



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 13/24

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

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

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

Datum: 27.09.2024

Az.: 24-08-06

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Wochenendhaus (Wohnung Nr. 2 bzw. Haus II)
bebauten Grundstücksteil Seesternweg 49 a in 24217 Schönberg



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum
Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 ermittelt mit rd.

299.000,00 €.

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



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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücks- bzw. Objektanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	5
2	Daten des Wohnungseigentums	6
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	6
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	7
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
3	Beschreibung des Grundstücks	7
3.1	Wohn- und Verkehrslage	7
3.2	Erschließungssituation	9
3.3	Beschaffenheit	9
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	10
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	10
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	10
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	11
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	11
3.5.4	Baulasten	11
3.5.5	Denkmalschutz etc.	12
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
4	Nutzung des Grundstücks	12
4.1	Allgemeines	12
4.2	Wohnungseigentumsbildung	13
4.3	Bewirtschaftungskosten	14
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	14
5.1	Rohbaumerkmale	14
5.2	Ausbauzustand	15
5.3	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	16
5.4	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	16
5.5	Bauzahlen	18

5.5.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	18
5.5.1	Brutto-Rauminhalt (BRI)	18
5.5.2	Wohnfläche	18
6	Ermittlung des Verkehrswertes	18
6.1	Vorbemerkung	18
6.2	Definition des Verkehrswertes	19
6.3	Verfahrenswahl mit Begründung	19
6.4	Sachwertermittlung	22
6.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
6.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	23
6.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	23
6.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	24
6.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	24
6.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	26
6.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	27
6.4.2.4	Baunebenkosten	27
6.4.2.5	Baupreisindex	28
6.4.2.6	Regionalfaktor	28
6.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	28
6.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	30
6.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	32
6.5	Verkehrswert	32
6.5.1	Marktanpassung	33
6.5.1.1	Allgemeines	33
6.5.1.2	Sachwertfaktor	35
6.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
6.5.3	Verkehrswertergebnis	38
6.5.4	Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter	38
7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
8	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	40
9	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 24.06.2024, zugestellt am 29.06.2024, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Wohnungsgrundbuch von Schönberg Blatt 3228** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 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 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 06.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (06.08.2024).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist die im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnete Wohnung (Haus II), identisch mit einem Wochenendhaus in Holzbauweise mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt etwa 89 m². Das Baujahr ist 1965 mit Anbau 1988. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus drei freistehenden Häusern auf einem 2.126 m² großen Grundstück. Bis auf Stellplätze sind keine Sondernutzungsrechte vergeben.

1.6 Grundstücks- bzw. Objektanschrift

Seesternweg 49 a, 24217 Schönberg.

Anm.: Das gemeinsame Grundstück der Eigentümergemeinschaft hat die Straßenbezeichnung Seesternweg 49, 49 a, 49 b und ist mit drei Einzelhäusern mit aufsteigenden Nummern wie folgt bebaut:

Wohnung Nr. 1 = Haus I, **Wohnung Nr. 2 = Haus II** und Wohnung Nr. 3 = Haus III.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Immobilie wurde dem Vernehmen nach von dem 2023 verstorbenen Nießbrauchberechtigten bewohnt und wird zurzeit von den Eigentümern gelegentlich als Ferien- bzw. Wochenendhaus bewohnt. Miet- und Pachtverhältnisse mit Dritten sind nicht bekannt. Im Übrigen sind die vorhandenen Einrichtungsgegenstände/Hausrat nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 06.08.2024 zwischen 10:00 bis 11:30 Uhr in Gegenwart der dort urlaubenden Antragstellerin durchgeführt. Die Antragsgegnerin hat im Rahmen der vorherigen Terminabstimmung auf eine persönliche Teilnahme verzichtet.

1.9 Besichtigungsumfang

Das Bewertungsgrundstück/-objekt mit der Wohnung Nr. 2/Haus II konnte innen wie außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands in einem für diese Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die bei der Besichtigung angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 12 auszugsweise beigelegt.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 17.05.2024.
- Aus der Grundakte angeforderte Teilungserklärung vom 26.06.1985 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.09.1985 nebst Eintragungsbewilligungen Abteilung II, Nrn. 1, 3.

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 05.08.2024.

- Einsicht in die beim Kreis Plön registrierte Baugenehmigungsakte am 19.08.2024.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Schönberg vom 11.09.2024.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Probstei zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 17.09./25.09.2024.
- Internetseiten des Amtes Probstei/des Kreises Plön (betreffend die Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2022/2023 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

2 Daten des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Schönberg Blatt 3228** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Schönberg	001	274/42	Gebäude- und Freifläche, Seesternweg 49, 49 a, 49 b	2.126 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung. Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 2 bezeichneten Stellplatz zugeordnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Schönberg Blatt 3227 bis 3229). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. (...).

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien der Eigentümerinnen zu verzichten. Eingetragen sind seit dem 01.07.2005 zwei Personen (Anteil jeweils 1/2).

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für (...), (...) und (...) gemäß Bewilligungen vom 23.01.1986/05.08.1999 (Notar ...); eingetragen am 26.08.1986/17.11.1999.
3	Nießbrauch für (...); löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 25.04.2005 (Notar ...); eingetragen am 01.07.2005.
5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 13/24); eingetragen am 17.05.2024.

Anm.: Das unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Vorkaufsrecht wird im Abschnitt 6.5.4 gesondert bewertet. Das unter der lfd. Nr. 3 eingetragene Nießbrauchrecht ist gegenstandslos geworden und wird nicht bewertet, da der Berechtigte verstorben ist (löschar bei Todesnachweis).

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte an anderen Grundstücken sind dem Sachverständigen weder ausweislich der behördlich zur Verfügung gestellten Unterlagen noch durch Mitteilung von Verfahrensbeteiligten bekanntgeworden. Darüber hinaus wurden durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt. Auf eine begünstigende Baulasteintragung (Abstandsfläche) ist noch hinzuweisen (s. Abschnitt 3.5.4).

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Grundstück der aus drei Häusern bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Brasilien der Gemeinde Schönberg, und zwar vor dem Landeschutzdeich auf der Südseite des Seesternwegs, der einerseits dem Zugang zum Ostseestrand, andererseits auch dem notwendigen Erschließungsverkehr für in diesem Abschnitt nur relativ wenigen Anliegern dient. Belastende Immissionseinwirkungen aus Straßenverkehr bestehen insoweit nicht. Im Übrigen ist auch das Publikumsaufkommen von Fußgängern/Fahrradfahrern, also i.d.S. mit Tagesgästen und Urlaubern in den Sommer-

monaten, in diesem Teilabschnitt um einiges geringer, als es weiter westlich im direkt benachbarten Ortsteil Kalifornien der Fall ist. Dies gilt umso mehr, als dass das Bewertungsobjekt als Wohnung Nr. 2 bzw. Haus II straßenfern mit etwa 40 m in rückwärtiger Bauungsreihe liegt. Die Nachbarschaftslage mit den Ortsteilen Kalifornien und Brasilien wird im Wesentlichen baulich geprägt durch die typischen Strukturen eines Ferien- und Wochenendhausgebiets u.a. auch mit Campingplätzen. Hinzukommen vereinzelt auch Appartementanlagen für Ferienwohnzwecke und gastwerbliche Einrichtungen vorwiegend als Saisonbetriebe. Bis zum Ortsteilzentrum von Kalifornien im Westen mit Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind es fußläufig etwa 900 m. Das Ortsteilzentrum Schönberger Strand im Osten liegt etwa 2,5 km entfernt. Das Schönberger Gemeindezentrum ist über die Straßen Mittelstrand, K 50 bzw. K 15 nach 6 km zügig erreichbar, zuvor kreuzt noch die B 502 zwischen Kiel und Schönberg.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Probstei angehörige politische Gemeinde Schönberg selbst hat mit den Ortsteilen Schönberger Strand, Neuschönberg, Holm, Kalifornien und Brasilien auf Basis der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit etwa 6.360 Einwohner und liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel auf der Siedlungsachse Kiel-Schönkirchen-Schönberg. Schönberg ist Zentrum der 140 km² großen Probstei, einer Naturlandschaft und Urlaubsregion, beginnend an der Kieler Außenförde bei Laboe mit etwa 20 km Strand bis hin zum Süß- und Salzwasserbiotop bei Stakendorf. Neben dem Tourismus wird diese Region auch noch durch die Landwirtschaft geprägt. Die zentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde Schönberg als landesplanerisches Unterzentrum dokumentiert sich dabei mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs nicht nur im wirtschaftlichen und kulturellen Bereich, sondern auch in den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Verwaltungen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen u.a.m.). Die Gemeinde ist an den ÖPNV (Busliniennetz) mit Verbindungen Richtung Kiel, Preetz und Lütjenburg angeschlossen. Die Gemeinde wird durch die B 502 und die L 165 in einen nördlichen und südlichen Gemeindebereich zergliedert – Küstenbereich und Hauptort. Die K 15 und K 50 dienen der Erschließung der Ortsteile untereinander. Sie klammern die küstenseitig liegenden Ortsteile Holm, Kalifornien, Brasilien und Schönberger Strand und verbinden diese mit der B 502 und dem Hauptort. Die K 50 verbindet nahezu axial die Ortsteile Kalifornien, Brasilien und Schönberger Strand. Bis zur Kreisstadt Plön sind es – je nach Streckenführung – ungefähr etwa 37 km bis 41 km, das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel ist über die B 502 bereits nach etwa 27 km erreichbar.

Insgesamt beurteilt ist eine ruhige Wohnlage in unmittelbarer und daher attraktiver Strandnähe innerhalb eines Wochenendhausgebiets einer Fremdenverkehrsgemeinde an der Ostsee vorhanden. Eine infrastrukturelle Versorgung findet hingegen vorwiegend zu den Saisonzeiten in den Sommermonaten insbesondere in den beiden benachbarten Ortsteilen mit Öffnungszeiten von Ostern bis einschließlich Herbstferien statt. Auch wenn der Hauptort Schönberg nicht allzu weit entfernt liegt, sind aus Sicht einer – nicht zulässigen – Dauerwohnnutzung daher eher abseitige Lagekriterien mit eher mäßig einzustufender Infrastrukturausstattung vorhanden.

3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück erschließende Straße Seesternweg ist mit einer Schwarzdecke befestigt. Räumlich von der Fahrbahn abgegrenzte Geh- und Fahrradwege sowie Pkw-Stellplatzflächen sind als verkehrsberuhigter Bereich bis auf tlw. schmale Grünrandstreifen nicht vorhanden. Der Sachverständige geht davon aus, dass das Grundstück mit dem Haus II an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Telefon und an die Vollkanalisation angeschlossen ist, sodass eine erschließungs- und ausbaubetragsfreie Baulandqualität besteht¹.

Das zur Erschließungssituation aus behördlicher Sicht um Auskunft gebetene Amt Probstei hat mit Antwortschreiben vom 17.09.2024 sinngemäß auch noch das Folgende mitgeteilt:

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

3.3 Beschaffenheit

Das gemeinsam genutzte Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von 2.126 m². Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer Straßenfrontlänge bzw. vorderen Breite von etwa 23,5 m im Norden, einer sich nach dem Haus I öffnenden Breite bis zu einer hinteren Grenzlänge von etwa 36 m und einer mittleren Tiefe von 78 m in Nord-Süd-Richtung etwas unregelmäßig, was mit meist geradlinigen Grenzen und der Bebauung mit drei Häusern, die nicht real, sondern nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt sind, an dieser Stelle nicht wertmindernd eingreift. Das Gelände ist aus topographischer Sicht mehr oder weniger eben und fällt dem Grundsatz nach von Nord nach Süd zwar etwas flach, aber vernachlässigbar ab. Das Haus II hat seinen Standort in hinterer Bebauungsreihe mit einer Abstandsfläche von knapp 3 m nahe der Ostgrenze als Zuwegung zum Hauseingang, der infolge Sockelausbildung einstufig höher liegt. Der Hauptwohnraum mit der Terrasse ist günstig nach Westen orientiert.

Die überbaute Grundfläche (GR) des mit einer Firstrichtung von etwa Nord nach Süd errichteten Wochenendhauses beträgt nach den Baugenehmigungsvorlagen einschließlich überdachter Terrasse plus Anbau etwa $(8,51 \text{ m} \times 6,21 \text{ m}) + (8,51 \text{ m} \times 2,00 \text{ m}) + (2,75 \text{ m} \times 2,00 \text{ m}) = 75,37 \text{ m}^2$. Da bis auf Stellplätze keine Sondernutzungsrechte an Grundstücksfreiflächen vergeben sind, ist der Anteil am gemeinsamen Grundstück nur rechnerisch mit dem 1/3 Miteigentumsanteil bestimmbar, was ohne Berücksichtigung der beiden Häuser I, III und von sonstigen

¹ Baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV.

versiegelten/befestigten Flächen mit $75,37 \text{ m}^2 \text{ GR} \div (2.126 \text{ m}^2 \div 3)$ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,11 als bauliches Nutzungsmaß ergibt, die bezogen ist auf einen ideellen Anteil an der gemeinsamen Grundstücksfläche in Höhe von $708,67 \text{ m}^2$ als reiner Rechenwert.

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. noch Baumaterialien enthalten sind, die nach aktuellen Regelungen zur Verwendung von gefährdenden Materialien nicht mehr verbaut werden dürfen bzw. zu entfernen sind. (...).

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

3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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

3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung als Wochenendhausgebiet (SO_{wo}) dargestellt, das der Erholung dient².

² Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Probstei/Schoenberg/F/Neuaufstellung_2006/15_F_Neuaufstellung2006_Urkunde.pdf.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nach Auskunft des Amtes Probstei nicht. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 56A für da Gebiet Sonnenweg und Seesternweg Nr. 46-49. Nach dem Entwurf der öffentlichen Auslegung im Jahr 2017 wurde ein Sondergebiet für eingeschossige Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von 60 m² und einer Geschossfläche von 80 m² festgesetzt. Nach der Planzeichnung (Teil A) wurde in der faktischen Baulücke zwischen den Häusern I und II ein Baufenster mit Baugrenzen für ein ggf. weiteres (viertes) Gebäude zwecks Nachverdichtung festgesetzt. Zwischenzeitlich ruht die Aufstellung des B-Plans. Inwieweit eine Weiterführung/Einstellung des Planverfahrens erfolgen wird, ist seitens der Gemeinde bisher nicht entschieden.

Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Wochenendhäuser" dienen nach der BauNVO der Erholung in Wochenendhäusern für den vorübergehenden Freizeitaufenthalt. Insbesondere sind damit Dauerwohnen und eine gewerbliche Vermietung an Feriengäste nicht zulässig, was in Hinblick auf die Baugenehmigung als Wochenendhaus (s. Abschnitt 4.1) sinngemäß gilt. 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 Sachverständigten nicht bekannt geworden und wurden vom Amt Probstei auf Nachfrage auch nicht mitgeteilt.

