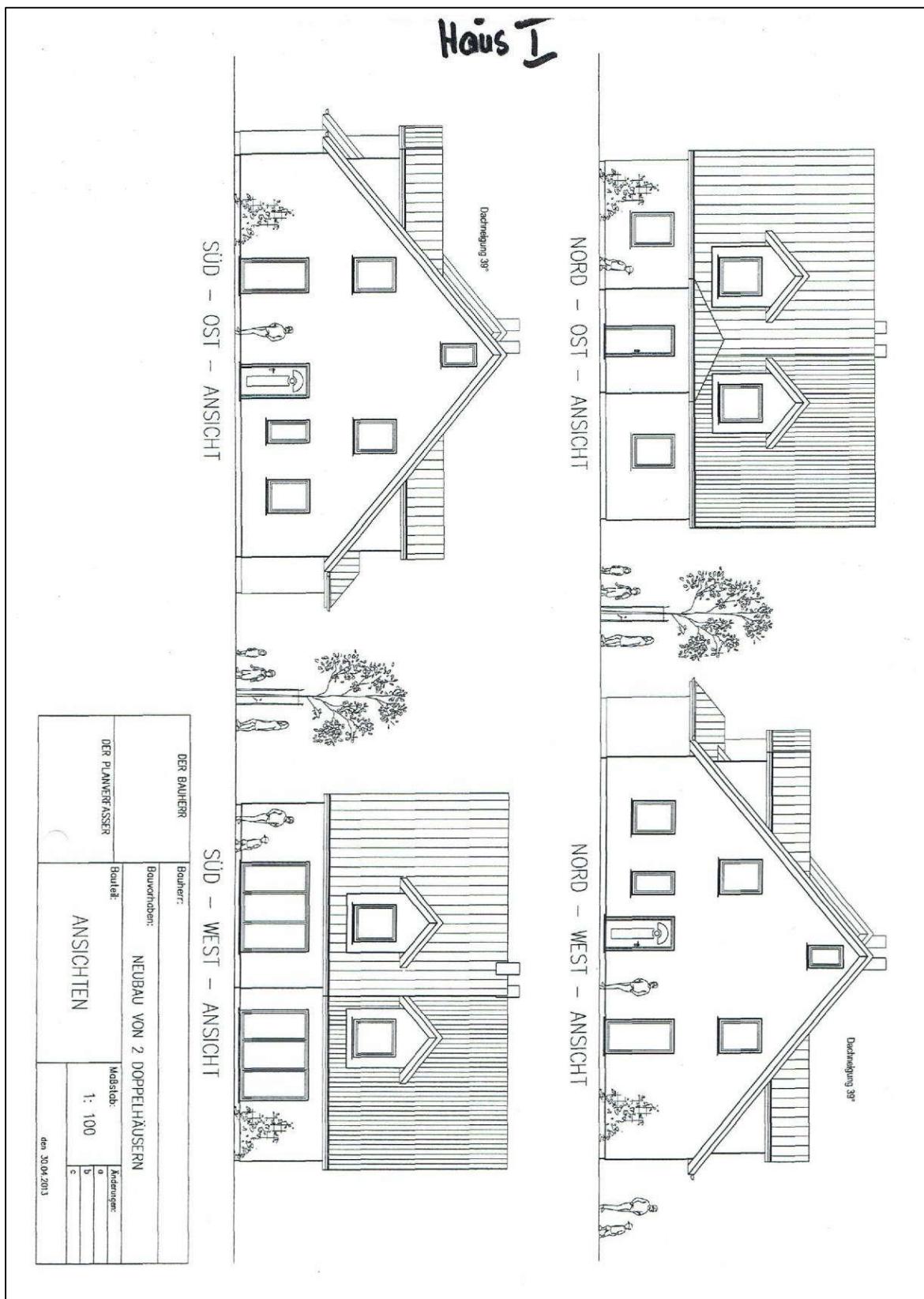
Gebäudeschnitt des Bauanzeigeverfahrens

## Anlage 6



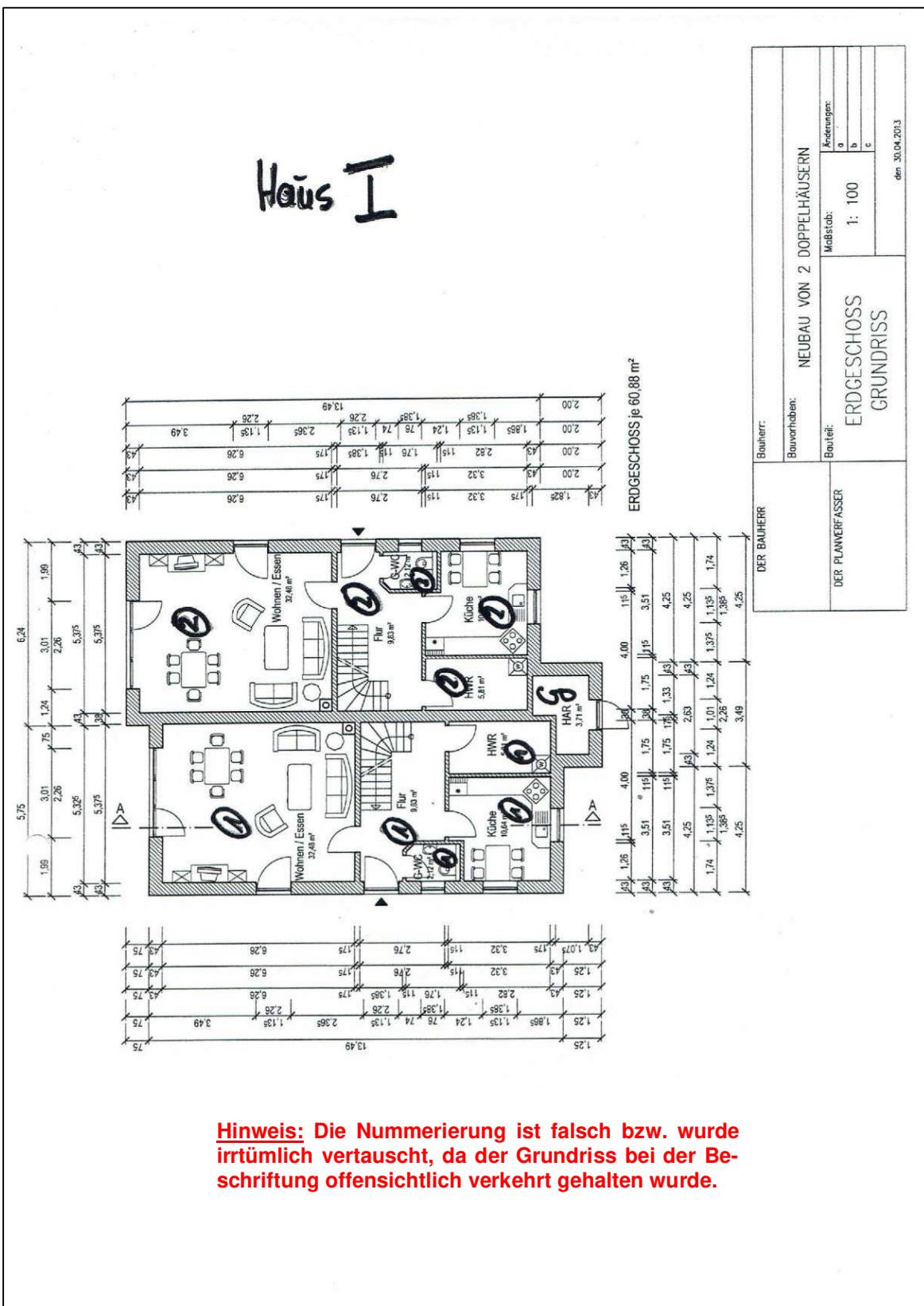
Lageplan als Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Haus I und Haus II)

## Anlage 7



Ansichten zum Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Haus I # 1 u. # 2)

