



THILO RUDROFF REV

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

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön
- Abteilung 8 -
Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Geschäfts-Nr.: 8 K 14/24

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: 16.06.2025

Az.: 25-05-21

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Praxis- und Wohngebäude
(Teileigentum Nr. 1 und Wohnungseigentum Nr. 2)
bebauten Grundstücks Dorfstraße 17a in 24245 Kirchbarkau



**Der Verkehrswert des Grundstücks/Teil- und Wohnungseigentums
wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 ermittelt mit rd.**

Σ 352.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6
2	Daten des Teileigentums	6
2.1	Bestandsverzeichnis	7
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	7
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	7
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
3	Daten des Wohnungseigentums	8
3.1	Bestandsverzeichnis	8
3.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	8
3.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	8
3.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	9
3.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	9
4	Beschreibung des Grundstücks	9
4.1	Groß- und kleinräumige Lage	9
4.2	Erschließungssituation	10
4.3	Beschaffenheit	11
4.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	13
4.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	13
4.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	13
4.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	13
4.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	14
4.5.4	Baulasten	14
4.5.5	Denkmalschutz etc.	14
4.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	15
5	Nutzung des Grundstücks	16
5.1	Allgemeines	16
5.2	Teil- und Wohnungseigentumsbildung	17
5.3	Bewirtschaftungskosten	18

6	Beschreibung der baulichen Anlagen	19
6.1	Rohbaumerkmale	19
6.2	Ausbauzustand	20
6.3	Außen- und sonstige baulichen Nebenanlagen	23
6.4	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	24
6.5	Bauzahlen	26
6.5.1	Überbaute Grundfläche (GR)	26
6.5.2	Brutto-Grundfläche (BGF)	26
6.5.3	Brutto-Rauminhalt (BRI)	26
6.5.4	Nutzfläche (NF)	26
6.5.5	Wohnfläche (WF)	27
7	Ermittlung des Verkehrswertes	27
7.1	Vorbemerkung	27
7.2	Definition des Verkehrswertes	28
7.3	Verfahrenswahl mit Begründung	28
7.4	Sachwertermittlung	31
7.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
7.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	32
7.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	32
7.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	32
7.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	33
7.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	34
7.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	37
7.4.2.4	Baunebenkosten	38
7.4.2.5	Baupreisindex	38
7.4.2.6	Regionalfaktor	39
7.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	39
7.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	41
7.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	42
7.5	Verkehrswert	43
7.5.1	Marktanpassung	43
7.5.1.1	Allgemeines	43
7.5.1.2	Sachwertfaktor	45
7.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
7.5.3	Verkehrswertergebnis	49
7.5.4	Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter	49
8	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
9	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	52
10	Verzeichnis der Anlagen	53

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 11.04.2025, zugestellt am 16.04.2025, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Teileigentumsgrundbuch von Kirchbarkau Blatt 381** und im **Wohnungsgrundbuch von Kirchbarkau Blatt 382** eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 28.05.2025 (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 (28.05.2025).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 651 m² großes Grundstück, das mit einem Praxis- und Wohngebäude bebaut ist. Das nicht unterkellerte Gebäude ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Praxisräume im Erdgeschoss (TET Nr. 1) und in Wohnräume im Erd- und im ausgebauten Dachgeschoss (WET Nr. 2) geteilt. Die Nutzfläche der Praxisräume beträgt etwa 148 m² und die Wohnfläche der Wohnräume etwa 90 m². Beide Einheiten sind zzt. vermietet.

Das Gebäude ist mit Um-/Ausbauarbeiten im Jahr 1989 aus einer historischen Durchfahrtscheune aus dem Anfang des 19. Jahrhunderts mit Fachwerk und Reeteindeckung entstanden und in die Denkmalliste als die Kulturlandschaft prägendes Siedlungselement eingetragen.

1.6 Grundstücksanschrift

Dorfstraße 17a, 24245 Kirchbarkau.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Immobilie ist zum angegebenen Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nach den vom Eigentümer in Kopie zur Verfügung gestellten Mietverträgen wie folgt vermietet:

TET Nr. 1: Zeitmietvertrag vom 01.08.2023 bis 31.07.2035 für gewerbliche Zwecke/Praxis mit einer Kaltmiete (Grundmiete) in Höhe von 975,00 €/Monat zzgl. Betriebskostenvorauszahlung.

WET Nr. 2: Zeitmietvertrag vom 01.08.2023 bis 31.07.2035 für Wohnnutzung mit einer Bruttowarmmiete in Höhe von 745,00 €/Monat. Mieter ist der Vater des Eigentümers.

Die beiden Mietverhältnisse/-verträge werden in diesem Gutachten nicht bewertet.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 28.05.2025 zwischen 14:00 bis 15:15 Uhr in Gegenwart des Eigentümers durchgeführt¹.

1.9 Besichtigungsumfang

Mit Ausnahme des WET Nr. 2² konnte das Bewertungsobjekt/-grundstück innen wie außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands in einem für diese Wertermittlung grundsätzlich ausreichenden Umfang besichtigt werden.

Die bei der Besichtigung angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 21 nur mit Außenansichten auszugsweise beigelegt. Für die Veröffentlichung von Innenaufnahmen liegt dem Sachverständigen keine Freigabeerklärung des Eigentümers/der Mieter vor.

¹ Der den Beteiligten zunächst für den 21.05.2025 mitgeteilte Termin wurde auf Wunsch des Eigentümers um 1 Woche verlegt.

² Eine Besichtigung des WET Nr. 2 wurde durch den Eigentümer verweigert. Die in diesem Gutachten u.a. zum Ausbauzustand getroffenen Feststellungen wurden einem Vorgutachten (eines anderen Sachverständigen) zum Wertermittlungstichtag 27.09.2016 entnommen.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdrucken.
- Verkehrswertgutachten (eines anderen Sachverständigen) zum Wertermittlungsstichtag 21./27.09.2016 aus einem früheren Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 8 K 49/2015)³.
- Aus der Grundakte angeforderte Eintragungsbewilligungen Abteilung II, lfd. Nrn. 1, 2 und 3 (Blatt 381) und lfd. Nrn. 1 und 2 (Blatt 382).

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

- Auszug aus der Denkmalliste bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Plön vom 18.04.2025.
- Einsicht in die beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde registrierte Baugenehmigungsakte des Grundstücks am 22.04.2025.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 09.05.2025.
- Auskunft des Amtes Preetz-Land zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 15.05.2025.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Kirchbarkau vom 21.05.2025.
- Einsicht in die Grundakte beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön am 26.05.2025.
- Internetseiten des Amtes Preetz-Land/des Kreises Plön (betreffend die Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2023/2024 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 Teileigentums

Das Teileigentum (TET Nr. 1) wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Teileigentumsgrundbuch von **Kirchbarkau Blatt 381** wie folgt nachgewiesen:

³ Der Sachverständige wurde im Auftragsschreiben darauf hingewiesen, dass die Vorgutachten unter Effizienz Gesichtspunkten als Grundlage und zur Aktualisierung genutzt werden können.

2.1 Bestandsverzeichnis

45/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Kirchbarkau	001	48/27	Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 17 a	651 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Teileinheit (10 Arztpraxisräume nebst Nebengelass und Spitzboden im Nordteil des Gebäudes). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an der grün gekennzeichneten Grundstücksfläche zugeordnet. (...).

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
1	Grunddienstbarkeit (Verbot der Errichtung von Grundstücksbegrenzungen jedweder Art) für den jeweiligen Eigentümer Kirchbarkau Blatt 19 BV Nr. 8; gemäß Bewilligung vom 22.12.1988 und 17.01.1989; eingetragen am 24.01.1989. (...).
2	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Kirchbarkau Blatt 19 BV Nr. 8; gemäß Bewilligung vom 17.01.1989; eingetragen am 24.01.1989. (...).
3	Grunddienstbarkeit (Betretungs-/Zutrittsrecht zum gemeinschaftlichen Heizungsraum) für den jeweiligen Eigentümer von Kirchbarkau Blatt 382 BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 23.11.2007, 20.02.2008 (Notar (...)); eingetragen am 05.03.2008.
6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az. 8 K 14/24); eingetragen am 16.05.2024.

Hinweis: Die in Abteilung II mit den lfd. Nrn. 1, 2 und 3 eingetragenen Rechte sind auftragsgemäß gesondert zu bewerten (s. Abschnitt 7.5.4).

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 tlw. noch inhaltsgleich begünstigende Grunddienstbarkeiten (s. Abschnitt 7.5.4) und eine das Grundstück betreffende Baulasteintragung ist hinzuweisen (s. Abschnitt 4.5.4).

3 Daten des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum (WET Nr. 2) wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Wohnungsgrundbuch von **Kirchbarkau Blatt 382** wie folgt nachgewiesen:

3.1 Bestandsverzeichnis

55/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Kirchbarkau	001	48/27	Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 17 a	651 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (9 Räume im Südteil des Gebäudes). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an der gelb gekennzeichneten Grundstücksfläche zugeordnet. (...).

3.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten.

3.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
1	Grunddienstbarkeit (Verbot der Errichtung von Grundstücksbegrenzungen jedweder Art) für den jeweiligen Eigentümer Kirchbarkau Blatt 19 BV Nr. 8; gemäß Bewilligung vom 22.12.1988 und 17.01.1989; eingetragen am 24.01.1989. (...).
2	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Kirchbarkau Blatt 19 BV Nr. 8; gemäß Bewilligung vom 17.01.1989; eingetragen am 24.01.1989. (...).

5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az. 8 K 14/24); eingetragen am 16.05.2024.
---	------------------------------------------------------------------------------------------------------

Hinweis: Die in Abteilung II mit den lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragenen Rechte sind auftragsgemäß gesondert zu bewerten (s. Abschnitt 7.5.4).

3.4 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.

3.5 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 noch inhaltsgleich begünstigende Grunddienstbarkeiten (s. Abschnitt 7.5.4) und eine das Grundstück betreffende Baulasteintragung ist hinzuweisen (s. Abschnitt 4.5.4).