3.5.4 Baulasten³

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön ist das Grundstück im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Schönberg in Band 15, Blatt Nr. 2.2, S. 1 wie folgt enthalten: *Übernahme der erforderlichen Abstandsfläche nach § 6 LBO für den Anbau auf dem Flurstück 274/42 von 6,00 m Länge und 4,50 m Breite – gemäß Grüneintragung im beiliegenden Flurkartenauszug vom 2.3.1990 – auf das Flurstück 44/3. Eingetragen, Plön, den 27. Juli 1990, auf Grund der Eintragungsverfügung vom 26.3.1990.*

Die das Grundstück zugunsten des Anbaus der Wohnung Nr. 3 bzw. Haus III begünstigende Abstandsflächenbaulast hat keinen die Wohnung Nr. 2 bzw. Haus II betreffenden Werteeinfluss.

³ Baulasten sind freiwillige, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen von Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Mit der Baulast können sich aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergebende baurechtliche Defizite, die der Durchführung eines Vorhabens entgegenstehen, auf Dauer gesichert ausgeglichen werden.

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Schutzzonen, Sachgesamtheiten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, Einzeldenkmale, Gründendenkmale etc. nicht eingetragen⁴. Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekanntgeworden⁵. Das Grundstück – wie auch weite Teile des gesamten Gemeindegebietes einschließlich Nachbargemeinden bzw. Ortsteile entlang der Ostsee – liegt in einem sog. archäologischen Interessengebiet, also in einem Gebiet – in dem z.B. bei Aufgrabungsarbeiten – mit archäologischer Substanz zu rechnen ist⁶.

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 inzwischen seit langer Zeit bebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotope vorhanden sind.

4 Nutzung des Grundstücks

4.1 Allgemeines

Das nicht real, sondern nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilte Grundstück ist am Wert-ermittlungsstichtag in der Hauptsache mit drei Einzelgebäuden bebaut. Bewertungsgegenstand ist die im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnete Wohnung als Haus II. Das nicht unterkellerte Gebäude verfügt als Wochenendhaus über ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht aus einer Eingangsdiele, einer Küche, einem Bad, einem Wohnzimmer mit überdachter Terrasse und einem Schlafzimmer. Drei weitere Zimmer sind im Dachgeschoss vorhanden. Die Wohnfläche beträgt nach der Bauvorlage knapp 89 m².

Diese Bebauung ist am 15.07.1964 als "Bau eines Wochenendhauses in Brasilien" bauordnungsrechtlich durch die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön mit 45,40 m² Wohnfläche im EG zzgl. der überdachten Terrasse genehmigt worden. Ein Ausbau des Dachgeschosses war seinerzeit nicht vorgesehen. Der Gebrauchsabnahmeschein wurde am 28.07.1965 ausgestellt, sodass am Wertermittlungsstichtag ein bisheriges Gebäudealter von 59 Jahren besteht.

Am 16.09.1987 wurde der "Anbau an das Wochenendhaus mit Abwasseranlage" genehmigt. Die Besichtigung des fertiggestellten Bauvorhabens hat am 25.02.1988 stattgefunden.

⁴ Einzusehen im Internet unter <https://opendata.schleswig-holstein.de/collection/denkmalliste-ploen/aktuell.pdf>.

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

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

Weiteres sowie der im Aufteilungsplan vom 30.09.1985 zumindest zur Kenntnis genommene Ausbau des Dachgeschosses ist aus behördlichen Bauakten für das Haus II nicht bekannt.

4.2 Wohnungseigentumsbildung

Das Wohnungseigentum der drei rechtlich selbständigen Gebäude/Wohnungen wurde gebildet mit Teilungserklärung vom 26.06.1985, die Bezug nimmt auf die der Urkunde beigefügte Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplan. Das Grundstück ist nach dem Vorspann der Teilungserklärung bebaut mit drei in sich abgeschlossenen Ferienhäusern (?).

Gegenstand dieses Gutachtens ist nach dem Wortlaut der Teilungserklärung ein Miteigentumsanteil von seinerzeit noch 1/4, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung und dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 2 bezeichneten Stellplatz; mit einer Wohnfläche von 84,23 m².

Die Aufteilungspläne der Wohnung Nr. 2 bzw. Haus II sind dem Gutachten als Anlage beigefügt. Den weiteren Inhalten der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung ist im Wesentlichen noch das Folgende zu entnehmen:

- Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird.
- Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind ausschließlich konstruktive Gebäudeteile, die nicht entfernt werden können, ohne den Bestand des Gebäudes zu beeinträchtigen sowie die Dacheindeckungen einschl. der Dachkonstruktion und der Grund und Boden.
- Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des WEG, soweit im Folgenden nicht etwas anderes geregelt ist.
- Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung widerspricht.
- Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.
- Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes obliegt dem Eigentümer, der Inhaber des jeweiligen Sondereigentums ist. Die Instandhaltung des Grundstücks obliegt nur insoweit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, als

Instandhaltungsarbeiten alle Wohnungseigentümer berühren. Im Übrigen gilt § 22 Wohnungseigentumsgesetz.

- Zum ersten Verwalter werden bestellt (Frau ...) und (Herr ...), und zwar als gemeinsame Verwalter. Sie sind nur gemeinsam vertretungsbefugt. Die Bestellung gilt bis zum 31.12.1990. Soweit ein Verwalter nicht bestellt ist, beschließen die Eigentümer mit Stimmenmehrheit über die Bestellung.

4.3 Bewirtschaftungskosten

Nach erteilter Auskunft der Antragsstellerin gibt es keinen bestellten Verwalter (mehr), keinen Wirtschaftsplan, keine Abrechnungen, keine angesparte Instandhaltungsrücklage und keine Eigentümerversammlungen mit Protokollen und Beschlussbuch, was vermutlich auf die familiär verbundene Eigentümerstruktur der Gemeinschaft zurückzuführen ist. Die Bewirtschaftung ist daher dem Grundsatz nach mit real geteilten Grundstücken vergleichbar. Gemeinsam anfallende Kosten werden dem Vernehmen nach entsprechend der Miteigentumsanteile geteilt.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen⁷

Dem Sachverständigen standen keine detaillierten Baubeschreibungen zur Verfügung.

5.1 Rohbaumerkmale

Außen- und Innenwände: Holzbauweise als Fachwerk mit waagerechter Verbretterung mit erneuertem Farbanstrich außen und senkrechter Innenverkleidung aus Brettern innen bzw. waagrecht angeordnet im ausgebauten Dachgeschoss. Der weitere Aufbau mit gesteppter Glaswolle o.ä. ist nicht bekannt. Massiv aus roten Steinen ausgeführt sind erkennbar die Trennwand zwischen Küche und Wohnzimmer, der Schornstein und die Terrassenbegrenzung mit einfachverglastem Holzfensterelement mit Sprossen auf der Nordseite.

⁷ Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen wird insofern – soweit nicht ausdrücklich anders angegeben – voll umfänglich vorausgesetzt. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Etwaige Baumängel/-schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel/-schäden auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

- Geschossdecken:** Fußboden als Betondecke mit Baustahlgewebe, Isolierung und Zementestrich. 35 cm über Gelände gelegt und unterfüllt. Über Erdgeschoss nicht beschriebene Holzbalkendecke mit Brettern.
- Dach:** Satteldach als Holzkonstruktion mit Pfannen noch aus den Baujahren eingedeckt. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Im weiteren Ausbau mit Schrägen und Decke unter Spitzboden siehe Abschnitt Wände. Das mit drei Holzstützen abgeschleppte Dach der Terrasse ist unterseitig ebenfalls mit Holz verkleidet.

5.2 Ausbauzustand

- Treppen:** Zwischen Erd- und Dachgeschoss schmale und steile Holzterrasse nur mit Trittstufen, Geländer aus senkrechten Stäben und wandseitig Holzhandlauf. Bodenluke zum Spitzboden.
- Fenster:** Durchweg Holzfenster mit Isolierverglasung und Holzfensterbänken bzw. einfach verglast für den Vorraum bzw. Flur zum Bad.
- Türen:** Hauseingangstür aus Holz mit Isolierglasfüllung, unten Füllung. Fenstertüren zur Terrasse und auf der Giebelsüdseite, dort ohne Absturzsicherung. Ansonsten holzfurnierte Fertigtüren.
- Bodenbeläge:** Durchweg sichtbarer Holzfußboden im Erdgeschoss mit Fliesenbelag im Flur und im Bad. Im Dachgeschoss wird der Fußboden durch Textilfilzbelag und in einem Raum durch Laminat verdeckt.
- Sanitäre Ausstattung:** Duschbad/WC mit Einbaudusche/-kabine, Waschtisch (farbig) und wandhängendem WC (weiß) als Vorwandinstallation. Im Duschbereich deckenhoch gefliest. Waschmaschinenanschluss.
- Beheizung:** Ein zentrales Heizsystem ist nicht existent. Im Wohnzimmer ist ein Warmluftkachelofen mit Öl-Heizeinsatz (Buderus) und ein Kaminofen installiert. Das Öl wird in einem kleinen Behälter in der Küche gelagert, der händisch aus dem in einem Geräteschuppen aufgestellten UNI-Tank (UT) 750 befüllt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt an den Verbrauchsstellen elektrisch mit einem Untertischgerät (Concept) in der Küche und einem wandhängenden Durchlauferhitzer (Siemens) im Bad.

Sonstige Ausstattung: Die einzeilig vorhandene Kücheneinrichtung mit Arbeitsplatte, Edelstahlspüle und Unterschränken hat keinen besonderen Zeit- bzw. Weiterverwendungswert, die separat stehenden Geräte wie Herd und Kühlschrank haben keinen Einbaucharakter.

An der überdachten Terrasse mit einem Fußbodenbelag aus Polygonplatten ist eine erneuerte Gelenkarmmarkise angebracht.

Stellplatz mit der Nr. 2 als Sondernutzungsrecht. Die örtliche Parksituation weicht von der Aufteilungsplandarstellung ab.

Geräteschuppen u.a. für Fahrräder, Öltanks, Brennholz, Gartengeräte als faktischer Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.

5.3 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen Vorhanden sind die üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Die Nordgrenze wird durch eine Hecke mit eingewachsenem Stahlzaun/-toren vor der Zufahrt begrenzt. Ansonsten (soweit eingeschränkt erkennbar) durch Dichtzaunelemente mit grenzbegleitenden Ziergehölzen/-sträuchern bzw. einem nachbarlichen Stabgitterzaun an der Ostgrenze der Zufahrt und Dichtzaunelemente hinter der Stellfläche für die Müllbehälter. Die Zufahrt i.S. des Aufteilungsplans ist mit Betonverbundsteinen befestigt, die hintere Stellplatzfläche und die Zuwegung zum Hauseingang mit Betonplatten, dies jeweils älterer Bauart, tlw. auch uneben. Ansonsten handelt es sich im Wesentlichen um eine Rasenfläche mit einzelnen Bäumen (z.B. Weide) und einer Baumgruppe (Erlen) vor den östlichen Geräteschuppen.

5.4 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung⁸

Am Wertermittlungsstichtag ist eine knapp 60-jährige Gebäudesubstanz als Wochenendhaus in Holzbauweise mit meist kürzerer wirtschaftlicher Gesamt- und Restnutzungsdauer vorhanden. Die konstruktiven Roh- und Ausbaumerkmale entsprechen ausweislich des Bildnachweises aus der Ortsbesichtigung im Wesentlichen in der Zusammensetzung noch jenen des baulichen Ursprungs. Soweit im Rahmen einer nur kurzzeitigen Ortsbesichtigung, die sich hauptsächlich auf die Feststellung der vorhandenen Ausstattungsmerkmale und des allgemeinen

⁸ 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.

Erhaltungszustandes beschränkt, eine abschließende Beurteilung überhaupt möglich ist, waren ansonsten in den einsehbaren Bereichen vorwiegend mehr oder weniger übliche alters- und gebrauchsbedingte Mängel bzw. allgemeine Schönheits- und Kleinreparaturerfordernisse erkennbar, die sich regelmäßig von Erwerbern in nachgefragter Wohnlage meist ebenso wenig besonders wertrelevant auswirken (z.B. Riss im Türbogen Wohnzimmer oder im Terrassenfußboden) wie ein allgemeiner Modernisierungsbedarf allein aus Altersgründen (z.B. Küche und Bad), der auch den eigenen Vorstellungen an zeitgemäßen Wohnkomfort Rechnung trägt.

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

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

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie eine überwiegend einfache bzw. tlw. nicht zeitgemäße Ausstattungsqualität auf, was im Wesentlichen im Entstehungsbaujahr ohne wesentlich anzuerkennende Modernisierungsanpassungen begründet ist. Modernisierungen sind bspw. auch Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Ausstattung ist nach Einschätzung des Sachverständigen und den Kriterien der ImmoWertV bzw. NHK 2010 damit vorwiegend etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 1,9 einzustufen (Modellansatz).

5.5 Bauzahlen

5.5.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Erdgeschoss:	$(8,51 \text{ m} \times 6,21 \text{ m}) + (2,75 \text{ m} \times 2,00 \text{ m}) =$	58,35 m ²
Dachgeschoss:	$8,51 \text{ m} \times 6,21 \text{ m} =$	<u>52,85 m²</u>
		111,20 m²

Die mit etwa 8,51 m x 2,00 m überdachte Terrasse wird als besonderes Bauteil bewertet.

5.5.1 Brutto-Rauminhalt (BRI)

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

5.5.2 Wohnfläche

Erdgeschoss:	Eingangsdiele	4,50 m ²
	Küche	8,12 m ²
	Flur	1,64 m ²
	Bad	4,53 m ²
	Wohnzimmer	22,00 m ²
	Schlafzimmer	9,24 m ²
Dachgeschoss:	Nordzimmer	19,73 m ²
	Westzimmer	6,00 m ²
	Ostzimmer	<u>13,00 m²</u>
		88,76 m²

Die Wohnfläche wurden den zur Verfügung stehenden Bauunterlagen mit Aufteilungsplan entnommen. Ein summarisches Aufmaß im EG hat keine wertrelevanten Abweichungen ergeben.

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 Grundbuches grundsätzlich unberück-

sichtigt 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 werden⁹.