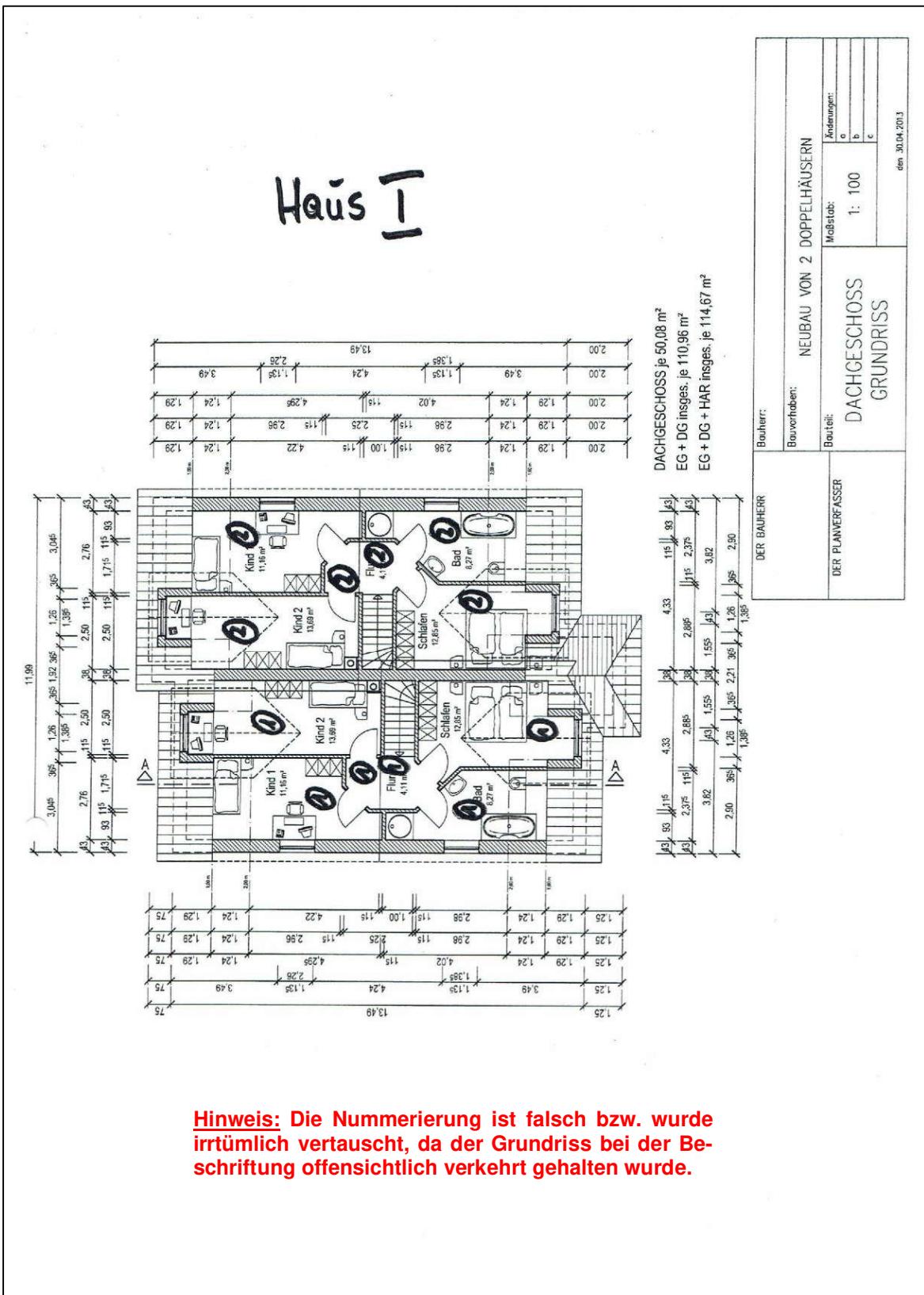
Anlage 8



**Hinweis:** Die Nummerierung ist falsch bzw. wurde irrtümlich vertauscht, da der Grundriss bei der Beschriftung offensichtlich verkehrt gehalten wurde.

EG-Grundriss als Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Haus I # 1 u. # 2)