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Groß- und kleinräumige Lage

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Kirchbarkau, und zwar in südlicher Zentrumsrandlage auf der Ostseite der Erschließungsstraße. Diese bildet zusammen mit der nördlich anschließenden Kirchenstraße bzw. Seestraße die Haupteerschließungsstraße der Dorflage, im südlichen Abschnitt dient sie nur noch relativ wenigen Anliegergrundstücken als Erschließung, sodass kein belastender Straßenverkehr vorhanden ist. Die Nachbarschaftslage wird baulich geprägt durch eine historisch entwickelte beidseitige Straßenrandbebauung. Vorhanden sind ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise, tlw. als Altbauten, tlw. aus den 1950er bis 1970er Jahren, tlw. auch als Neubauten. Nordöstlich direkt benachbart ist ein ehemals landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit grundstücksbezogenen Gemeinsamkeiten, östlich und südöstlich schließen drei Reihenhauser im zweigeschossigen Bauweise an. Etwa 30 m südlich beginnt die Straße Seeblick, deren Bebauung wegen der Lage östlich des Bothkamper Sees Lagevorteile hat.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Preetz-Land mit Sitz in Schellhorn angehörige politische Gemeinde Kirchbarkau zählt auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit 804

Einwohner und liegt in der sog. Region Barkauer Land 17 km südlich von Kiel und 10 km westlich von Preetz an der B 404 von Kiel nach Bad Segeberg am Bothkamper See. Die Gemeinde ist größter und zentraler Ort von 11 Dörfern im Barkauer Land, als Mittelpunktendorf versorgt Kirchbarkau auch das Umland mit Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen (u.a. Ganztagsgrundschule, Kindergarten, Sportsplatz/-halle, Dorfladen MarktTreff Barkauer Land, Arzt- und Zahnarztpraxis, Friseur, Handwerksbetriebe, Vereine). Bis zur Nachbargemeinde Flintbek mit nächstgelegenen besseren Einkaufsmöglichkeiten sind es 8 km, die städtischen Infrastruktureinrichtungen von Preetz als der größten Stadt des Kreises Plön sind für den motorisierten Individualverkehr nach 13 km erreichbar. Bis zur Amtsverwaltung in Schellhorn bei Preetz sind es 14 km. Die Kreisstadt Plön liegt mit 24 km weiter entfernt. Das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel ist über die B 404 nach 14 km recht zügig erreichbar. Die Ortslage ist auch an den ÖPNV mit Bus-/Schulbusverbindungen u.a. nach Kiel und Preetz angebunden.

Insgesamt gesehen handelt es sich um eine weitgehend ruhige Wohnlage im Innenbereich einer kleinen Landgemeinde, die gemessen an der Einwohnerzahl eine recht gute Infrastruktur besitzt. Der äußere landschaftliche Lagewert am Bothkamper Sees (mit Badestelle) ist ebenso attraktiv wie die gute überregionale Verkehrsanbindung durch die direkt vorbeiführende B 404. Der innere Lagewert wird durch die Gebäudestellung mit faktischer Ecklage etwas gemindert. In einem kreisweiten Städte- und Gemeindevergleich hat Kirchbarkau in der allgemeinen Marktanschauung als Wohnstandort einen etwa mittleren Wohn- und Nachfragewert.

4.2 Erschließungssituation

Die Dorfstraße ist im Abschnitt des Grundstücks mit einer Schwarzdecke befestigt, einen mit Betonplatten befestigten Gehweg gibt es nur auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Von dieser Straße aus wird der Nordteil des Grundstücks (Praxisräume) erschlossen. Die Zufahrt befindet sich auf dem Nachbargrundstück Dorfstraße 17. Die Nebenstraße Im Apfelgarten hat eine Erschließungsfunktion für die östlich und südöstlich benachbarten Reihenhausgrundstücke. Sie ist als kurze Stichstraße mit Wendeplatte mit Betonrechtecksteinen befestigt. Von dieser Nebenstraße aus wird der Südteil des Grundstücks örtlich mit einem Gartentor und einem Carportstellplatz (wirtschaftlich abgängig und stark eingewachsen) erschlossen.

Das Grundstück ist dem Vernehmen nach an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas, Telefon und Glasfaser (?) sowie an die gemeindliche Vollkanalisation angeschlossen, sodass am Wertermittlungstichtag eine erschließungs- und ausbaubeitragsfreie Baulandqualität besteht (baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV).

Das zur Erschließungssituation darüber hinaus im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht ergänzend um Auskunft gebetene Amt Preetz-Land hat mit Erschließungs- und Anliegerbeitragsbescheinigung vom 15.05.2025 im Übrigen noch das Folgende mitgeteilt:

Widmung: Das Grundstück liegt an einer öffentlich gewidmeten Straße.

Erschließung: Für das o.g. Grundstück stehen keine Erschließungskosten nach § 127 ff BauGB, Geldleistungen nach § 63 BauGB bzw. Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB und Forderungen nach § 135a BauGB und dem § 8 Kommunalabgabengesetz zur Abrechnung offen. Auch ruhen keine Forderungen mehr auf dem Grundstück.

Das Recht auf Erhebung von Beiträgen zu den Kosten für Herstellung, den Ausbau, die Erneuerung sowie den Umbau von öffentlichen Einrichtungen aufgrund landesrechtlicher Bestimmungen (Kommunalabgabengesetz S-H) bleibt unberührt.

Entwässerung: Das Grundstück ist an die gemeindliche Vollkanalisation für die Schmutzwassersentsorgung nach dem Trennsystem angeschlossen. Für das Grundstück fällt ein Anschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Kirchbarkau über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die zentrale Abwasserbeseitigung nicht mehr an.

4.3 Beschaffenheit

Der Zuschnitt des Grundstücks ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte bei einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenfrontlänge von etwa 35 m sowie einer maximalen in Ost-West-Richtung gemessenen Tiefe von etwa 23 m etwas unregelmäßig, was sich im Wesentlichen aus dem keilförmigen Verlauf der Nordgrenze vom nordwestlichsten Grenzpunkt in südöstlicher Richtung erklärt. Hinzu kommt als weitere Unregelmäßigkeit noch der Kurvenverlauf der Ostseite der Dorfstraße. Insgesamt gesehen folgt aus dieser leicht unregelmäßigen Zuschnittsbeschaffenheit keine erhebliche Wertminderung. Auf die Vorteile, die aus der Mitbenutzung der nachbarlichen Zufahrt resultieren, ist bereits jetzt hinzuweisen

Die Dorfstraße hat auf Höhe des Bewertungsgrundstücks einen von Süd nach Nord leicht abfallenden Geländeverlauf. Während der südliche und östliche Teil des Grundstücks annähernd noch eben auf dem Niveau der Nebenstraße Im Apfelgarten liegen, befinden sich der westliche und der nördliche Teil deutlich oberhalb des Straßenniveaus der Dorfstraße. Als Folge davon sind die Praxisräume nicht barrierefrei zu erreichen, vielmehr bedurfte es der Einrichtung einer Treppenanlage von der Dorfstraße zum Gebäudevorplatz auf der Nordseite. Der Höhenunterschied von etwa 1 m wird innerhalb der flach ansteigenden Zufahrt ausgeglichen.

Der etwas ungewöhnliche Standort des noch näher zu beschreibenden Gebäudes mit Firstrichtung von etwa Südwest nach Nordost mit der Südwestecke unmittelbar an der Straßengrenze erklärt sich aus historischen Gründen, sodass hier keine Grenzabstandsfläche eingehalten werden kann. Erst von Süden aus gemessen – nach einer Gebäudetiefe von etwa 10 m – erreicht der Grenzabstand die üblichen 3 m.

Die weitaus größte nutzbare Freifläche befindet sich im Süden des Grundstücks und damit überwiegend im Bereich des WET Nr. 2. Nach der Teilungserklärung sind Sondernutzungsflächen gebildet worden. Diese Flächen sind farblich in der Anlage 10 dargestellt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Flächen der jeweiligen Sondernutzungen nicht exakt den gebildeten Miteigentumsanteilen entsprechen (siehe dazu nachstehende Tabelle).

In gemeinsamer Interessenlage haben sich die Eigentümer der Grundstücke Dorfstraße 17 einerseits und Dorfstraße 17a andererseits gegenseitig Nutzungsrechte eingeräumt, die durch Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert sind. Zum einen handelt es sich um das Verbot zur Errichtung von Grundstücksbegrenzungen (Abteilung II Nr. 1), zum anderen um Wegerechte (Abteilung II Nr. 2). Nur durch diese Einräumung – also aus Sicht des TET Nr. 1 die Mitbenutzung der Auffahrt auf dem Nachbargrundstück Nr. 17 – sind die drei im Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens dargestellten Stellplätze auf der Nordseite überhaupt nutzbar.

Aus der Sicht der Praxisnutzung ist die etwas unorganische Verteilung der Freifläche im Verhältnis zur Gebäudestellung weniger wertrelevant als für die Wohnnutzung. Zwar sind die Hauptwohnräume günstig nach Südwesten orientiert, allerdings besteht an dieser Stelle auch eine erhöhte Einsehbarkeit von der Dorfstraße bzw. von der Nebenstraße aus. Der größte Teil der Grünfläche befindet sich auf der weniger begehrten und durch Gehölze tlw. verschatteten Südostseite. Des Weiteren ist die Nutzung durch bauliche Nebenanlagen auch eingeschränkt.

Ausweislich des Aufteilungsplans sind die Sondernutzungsrechte 1 und 2 so gebildet worden, dass die Kernfläche sich unmittelbar anschließend an der jeweils genutzten Gebäudesubstanz befindet, jedoch weicht die Größe der Sondereigentums- und der Sondernutzungsfläche von dem zugehörigen Miteigentumsanteil ab. Im Rahmen einer graphischen Ermittlung aus der Liegenschaftskarte lassen sich die Teilflächen näherungsweise in etwa wie folgt bestimmen:

Teilfläche	Teilflächengröße in m²	Anteil in %
überbaute Grundfläche TET Nr. 1	121,21	18,6
überbaute Grundfläche WET Nr. 2 ⁴	79,31	12,2
Sondernutzungsrecht 1	~ 260	39,9
Sondernutzungsrecht 2	~191	29,3
Summe	651	100

Daraus ergibt sich für das TET Nr. 1 rechnerisch ein prozentualer Anteil von $18,6\% + 39,9\% = 58,5\%$, während der Miteigentumsanteil nach der Teilungserklärung 45% beträgt. Für das WET Nr. 2 ergeben sich unter sonst gleichen Voraussetzungen danach mit $12,2\% + 29,3\% = 41,5\%$, während der Miteigentumsanteil nach der Teilungserklärung 55% beträgt.