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 Verkehrs-

⁹ 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.

wertes (Marktwertes) das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das **Vergleichswertverfahren** kommt immer dann zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen – oder objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren – vorhanden sind. Das Vergleichswertverfahren folgt dem plausiblen Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Dies ist regelmäßig bei typischen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern der Fall, zumal sich die Käufer auf diesem Teilmarkt ohnehin fast ausschließlich an den ihnen bekannt gewordenen Quadratmeterpreisen (€/m² Wohnfläche) orientieren. Der unbestreitbare Vorteil des Vergleichswertverfahrens liegt insbesondere darin, dass i.d.R. keine Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da das Marktgeschehen sich bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt! Allerdings muss hierbei gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden. Das Vergleichswertverfahren scheitert sowohl bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern als auch bei Wochenend- und Ferienhäusern jedoch regelmäßig daran, dass aus Gründen der vorhandenen Individualität (hier: Wochenendhaus der 1960er Jahre in Holzbauweise in der besonderen Rechtsform Wohnungseigentum) 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- oder Sachwertverfahren immer noch am besten zu überzeugen vermag.

Das **Ertragswertverfahren** hingegen eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, nachhaltig Erträge zu erzielen, dies ist insbesondere bei Mietwohn- und Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbe- und Industriegrundstücken der Fall. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es nämlich in erster Linie darauf an, welche Verzinsung (Rendite) ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge (oder als ersparte Mietaufwendung für ein vergleichbares Objekt) erwirtschaftet. Im Kern ist das Ertragswertverfahren daher darauf ausgerichtet, den auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Barwert aller marktüblich erzielbaren künftigen (Rein-)Erträge zu ermitteln. Der § 27 (5) ImmoWertV enthält dazu enumerativ Regelungen zum allgemeinen und vereinfachten und zum

periodischen Ertragswertverfahren. Wegen der mathematischen Identität führt das allgemeine Ertragswertverfahren zu demselben Ergebnis, wie das vereinfachte Ertragswertverfahren. Ein klassisches Ertrags(wert)objekt ist nicht vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren wegen des ausschließlich eigenwohnlichen Nutzungshintergrundes nicht zu sachgerechten Ergebnissen führt. Vorhanden ist planerisch de facto vielmehr ein Wochenendhausgebiet, das auch in Hinblick auf die erteilte Baugenehmigung als Wochenendhaus grundsätzlich weder Dauer- noch Ferienwohnen erlaubt. Hinzu kommt, dass die Anwendung des Ertragswertverfahrens u.a. die Kenntnis von objektspezifischen Liegenschaftszinssätzen voraussetzt, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön ausschließlich für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einer Dauerwohnnutzung, nicht jedoch für typische Wochenend- oder vermietbare Ferienhäuser ermittelt hat. Auf ein lediglich "Papier schwärzendes" und den Gutachtenumfang sprengendes Ertragswertverfahren ist daher ausdrücklich ebenfalls zu verzichten.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie zunächst individuell gestaltete Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gebaut und gekauft) werden. Ein- und Zweifamilienhäuser werden in aller Regel nämlich nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zumindest zum überwiegenden Teil selbst bewohnt. Für diesen steht damit die Annehmlichkeit im Vordergrund, ungestört nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Haus wohnen zu können. Hierfür ist er bereit, Mittel aufzuwenden, die, gemessen an dem im Falle einer Vermietung des Einfamilienhauses erzielbaren Nutzungsentgelt, eine deutlich geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals "erarbeiten" als z. B. ein weniger aufwendig bebautes Mietwohngrundstück. Der Eigentümer eines Einfamilienhauses rechnet regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr meist persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf derartiger Grundstücke weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens auch noch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schießt" also auf die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab, wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten Preissteigerungen und Kostenpositionen, unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen sowie der Kauf des fertigen und sichtbaren Produktes an Stelle der Bauzeichnung hinzukommen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks marktüblich mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Da es sich beim Bewertungsobjekt einerseits um ein Wochenendhaus zur Eigennutzung mit eindeutig sachwertorientiertem Charakter handelt und andererseits weder die Durchführung des Vergleichswert- noch des Ertragswertverfahrens zutreffend möglich ist, bestehen an der Sachgerechtigkeit des Sachwertverfahrens für den Verkehrswert des Wohnungseigentums keine Zweifel. Hinzu kommt, dass die erforderlichen Marktdaten nur hier zur Verfügung stehen.

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

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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen in aller Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (einschließlich der besonderen Bauteile oder (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst

worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (§ 37 ImmoWertV) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rein rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor erforderlich. Sachwertfaktoren sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den "wichtigsten Rechenschritt" innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der (endgültige) Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung der 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 Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

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

6.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht sachgerecht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbar anzusehenden Nachbarschaftslage¹⁰ in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten der Gemeinde bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage der für die Ortsteile Kalifornien und Brasilien zur Verfügung stehenden Bodenrichtwerte, d.h. durch deren Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

6.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 für die Ortsteile Kalifornien/Brasilien mit dem Wochenendhausgebiet südlich des Seesternweges zonale Bodenrichtwerte in Höhe von 400,00 €/m² und 310,00 €/m² ermittelt¹¹. Der erstgenannte höhere Bodenrichtwert bleibt ausschließlich den in 1. Reihe belegenen Grundstücken mit unverbauter Vorzuglage und meist möglichem Seeblick aus dem Dachgeschoss vorbehalten, sodass für das in hinterer Bebauungsreihe errichtete Gebäude nur ein Bodenrichtwert in Höhe von 310,00 €/m² maßgeblich sein kann.

¹⁰ 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.

¹¹ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

Dieser Bodenrichtwert (Zone 35) ist definiert als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Die Ausweisung als Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilienhäuser schließt neben Dauer- auch Ferien- und Wochenendwohnen ein. Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht.

Nachdem die allgemeinen äußeren und inneren Lage- und Beschaffenheitsmerkmale in der notwendigen Gesamtschau im zonalen Vergleich keine besonderen Vor- und Nachteile bzw. wertrelevanten Abweichungen erkennen lassen, da der Bodenrichtwert auf eine durchschnittliche Normallage – also mit weitgehend mittleren Kriterien in mittel- bis unmittelbarer Strandnähe – bezogen ist, bedarf es im Wesentlichen einer Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksfläche in Verbindung mit der rechtlichen Beschaffenheit als Miteigentumsfläche an einem mit insgesamt drei Wohneinheiten gemeinschaftlich genutzten Grundstück, das i.S. des Bodenrichtwertes definiert ist als 800 m² großes Baugrundstück, das üblicherweise durch rechtwinklige Grundstücksgrenzen und ein Verhältnis der Frontbreite zur Grundstückstiefe von etwa 1:2 mit einer Frontbreite von etwa 20-25 m und eine Tiefe von etwa 35-40 m definiert ist.

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. Da bis auf den Stellplatznachweis zugunsten der einzelnen Wohneinheiten keine Sondernutzungsrechte an Grundstücksfreiflächen vergeben sind, ermittelt sich der Miteigentumsanteil mit 2.126 m² Grundstücksfläche x 1/3 mit rd. 709 m². Dieser rein rechnerische Anteil ist kleiner als das 800 m² große Richtwertgrundstück, was nach Kaufpreisuntersuchungen und einer daraus ableitbaren Umrechnungskoeffiziententabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der Regressionsfunktion = 7,5532 x ^{-0,3046} / 0,9859 ein Zuschlagsmaß von +4% ergibt¹². Da es sich andererseits qualitativ nicht um ein real geteiltes Grundstück, sondern lediglich um eine ideelle Miteigentumsfläche handelt, die örtlich nicht festgelegt und der allein bestimmten Nutzung des Eigentümers durch zwei weitere Miteigentümer am gemeinsam genutzten Grundstück entzogen ist, ergibt sich durch die bestehenden Einwirkungsmöglichkeiten Dritter eine Wertminderung, die angesichts der dennoch bevorzugten Lagekriterien auf eine Größenordnung von -10% zu begrenzen ist.

Eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes ist im Übrigen nicht erforderlich, da der Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung noch nicht allzu weit vom Wertermittlungsstichtag dieses

¹² Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 76.

Gutachtens entfernt liegt und eine signifikante Bodenwertänderung mit insbesondere positiven Vorzeichen nach Einschätzung des Sachverständigen als unwahrscheinlich anzunehmen ist.

Der absolute Bodenwertanteil zugunsten der Wohnung Nr. 2 bzw. Haus II beträgt danach:

310,00 €/m² x 2.126 m² x 1/3 x 1,04 x 0,9 = 205.626,72 €
Bodenwertanteil am Grundstück **rd. 206.000,00 €**

6.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m²), des Gebäuderauminhaltes (m³) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, 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) ausgewiesen¹³. Für die Gruppe der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit den Gebäudearten Nr. 1.01 - 3.33 enthalten die NHK 2010 im Unterschied zu den übrigen Gebäudearten noch die beiden Standardstufen 1 und 2 mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr ganz zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m² BGF angegeben.

¹³ Die Anlage 4 der ImmoWertV gibt Beschreibungen für die Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) an. Der Aufbau dieser Standardbeschreibungen entspricht den Ausstattungsstandardtabellen der (alten) NHK 2000. Zu jeder Merkmalsgruppe für z.B. EFH werden, für jede der Standardstufen 1 bis 5, Beschreibungen bzw. Beispiele angegeben. Diese Beschreibungen sind nach der alten SW-RL nur "beispielhaft und dienen als Orientierung". Sie sind daher "sachverständig" anzuwenden.

Im Beurteilungsfall handelt es sich baulich um ein Wochenendhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, sodass das Gebäude grundsätzlich mit dem NHK-Typ 1.21 für freistehende Einfamilienhäuser vergleichbar ist. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde mit etwa 111,20 m² bereits vorermittelt¹⁴. Die Standardstufe/-kennzahl des Gebäudes wurde nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung modellbedingt bei etwa 1,9 eingeordnet, was nach einem Korrekturfaktor von 0,9 für die bauliche Beschaffenheit als Wochenendhaus¹⁵ einen Kostenkennwert von 780,00 €/m² 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 Alterswertminderung von baulichen Anlagen sind die besonderen Betriebsvorrichtungen – je nach Art – i.d.R. allerdings einem sehr viel kürzeren Abschreibungszeitraum unterworfen.

Nach den Modellparametern (Modellkosten) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für das Sachwertverfahren, denen die Ableitung der für die Marktanpassung erforderlichen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, erfolgt für besondere Bauteile/Einrichtungen (dazu gehören z.B. normale Gauben) kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK 2010 enthalten sind. Diese "Üblichkeit" wird beim Bewertungsobjekt im Wesentlichen nur mit der überdachten Terrasse als besonders zu veranschlagendes Bauteil verlassen, das mit etwa 8,51 m x 2,00 m x 500,00 €/m² = 8.510,00 € pauschal bewertet wird.

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 Kosten-

¹⁴ Die DIN 277 vom Februar 2005 hat die DIN 277 aus dem Jahre 1987 abgelöst und regelt die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhalts (BRI). Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks nach DIN 277 – 2:2005 – 02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 9 und deren konstruktive Umschließung. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks (Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen; insbesondere KG, EG, OG, ausgebautes und nicht ausgebauten DG sowie Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

¹⁵ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 130. EL, Kap. 3.01.1/1.5.

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

Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 2. Quartal 2024 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte und auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 182,7.

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 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 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 Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag

bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels eines Alterswertminderungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei sorgfältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht i.d.R. dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des 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 massives 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. 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. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich dann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung einer Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL und in der neuen ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanie rung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanie rung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die tlw. noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag ein Alter von bereits 59 Jahren. Der rechnerische Unterschiedsbetrag zwischen der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV neu übernommenen Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt 21 Jahre. Unter Berücksichtigung tlw. noch anzuerkennender Modernisierungselemente ist nach den Modellvorgaben gem. Anlage 2 ImmoWertV mit max. 5 (Teil)Punkten der sachverständig eingeschätzte Modernisierungsgrad für sog. "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" vorhanden, was modellhaft eine um 9 Jahre verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt: Das sind 30 Jahre Restnutzungsdauer ÷ 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 0,375 (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 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 durch-

schnittlichen 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 typischen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von durchschnittlich 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den in den Immobilienmarktberichten 2022/2023 inzwischen neu veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen zwischen 2% und 8% mit einer marktübliche Grundstücksgröße von 600 m² bis 1.100 m² berücksichtigt¹⁶. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z.B. Landeshauptstadt Kiel oder Kreis Rendsburg-Eckernförde) halten hingegen einen pauschalen Ansatz von 5% der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen.

Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang noch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen meist nicht zu besonderen Preisauflägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honorieren" die Marktteilnehmer nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der vorgefundenen Form übernommen werden, sodass angesichts der einerseits insgesamt überdurchschnittlichen Grundstücksgröße (als rechtliche Gemeinschaftsfläche mit u.a. mehr oder weniger wertlosen Geräteschuppen) und der andererseits geringen Objektgröße mit nach Alterswertminderung ebenfalls geringem vorläufigen Gebäudesachwert ein nur vermeintlich hoch erscheinender Individualwert von 8% wirtschaftlich angemessen ist, das sind 5.220,43 €.

¹⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 90.

6.4.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

Das Sachwertverfahren führt in der Zusammenstellung der in den Vorabschnitten vorgestellten Parameter zunächst zu nachfolgendem Aussehen. Die nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV grundsätzlich immer notwendige Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) sowie etwaige bisher noch unberücksichtigt gebliebene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden nachstehend im Abschnitt 6.5 ff. noch gesondert behandelt.

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 6.4.2.2 ff.)

Gebäude	BGF	NHK 2010		
Wochenendhaus	111,20 m ²	x 780,00 €/m ²	=	86.736,00 €
+ besondere Bauteile/Einrichtungen			+	<u>8.510,00 €</u>
= Zwischensumme			=	95.246,00 €
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:				
= 95.246,00 € x 1,827 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor			=	174.014,44 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):			x	<u>0,375</u>
= vorläufiger Gebäudesachwert			=	65.255,42 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.			+	<u>5.220,43 €</u>
= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.			=	70.475,85 €
+ Bodenwertanteil am Grundstück (Abschnitt 6.4.2.1.2)			+	<u>206.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums			=	276.475,85 €
			rd.	276.500,00 €

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 Berücksichtigung 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."¹⁷ Der (objektive) Verkehrswert (Marktwert) ist demzufolge nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleich zu setzen. Dieser muss nicht zwingend dem objektiven Verkehrswert entsprechen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente, sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite, einfließen können. Der Verkehrswert ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis. Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

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

Wie bereits erläutert wurde, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein typisches Objekt zur Eigennutzung, für das hauptsächlich die bautechnischen und bodentypischen Merkmale wertbestimmend sind. Die Annehmlichkeit des schöneren Wohnens in den eigenen vier

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

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 Zweifamilien- bzw. Wochenend- und Ferienhäusern in der Rechtsform Wohnungseigentum gegebenen Individualität der baulichen Anlagen erklärt. Das Ertragswertverfahren führt bei ausschließlich eigengenutzten Sachwertobjekten 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 bzw. Wohnungseigentums" 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-/Zweifamilienhäuser sowie Wochenend-/Ferienhäuser, auf die sich die Bedeutung der hier durchgeführten Sachwertermittlung beschränkt, gilt, dass der Sachwert einerseits umso mehr hinter dem Verkehrswert zurückfällt, je aufwendiger das Grundstück bebaut ist und andererseits wiederum umso mehr hinter dem Verkehrswert zurückfällt, je größer das Missverhältnis zwischen der baulichen Qualität und der Lage ist; bei hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern in schlechter (d.h. von Erwerberseite wenig bevorzugter) Lage einschließlich einer ungünstigen Entfernungslage öffnet sich die Schere zwischen Sach- und Verkehrswert. Demgegenüber kann bei besonders kleinen Objekten (Sachwerten) der Verkehrswert auch häufig über dem vorläufigen Sachwert liegen. Somit gilt, dass Markt Anpassungszuschläge in guten Lagen höher und Markt Anpassungsabschläge 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 Markt Anpassungszu- oder abschlag aus der (Wert)Beziehung Markt Anpassungszu- oder abschlag = Verkehrswert minus vorläufiger Sachwert des Grundstücks.