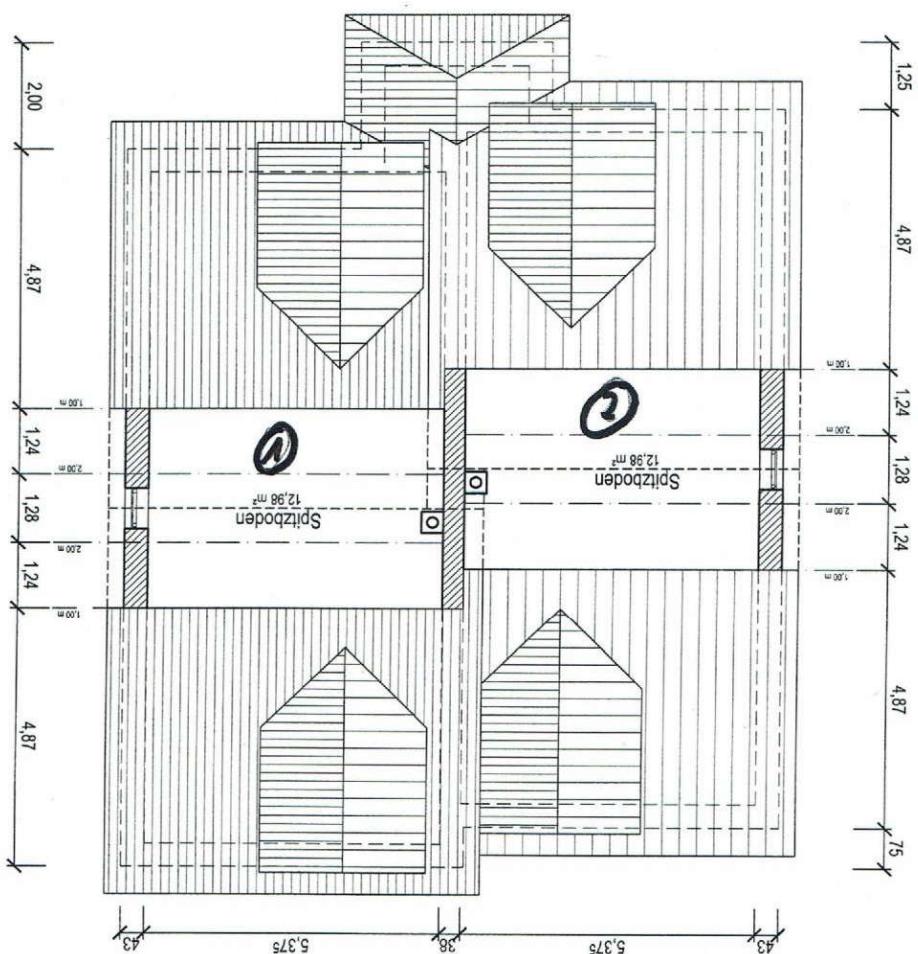
# Anlage 9



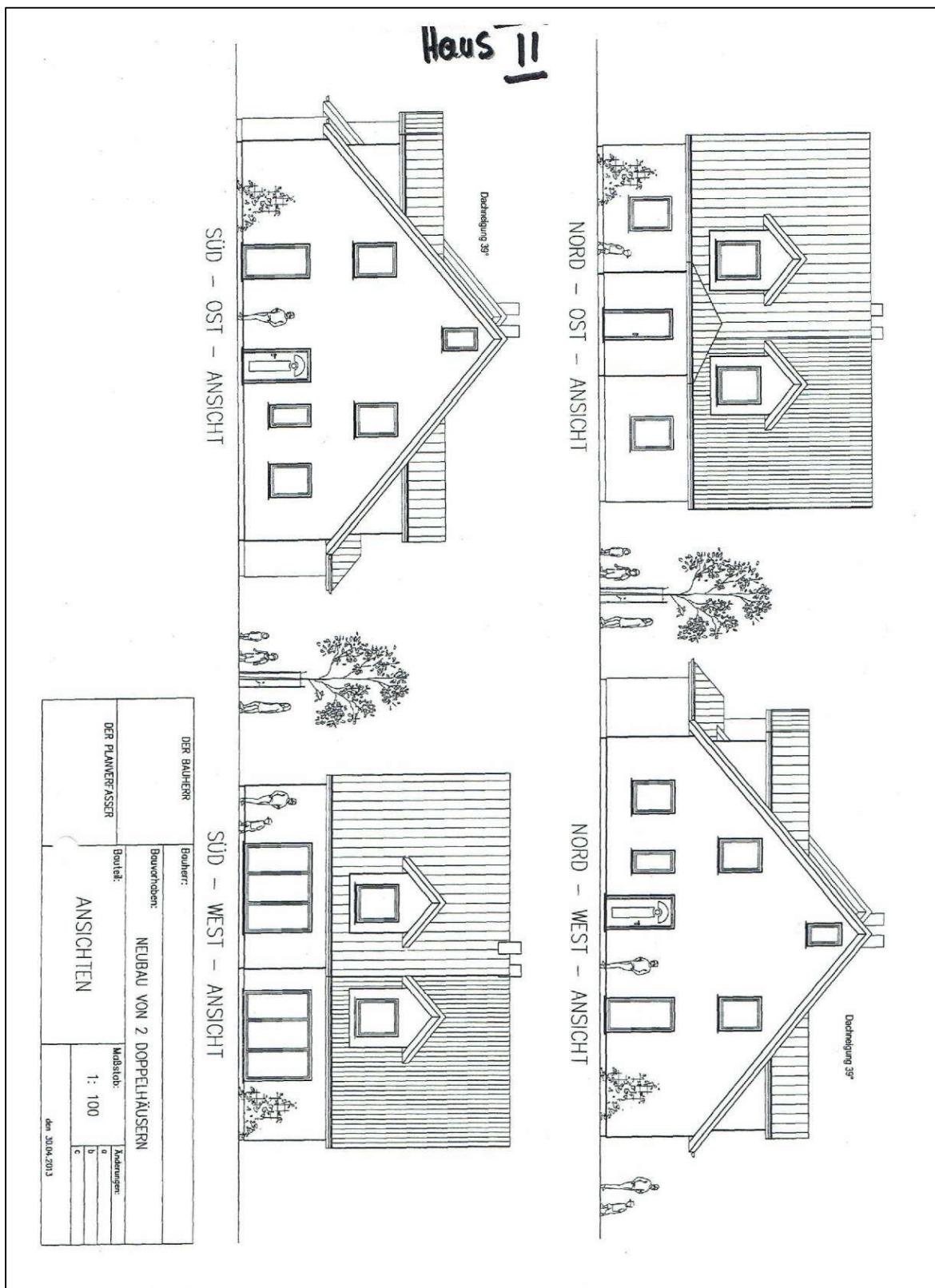
DG-Grundriss als Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Haus I # 1 u. # 2)

Anlage 10

## Haus I

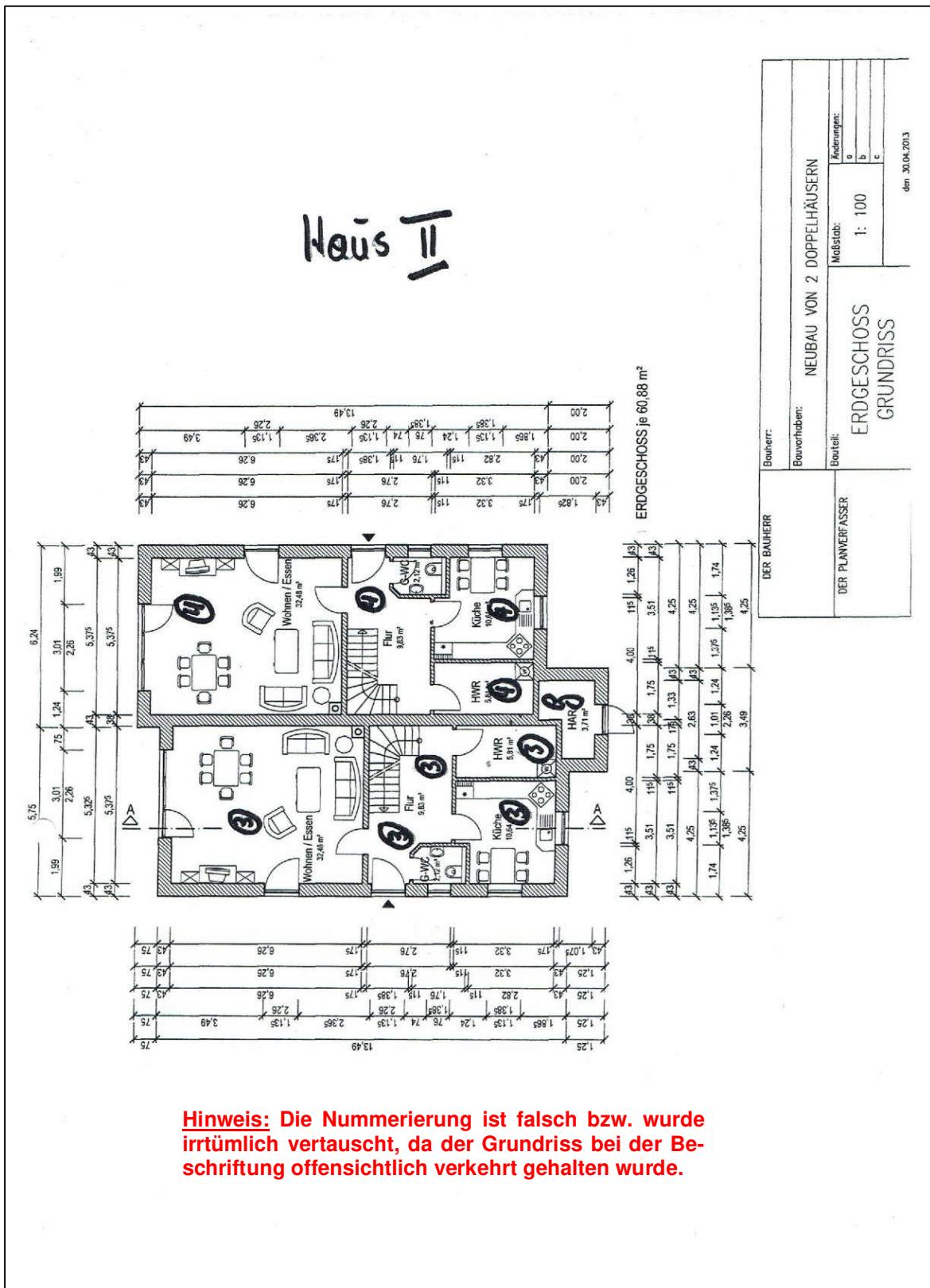


SB-Grundriss als Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Haus I # 1 u. # 2)



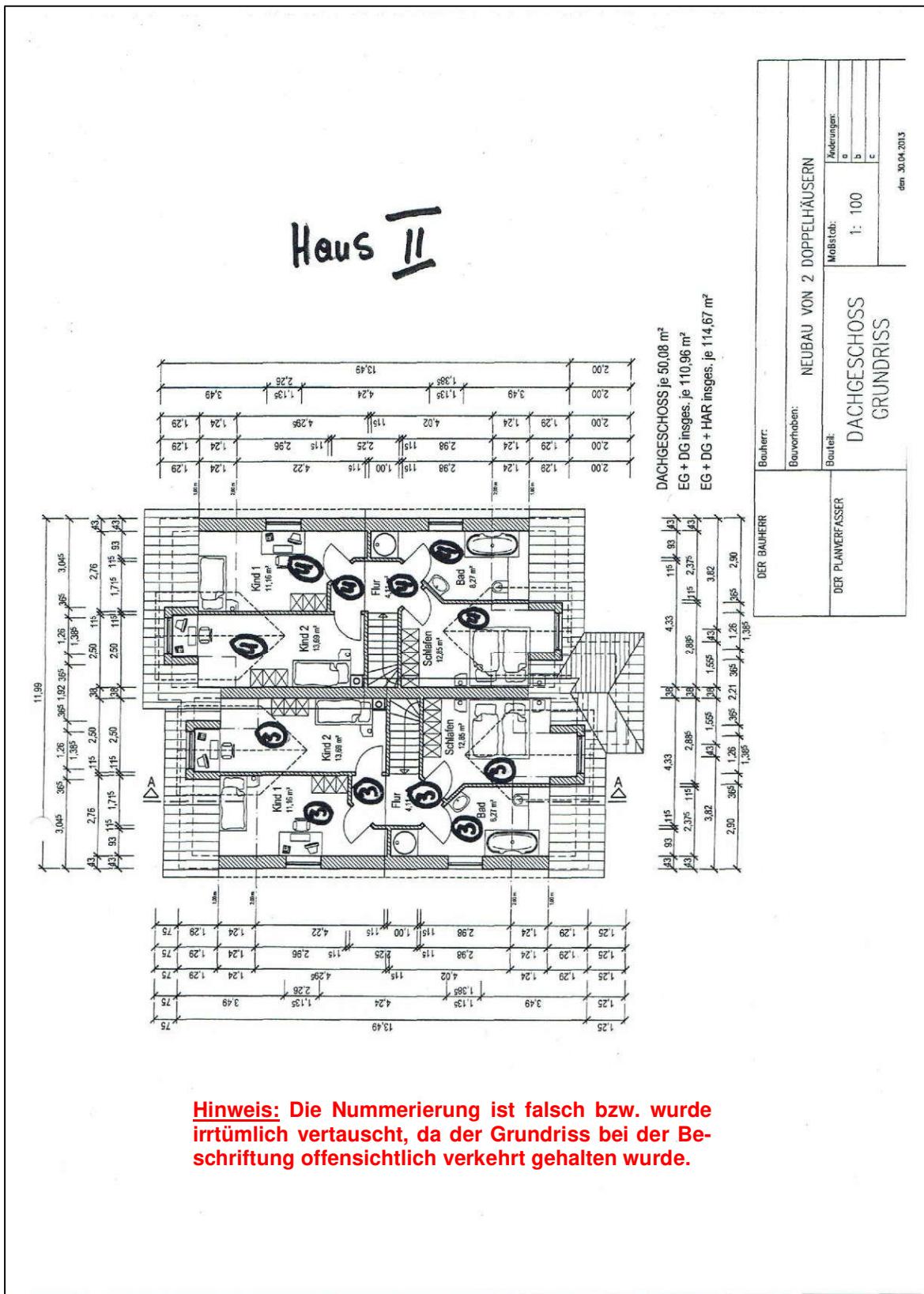
Ansichten zum Aufteilungsplanes der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Haus II # 3 u. # 4)