⁴ Da sich die Grundfläche zwischen dem EG und dem DG unterscheidet, wurde das Maximum im DG gewählt.

4.4 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.

4.5 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.

4.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird nach schriftlich erteilter Auskunft des Amtes Preetz-Land im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchbarkau als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

4.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nach Auskunft des Amtes Preetz-Land nicht, auch ein Aufstellungsverfahren ist nicht bekannt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist vielmehr nach der planersetzenden Vorschrift des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben

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

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

4.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der näheren Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände sind dem Sachverständigen weder bekannt noch wurde dergleichen vom Amt Preetz-Land auf Nachfrage mitgeteilt.

4.5.4 Baulasten⁵

Nach schriftlich erteilter Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 21.05.2025 ist das Grundstück Gemarkung Kirchbarkau, Flur 1, Flurstück 48/27 im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Kirchbarkau in Band 2305 Blatt Nr. 4, S. 1 mit einer begünstigenden Baulast wie folgt eingetragen:

Duldung zur Anlegung und Nutzung der Zufahrt zum Grundstück Dorfstraße 17 A, Flurstück 48/27, über das Grundstück Dorfstraße 17, Flurstück 48/28 Flur 1 – gemäß Grüneintragung im beiliegenden Flurkartenauszug vom 13. Febr. 1989.

Die Baulastfläche ist im Wesentlichen mit dem begünstigenden Wegerecht an dem Nachbargrundstück Dorfstraße 17 identisch. Das Baulastenblatt mit Flurkartenauszug ist dem Gutachten als Anlage 18 beigelegt. Die Wegerechtsfläche ergibt sich aus der Anlage 20.

4.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der Liste der Kulturdenkmale des Landes Schleswig-Holstein mit der Bezeichnung Fachwerkscheune (Objektnummer 4985) als bauliche Anlage eingetragen. Nach

⁵ Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der privaten Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern. Eine Baulast dient vereinfacht formuliert dazu, eine Bebauung zu ermöglichen, die ohne Übernahme einer Baulast ansonsten aufgrund von Verstößen gegen die Bauordnung nicht möglich bzw. nicht zulässig wäre. Typische Baulasten sind z.B. Abstandsbaulasten, Vereinigungsbaulasten oder Stellplatzbaulasten, aber z.B. auch Baulasten zur Sicherung der Nutzung durch eine bestimmte Personengruppe. Eine Baulast erlischt durch den schriftlichen Verzicht der Baurechtsbehörde. Die Baurechtsbehörde muss den Verzicht erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.

dem Denkmallistenauszug des Landesamtes für Denkmalpflege betrifft der Schutzzumfang das gesamte Objekt⁶. Die Beschreibung ist wörtlich wie folgt wiederzugeben:

Fachwerkscheune; Anfang 19. Jh.; ehem. Durchfahrtscheune in Fachwerkbauweise mit einseitiger Kübbung und reetgedecktem Schopfwalmdach. Ausführung in einfachem Fachwerk mit einzelnen Streben und Ausfachung aus roten Backsteinen, an der Nordseite mit hellen Backsteinen, einseitige Kübbung im Osten, außermittige dreiteilige Tore mit Schlupftüren, Reetdach mit Eulengiebeln und gemauertem Schornsteinkopf auf dem First, im Innern Grundgerüst und Hallencharakter der Scheune noch ablesbar.

Eines der wenige verbliebenen bäuerlichen Gebäude Kirchbarkaus, die den einst dörflichen Charakter des Ortes dokumentieren; städtebaulich wirksam an einer Straßenkreuzung gelegen; wichtiger Bestandteil des Straßenbilds; die Kulturlandschaft prägendes Siedlungselement mit regionaltypischer Reetdeckung.

Die dargestellten geschichtlichen, städtebaulichen und die Kulturlandschaft prägenden Denkmalewerte begründen ein besonderes öffentliches Interesse an der Erhaltung und Erforschung des Objekts.

Die Eigenschaft eines Bauwerks bzw. des Grund und Bodens als Denkmal (Einzeldenkmal, Bodendenkmal, Gartendenkmal, Denkmalbereiche, Denkmalzone, Ensembles) kann sich auf den Marktwert (Verkehrswert) des Grundstücks werterhöhend, wertmindernd oder wertneutral auswirken. Der Denkmalschutz stellt sich häufig auch als ein werterhöhendes Prädikat dar, so z.B. bei älteren Wohngebäuden (Gründerzeithäuser), die an die heute herrschenden Vorstellungen an Wohnraum angepasst worden sind, bei Gastronomiebetrieben in historischen Bauten oder auch bei Firmenzentralen. Wertmindernd sind insbesondere das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Abbruchverbot. Vorliegend wird der Denkmalschutz als wertneutral eingeschätzt, da sich Vor- und Nachteile hier annähernd ausgleichend gegenüberstehen und eine entsprechende Nachfrage von objekttypischen Käuferkreisen vorhanden ist.

Darüber hinaus sind Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen nicht bekannt⁷.

Das Grundstück liegt in einem sog. archäologischen Interessengebiet, sodass z.B. bei Erd- bzw. Aufgrabungsarbeiten mit archäologischer Substanz grundsätzlich zu rechnen ist⁸.

4.5.6 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,

⁶ Auszugsweise einzusehen im Internet unter <https://opendata.schleswig-holstein.de/collection/denkmalliste-ploen/aktuell.pdf>.

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

⁸ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH>.

dass für das historische (alt)bebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotopie vorhanden sind.

5 Nutzung des Grundstücks

5.1 Allgemeines

Das Teileigentum Nr. 1 befindet sich im Nordteil des Gebäudes mit einem Hauptzugang von der Nordgiebelseite aus sowie einem Nebenausgang zur östlichen Traufseite auf Höhe des Empfangsraumes. Vorhanden ist eine Allgemeinanzpraxis mit Sprechzimmern und Nebenräumen wie Empfang, Wartezimmer, Behandlung, Labor und WC-Räume. Alle Räume befinden sich auf der Giebelseite bzw. auf den beiden Traufseiten, während die etwa 30 m² große Mitteldiele im Wesentlichen nur als Verkehrsfläche dienen kann. Daraus resultiert ein etwas unorganisches Verhältnis zwischen effektiv nutzbaren Praxisräumen und Nebenräumen.

Das Dachgeschoss des Teileigentums enthält im Wesentlichen Nebenräume, sie werden über eine einläufige Holzterapie von der Diele aus erschlossen. Vorhanden ist ein Galerieraum als Arbeits- und Besprechungsplatz sowie Archivräume. Letztere sind auf der östlichen Traufseite zur Diele offen gestaltet, auf der westlichen Traufseite sind sie geschlossen. Von hier aus ist der Zugang zum Dachboden als zweite DG-Ebene möglich, dieser Raum ist nicht ausgebaut.

Das Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich im Südteil des Gebäudes mit einem Nebenzugang von der Südgiebelseite sowie einem Hauptzugang von der östlichen Traufseite aus. Vorhanden sind im EG neben dem Eingangs- und Treppenhausflur mit Garderobe und Abstellschrank nur noch ein WC-Raum und eine große Wohnküche. Alle Räume befinden sich auf der Giebelseite. Der überwiegende Teil der Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, das über eine sondereigentumsinterne Terapie erreichbar ist. Insoweit ist die Grundrissstruktur annähernd mit einer Maisonettewohnung identisch. In diesem Dachgeschoss gibt es drei Wohn- und Schlafräume nebst Flur und einem Vollbad/WC. Hinzu kommt ein Abseitenraum, der als Schlafkammer genutzt wird und der rechtlich an sich Bestandteil des Teileigentums ist.

Der einzig vorhandene Gemeinschaftsraum entspricht dem Heizungsraum mit Hausanschlüssen, dieser befindet sich im Erdgeschoss und ist nur von den Praxisräumen aus zugänglich. Nach der Teilungserklärung ist der Wohnungseigentümer Nr. 2 befugt, den Raum über die Praxisräume 1, 2 und 8 des Teileigentums Nr. 1 zu betreten. Diese Befugnis wurde in der Abteilung II Nr. 3 des Teileigentumsgrundbuches als Grunddienstbarkeit eingetragen.

Der bauliche Ursprung des Gebäudes als ehemals landwirtschaftliche Fachwerk-/Durchfahrtscheune ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekanntgeworden. Der einzig vorhandene Baugenehmigungsvorgang betrifft die Genehmigung für den Umbau einer Scheune zu einer

Arztpraxis und einer Wohnung. Die Baugenehmigung wurde am 19.06.1989 von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön mit den üblichen Hinweisen und Auflagen (u.a. zum vorbeugenden Brandschutz) erteilt. Die Fertigstellung des Rohbaus war am 18.8.1989 gegeben, die Besichtigung des fertiggestellten Bauvorhabens hat am 13.12.1989 stattgefunden. Der Schlussabnahmeschein wurde erst am 04.08.1993 ausgestellt, weil es zwischen den Beteiligten zu einem länger andauernden Streit hinsichtlich der Erfüllung der Auflage Nr. 9 (Anbringen von Reetfanggittern oberhalb der Ausgänge) gekommen war.

5.2 Teil- und Wohnungseigentumsbildung

Durch Erklärung vom 23.11.2007 wurde Wohnungseigentum für ein Teileigentum als Praxis und für eine Wohnung gebildet. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde stammt vom 27.12.2007, sie lag zum Beurkundungszeitpunkt noch nicht vor. Berichtigungs- oder Änderungs- oder Änderungserklärungen sind bisher nicht beurkundet worden, allein die Ergänzungserklärung vom 02.01.2008 bescheinigt die Übereinstimmung des Aufteilungsplanes als Bestandteil der Teilungserklärung mit dem behördlich genehmigten Aufteilungsplan.

Mit der Teileigentumseinheit Nr. 1 verbunden ist ein Miteigentumsanteil von 45/100 an dem gemeinschaftlich genutzten Grundstück, das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Praxisräumen und das Sondernutzungsrecht an der in der Anlage 10 "grün" dargestellten Fläche.

Mit der Wohneinheit Nr. 2 verbunden ist ein Miteigentumsanteil von 55/100 an dem gemeinschaftlich genutzten Grundstück, das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnräumen und das Sondernutzungsrecht an der in der Anlage 10 "gelb" dargestellten Fläche.