Die Zu- und Abschläge fallen für unterschiedliche Grundstücksarten und unterschiedliche Grundstückslagen unterschiedlich aus. Des Weiteren sind sie erfahrungsgemäß abhängig von

der Größe, Beschaffenheit, Alter bzw. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, dem Bodenwert des Belegenheitsgebiets (Lage) und vor allem der Höhe des vorläufigen Sachwertes¹⁸. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegroße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden.

Die Marktanpassungszu- und abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden 140 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 7/2022 bis 11/2023, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 150.000,00 € bis max. 800.000,00 € und einem Bodenwertniveau von min. 70,00 €/m² bis max. 270,00 €/m² recht anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten ergeben sich hingegen auch Abschläge¹⁹.

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

¹⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 91.

Im Beurteilungsfall wäre die Immobilie im Normalfall mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums in Höhe von 276.500,00 € in der linken Tabellenspalte (Sachwerthöhe) zwischen 275.000,00 € und 300.000,00 € einzuordnen. Bedauerlicherweise sind die rechten Spalten nur bis zu einem Bodenwertniveau von 270,00 €/m² besetzt. Das Bodenwertniveau der Richtwertzone überschreitet diesen Grenzwert mit 310,00 €/m² deutlich, sodass eine Extrapolation mit einem Ergebnis von 1,20 mit Unsicherheiten behaftet ist, zumal der Auswertung auch keine Kaufpreise von Wochenend-/Ferienhäusern zugrunde liegen. Hinzu kommt gegenüber den Vergleichsobjekten der Sachwertfaktoren noch die besondere bauliche Beschaffenheit als Wochenendhaus in einfacherer Holzbauweise der 1960er Jahre. Gegenüber einer neuzeitlicheren und konventionellen Massivbauweise bestehen kaufhemmende Vorbehalte. Abgesehen vom z.B. konstruktiven Wärme-/Schallschutz und dem Pflegeaufwand wird in diesem Zusammenhang vor allem auch die Gesamtnutzungsdauer außerhalb der Modellvorgaben marktüblich um etwa 20 Jahre deutlich kürzer eingeschätzt, sodass die Marktanpassung in dieser Größenordnung nicht aufrechterhalten werden kann. Des Weiteren kann diese Immobilie – als Wohnungseigentum mit einem Miteigentumsanteil an einem gemeinsam genutzten Grundstück mit nicht gegebener Alleinnutzung – so oder so nicht dem üblichen Teilmarkt der Einfamilien- bzw. Wochenendhäuser zugeordnet werden. Gegenüber einem real geteilten Grundstück ist der Wohnnachfragewert eingeschränkter als üblich, was bisher nur im Bodenwertanteil dem Grundsatz nach beachtet wurde und wegen der Schicksalsgemeinschaft mit den baulichen Anlagen auch auf den Gesamtwert negativ einwirkt.

Mangels geeigneter Vergleichskaufpreise (in identischer Zusammensetzung) ist der Sachwertfaktor daher zunächst in einer Größenordnung von 1,20 zu belassen. Das zusätzlich erforderliche Anpassungsmaß allein aus individuellen Gründen ist auf -10% zu begrenzen, nachdem eine Anpassung von ≤ -5% noch zu niedrig und mit einem Schwellwert von ≥ -15% aus Lagegründen bereits zu viel wäre. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 Absatz 2 ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums) 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 absolut:

vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums	=	276.500,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,20
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,90</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums	=	298.620,00 €
	rd.	299.000,00 €

6.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hingegen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (...). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

Insbesondere in Hinblick auf etwaige Baumängel/-schäden ist zu beachten, dass in den Wertermittlungsverfahren bereits ein weitgehend baujahrstypischer Zustand erfasst wird (u.a. Bemessung der NHK Werte und Wertminderung wegen Alters in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer), sodass nur überdurchschnittliche Baumängel/-schäden (einschließlich Modernisierungstau) wertmindernd zu berücksichtigen sind. Also wenn es sich um ein Gebäude handelt, das weit unterdurchschnittlich gepflegt/unterhalten ist. Dies ist hier nach dem eingeschränkten Kenntnisstand im Rahmen einer nur kurzzeitigen Inaugenscheinnahme zum Zweck der Verkehrswertermittlung nicht der Fall. Hinzu kommt, dass z.B. (dekorative) Schönheits- und Kleinreparaturerfordernisse bei Gebrauchtimmobilien vor Einzug bzw. Eigentümerwechsel üblicherweise als "Sowiesokosten" zu beseitigen sind. Insofern darf die Immobilie auch nicht mit einem erst wenige Jahre alten Neubau verglichen werden. Des Weiteren werden Wochenendhäuser in Strandnähe insbesondere auch von auswärtigen Erwerbern mit meist abweichender Preissensibilität nachgefragt, sodass in Hinblick auf bestehenbleibende Defizite auf einen Sonderabschlag ausdrücklich zu verzichten ist. Argumente für weitere Zu- und Abschläge auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Wohnungseigentums als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen insoweit nicht vor.

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums	=	299.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	±	<u>0,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Wohnungseigentums	=	299.000,00 €

6.5.3 Verkehrswertergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Sachwert des Wohnungseigentums, der nach den Vorschriften der §§ 35-39 ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 299.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung bereits berücksichtigt, so dass es auch an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf.

Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einem Wochenendhaus (Wohnung Nr. 2 bzw. Haus II) bebauten Grundstücksteil **Seesternweg 49 a in 24217 Schönberg** am **Wertermittlungstichtag 06.08.2024** auf

299.000,00 €

(in Worten: zweihundertneunundneunzigtausend Euro)

festzustellen.

6.5.4 Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter

Das im Grundbuch in Abteilung II mit der Nr. 1 eingetragene Recht (siehe Abschnitt 2.3) ist auftragsgemäß gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für die Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks bzw. Wohnungseigentums durch das Recht gemindert wird.

Das seinerzeit für drei Berechtigte eingetragene Vorkaufsrecht gilt für alle Verkaufsfälle und geht zurück auf Eintragungsbewilligungen vom 23.01.1986/05.08.1999. Wollen die Berechtigten das Vorkaufsrecht ausüben, so können sie nur gemeinsam ausüben. Will ein Berechtigter das Vorkaufsrecht ausüben, erklärt sich jedoch einer der anderen Berechtigten nicht innerhalb einer Frist von 2 Monaten nach Kenntnis des Verkaufsfalles, so kann der Vorkaufswillige innerhalb einer weiteren Frist von einem Monat das Vorkaufsrecht allein ausüben.

Ob und wie hoch durch ein Vorkaufsrecht der Verkehrswert des belasteten Grundstücks gemindert wird, hängt von vielen Einflussfaktoren ab. Einflussfaktoren können u.a. sein: Grundstücksmarkt (Angebot und Nachfrage bzw. Käufer- oder Verkäufermarkt), Lage und Zustand des Grundstücks, Kommune oder Privatperson als Berechtigter, Bonität des Berechtigten, Grundbuchverschmutzung und die Verunsicherung der Käuferseite an sich, Zeit- und u.U. Zinsverlust, je nach Rangstelle des Rechtes erschwerte Beleihungsfähigkeit, Art des Vorkaufsrechts (ob das Recht für einen, mehrere oder alle Verkaufsfälle gilt). Bei hohem Angebot und geringer Nachfrage reagiert der Markt i.d.R. sensibler auf Einschränkungen als bei einem geringen Angebot und hoher Nachfrage. Die Grundbuchverschmutzung spielt bei einem Vor-

kaufsrecht für mehrere oder alle Verkaufsfälle eine größere Rolle als bei einem Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall. Die generelle Käuferverunsicherung in Verbindung mit der zwei-monatigen Erklärungsfrist des Vorkaufsberechtigten und die u.U. erschwerte Beleihung stellen die wohl gravierendsten Nachteile dar. Jeder Käuferwerber wird daher, wenn ein gleiches unbelastetes Grundstück vorhanden ist, diesem den Vorzug geben. Andererseits wird die Wertminderung dann nicht allzu groß sein (Normalfall), wenn der Begünstigte zu den gleichen Vertragsbedingungen (insbesondere zu dem vereinbarten Kaufpreis) kaufen muss und darüber hinaus die Rangstelle des Vorkaufsrechts Platz für die Finanzierung lässt. In der Fachliteratur [6] wird die Wertminderungsquote in einer Spanne von 0% bis -10% des unbelasteten Verkehrswertes vorgeschlagen. Für dingliche Vorkaufsrechte, die für mehrere oder jeden Verkaufsfall gelten, wird die erworbene Immobilie auf Dauer belastet. Hier wird ein Abschlag von wenigstens -2% bis -5% empfohlen (in Abhängigkeit der Verkehrswerthöhe: niedrige Abschläge bei hohen Verkehrswerten und hohe Abschläge bei niedrigen Verkehrswerten). Für die u.U. erschwerte Beleihungsfähigkeit wird ein weiterer Abschlag empfohlen.

Im Bewertungsfall ist ein dingliches Vorkaufsrecht vorhanden, dass für alle Verkaufsfälle gilt. Im örtlichen Profil ist ein durchschnittlicher Verkehrswert vorhanden. Der objektbezogene Nachfragewert ist grundsätzlich als gut einzustufen. Nach versicherter Auskunft der Antragstellerin sind zwei der insgesamt drei Berechtigten bereits verstorben. Angesicht des Alters der noch lebenden Berechtigten wird das **Vorkaufsrecht Abteilung II Nr. 1** mit -2% des unbelasteten Verkehrswertes bewertet, das sind **-5.980,00 €**.

Aufgestellt: Kiel, den 27. September 2024

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

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 Dauerwohnrecht
- (9) 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] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Band 1-5, Loseblattsammlung, Mediengruppe Oberfranken, aktueller Stand
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Verkehrs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, ab 4. Auflage 2002 ff. i.V. mit <http://www.kleiber-digital.de>, Reguvis Fachmedien GmbH, aktueller Stand
- [5] 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: Ostansicht und Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 5: West-, Südansicht, Schnitt, EG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 6: Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens (Anbau)
- Anlage 7: Ost-, Südansicht, Schnitt, EG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens (Anbau)
- Anlage 8: Lage- bzw. Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Anlage 9: Westansicht, EG-Grundriss (Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung)
- Anlage 10: Südansicht, Schnitt, DG-Grundriss (Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung)
- Anlage 11: begünstigende Abstandsflächenbaulast (zu Abschnitt 3.5.4)
- Anlage 12: Bildaufnahmen (21 Seiten)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

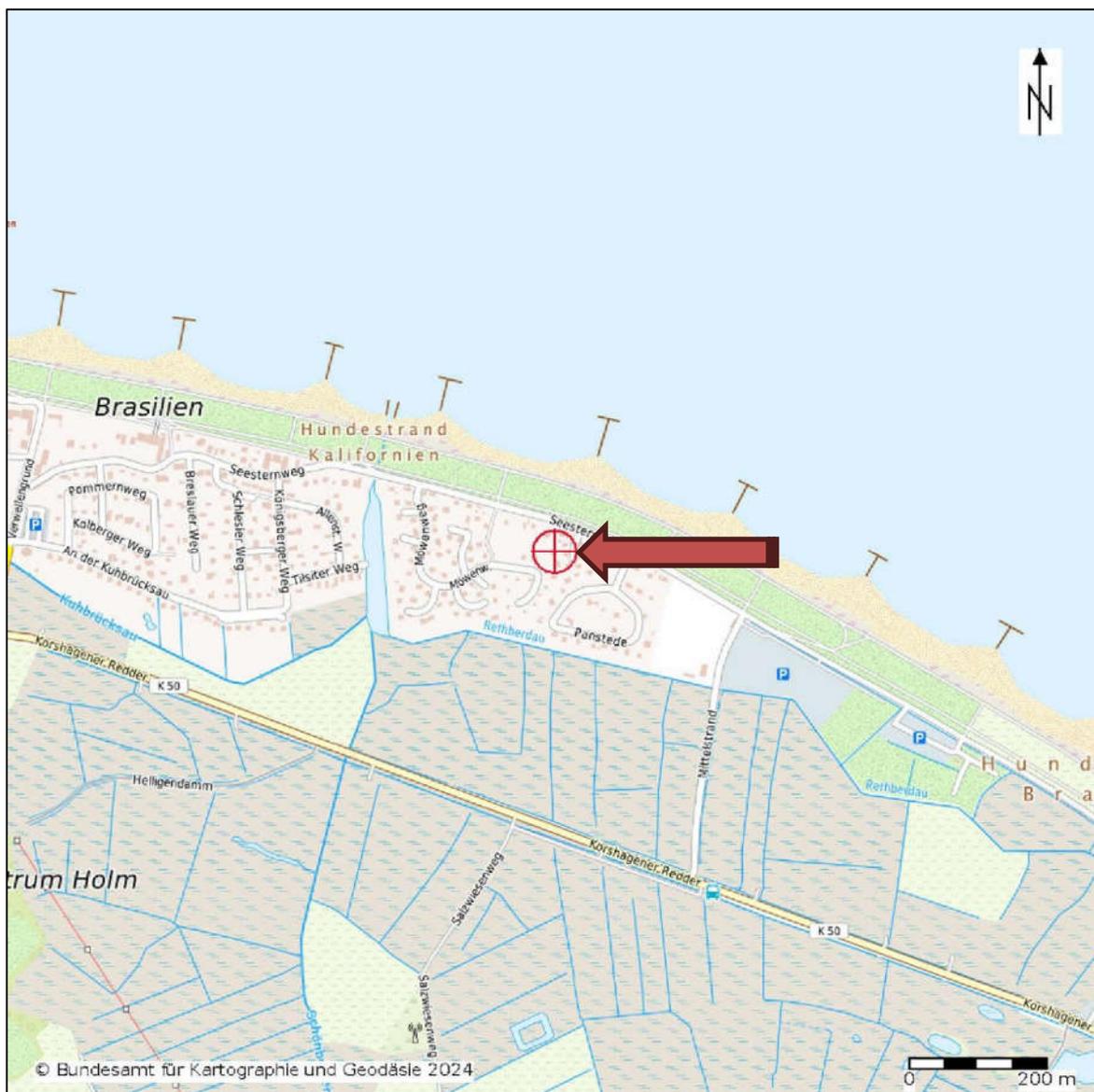
Aktualität:

23.09.2024

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_

Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

23.09.2024

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 05.08.2024

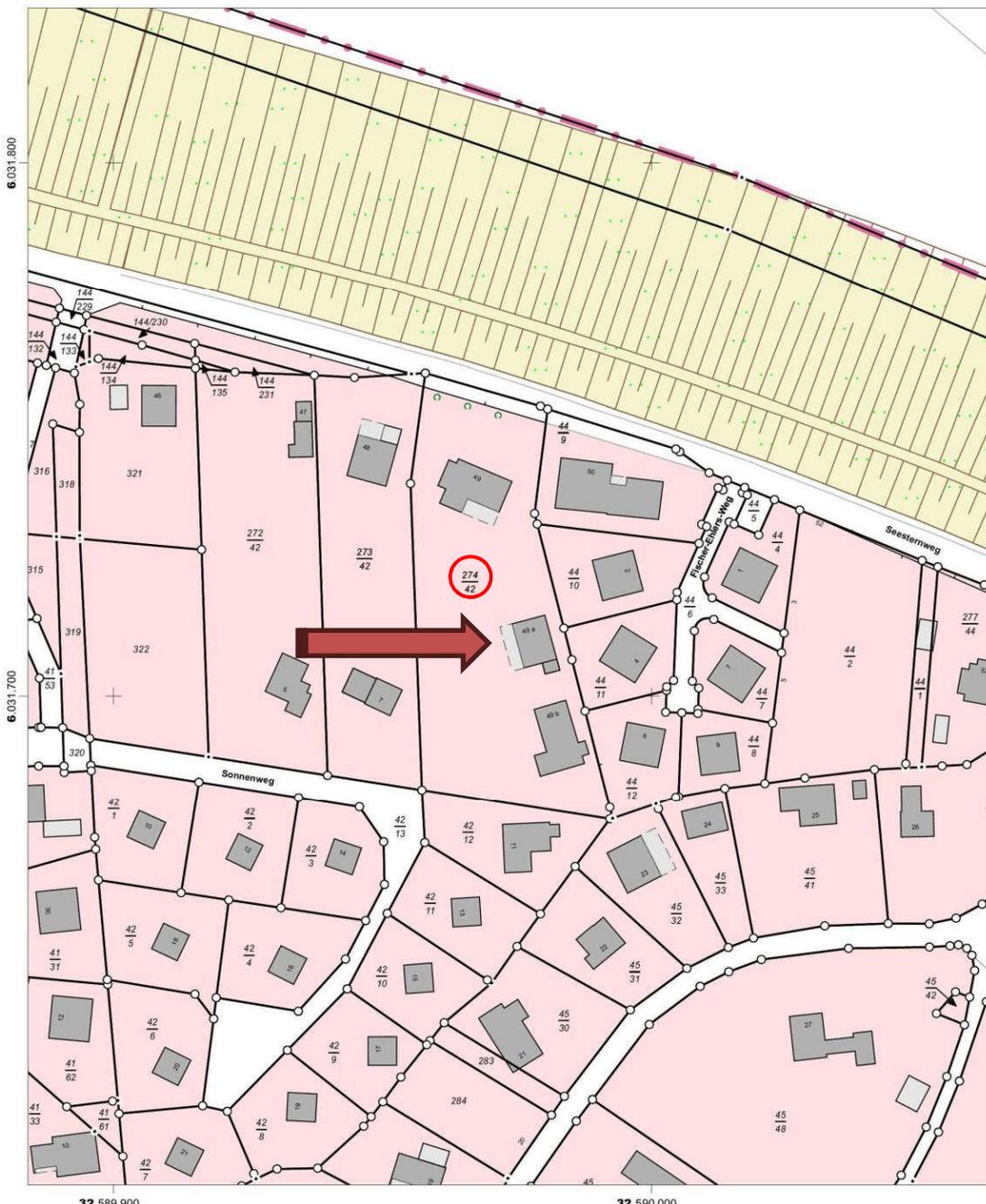
Flurstück: 274/42
 Flur: 1
 Gemarkung: Schönberg

Gemeinde: Schönberg (Holstein)
 Kreis: Plön

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



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

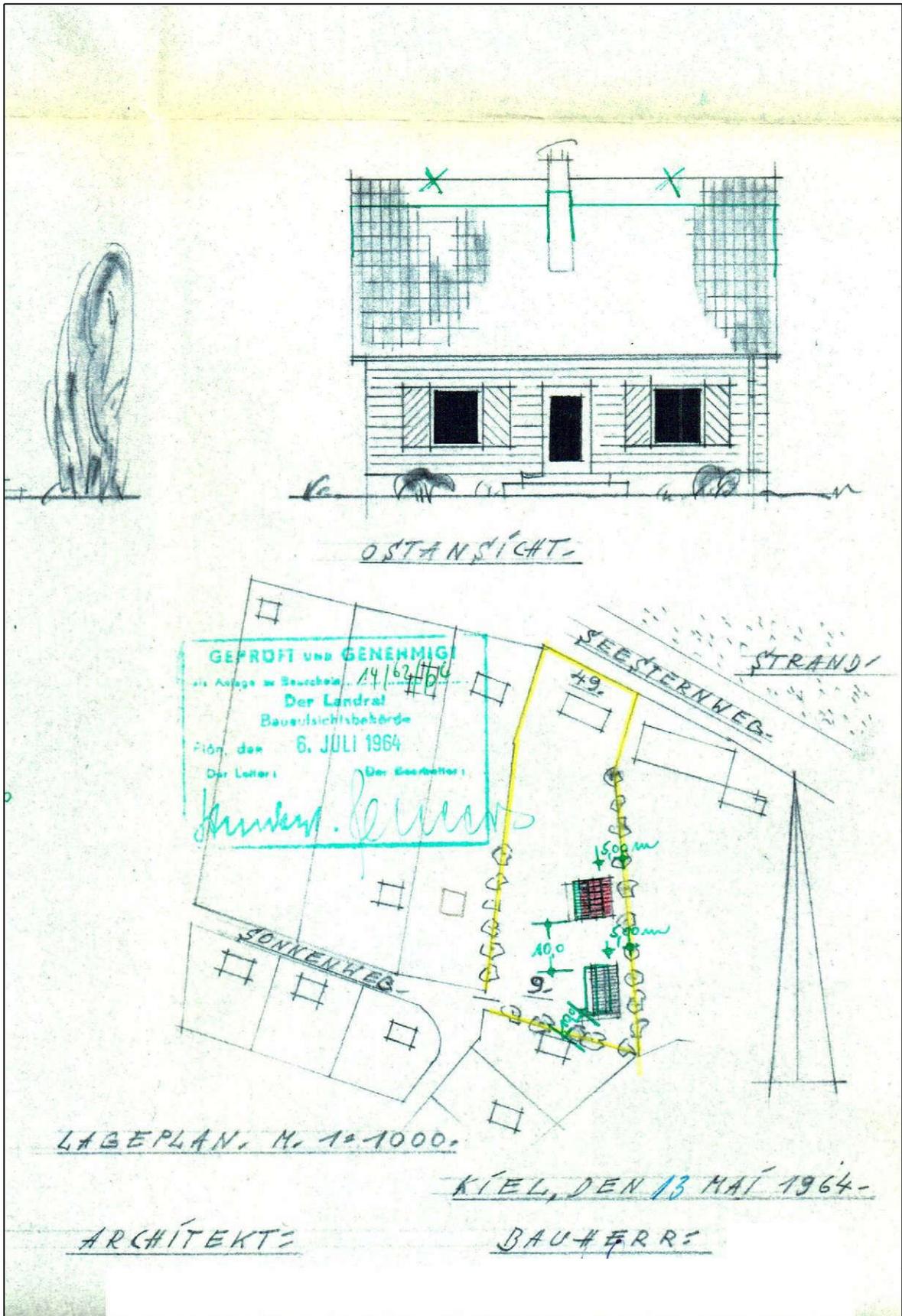


Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

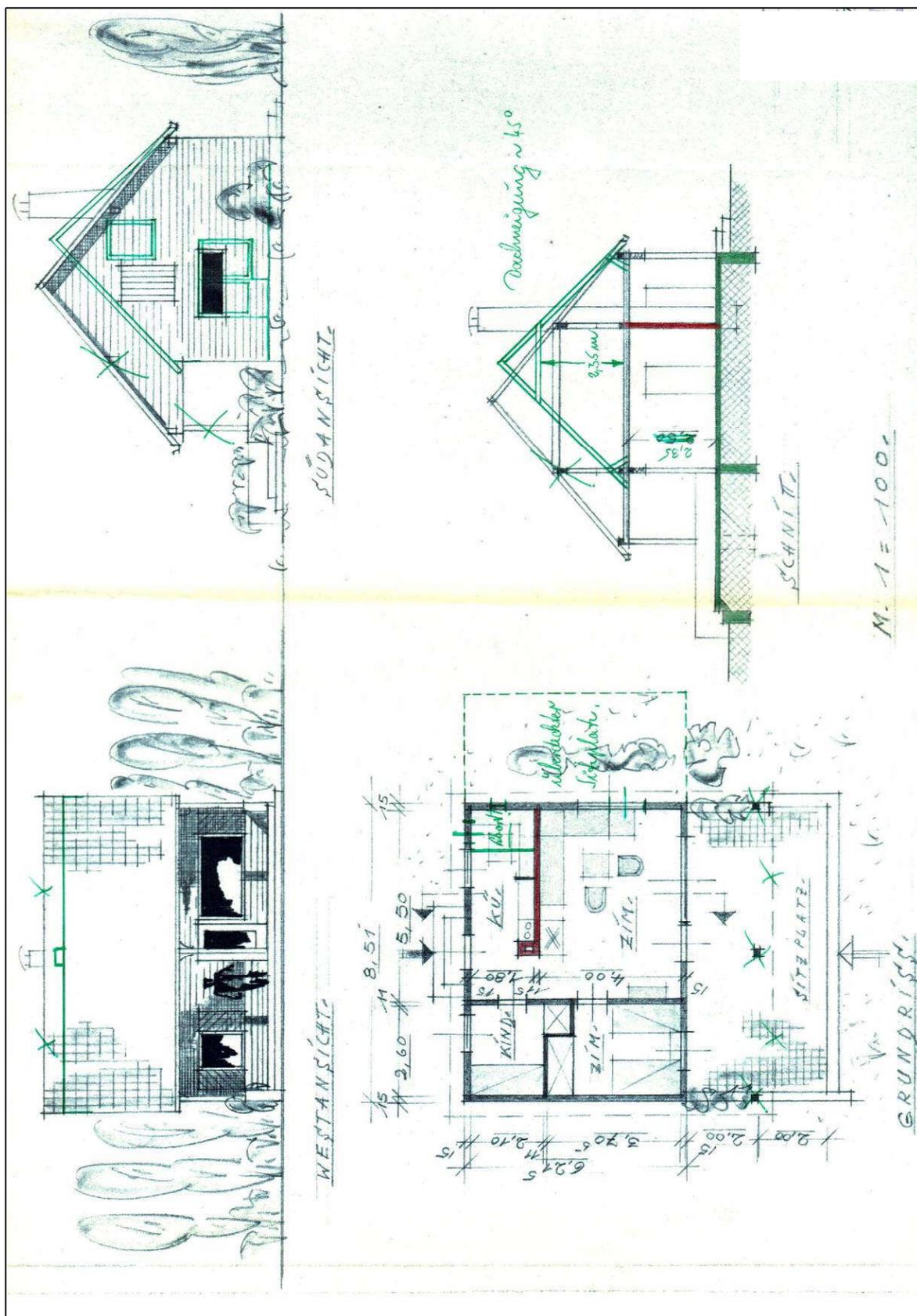
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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