## Anlage 12



EG-Grundriss als Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Haus II # 3 u. # 4)

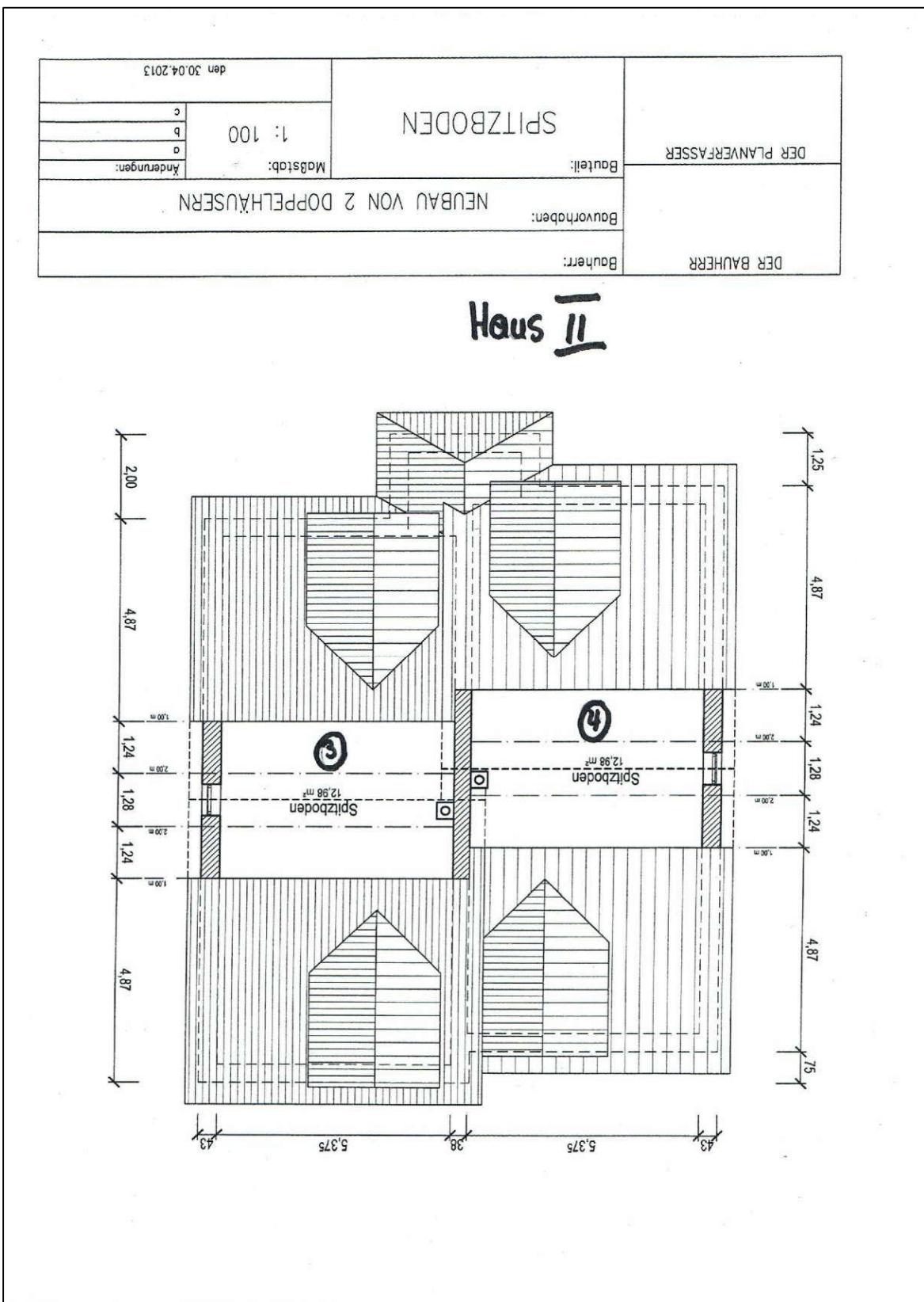
# Anlage 13



**Hinweis:** Die Nummerierung ist falsch bzw. wurde irrtümlich vertauscht, da der Grundriss bei der Beschriftung offensichtlich verkehrt gehalten wurde.

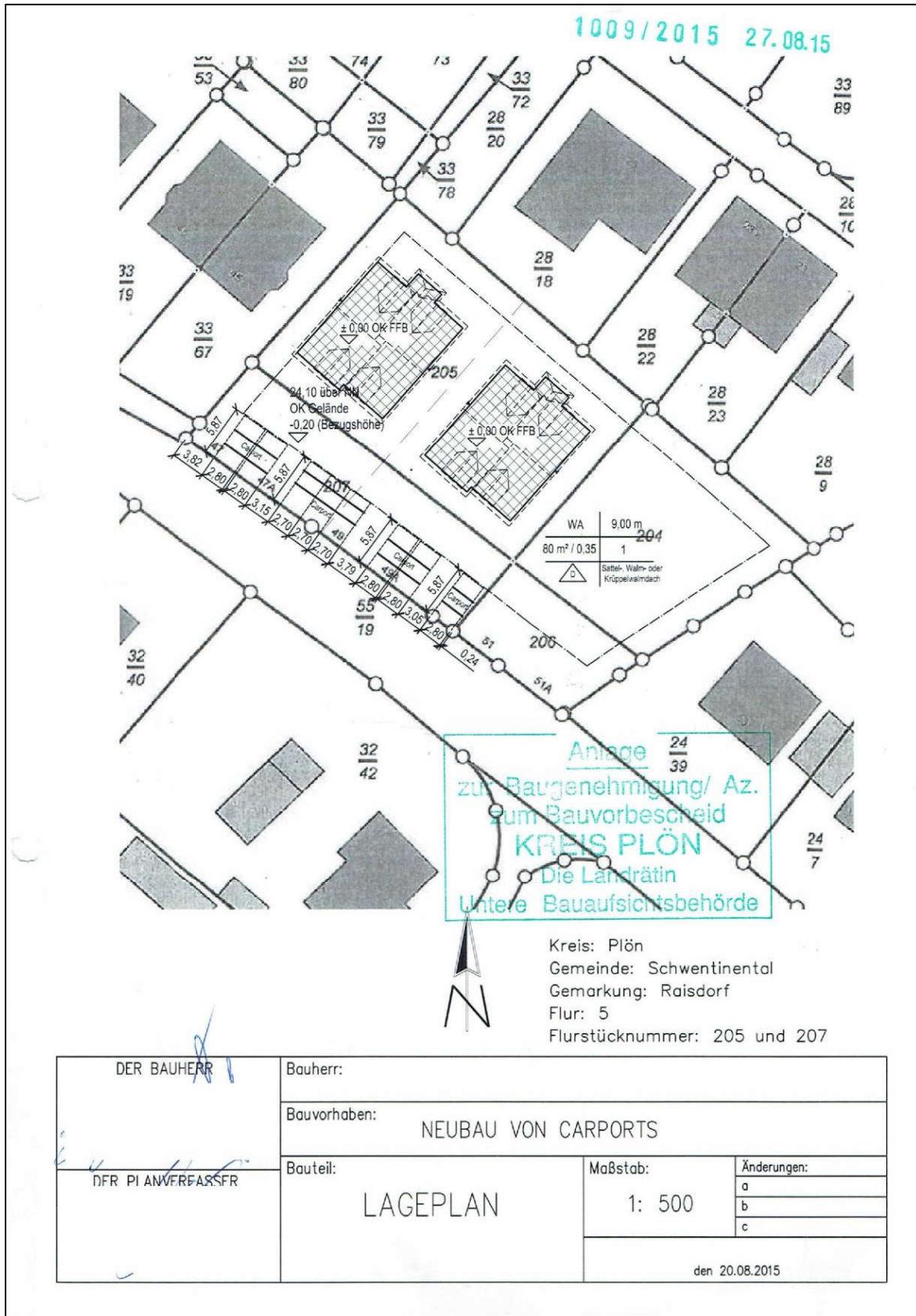
DG-Grundriss als Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Haus II # 3 u. # 4)