Das Miteigentum an Gemeinschaftsflächen ist faktisch auf den Heizraum beschränkt.

Ansonsten bestimmt die Teilungserklärung auszugsweise noch das Folgende:

- Dem Wohnungseigentümer des WET Nr. 2 ist es grundsätzlich nicht gestattet, eine berufliche Tätigkeit – gleich welcher Art – in der Wohnung nachhaltig auszuüben oder durch Dritte ausüben zu lassen oder die Wohnung oder Teile davon Dritten zu diesem Zweck zu überlassen. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung (Einwilligung) des Verwalters. Diese kann widerrufen werden. Sie darf nur versagt oder widerrufen werden, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung des anderen Teileigentums zu besorgen ist,
- der Verkäufer kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird,
- jeder Eigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instand zu halten und instand

zu setzen. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere den inneren Wand- und Deckenputz, den Fußbodenbelag, die nicht tragenden Zwischenwände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, das Holzwerk, Leitungen jeder Art und ihre Teile von der Abzweigung an. Die Verpflichtung umfasst ferner im Bereich des Sondereigentums folgende Teile: den Anstrich der für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Leitungen jeder Art sowie der Innenseiten der Fenster, der Wohnungsabschlusstüren und der Heizkörper, die Beseitigung von Glasschäden und die Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungsabschlusstüren einschließlich der Türrahmen nebst Verkleidung,

- Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungs- bzw. Teileigentümer bestimmt sind (z.B.: Terrassen, Veranden, Schuppen, Carport), sind von ihm auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen,
- der Wohnungs-/Teileigentümer darf die äußere Gestalt des Bauwerkes und seine im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile – insb. die Farbe des außerhalb des Sondereigentums sichtbaren Anstrichs – nicht ohne Zustimmung des Verwalters verändern,
- von den von allen Wohnungseigentümern zu tragenden Lasten/Kosten werden auf den Einzelnen umgelegt nach dem Verhältnis der sich aus § 1 dieser Erklärung ergebenden Miteigentumsanteile alle Lasten, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist, und zwar einschließlich der Grundsteuer, solange zu dieser die einzelnen Wohnungseigentumsrechte noch nicht selbständig veranlagt sind. Soweit Kosten verbrauchsabhängig sind, werden diese individuell abgerechnet,
- verursacht der Inhaber eines Wohnungseigentums insbesondere auch durch Nichtbeachtung des § 9 Satz 1 dieser Erklärung zusätzliche Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten, so hat er diese allein zu tragen,
- die Eigentümer verwalten das Objekt gemeinschaftlich. Ein Verwalter ist bei Bedarf zu bestellen.

5.3 Bewirtschaftungskosten

Die an dieser Stelle bei Teil- und Wohnungseigentum normalerweise zu beschreibende Situation der Bewirtschaftungskosten entfällt aus Gründen der besonderen Eigentumsverhältnisse mit nur einem Eigentümer. Nach erteilter Auskunft des Eigentümers gibt es keinen Verwalter, keine Wirtschaftspläne, keine Abrechnungen, keine Eigentümerversammlungsprotokolle o.ä. und auch keine gebildete Instandhaltungsrücklage.

Folgeseiten: Beschreibung der baulichen Anlagen

6 Beschreibung der baulichen Anlagen⁹

6.1 Rohbaumerkmale

Außenwände:	Nach der Bauvorlagenbeschreibung (BVB) vom 23.11.1988 Außenwandaufbau als vorhandenes Fachwerk aus Kiefernholz mit Ziegelausfachung (überwiegend rot, auf der Giebelsüdseite auch sandfarben) zzgl. 4 cm Luftschicht, 8 cm Wärmedämmung aus Steinwolle sowie Innenschale aus 17,5 cm Kalksandstein mit 1,5 cm Kalkinnenputz. Die Innenschale soll tlw. als Holzfachwerk mit roter Ziegelausfachung beschaffen sein, nach den örtlichen Feststellungen ist das Kalksandsteinmauerwerk tlw. als Sichtmauerwerk ausgebildet. Die Wanddicke wird im Rohbaumaß mit $d = 40,5$ cm angegeben, das örtliche Aufmaß hat eine Wanddicke von $d = 44$ cm im TET Nr. 1 auf der östlichen Traufseite, $d = 50$ cm auf der Nordgiebelseite im DG und von $d = 47$ cm im WET Nr. 2 auf der Giebelsüdseite festgestellt.
Innenwände:	Nach der BVB für die tragenden bzw. aussteifenden Wände $d = 17,5$ cm bzw. $d = 24$ cm KSV-Mauerwerk, für die nicht tragenden Wände $d = 11,5$ cm KSL-Mauerwerk, beides jeweils mit Kalkinnenputz. Nach den örtlichen Feststellungen sind die Innenwände tlw. als Fachwerkwände beschaffen wie z.B. beidseitig der Diele. Im WET sind tlw. Leichtbauwände vermutlich als Ständerwerk mit beidseitiger Beplankung aus Gipskartonplatten vorhanden.
Geschossdecken:	Nach der BVB besteht der Fußbodenaufbau aus einer Sohlplatte aus Magerbeton B 10 mit verklebter Schweißbahn und schwimmendem Betonestrich mit 6 cm Unterestrichdämmung. Die EG-Decke ist lt. BVB zwischen der Praxis und der Wohnung abgehängt mit zusätzlicher Balkenlage und Fermacellplatten auf Schalung. Die sonstige Balkenlage hat einen neuen oberseitigen

⁹ 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.

Aufbau mit – so die BVB – 4 cm Eichebohlen, Rieselschutz, 5 cm Betonplatten, 2 cm Trittschalldämmung und Kiefernholzdie-
lung auf Lagerhölzern erhalten. Die Decke zum nicht ausgebauten Dachboden ist ebenfalls als feuerhemmender Ausbau hergestellt worden (lt. BVB 4 cm Eichebohlen, 12 cm alukaschierte Steinwollendämmung nebst Rauspund auf Lagerhölzern). Dem entgegenstehend sind als Oberbelag Verlegeplatten vorhanden.

Dach:

Satteldach/Sparrendach mit beidseitigen Streben, giebelseitiger Ausbildung als Krüppelwalm und mit Reetneueindeckung aus dem Jahr 1989 mit Gauben. Die Dachschrägen sind nach der BVB mit 10 mm Fermacell-Platten auf Schalung bekleidet, die Wärmedämmung (nicht im Dachbodenraum) soll in d = 12 cm ausgeführt worden sein (Steinwolle-alukaschiert). Soweit Abseitenwände vorhanden sind, ist der Aufbau gemäß BVB identisch, in der Örtlichkeit ist jedoch der Archivraum im Teileigentum über eine Kalksandsteinwand im Format 3 DF abgetrennt worden.

6.2 Ausbauzustand

Treppen:

Von der Diele des Teileigentums führt eine einläufige eingestemmte Kiefernholzwangentreppe mit Trittstufen zur Galerie, das einseitig vorhandene Geländer hat senkrecht angeordnete Sprossen zzgl. Handlauf. Der Abseitenraum wird von der Galerie auf der Giebelnordseite über eine fünfstufige Wangentreppe mit Trittstufen erschlossen. Von diesem Archivraum führt eine Differenztreppe mit identischer Beschaffenheit zum Dachboden. Das DG des Wohnungseigentums wird auf der Gebäudeostseite über eine einläufige, im Antritt jedoch $\frac{1}{4}$ gewendelte, ansonsten eingestemmte Wangentreppe aus American-Pine mit Tritt- und Setzstufen erschlossen. Das Geländer besteht aus senkrecht angeordneten Profilen zzgl. Handlauf. Eine Dachbodenerschließung innerhalb des Wohnbereiches gibt es nicht, wohl aber eine vierstufige Wangentreppe zum Abseitenraum.

Fenster:

Weit überwiegend sind innen weiß und außen blau gestrichene Kiefernholzfenster dänischer Ausführungsart existent. Konstruktiv handelt es sich um Sprossenfenster mit auswärts schließendem Drehflügel, tlw. auch um einwärts schließende Dreh-Kipp-

fenster mit Isolierverglasung. Vereinzelt gibt es einen zweiten (älteren) Rahmen mit Einfachverglasung. Die inneren Fensterbänke bestehen i.d.R. aus PVC-beschichteten Hartfaserplatten.

Türen:

Die Außentüren entsprechen der historischen Vorlage, davon 2 mal als doppelflügeliges Scheunentor mit Schlupftür. Im Wohnteil führt diese Tür unmittelbar zum Wohnraum, im Praxisteil wird ihre ursprüngliche Funktion nicht mehr ausgeübt. Der Praxiszugang erfolgt über eine einflügelige Rahmentür aus Kiefernholz (innen naturfarben, außen rotbraun) mit Glasausschnitt und Sprossenteilung. Vom Empfangsraum führt eine Austrittstür zum Garten, der Ausschnitt ist isolierverglast, diese Tür ist innen weiß gestrichen. Auf der gleichen (östlichen) Traufseite befindet sich die Wohnungseingangstür, diese hat eine identische Ausstattung wie die Praxistür. Die Innentüren haben eine weitgehend identische Ausstattung (Praxis und Wohnraum), und zwar als Kiefernholz-Rahmentüren mit meist massiver Füllung.

Bodenbeläge:

EG - In den Praxisräumen nach der BVB Tonfliesen, nach den örtlichen Feststellungen im Format 20/20 cm mit normaler Verlegeart. Diese Ausstattung gilt für den Zugangsflur, für die Diele, den Heizraum, den Empfangsbereich und für den Laborraum. Ansonsten wurden angetroffen: Textilbelag im Wartezimmer, PVC-Platten im Format 60/60 cm in den Besprechungs- und Behandlungsräumen. DG - Die Galerief Flächen sind mit einem Textilbelag ausgestattet, im Archivraum gibt es einen Estrichfußboden, der Dachbodenraum verfügt über Verlegeplatten. In den Wohnräumen ebenfalls Tonfliesen. Diese Ausstattung gilt für den Eingangsflur und für die Wohnküche. Die Sanitärräume haben einen Oberbelag aus hellen Keramikplatten, während alle Wohn- und Schlafräume im DG über einer Textilbelag verfügen.