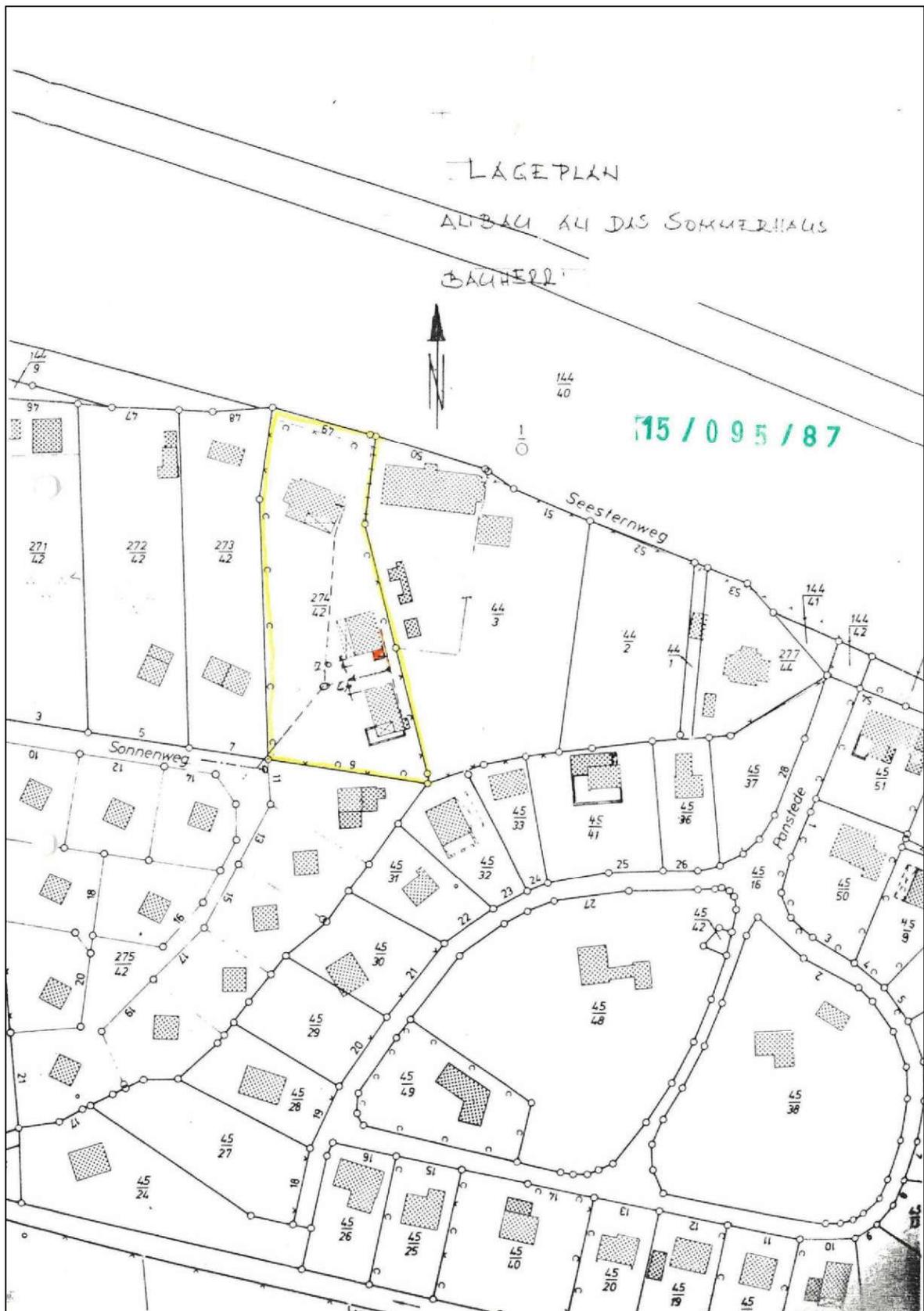
Liegenschaftskarte



Ostansicht und Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens

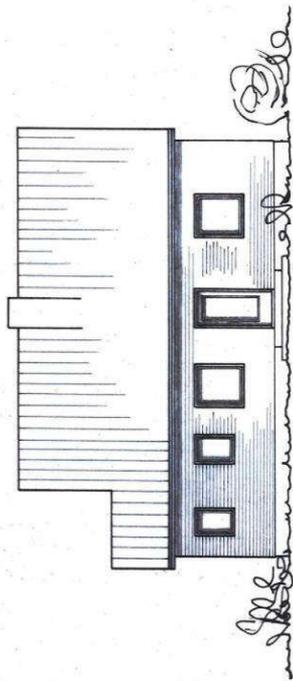


West-, Südansicht, Schnitt, EG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens

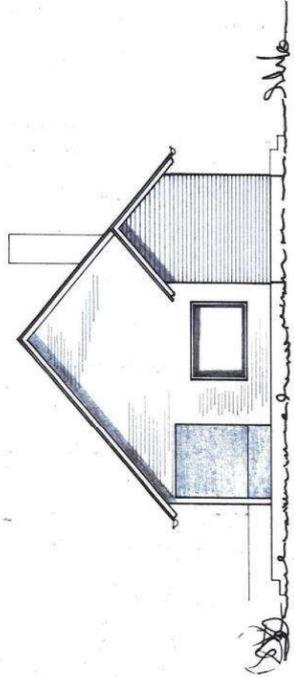
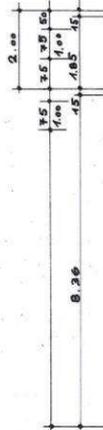


Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens (Anbau)

ENTWURF
ZUM ANBAU AN DAS SOMMERHAUS
DES
IN KALIFORNIEN, SEESTERNWEG 49a

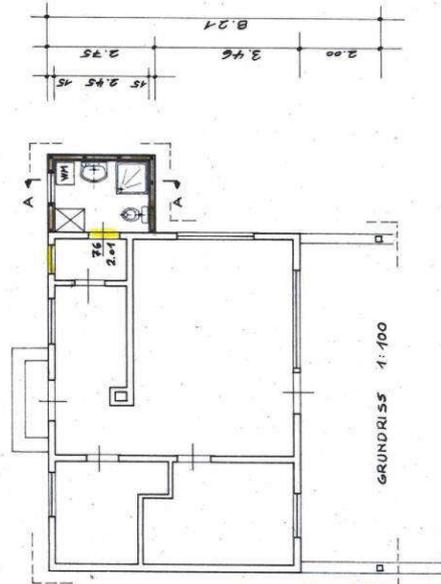


OSTANSICHT

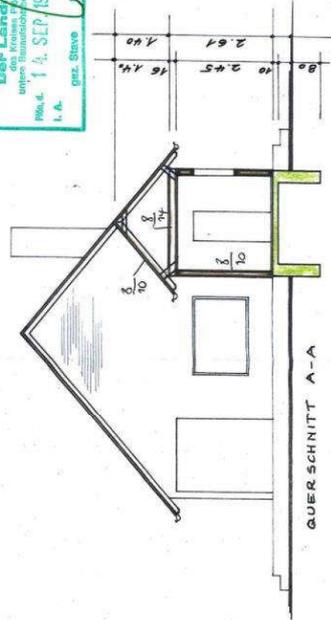


SÜDANSICHT

15/095/87



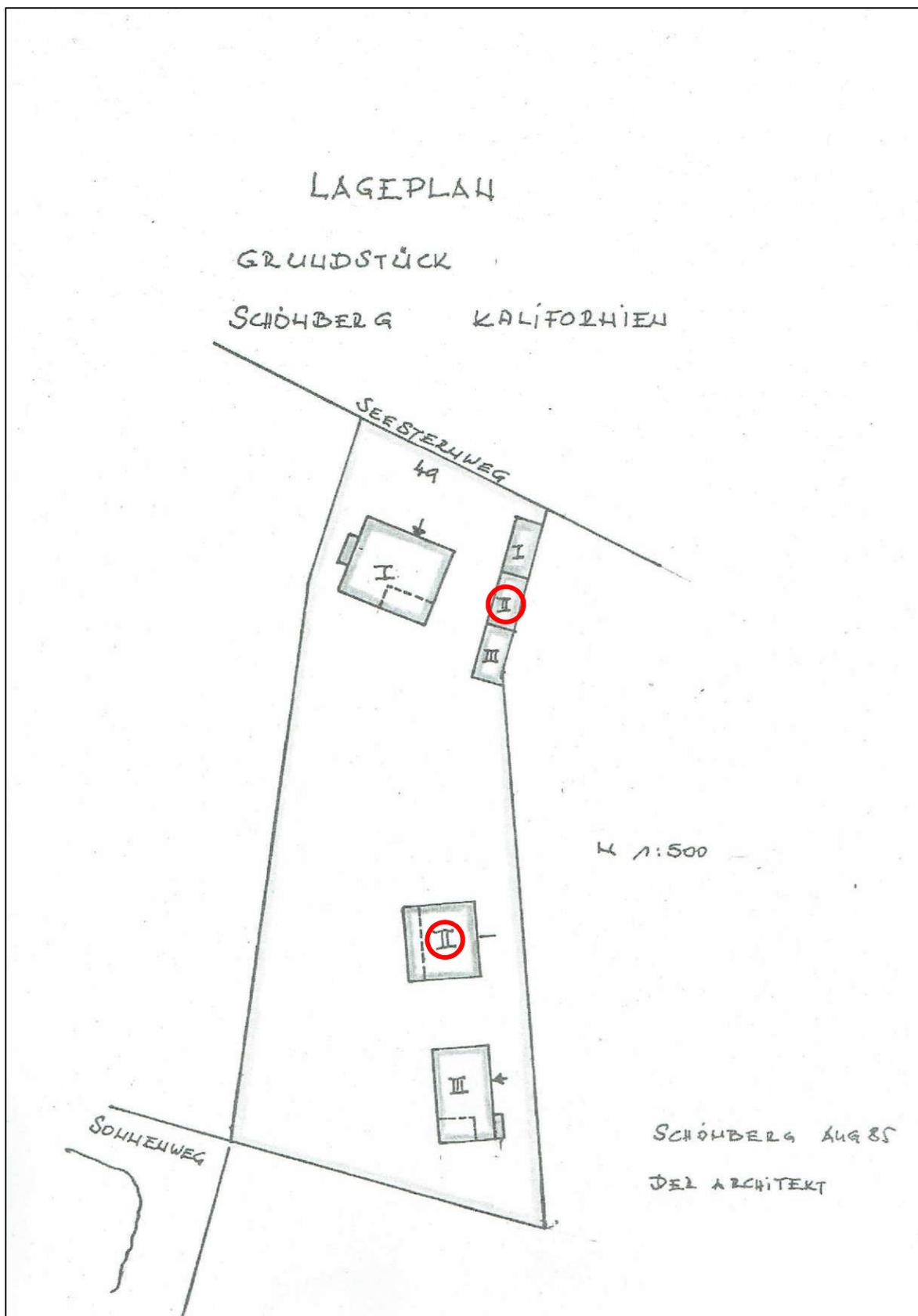
GRUNDRISS 1:100



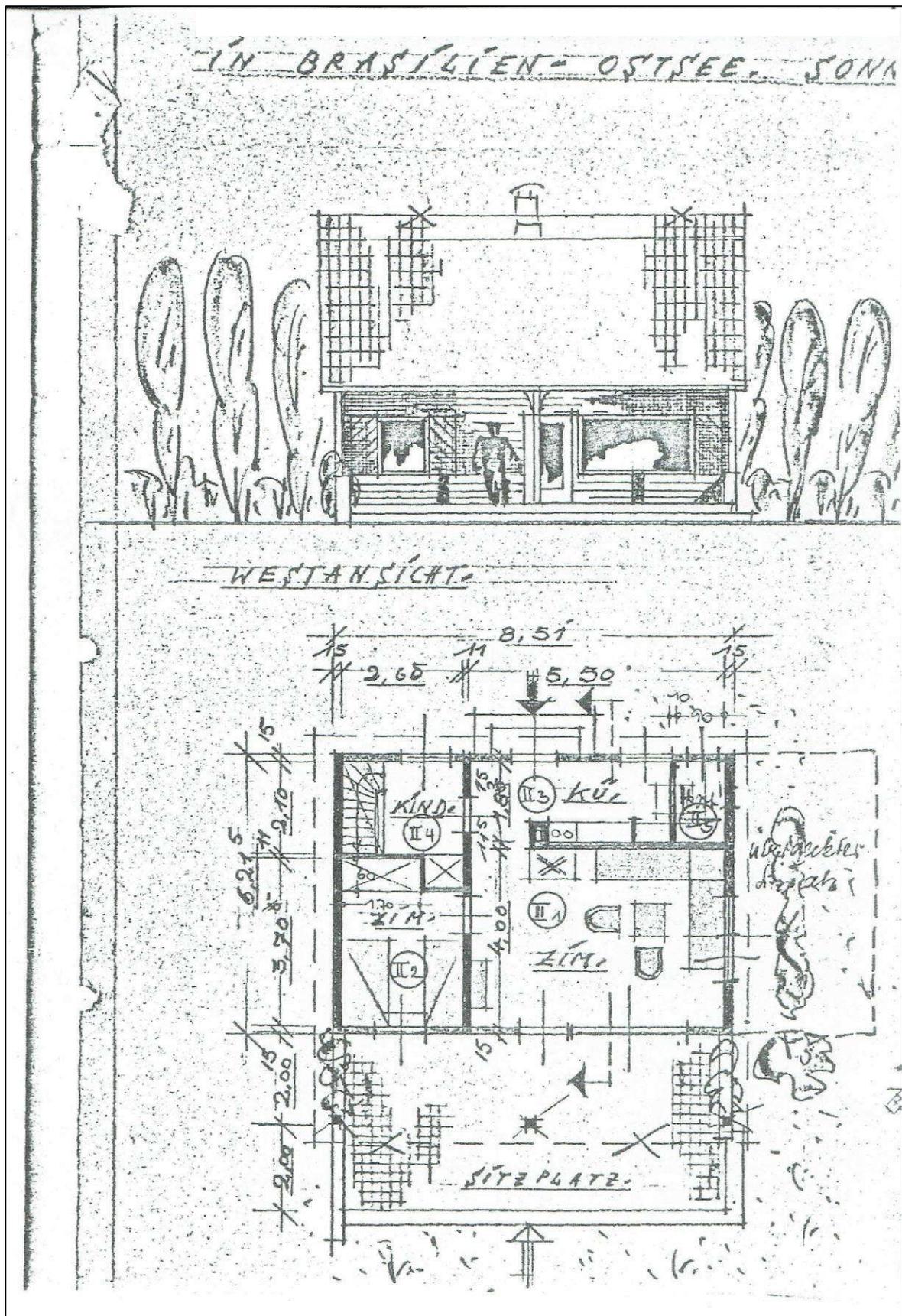
QUERSCHNITT A-A

SCHNITZBERG, DEN 10. AUGUST 87 DER BAUHERR : DER ARCHITECT :

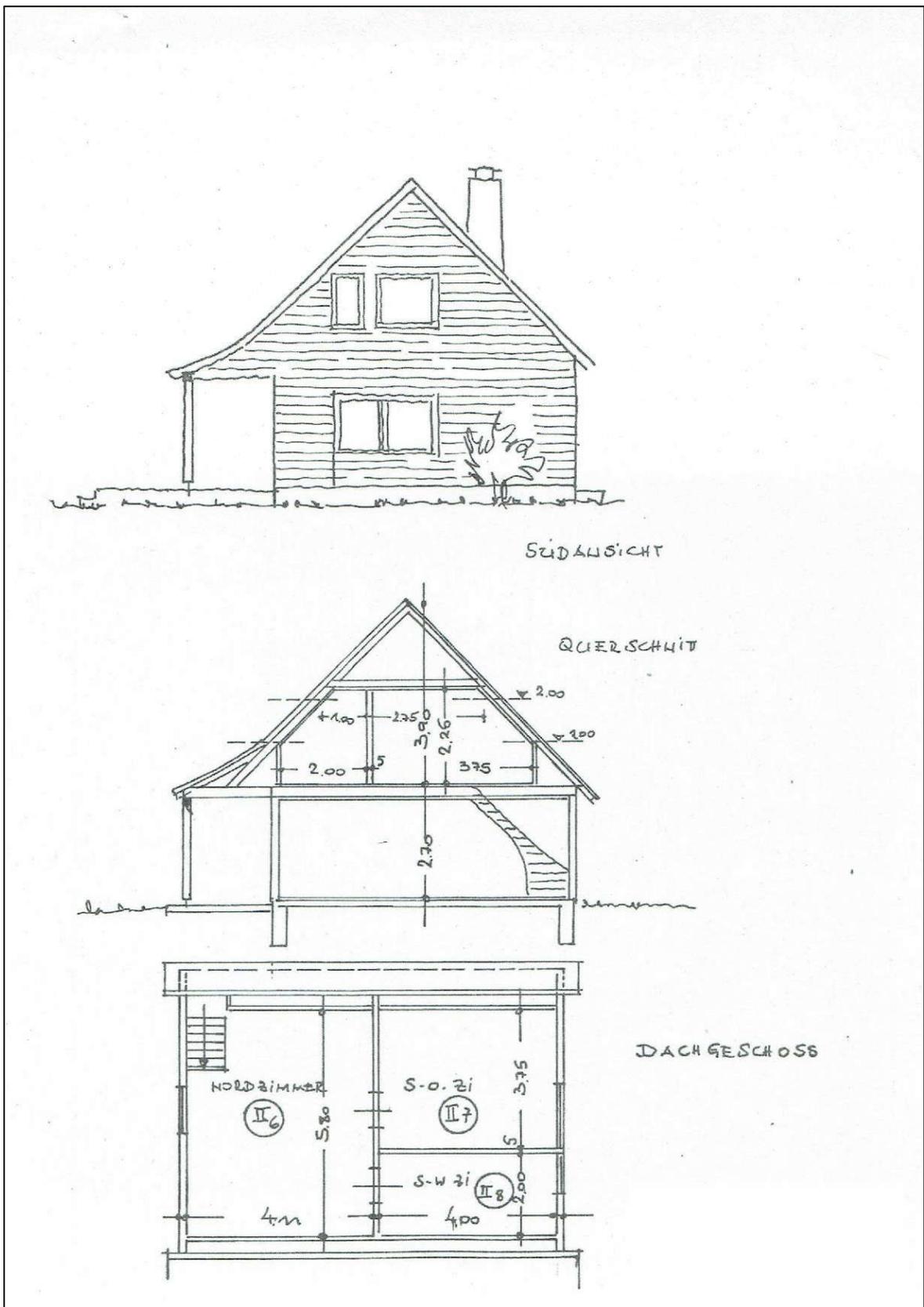
Ost-, Südansicht, Schnitt, EG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens (Anbau)