# Anlage 14



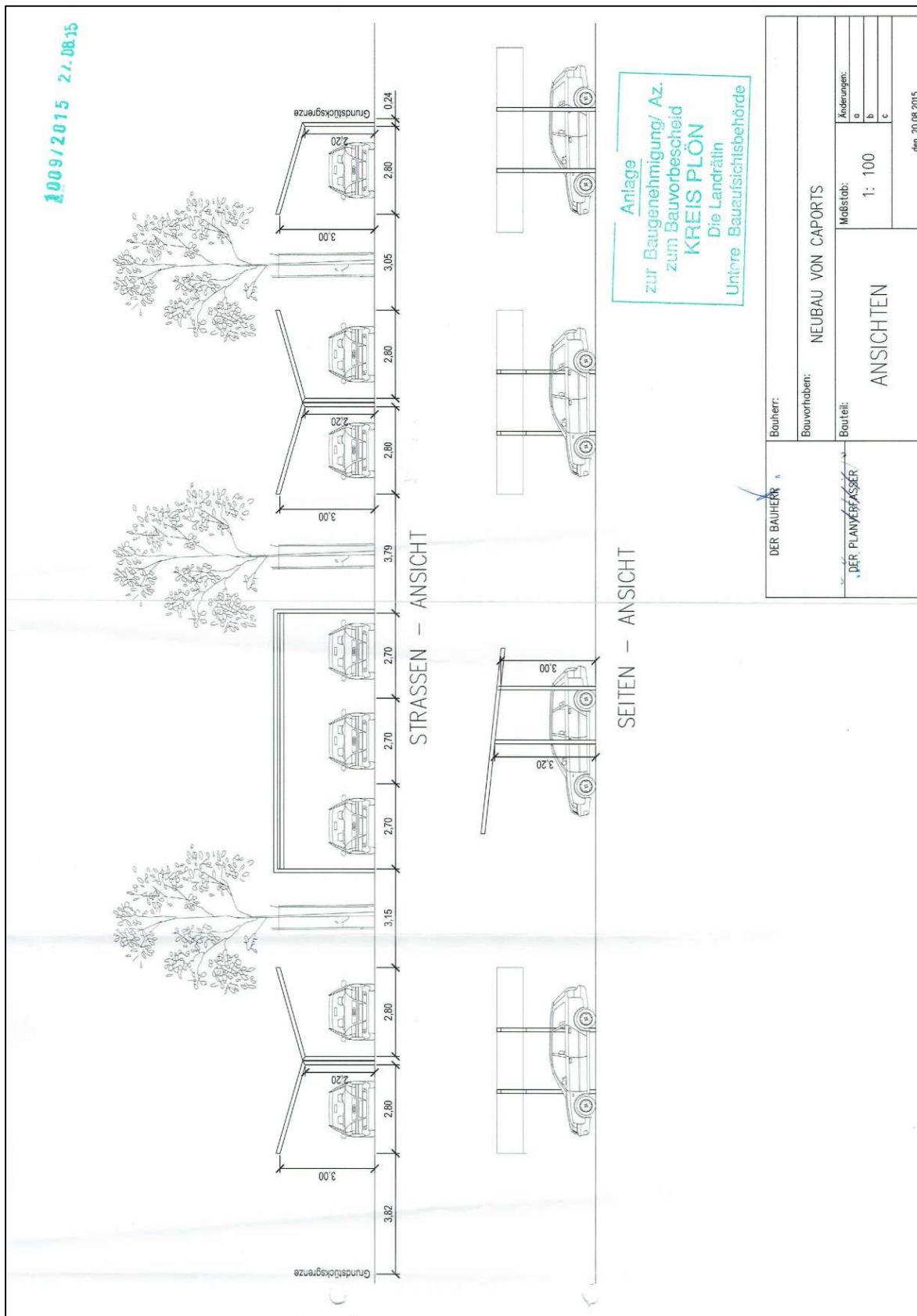
SB-Grundriss als Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Haus II # 3 u. # 4)

Anlage 15



## Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens (betreffend die Carports)

## Anlage 16



Ansichten des Baugenehmigungsverfahrens (betrifft die Carports)

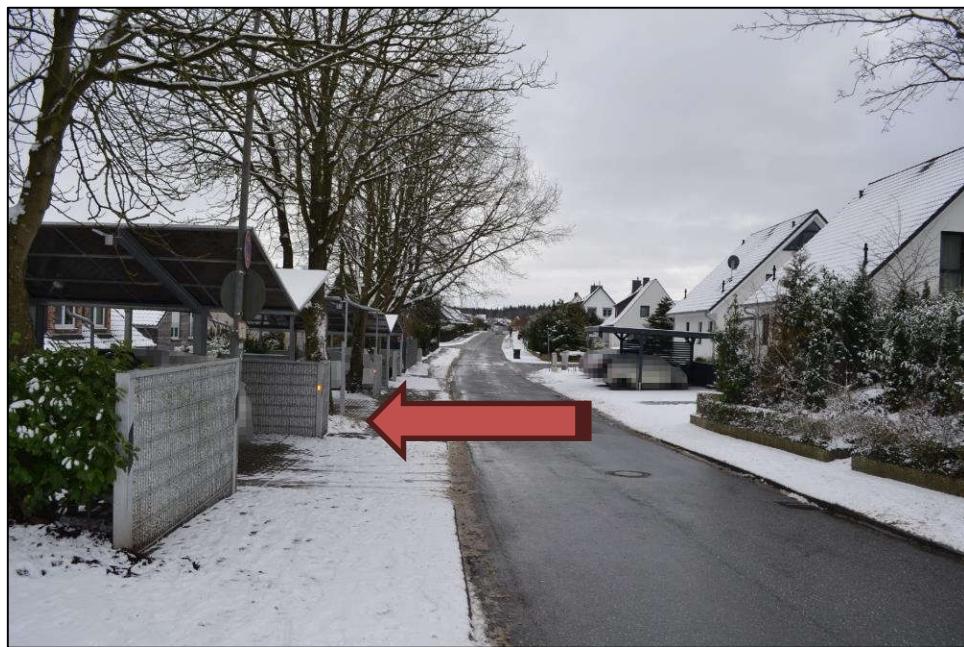


Bild 1: Straße Dütschfeldredder (Nordwest-Südost-Richtung)



Bild 2: Straßen- bzw. Westansicht des Grundstücks



Bild 3: Straßen- bzw. Südwestansicht des Grundstücks mit Haus I



Bild 4: Blick unter den ersten Carportstellplatz links



Bild 5: Vorder- bzw. Südwestansicht (# 1)