Sanitäre Ausstattung:

Vorhanden ist in der Praxis neben dem Eingangsflur eine Sanitäreinheit, die aus einem Waschtischvorraum und aus zwei WC-Anlagen (Personal und Patienten), jeweils als Stand-WC besteht. Die Objekte sind in weiß ausgeführt, die Fußbodenfliesen (weiß) haben das Format 20/20 cm bei normaler Verlegeart, die Wandfliesen im Format 15/15 cm verlaufen halbhoch umlaufend mit einer blau abgesetzten Bordüre. In der Wohnung im EG ein

WC-Raum neben dem Eingangsflur, bestehend aus einer Waschtischanlage und einem Stand-WC. Vorhanden sind weiße Objekte, der Fußboden ist hell gefliest, die ebenfalls hellen Wandfliesen im Format 15/15 cm sind umlaufend verlegt, sie haben eine blau abgesetzte Bordüre. Im DG Wannenbad als eingeflieste Badewanne mit Aufputzbatterie und Brauseschlauch sowie einfachem Duschvorhang. Hinzu kommen eine Waschtischanlage mit Einhandhebelarmatur und ein Stand-WC. Auch hier sind weiße Objekte vorhanden, der Fußbodenbelag besteht aus hellen Keramikplatten, die Wände sind halbhoch umlaufend gefliest mit blau abgesetzter Bordüre, im Wannenbereich sind die Wandfliesen raumhoch. Insgesamt beurteilt handelt es sich um eine durchschnittliche Ausstattung aus dem Jahr 1989.

Heizung:

Das Gebäude wird mit einem wandhängenden Gas-Brennwertgerät des Fabrikats Weishaupt ThermoCondens mit stehendem Warmwasserspeicher beheizt. Das örtlich nicht feststellbare Baujahr wird vom Eigentümer mit 2021 angegeben. Der Heizraum befindet sich innerhalb der Praxisräume, nur von hier aus ist der Zugang möglich. Die Installationen bestehen aus Plattenheizkörpern, die mit Thermostatventilen ausgestattet sind.

Sonstiges:

TET Nr. 1: Das vorhandene Praxisinventar ist im Zuge der Praxisübernahme im Jahr 2007 mit 38.901,00 € bewertet worden, es wurde nach Auskunft des Eigentümers tlw. erneuert und tlw. ergänzt. Der Sachverständige stellt mangels Fachkompetenz weder ein neues Inventarverzeichnis auf noch führt er eine Neubewertung durch. Des Weiteren wurde im Jahr 2021 eine neue Computeranlage mit Server und 5 Computer-Arbeitsplätzen angeschafft, die nach Auskunft des Eigentümers Eigentum der Gemeinschaftspraxis als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist. In den Besprechungsräumen sind Waschtischanlagen installiert. Im Raum 6 gibt es Einbaumöbel als Unterbauzeile u.a. mit einer Einbauspüle nebst Tropfblech und einem Fliesenschild im Objektbereich. Eine annähernd vergleichbare Ausstattung befindet sich im Raum 8, hier jedoch mit einer Doppelspüle und mit einem Unterbaukühlschrank. Der Zeitwert der Möblierung ist allein aus Altersgründen vernachlässigbar gering einzustufen.

WET Nr. 2: Innerhalb der Wohnküche ist nach dem Vorgutachten auf der Südgiebelseite eine Küchenzeile eingebaut, bestehend u.a. aus einer Doppelspüle mit Tropfblech, einer Geschirrspülmaschine, einem 4-Platten-Elektroherd, einer Arbeitsplatte als PVC-beschichtete Hartfaserplatte sowie mehrere Unterschränke mit Fliesenschild im Objektbereich, jedoch ohne Hängeschränke. Die Balkenlage der Decken zum I. DG und zum Dachbodenraum sind einschließlich der Dielung innerhalb der Balkenfelder sichtbar. Der Raum unterhalb der DG-Treppe wird im EG als Abstellraum genutzt. Im DG-Flur gibt es einen raumhohen doppelflügeligen Einbauschränk in einfacher Ausstattung. Vom Schlafzimmer des DG aus ist eine Schlafkammer innerhalb eines etwa 1 m höher liegenden Abseitenraumes zugänglich, dieser Raum ist nach dem Aufteilungsplan Bestandteil des TET Nr. 1.

6.3 Außen- und sonstige baulichen Nebenanlagen

Versorgungseinrichtungen: Anschlüsse für Gas, Wasser und Elektrizität.

Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung (Trennsystem).

Einfriedungen: Die Grenzeinfassung gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen besteht aus einer lebenden Hecke. Lebende Hecke als Begrenzung der Pkw-Stellplatzanlage zum Garten. Auf der Gebäudeostseite gibt es parallel zur Traufkante eine kleine Buchsbaumhecke. Auf der Südgrenze zur Nebenstraße ist in Teilbereichen ein Holzplankenzaun erkennbar, der bereits abgängig ist.

Befestigungen: Zufahrt zu etwa 3 Pkw-Stellplätzen sowie die Stellplatzanlage des Teileigentums selbst mit Befestigung aus historischem Steinpflaster. Der Gebäudevorplatz auf der Giebelsüdseite ist tlw. mit Betonplatten, tlw. mit einem Steinpflaster befestigt. Die hausnahe Befestigung auf der östlichen Traufseite besteht ebenfalls aus dem historischen Steinpflaster (Tropfkante), davor dient ein Plattenweg der Erschließung zwischen dem Wohn- und dem Praxisbereich. Vor dem Wohnungseigentum auf der Südgiebelseite ist die ebenfalls hausnah gelegene Befestigungsart identisch mit der östlichen Traufseite.

- Gartenanlage:** Auf der Nordseite des Gebäudes nicht vorhanden (Stellplätze). Östlich des Gebäudes gibt es einen kleinen Hausgarten als zurzeit überständige Rasenfläche mit Baumbestand. Zwischen Gebäude und Dorfstraße ist der schmale Vorgarten ohne besondere Anlagewerte. Der Vorgarten vor dem Wohnungseigentum auf der Südgiebelseite ist mit Ausnahme von einigen Ziergehölzen ebenfalls ohne besondere Anlagewerte. Markant sind tlw. hoch gewachsenen Bäume mit Verschattungseffekten.
- Sonstige Anlagen:** Zugangsweg zur Praxis als vierstufige Treppenanlage mit einseitigem Handlauf, tlw. mit Befestigung aus Betonplatten, tlw. mit Steinpflaster. An der Straße wird die Treppe von zwei Granitpfeilern begleitet, ein Tor ist nicht vorhanden. Gartenhaus für Abstellzwecke als Holzkonstruktion mit Satteldach und Betonpfannen sowie abgängiger Carport als Kantholzkonstruktion mit flach geneigtem Satteldach nebst Eindeckung aus Bitumenpappe.

Insgesamt beurteilt passt sich die Ausstattung der Grundstücksfreifläche der historischen Bebauung an. Der Zeitwert der Einfriedigungen und der Gartenanlage ist vergleichsweise gering.

6.4 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung¹⁰

Soweit im Rahmen einer nur kurzzeitigen Ortsbesichtigung, die sich hauptsächlich auf die Feststellung der wertrelevanten Ausstattungsmerkmale und des allgemeinen Erhaltungszustandes beschränkt, eine abschließende Beurteilung überhaupt möglich ist, waren in den einsehbaren Bereichen zunächst mehr oder weniger übliche (bau)alters- und gebrauchsbedingte Mängel und Schäden bzw. Klein- sowie dekorative Schönheitsreparaturerfordernisse erkennbar. Angesichts des mit 36 Jahren noch relativ geringen Gebäudealters seitdem Umbau- und Modernisierungszeitpunkt 1989 bestand bisher noch nicht das Erfordernis für allzu umfangreiche Unterhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten. Unabhängig davon bedarf das Holzfachwerk Unterhaltungsarbeiten. Die vorhandene Reeteindeckung mit First bedarf der Instandsetzung (sichtbar abgewittert mit tlw. freiliegenden Bindedrähten insbesondere auf der Westseite, Marschschäden mit Lücken im Gaubenbereich auf der Ostseite, tlw. schädigende Vermoosung).

¹⁰ 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.

Nach einer allgemeinen Klassifizierung der Bauzustandsstufen von sehr gut bis schlecht ist ansonsten ein weitgehend normaler baulicher Unterhaltszustand vorhanden¹¹.

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 Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV mit den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) eine Beschreibung der Standardmerkmale.

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie aus aktueller Sicht modellbedingt eine noch mittlere Ausstattungsqualität auf, was einerseits im historischen Entstehungsbaujahr Anfang des 19. Jahrhunderts, andererseits aber in nahezu neubaugleich erfolgten Aus- und Umbaumaßnahmen bzw. umfangreicher als sonst üblichen Modernisierungsanpassungen im Jahr 1989 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 vorhandene Ausstattung wird nach den Kriterien der ImmoWertV bzw. den NHK 2010 im Bereich der Gebäudestandardstufe 3,0 eingeordnet (Modellansatz).

¹¹ Bauzustandsstufe normal: Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand in der Regel ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.

6.5 Bauzahlen

Die nachstehenden Bauzahlen wurden dem Vorgutachten entnommen. Sie wurden ermittelt auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes vom 21./27.09.2016.