Lage- bzw. Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung



Westansicht, EG-Grundriss (Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung)



Südansicht, Schnitt, DG-Grundriss (Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung)

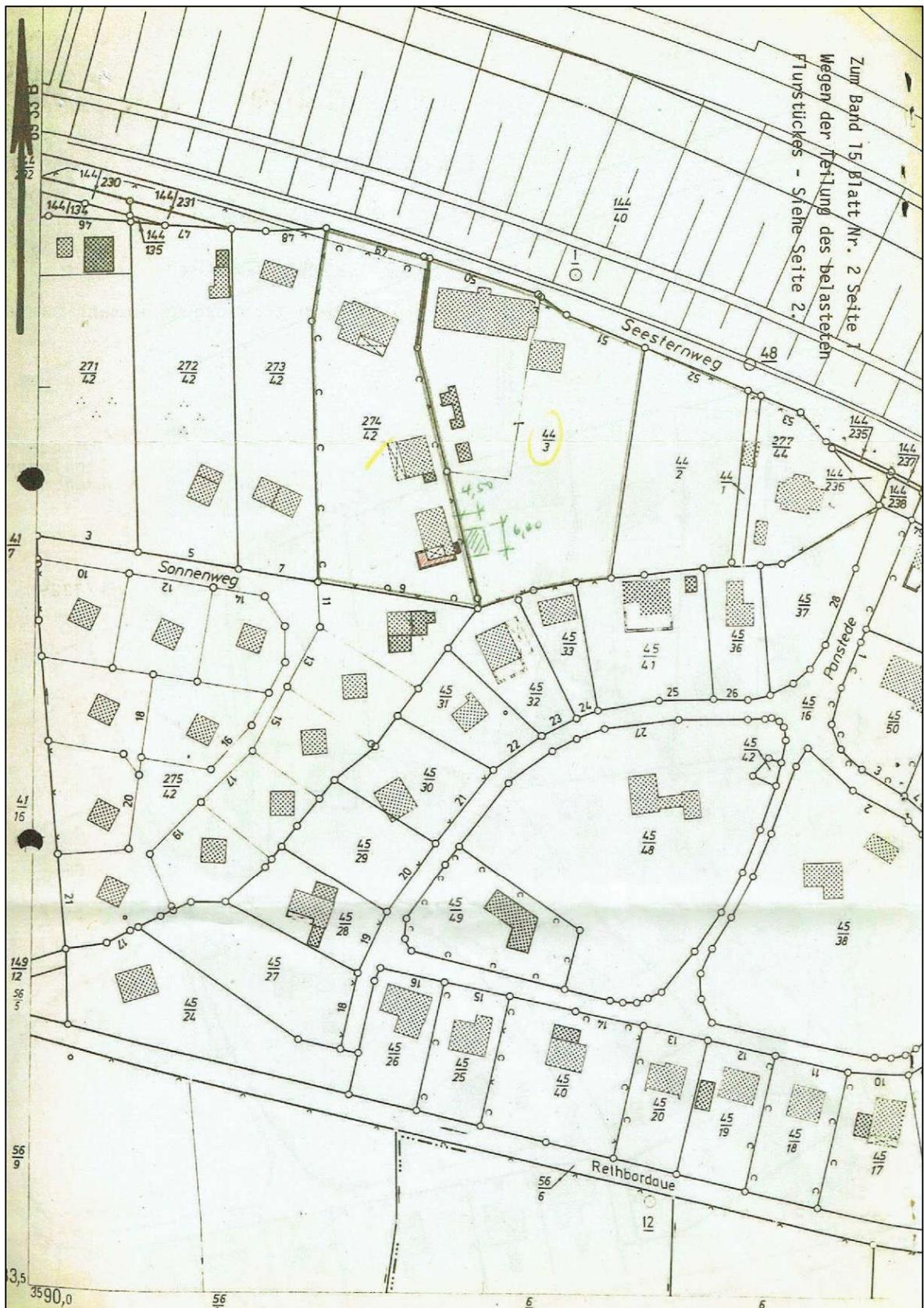




Bild 1: Nordansicht des Grundstücks mit Haus I als Blick vom Landesschutzdeich



Bild 2: Seesternweg (Ost-West-Richtung)



Bild 3: Grundstückszufahrt an der Ostgrenze mit Stellplatzflächen als Sondernutzungsrechte