Bild 6: Zuwegung zum Hauseingang entlang der Nordwestgrenze (# 1)

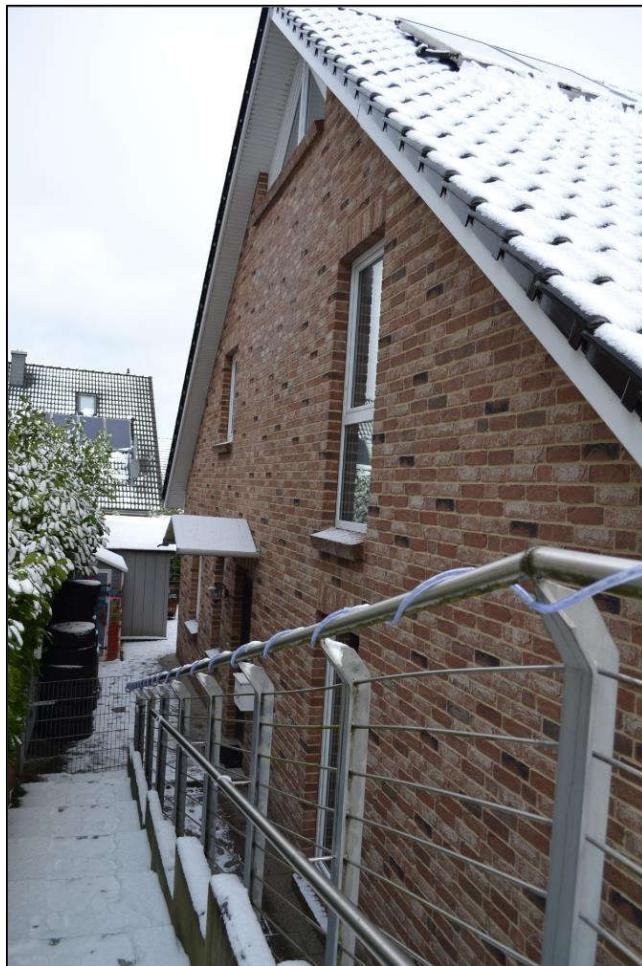


Bild 7: Giebelnordwestansicht (# 1)



Bild 8: Blick in die Gartenfläche (# 1)



Bild 9: Haustür (# 1)



Bild 10: Durchgang in den hinteren Gartenbereich (# 1)



Bild 11: Blick in die hintere Gartenfläche (# 1)



Bild 12: Geräteschuppen (# 1)



Bild 13: Vorder- bzw. Südwestansicht (# 2)



Bild 14: Südansicht (# 1 und # 2)



Bild 15: Rampe bzw. Zuwegung zwischen Haus I und Haus II (# 2 und # 3)



Bild 16: Giebelsüdostansicht (# 2)



Bild 17: Blick in die Gartenfläche (# 2)



Bild 18: Blick in die hintere Gartenfläche (# 2)

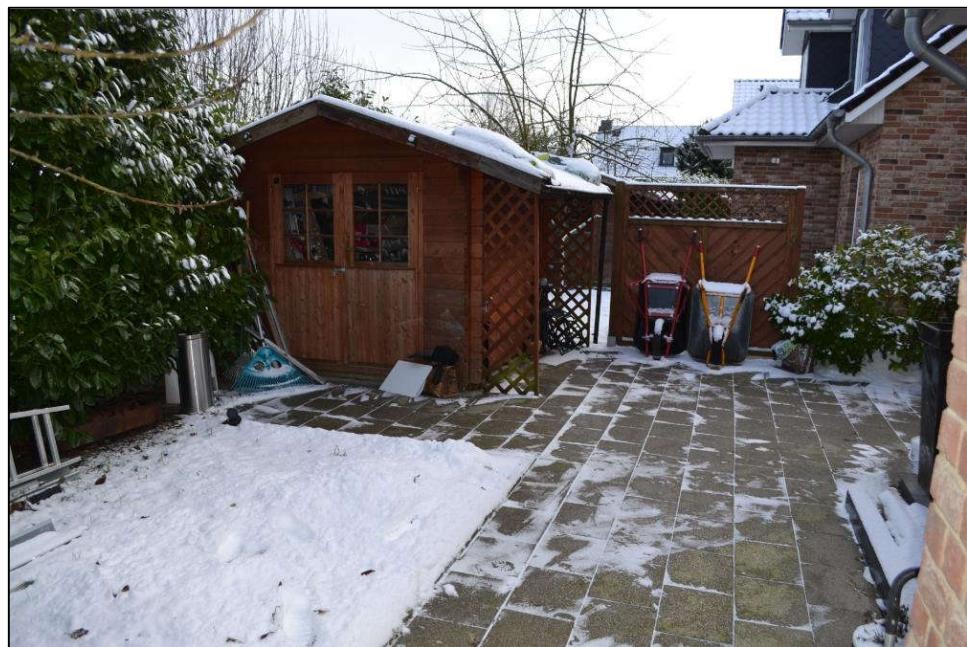


Bild 19: Geräteschuppen (# 2)

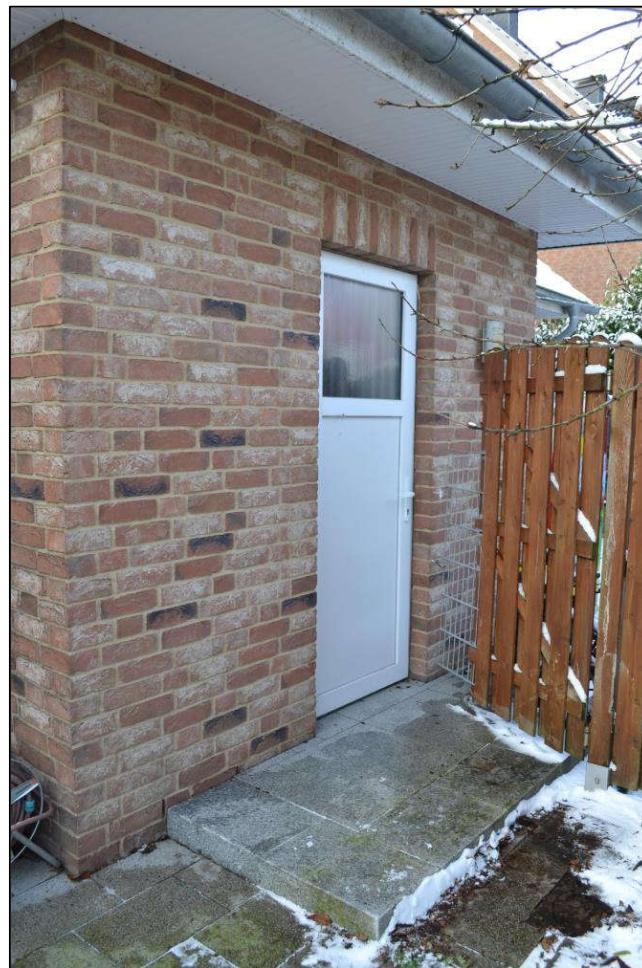


Bild 20: HAR (# 1 und # 2)

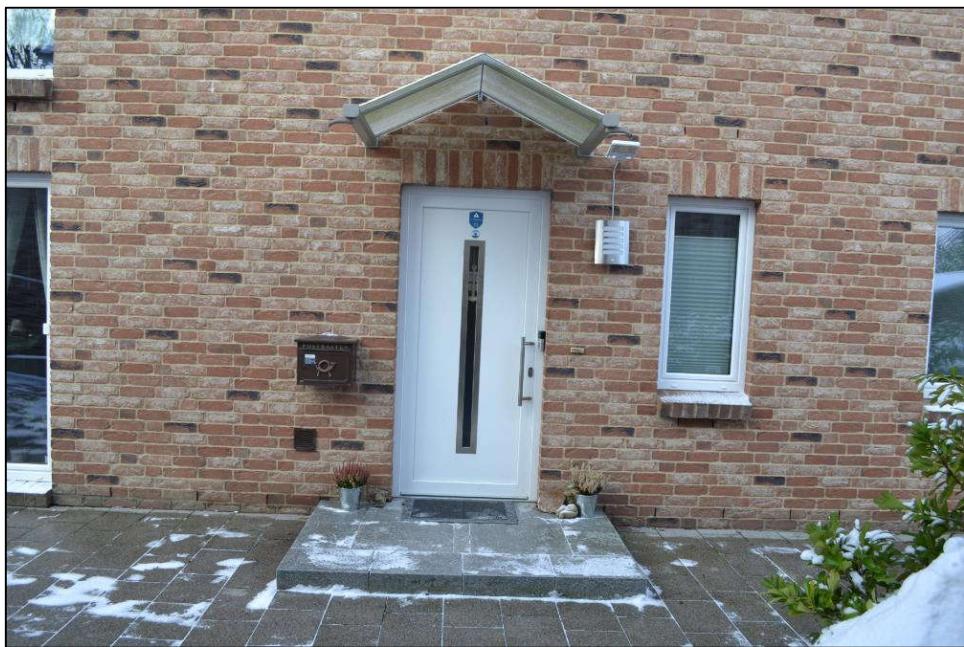


Bild 21: Hauseingang (# 2)