6.5.1 Überbaute Grundfläche (GR)

Praxis- und Wohngebäude:

10,91 m x 18,38 m = 200,52 m² **rd. 201,00 m²**

Carportanlage:

3,49 m x 4,40 m = 15,36 m² **rd. 15,00 m²**

6.5.2 Brutto-Grundfläche (BGF)

Praxis- und Wohngebäude:

Erdgeschoss	200,52 m ²		
I. Dachgeschoss	<u>167,94 m²</u>	368,46 m ²	
II. Dachgeschoss (nicht ausgebaut)		<u>165,42 m²</u>	
		533,88 m ²	rd. 534,00 m²

davon:

zugunsten des TET Nr. 1

Erdgeschoss	154,94 m ²		
I. Dachgeschoss	<u>88,63 m²</u>	243,57 m ²	
II. Dachgeschoss		<u>165,42 m²</u>	
		408,99 m ²	rd. 409,00 m²

zugunsten des WET Nr. 2

Erdgeschoss	45,58 m ²		
I. Dachgeschoss	<u>79,31 m²</u>	124,89 m ²	rd. 125,00 m²

6.5.3 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Praxis- und Wohngebäude:

Erdgeschoss	541,40 m ³	
Dachgeschoss	<u>1.002,60 m³</u>	1.544,00 m³

6.5.4 Nutzfläche (NF)

Erdgeschoss:	Wartezimmer	16,80 m ²
	Sprechzimmer	15,69 m ²
	Sprechzimmer	15,77 m ²

	Behandlungszimmer	10,22 m ²		
	Behandlungszimmer	9,19 m ²		
	Empfang/Labor	15,72 m ²		
	Flur	2,82 m ²		
	WC-Raum	4,90 m ²		
	Halle	<u>29,76 m²</u>	120,87 m ²	
Dachgeschoss:	Aktenboden/Galerie		<u>27,51 m²</u>	
			148,38 m ²	rd. 148,00 m²

zzgl. "Abseite":

genutzt von TET Nr. 1	11,85 m ²		
genutzt von WET Nr. 2	<u>10,78 m²</u>	22,63 m ²	rd. 23,00 m²

6.5.5 Wohnfläche (WF)

Erdgeschoss:	Wohnküche	25,39 m ²		
	Diele	4,72 m ²		
	Windfang	1,00 m ²		
	WC-Raum	2,11 m ²		
	Abstellraum	<u>0,94 m²</u>	34,16 m ²	
Dachgeschoss:	Wohnzimmer	18,68 m ²		
	Arbeitszimmer	8,64 m ²		
	Schlafzimmer	16,32 m ²		
	Flur	4,34 m ²		
	Bad/WC	<u>8,06 m²</u>	<u>56,04 m²</u>	
			90,20 m ²	rd. 90,00 m²

7 Ermittlung des Verkehrswertes

7.1 Vorbemerkung

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

7.2 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 Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Mithin entspricht der Marktpreis (Verkehrswert) dem, was Käufer zu zahlen bereit sind und was Verkäufer akzeptieren! Voraussetzung dafür ist, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Dabei ist auch davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden¹².

7.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

¹² 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.

heiten 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 Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden. Das Vergleichswertverfahren scheitert bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie gemischt genutzten Objekten in der Rechtsform als Teil- und Wohnungseigentum jedoch regelmäßig meist daran, dass aus Gründen der vorhandenen Individualität weder eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag (direkter Preisvergleich) noch 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 Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller marktüblich erzielbaren künftigen (Rein-)Erträge zu ermitteln. Der § 27 (5) ImmoWertV enthält dazu enumerativ Regelungen zum allgemeinen und vereinfachten und zum periodischen Ertragswertverfahren. Wegen der mathematischen Identität führt das allgemeine Ertragswertverfahren zu demselben Ergebnis, wie das vereinfachte Ertragswertverfahren. Ein klassisches Ertrags(wert)objekt ist nach Einschätzung des Sachverständigen trotz der derzeit vermieteten Eigenschaft nicht vorhanden. Zwar handelt es sich dem Grundsatz nach um ein

"Sowohl-als-auch-Objekt" mit derzeitiger Praxisnutzung im Nordteil des Gebäudes. Andererseits sind diese Praxisräume durchaus als zweite Wohneinheit veränderbar, sodass dann ein Zweifamilienwohnhaus existent wäre. Dem steht auch eine Freiberuflerlösung mit Praxis-/Büroräumen im Erdgeschoss und mit eigengenutztem Wohnraum im Erd- und im Dachgeschoss (plus Ausbaureserve in der 2. DG-Ebene) nicht entgegen, im Gegenteil. Da es zudem an zuverlässigen Marktdaten wie z.B. objektspezifische Liegenschaftszinssätze und marktüblich erzielbare Vergleichsmieten mangelt, ist auf ein Ertragswertverfahren zu verzichten.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung und nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Vorliegend ist das Sachwertverfahren marktgerecht, da es sich bezogen auf das Gesamtgebäude um ein Freiberuflerobjekt mit Praxis-/Büroraum und eigengenutztem Wohnraum bzw. nach entsprechender Umwidmung auch um ein Zweifamilienwohnhaus handeln kann. Die vorgenommene Aufteilung nach dem WEG steht dieser grundsätzlichen Einordnung nicht entgegen, denn mit Ausnahme des kleinen Heiz- und Technikraumes gibt es keine im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumlichkeiten. Vielmehr verfügt jede Einheit über einen in sich abgeschlossenen Gebäudeteil mit eigenem Zugang und mit eigener DG-Erschließung, hinzu kommt der Sachwertbestandteil des eingeräumten Sondernutzungsrechts an einer Grundstücksteilfläche. Im Übrigen ist es grundsätzlich ausreichend, die Wertermittlung mit nur einem Wertermittlungsverfahren durchzuführen, insbesondere dann, wenn das gewählte Verfahren (hier: Sachwertverfahren) die Anschauungen des jeweils maßgebenden Grundstücksteilmarktes zutreffend widerspiegelt.

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.

7.4 Sachwertermittlung

7.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

7.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

7.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks

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

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

7.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht sachgerecht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbar

anzusehenden Nachbarschaftslage¹³ in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten der Gemeinde Kirchbarkau (oder aus Nachbargemeinden) aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bodenrichtwerte, d.h. durch deren Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

7.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 für die Gemeinde Kirchbarkau mehrere Bodenrichtwerte zwischen min. 65,00 €/m² (Außenbereich) bis max. 220,00 €/m² (1. Reihe am Bothkamper See) festgestellt. Der für die Lage des Grundstücks allein maßgebliche Bodenrichtwert beträgt 110,00 €/m²¹⁴. Inhaltlich handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 2) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m².

Nachdem die allgemeinen äußeren Lagemerkmale in der notwendigen Gesamtschau keine besonderen Vor- und Nachteile bzw. wertrelevanten Abweichungen erkennen lassen, da der Bodenrichtwert in Höhe von 110,00 €/m² auf eine durchschnittliche Normallage – also mit weitgehend mittleren Kriterien – innerhalb eines baulich weitgehend homogen strukturierten Wohnsiedlungsgebiets bezogen ist, bedarf es hauptsächlich einer Berücksichtigung der inneren Lage- und Beschaffenheitskriterien, die in Bezug auf den tlw. unregelmäßigen Zuschnitt in Verbindung mit der nicht überzeugenden Gebäudestellung vorwiegend negativ besetzt sind. Hinzu kommt, dass sich die Bodenrichtwerte auf Grundstücke beziehen, die mit einem modernen und zeitgemäßen Gebäude nach eigenem Gusto bebaubar sind. Die Marktteilnehmer, die also die meist hohen Kaufpreise für unbebaute (Bau)Grundstücke zahlen, vereinbaren diese Preise demzufolge auch nur in Verbindung mit dem Gedanken, das unbebaute Grundstück zukünftig neu zu bebauen und zu nutzen. Erwerber einer Gebrauchtimmobilie können zwar im Detail noch Änderungen vornehmen, sind jedoch konzeptionell an die vorhandene Bebauungsstruktur gebunden und differenzieren den Kaufpreis nicht nach einem Boden(wert)- und Gebäude(wert)anteil, sondern bilden den Kaufpreis gedanklich vielmehr als Gesamtbetrag. Da für den bebauten Zustand andererseits auch kumulierende Abhängigkeiten bestehen, ist das Abschlagsmaß zusammenzufassen und auf eine Größenordnung von -7,5% zu begrenzen.

¹³ 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.

¹⁴ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

Damit verbleibt in einem vorletzten Schritt immer noch die abweichende Grundstücksgröße. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks für den sachwertorientierten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser umso größer, je kleiner das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert. Das Grundstück ist mit 651 m² kleiner als das 800 m² große Richtwertgrundstück, was nach aktuellen Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit 376 untersuchten Kauffällen der Jahre 2021 bis 2024 mit der Formel $y = 1,48006 \cdot \text{EXP}(-0,000168 \cdot x) / 1,2939281$ ein Zuschlagsmaß von +3% ergibt¹⁵. Soweit zwischen dem Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung und dem Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens bereits 17 Monate vergangen sind, ist abschließend noch eine konjunkturelle Anpassung erforderlich, da die Kaufnachfrage zurückgegangen ist und die Kaufpreise für unbebaute (Bau)Grundstücke im Kreis Plön inzwischen deutlich niedriger sind. Nach aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön beträgt der Kaufpreis für Bauland im Kreis Plön im Durchschnitt 218,00 €/m² und ist im Jahr 2024 im Verhältnis zum Vorjahreszeitraum 2023 um -25,1% gefallen¹⁶. Da es sich hierbei um einen kreisweiten Durchschnitt handelt, der insbesondere abhängig ist vom Struktureffekt der unterschiedlichen Kaufpreisvolumina in den unterschiedlichsten (Neu)Baugebieten mit entsprechend abweichenden Bodenwertniveau, ist das Abschlagsmaß auf -5% zu begrenzen.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

$651 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ €/m}^2 \times 0,925 \times 1,03 \times 0,95 =$	64.815,11 €
Bodenwert des Grundstücks	rd. 65.000,00 €

Davon entfallen im Verhältnis der Miteigentumsanteile
auf das **Teileigentum Nr. 1**

$65.000,00 \text{ €} \times 45/100 =$	29.250,00 €
---------------------------------------	--------------------

und auf das **Wohnungseigentum Nr. 2**

$65.000,00 \text{ €} \times 55/100 =$	35.750,00 €
---------------------------------------	--------------------

7.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m²), des Gebäude-

¹⁵ Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 77.

¹⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 5, 20.

rauminhaltes (m^3) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte (Modellkosten) zugrunde zu legen. Besonders preisgünstige oder überzogene Herstellungskosten müssen dabei außer Betracht bleiben.

Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 1 der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger Verlag veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, die als Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 in die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV übernommen wurde. In diesen Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden nach Gebäudearten (Gebäudetypen) differenziert und nach drei Stufen des Gebäudestandards (Standardstufen) ausgewiesen¹⁷. 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 angegeben¹⁸.

Im Beurteilungsfall handelt es sich um ein Gebäude, das wirtschaftlich annähernd mit den NHK-Typen 1.21/1.22 vergleichbar ist. Die wertermittlungsrelevanten Brutto-Grundflächen (BGF) wurden eingangs bereits vorermittelt. Die Standardstufe/-kennzahl des Gebäudes kann nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung modellbedingt bei etwa 3,0 eingeordnet werden. Die vorläufigen Kostenkennwerte ermitteln sich wie folgt:

¹⁷ 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.