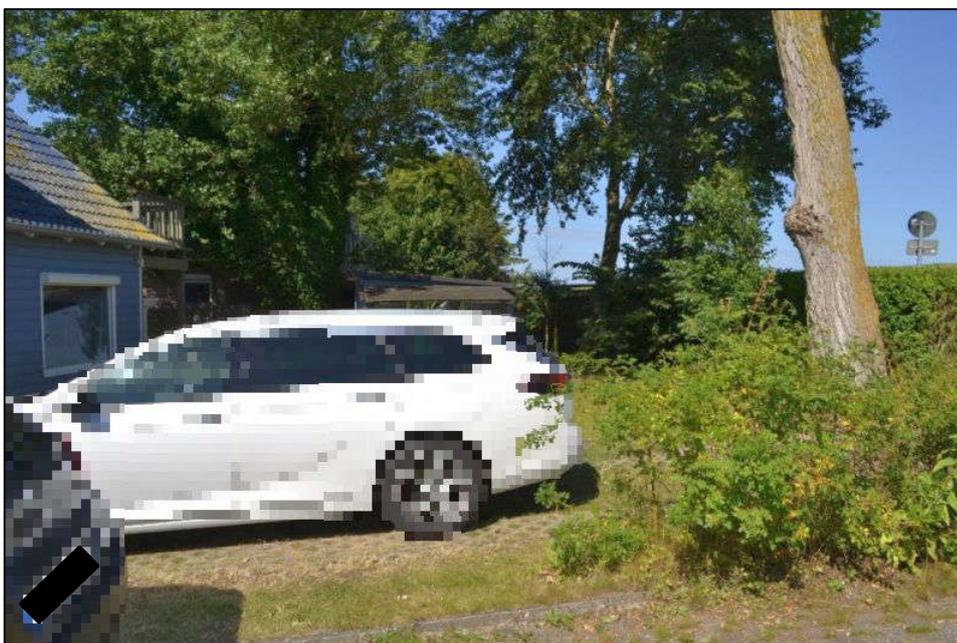


Bild 4: Blick von der Zufahrt über die Vorgartenfläche nach Westen



Bild 5: Vorder- bzw. Südansicht eines gemeinschaftlichen Schuppens



Bild 6: Seiten- und Rückansicht des Schuppens



Bild 7: Blick in den Schuppen



Bild 8: Stellplatzfläche



Bild 9: Stellfläche für Müllbehälter



Bild 10: Geräteschuppen mit Wegführung zu den Häusern II und III



Bild 11: Geräteschuppen mit Öltanks für Haus II und Haus III



Bild 12: Öltank für Haus II



Bild 13: Geräteschuppen für Abstellzwecke

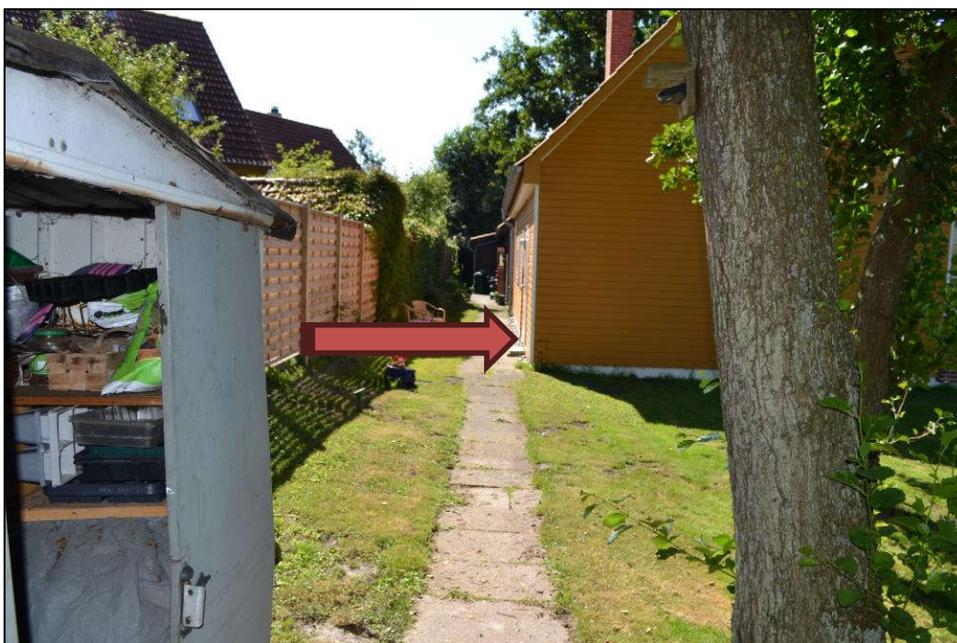


Bild 14: Zuwegung zu den Häusern II und III



Bild 15: etwa Nordostansicht Haus II



Bild 16: etwa Südostansicht Haus II



Bild 17: etwa Südwestansicht Haus II



Bild 18: etwa Westansicht Haus II mit überdachter Terrasse



Bild 19: Terrasse



Bild 20: etwa Nordwestansicht Haus II



Bild 21: Blick in die Grundstücksfreiflächen nach Norden



Bild 22: Blick in die Grundstücksfreiflächen nach Süden



Bild 23: Hauseingangstür



Bild 24: Innenansicht der Hauseingangstür

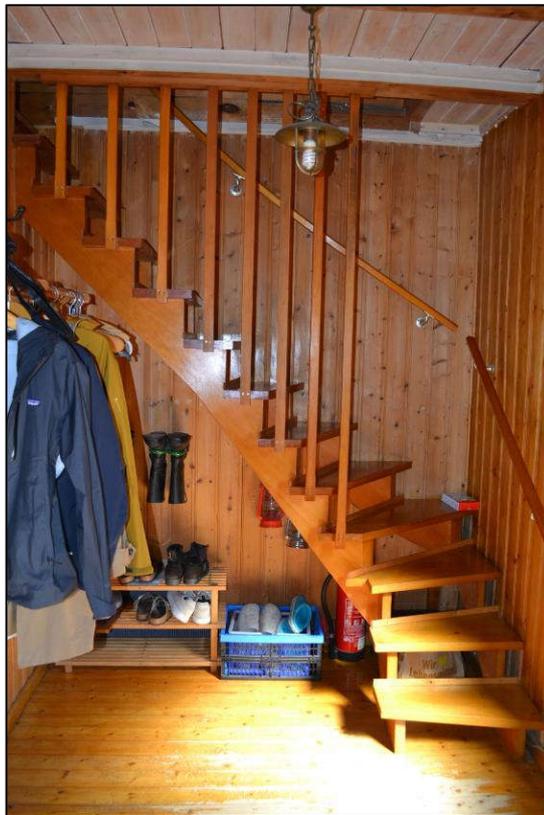


Bild 25: Eingangsdiele mit Blick zur DG-Treppe

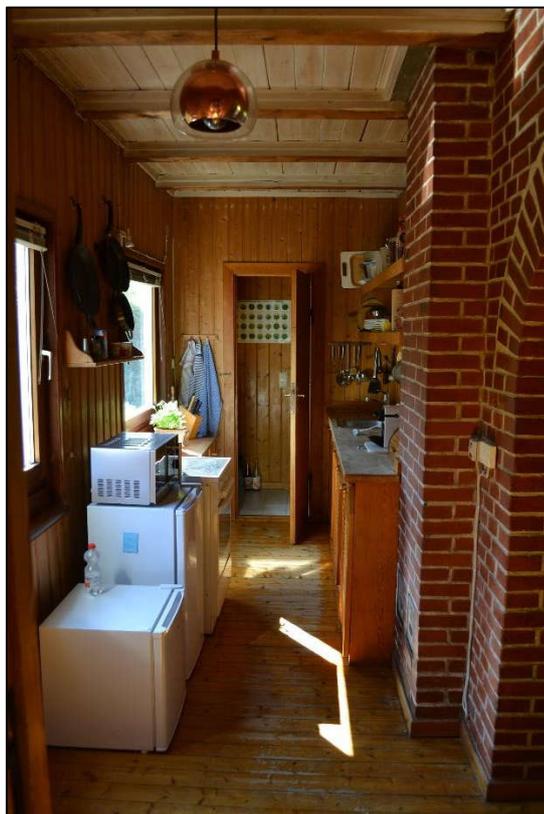


Bild 26: Blick von der Eingangsdiele zur Küche



Bild 27: Kücheneinrichtung



Bild 28: Öltank für den Kachelofen im Wohnzimmer

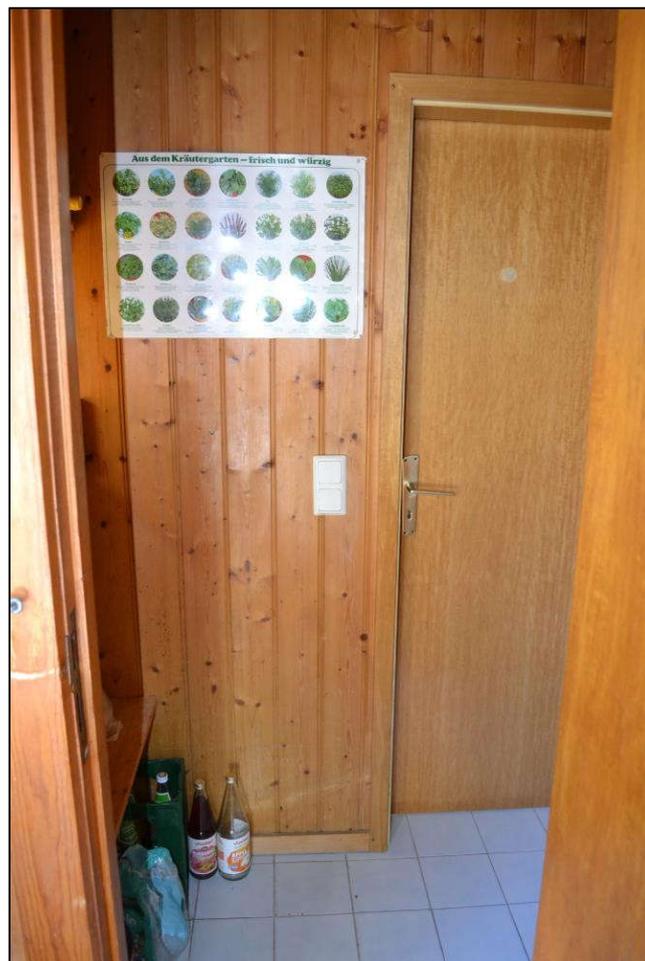


Bild 29: Zwischenflur zum Bad im Anbau

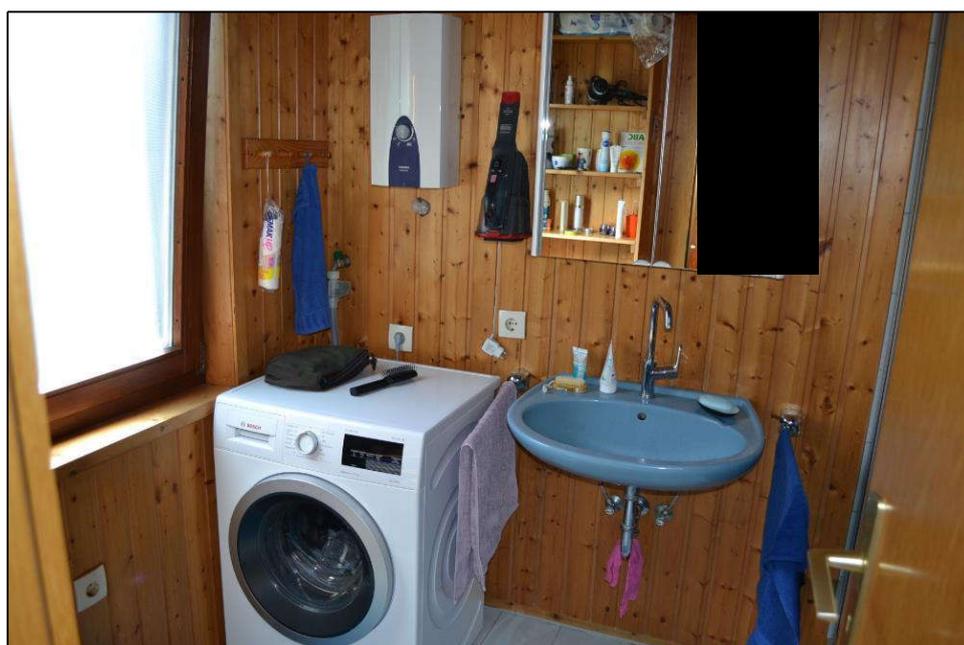


Bild 30: Bad im Anbau

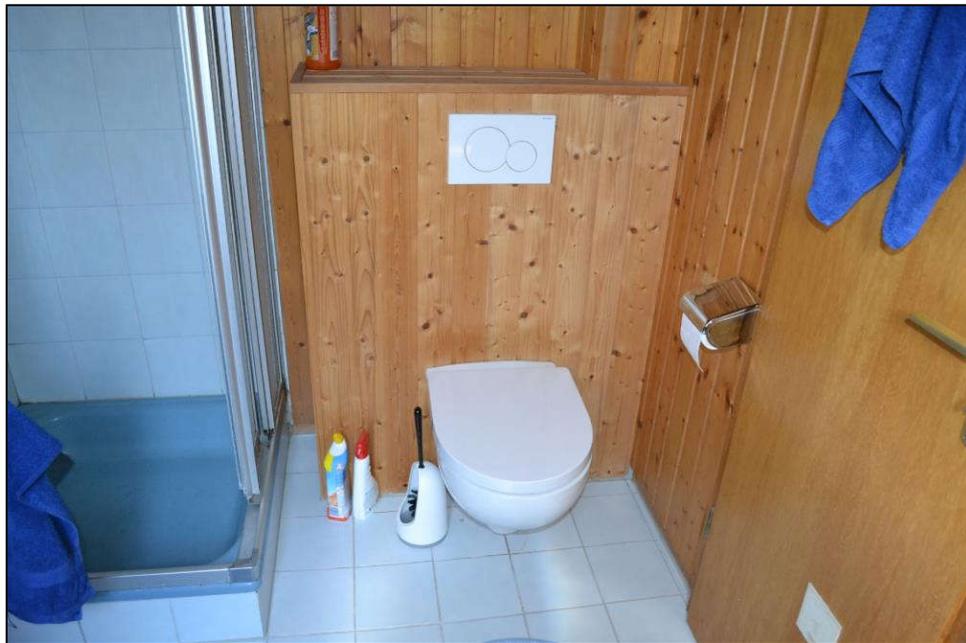


Bild 31: Dusche mit WC



Bild 32: Zugang zum Wohnzimmer



Bild 33: Wohnzimmer



Bild 34: Kachelofen mit Öl-Heizeinsatz und Kaminofen



Bild 35: Wohnzimmer mit Blick zum Schlafzimmer



Bild 36: Schlafzimmer

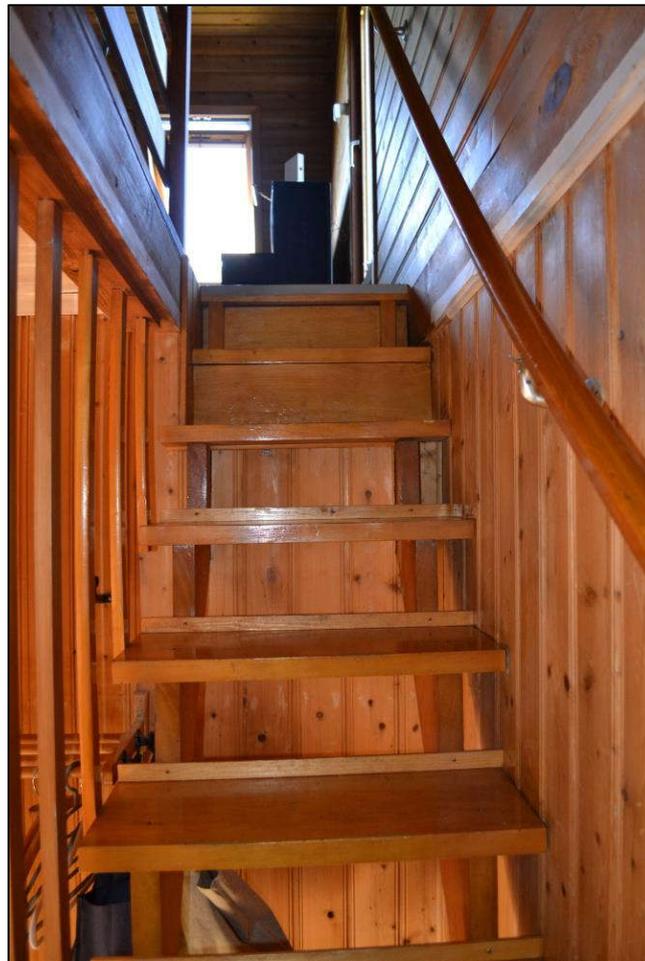


Bild 37: Treppe zum DG

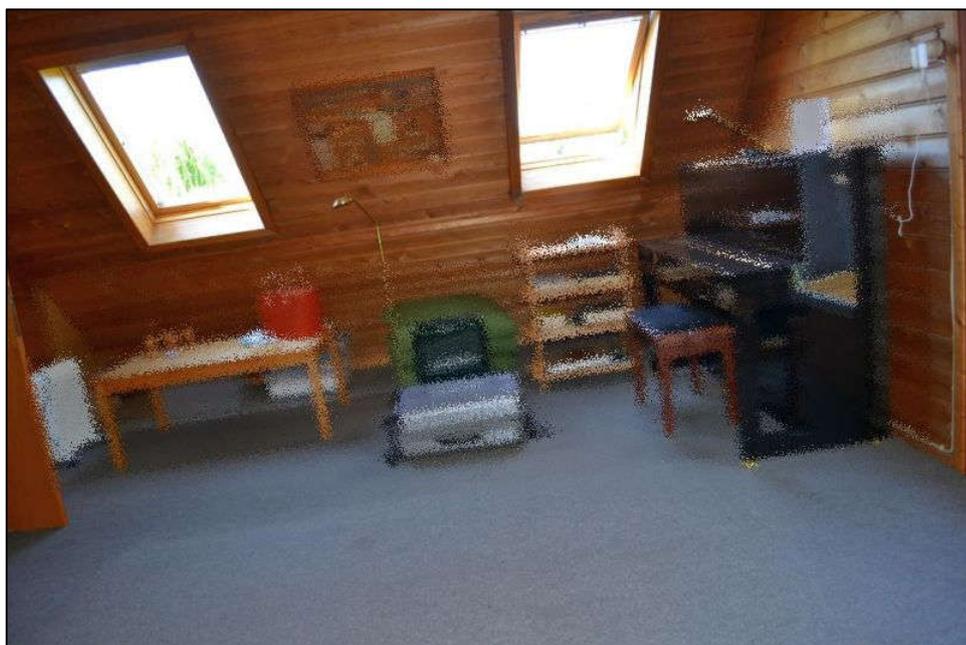


Bild 38: Zimmer auf der Nordseite



Bild 39: Blick aus dem Giebelfenster nach Norden

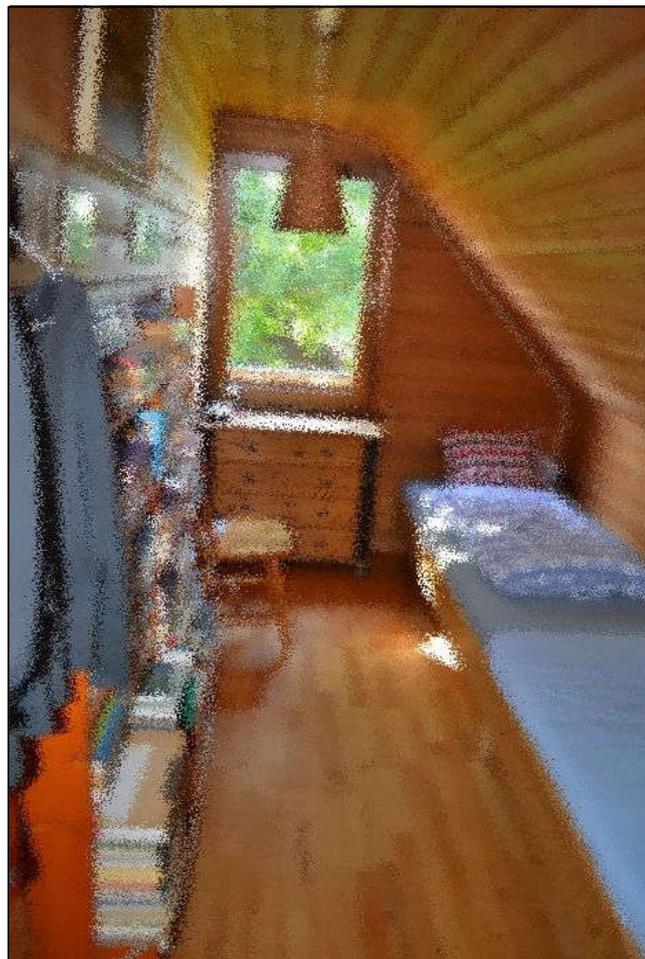


Bild 40: Zimmer auf der Westseite



Bild 41: Zimmer auf der Ostseite

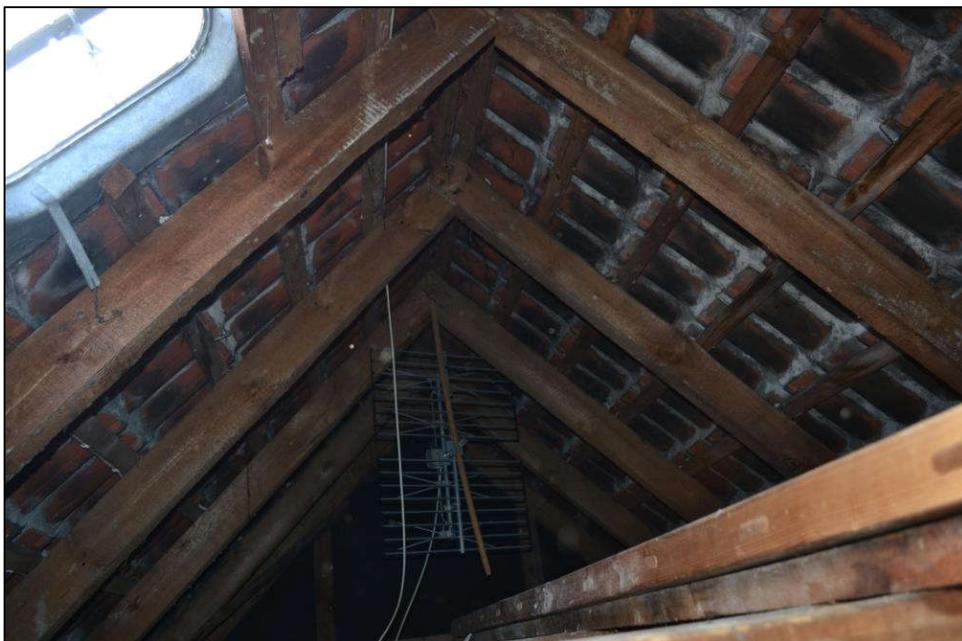


Bild 42: Blick durch eine Luke in den Spitzbodenraum