Bild 22: Flur (# 2)

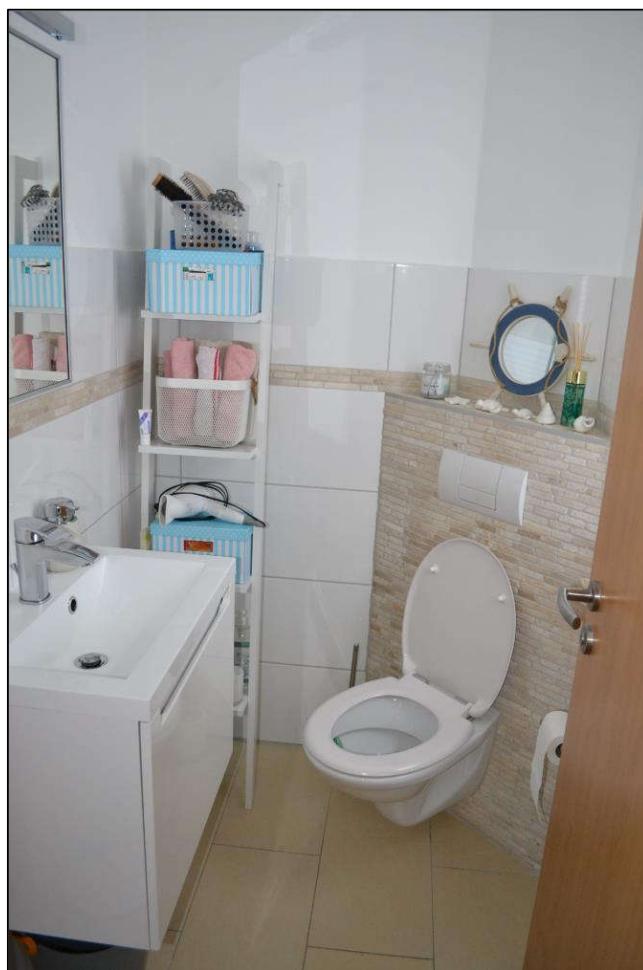


Bild 23: Gäste-WC (# 2)



Bild 24: Küche (# 2)

## Anlage 17

Seite 13 von 25

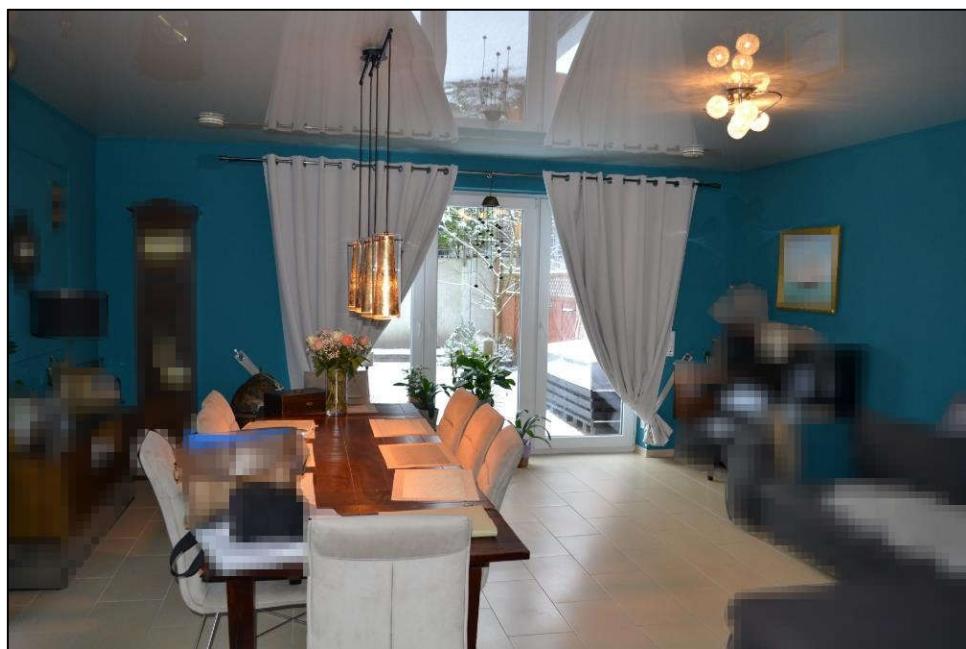


Bild 25: Wohnzimmer (# 2)



Bild 26: Kamin (# 2)

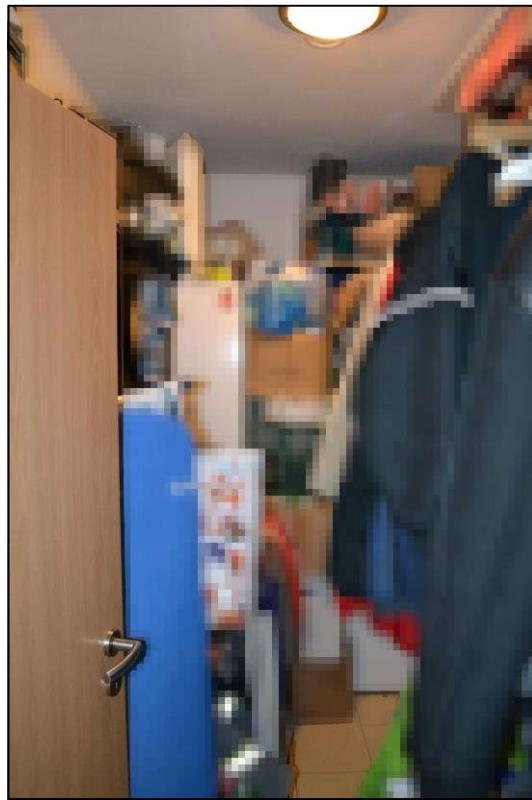


Bild 27: HWR mit Heizungs- und Lüftungsanlage (# 2)



Bild 28: DG-Flur (# 2)



Bild 29: Bad (# 2)

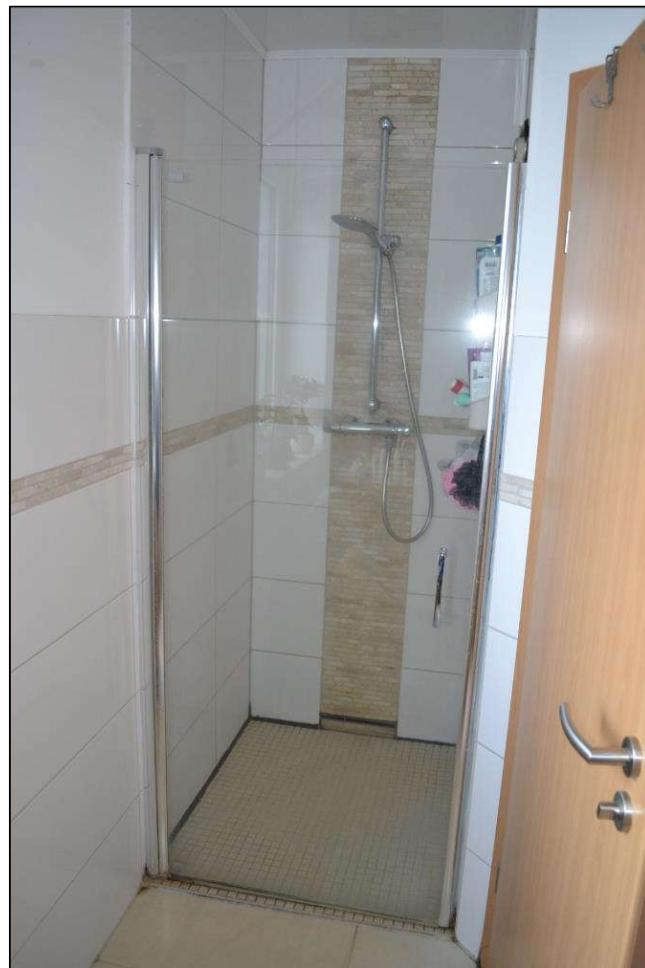


Bild 30: Dusche (# 2)