¹⁸ 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, ausgebaut und nicht ausgebaut 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.

Teileigentum Nr. 1

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,6	0,4		23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster		0,4	0,6			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,4	0,6			11
Fußböden			0,7	0,3		5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.22	585	650	745	900	1125	
Gebäudestandardkennzahl						3,01

Außenwände	$0,6 \times 23\% \times 745 + 0,4 \times 23\% \times 900$	186 €/m ² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 745$	112 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$0,4 \times 11\% \times 650 + 0,6 \times 11\% \times 745$	78 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$1 \times 11\% \times 745$	82 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,4 \times 11\% \times 650 + 0,6 \times 11\% \times 745$	78 €/m ² BGF
Fußböden	$0,7 \times 5\% \times 745 + 0,3 \times 5\% \times 900$	40 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 650$	59 €/m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 745$	67 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 745$	45 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		747 €/m² BGF

Für das Teileigentum Nr. 1 sind noch kostenkennwertbildend der vorhandene Drempel, der Teilausbau des I. DG als Galerie und Archivraum sowie der bisher fehlende Ausbau der Spitzbodenebene. Aus der vorhandenen Brutto-Grundfläche sowie aus der ermittelten Nutzfläche ergibt sich ein Quotient von 2,28. Diesem steht das Standardobjekt des Wertermittlungsmodells für diesen Gebäudetyp mit 2,6 gegenüber. Mithin ist der bisher ermittelte Kostenkennwert in Höhe von 747,00 €/m² BGF um den Faktor 1,14 auf rd. 852,00 €/m² BGF zu erhöhen. Des Weiteren bedarf es eines (geringen) Zuschlags für den Teilausbau des I. DG. Dieser Ausbau schlägt mit 119,00 €/m² BGF auf den Gesamtwert durch, während die gegenüber einem echten Zweifamilienwohnhaus abweichende Ausstattung im Erdgeschoss (z.B. tlw. fehlende Rauntrennwände, kein Vollbad, keine Küche) einen Korrekturfaktor von -98,00 €/m² BGF ergibt. Insgesamt gesehen entsteht daraus ein endgültiger Kostenkennwert von 852,00 €/m² BGF x 1,05 (Zweifamilienhaus) + 119,00 €/m² BGF - 98,00 €/m² BGF = **rd. 916,00 €/m² BGF**.

Wohnungseigentum Nr. 2

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,6	0,4		23

Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster		0,4	0,6			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,4	0,6			11
Fußböden			0,6	0,4		5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.21	790	875	1005	1215	1515	
Gebäudestandardkennzahl						3,05

Außenwände	$0,6 \times 23\% \times 1005 + 0,4 \times 23\% \times 1215$	250 €/m² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 1005$	151 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	$0,4 \times 11\% \times 875 + 0,6 \times 11\% \times 1005$	105 €/m² BGF
Innenwände und Türen	$1 \times 11\% \times 1005$	111 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,4 \times 11\% \times 875 + 0,6 \times 11\% \times 1005$	105 €/m² BGF
Fußböden	$0,6 \times 5\% \times 1005 + 0,4 \times 5\% \times 1215$	54 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 1005$	90 €/m² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 1005$	90 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 1005$	60 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		1016 €/m² BGF

Für das Wohnungseigentum Nr. 2 sind noch kostenkennwertbildend der vorhandene Drempe, die geringen Wohnflächenverluste aus Treppenträumen sowie der nicht zugehörige Dachbodenraum. Aus der vorhandenen Brutto-Grundfläche sowie aus der ermittelten Wohnfläche ergibt sich ein Quotient von 1,4. Diesem steht das Standardobjekt des Wertermittlungsmodells für diesen Gebäudetyp mit 1,6 gegenüber. Mithin ist der bisher ermittelte Kostenkennwert von 1.016,00 €/m² BGF x 1,05 (Zweifamilienhaus) um den Faktor 1,14 abschließend auf **rd. 1.216,00 €/m² BGF** zu erhöhen.

7.4.2.3 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 (z.B. normale Gauben o.ä.) kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK 2010 enthalten sind. Diese "Üblichkeit" wird beim Bewertungsgebäude nicht wesentlich verlassen, sodass es weder einer wert- und noch kostenorientierten NHK-Erhöhung bedarf.

7.4.2.4 Baunebenkosten

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

7.4.2.5 Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse, die von denen des Wertermittlungstichtages i.d.R. abweichen. Sie sind deshalb nach § 36 (2) ImmoWertV mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen (Baupreisindizes) auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtages umzurechnen. Baupreisindexreihen beschreiben die Entwicklung der Preise für den Neubau sowie für die Instandhaltung ausgewählter Bauwerksarten. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100,0). Bei zurückliegenden Stichtagen wird er aus Jahreswerten interpoliert, bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Dies geschieht über die folgende Formel:
$$\text{BPI (für den Wertermittlungstichtag bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)} = \text{BPI (für den Wertermittlungstichtag bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} / \text{BPI (für das Jahr 2010 bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} \times \text{BPI (für das Jahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)}.$$

Der zum Wertermittlungstichtag bzw. für das 1. Quartal 2025 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte und auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 187,2.

7.4.2.6 Regionalfaktor

Der mit Neufassung der ImmoWertV in das Sachwertverfahren eingeführte Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der bundesdurchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (3) ImmoWertV). Aufgrund der Modellkonformität wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Auf eine Anpassung der Kostenkennwerte der NHK 2010 kann verzichtet werden, wenn bei der Ableitung der Sachwertfaktoren ebenfalls darauf verzichtet wird und somit die örtlichen Marktverhältnisse direkt mit dem Sachwertfaktor erfasst werden, was nach den aktuellen Modellvorgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach wie vor der Fall ist, sodass es keiner weiteren Regionalisierung der bundesdurchschnittlichen Herstellungskosten bedarf.

7.4.2.7 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 Wohnhäuser mit Mischnutzung sind es im Übrigen ebenfalls 80 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 sind¹⁹. 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 ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer auch direkt abgelesen werden kann. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Gebäude entspricht einem Neubau 1989 i.S. der zu diesem Zeitpunkt vorgenommenen Einbauten innerhalb einer mehr als 100 Jahre alten Hofscheune. Trotz dieses neubaugleichen Standards bedarf es sehr wohl noch der Anerkennung des ursprünglichen Baujahres, denn

¹⁹ 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.

der Rohbau in Form der Außenwände, der Innenwände, der Dachkonstruktion usw. ist tlw. erhalten geblieben. Zwar werden nach den Merkmalen der Anlage 2 ImmoWertV die Kriterien einer sog. "umfassenden Modernisierung" erfüllt. Da diese Maßnahmen am Wertermittlungstichtag aber bereits wieder 36 Jahre alt und damit absehbar tlw. erneut modernisierungsanpassungsnotwendig sind, bedarf es aus heutiger Sicht einer Reduzierung auf 2 Punkte (für die Heizung). Mit einem fiktiven Baujahr 1981 ergibt sich die Restnutzungsdauer i.S. der Modellvorgaben dann mit 37 Jahren. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt. Das sind 37 Jahre Restnutzungsdauer ÷ 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 0,4625 (lineare Alterswertminderung).

7.4.2.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

Nach den im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen ebenfalls zwischen 2% und 8% berücksichtigt. Die marktübliche Grundstücksgröße wird mit 600 m² bis 1.100 m² angegeben. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisaufschlägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarktteilnehmer nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein wert-

erhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der hier vorgefundenen Form vollständig übernommen werden, sodass ein Individualwert in Höhe von 4% angemessen ist.

7.4.3 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 7.5 ff. noch gesondert behandelt.

Teileigentum Nr. 1

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 7.4.2.2 ff.)

Gebäudeteil	BGF	NHK 2010		
Teileigentum Nr. 1	244,00 m²	916,00 €/m²	=	223.504,00 €

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

$$= 223.504,00 \text{ €} \times 1,872 \text{ Baupreisindex} \times 1,0 \text{ Regionalfaktor} = 418.399,49 \text{ €}$$

$$\times \text{Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):} \times \underline{0,4625}$$

$$= \text{vorläufiger Gebäudesachwertanteil} = 193.509,76 \text{ €}$$

$$+ \text{vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen} + \underline{7.740,39 \text{ €}}$$

$$= \text{vorläufiger Sachwert des Gebäudeteils und der Außenanlagen} = 201.250,15 \text{ €}$$

$$+ \text{Bodenwertanteil am Grundstück (Abschnitt 7.4.2.1.2)} + \underline{29.250,00 \text{ €}}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert des Teileigentums} = 230.500,15 \text{ €}$$

$$\text{rd. } \mathbf{230.500,00 \text{ €}}$$

Wohnungseigentum Nr. 2

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 7.4.2.2 ff.)

Gebäudeteil	BGF	NHK 2010		
Wohnungseigentum Nr. 2	125,00 m²	1.216,00 €/m²	=	152.000,00 €

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

$$= 152.000,00 \text{ €} \times 1,872 \text{ Baupreisindex} \times 1,0 \text{ Regionalfaktor} = 284.544,00 \text{ €}$$

$$\times \text{Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):} \times \underline{0,4625}$$

$$= \text{vorläufiger Gebäudesachwertanteil} = 131.601,60 \text{ €}$$

$$+ \text{vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen} + \underline{5.264,06 \text{ €}}$$

$$= \text{vorläufiger Sachwert des Gebäudeteils und der Außenanlagen} = 136.865,66 \text{ €}$$

$$+ \text{Bodenwertanteil am Grundstück (Abschnitt 7.4.2.1.2)} + \underline{35.750,00 \text{ €}}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums} = 172.615,66 \text{ €}$$

$$\text{rd. } \mathbf{172.600,00 \text{ €}}$$

7.5 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 resp. Teil- und Wohnungseigentums 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!