Bild 31: Zimmer (# 2)



Bild 32: Zimmer (# 2)

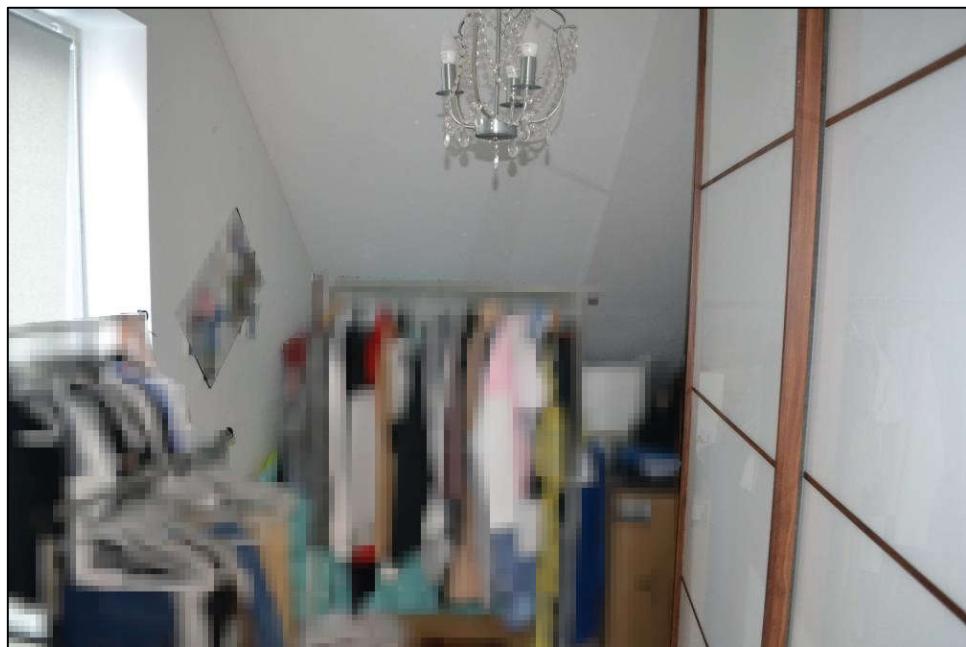


Bild 33: Zimmer (# 2)



Bild 34: Treppe zum Spitzbodenraum (# 2)



Bild 35: Spitzbodenraum (# 2)



Bild 36: Spitzbodenraum (# 2)

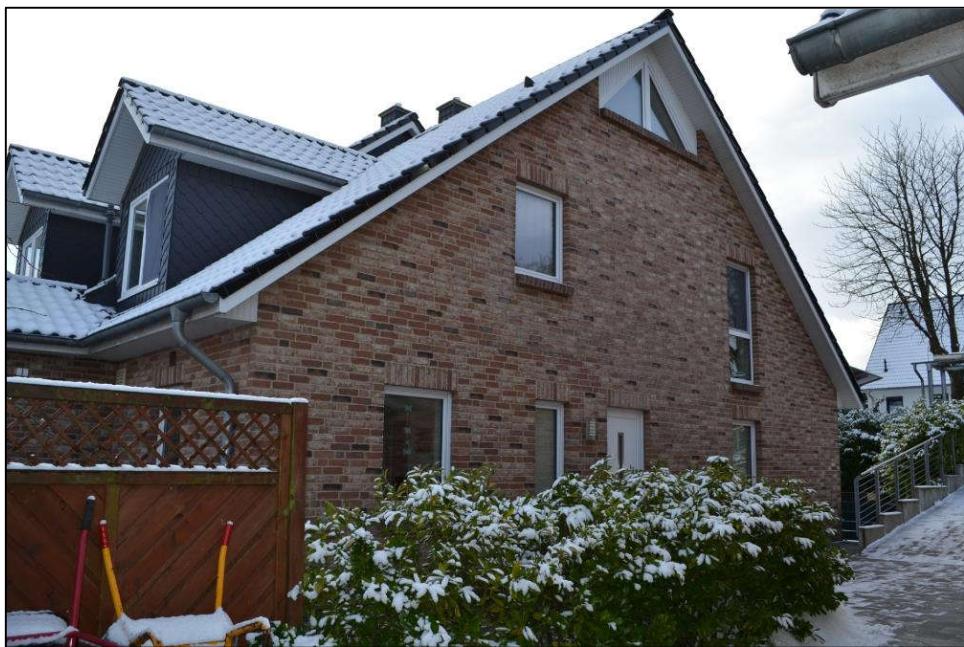


Bild 37: Giebelnordwestansicht (# 3)



Bild 38: Blick in die Gartenfläche (# 3)



Bild 39: Blick in die hintere Gartenfläche mit Geräteschuppen (# 3)



Bild 40: Gebäu derückansicht (# 3)



Bild 41: Blick zwischen Haus II und Haus I (# 3 und # 2) Richtung Straße im Südwesten



Bild 42: Straße Dütschfeldredder (Südost-Nordwest-Richtung)



Bild 43: Straßen- bzw. Südansicht des Grundstücks



Bild 44: Südansicht des Grundstücks mit Haus II (# 3 und # 4)



Bild 45: Zuwegung zum Hauseingang entlang der Südostgrenze (# 4)



Bild 46: Vorder- bzw. Südwestansicht (# 4)



Bild 47: Giebelsüdostansicht (# 4)

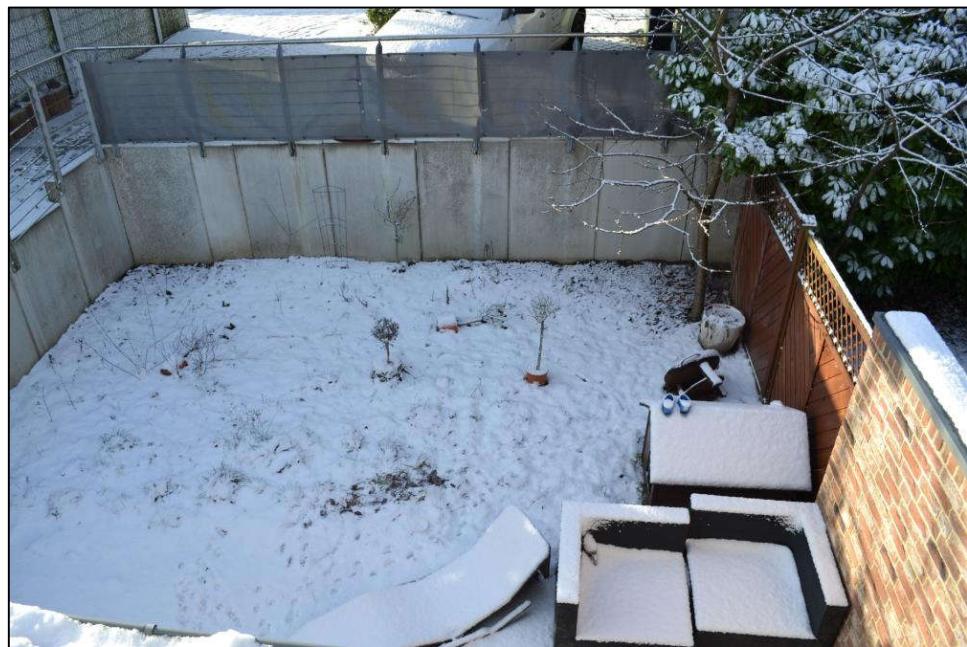


Bild 48: Gartenfläche als Draufsicht aus dem DG (# 4)



Bild 49: Blick in die hintere Gartenfläche mit Geräteschuppen (# 4)



Bild 50: Gebäuderückansicht mit HAR (# 3 und # 4)