7.5.1 Marktanpassung

7.5.1.1 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."²⁰

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

²⁰ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

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, konnte weder das Vergleichs- noch das Ertragswertverfahren mit der gebotenen Genauigkeit durchgeführt werden. Das Sachwertverfahren führt zunächst jedoch (nur) zu einem vorläufigen Verfahrenswert, der als rein rechnerisch ermittelter Zwischenwert als "vorläufiger Sachwert des Grundstücks" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel noch nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden. Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung "objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

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

Marktanpassungszu- oder abschlag aus der (Wert)Beziehung Marktanpassungszu- oder abschlag = Verkehrswert minus vorläufiger Sachwert des Grundstücks.

Die Zu- und Abschläge fallen für unterschiedliche Grundstücksarten und unterschiedliche Grundstückslagen unterschiedlich aus. Des Weiteren sind sie erfahrungsgemäß abhängig von der Größe, Beschaffenheit, Alter bzw. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, dem Bodenwert des Belegenheitsgebiets (Lage) und vor allem der Höhe des vorläufigen Sachwertes²¹. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegröße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden.

Die Marktanpassungszu- und abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich erst durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich noch eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

7.5.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 u.a. auch Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser und für nicht freistehende Reihenendhäuser/Doppelhaushälften veröffentlicht. In Hinblick auf die bauliche Beschaffenheit mit faktischem Doppelhauscharakter und zwei rechtlich selbständigen Einheiten ist eine Einordnung in den Teilmarkt der Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften marktgerecht. Ausgewertet wurden hierfür 50 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 11/2023 bis 11/2024 mit einem mittleren Baujahr 1991, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator)

²¹ 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 350.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 150.000,00 € bis max. 440.000,00 € und mit Bodenwertniveauspannen von <160,00 €/m² (Median 120,00 €/m²), 165,00 €/m² bis 230,00 €/m² (Median 235,00 €/m² ?) und >235,00 €/m² (Median 305,00 €/m²) entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages i.d.R. mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag i.d.R. mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und hohen vorläufigen Sachwerten ergeben sich auch Abschläge²². Wird der aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleitete Sachwertfaktor sachgerecht angewendet, entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichswertverfahren.

Im Beurteilungsfall ist das Teileigentum Nr. 1 in der linken Tabellenspalte mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 230.500,00 € innerhalb der Bodenwertniveauspanne von <160,00 €/m² einzuordnen, was einen Sachwertfaktor von 1,06 ergibt. Für das Wohnungseigentum Nr. 2 mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 172.600,00 € ermittelt sich der Sachwertfaktor unter sonst gleichen Voraussetzungen mit 1,09. Wären es absolut typische Objekte, wäre die Marktanpassung damit bereits beendet. Gleichwohl sind folgende Merkmale bisher noch nicht gewürdigt worden. Zum einen weicht bereits das lage- und konjunkturell angepasste Bodenwertniveau mit rd. 97,00 €/m² negativ vom Median der Sachwertfaktorentabelle in Höhe von 120,00 €/m² ab. Des Weiteren wurde der Sachwertfaktor auf der Grundlage einer reinen Wohnnutzung ermittelt, weil es keine Sachwertfaktoren für gemischt genutzte Objekte gibt. Der Wahrscheinlichkeit nach liegt der Faktor aus Sicht des gewerblichen Teileigentums darunter. Des Weiteren weichen die eingeräumten Miteigentumsanteile nicht nur von den ebenfalls eingeräumten Flächen der Sondernutzung, sondern auch von dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen zueinander ab. Da die Betriebskosten gemäß Teilungserklärung nach Miteigentumsanteilen abzurechnen sind, entsteht für das Teileigentum ein Vorteil und für das Wohnungseigentum ein Nachteil. Hinzu kommt negativ noch die Rechtsposition als Teil- und Wohnungseigentum mit nicht gegebener Alleinnutzung. Gegenüber einem real geteilten Doppelhaus ist der Nachfragewert so oder so eingeschränkter einzustufen. Auch der Rohbau ist aus konstruktiven Gründen (Fachwerk, Reetdach) unterhaltungsintensiver als sonst üblich. Nach 36-jähriger Nutzungsdauer bedarf die Immobilie insgesamt absehbar einer Revitalisierung, was einen Käufer neben dem Kaufpreis und den Kaufpreisnebenkosten zusätzlich belastet.

All dies wird unter Berücksichtigung der nach wie vor schwierigen Immobilienmarktlage, insbesondere auch in ländlich abseits geprägten Regionen, in einer Konkurrenzsituationen eher zu einer Kaufentscheidung zu Ungunsten der Bewertungsobjekte führen. Die erforderlichen Anpassungsabschläge sind unter Anerkennung der dennoch nicht uncharmanten Bauweise aus Nachbewertungen regionaler Vergleichsgutachten des Sachverständigen auf markt-

²² Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 92.

gerechte Größenordnungen von -15% (TET Nr. 1) und -10% (WET Nr. 2) zu begrenzen. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 Absatz 2 ImmoWertV Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwert) 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:

Teileigentum Nr. 1

vorläufiger Sachwert des Teileigentums	=	230.500,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,06
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,85</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Teileigentums	=	207.680,50 €
	rd.	207.700,00 €

Wohnungseigentum Nr. 2

vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums	=	172.600,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,09
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,90</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums	=	169.320,60 €
	rd.	169.300,00 €

7.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst. 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. Insbesondere in Hinblick auf Baumängel und

Bauschäden ist zu beachten, dass in den Wertermittlungsverfahren bereits ein weitgehend baujahrstypischer Zustand (u.a. Bemessung der NHK Werte und Wertminderung wegen Alters in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) erfasst wird, sodass nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden zusätzlich wertmindernd zu berücksichtigen sind²³.

Soweit nach einer nur kurzzeitigen Inaugenscheinnahme zum Zweck der Verkehrswertermittlung unter Bezugnahme auf den Abschnitt 6.4 augenscheinlich feststellbar, ist ein weitgehend normaler bzw. bauzeittypischer Unterhaltungszustand vorhanden, sodass es im Wesentlichen nur einer Berücksichtigung notwendiger Instandsetzungsarbeiten an der gegenüber den Vergleichsobjekten vorhandenen Reeteindeckung bedarf. Unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz hält der Sachverständige einen wert- und nicht kostenorientierten Sonderabschlag von -25.000,00 € für angemessen. Darüber hinaus sind keine Argumente für weitere Zu- oder Abschläge auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks bzw. Teil- und Wohnungseigentums als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bekannt.

Der (endgültige) Sachwert des Teil- und Wohnungseigentums ergibt sich wie folgt:

Teileigentum Nr. 1

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Teileigentums	=	207.700,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:		
-25.000,00 € x 45/100 =	-	<u>11.250,00 €</u>
Sachwert des Teileigentums	=	196.450,00 €
	rd.	196.500,00 €

Wohnungseigentum Nr. 2

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums	=	169.300,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:		
-25.000,00 € x 55/100 =	-	<u>13.750,00 €</u>
Sachwert des Wohnungseigentums	=	155.550,00 €
	rd.	155.500,00 €

²³ Baumängel (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufheben oder mindern. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Starkregen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung auftreten. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen. Hinzu kommt, dass der Abzug der Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe nämlich gerade bei einem älteren Gebäude dazu führen kann, dass die Schadensbeseitigungskosten den Gebäudewert übersteigen, obwohl das Objekt am Grundstücksmarkt durchaus noch über dem Wert des Grund und Bodens gehandelt wird. Des Weiteren ist auch nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsschaden) so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr gerade bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere dann, wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht zwingend behoben werden müssen.

7.5.3 Verkehrswertergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Sachwert des Teil- und 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 196.500,00 € (TET Nr. 1) und 155.500,00 € (WET Nr. 2) ermittelt wurde. Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung bereits berücksichtigt, sodass es an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf.

Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des **Teileigentums Nr. 1** auf dem Grundstück **Dorfstraße 17a in 24245 Kirchbarkau** am **Wertermittlungstichtag 28.05.2025** auf

196.500,00 €

(in Worten: einhundertsechszehnzigtausendfünfhundert Euro)

und der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des **Wohnungseigentums Nr. 2** auf dem Grundstück **Dorfstraße 17a in 24245 Kirchbarkau** am **Wertermittlungstichtag 28.05.2025** auf

155.500,00 €

(in Worten: einhundertfünfundfünfzigtausendfünfhundert Euro)

festzustellen. Der Wert des Praxisinventars (hier: TET Nr. 1) ist unbeachtet geblieben.

7.5.4 Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter

Die in den beiden Grundbüchern **Blatt 381 in Abteilung II** mit den **lfd. Nrn. 1, 2, 3** und **Blatt 382 in Abteilung II** mit den **lfd. Nrn. 1, 2** eingetragenen Rechte (s. Abschnitt 2.3 und 3.3) sind auftragsgemäß gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird

Der Inhalt der Eintragungsbewilligung **Abteilung II Nr. 1** ist wie folgt wiederzugeben:

Die Eigentümer des Flurstücks 48/27 der Flur 1, Gemarkung Kirchbarkau beantragen, auf diesem Flurstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 48/28 der Flur 1, Gemarkung Kirchbarkau eine Baubeschränkung des Inhalts einzutragen, dass entlang der Grenzlinie, welche auf der dieser Urkunde beigefügten Anlage gelb gekennzeichnet ist und in dem

gesamten gelb gekennzeichneten Zwischenraum zwischen den Gebäuden die Errichtung von Grundstücksbegrenzungen jedweder Art, insbesondere von Zäunen, Mauern und Hecken unzulässig ist.

Die gelb gekennzeichnete Grenzlinie ist mit der Nordgrenze bis zur etwa mittleren Ostgrenze identisch. Eine wertmindernde Wirkung stellt sich nach Auffassung des Sachverständigen deshalb nicht ein, weil auch aus der Sicht des Bewertungsobjektes die Grenzlinie offen zu halten ist, andernfalls würde der Pkw-Stellplatznachweis an dieser Stelle nicht gelingen. Nachrichtlich ist noch anzumerken, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks Nr. 17 eine Dienstbarkeit mit identischem Inhalt zugunsten des Flurstücks 48/27 bestellt hat. Die Flurkarte mit Kennzeichnung der belasteten Flächen ist dem Gutachten als Anlage 19 beigelegt.

Der Inhalt der Eintragungsbewilligung **Abteilung II Nr. 2** ist wie folgt wiederzugeben:

Die Eigentümer des Flurstücks 48/27 der Flur 1, Gemarkung Kirchbarkau beantragen auf diesem Flurstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 48/28 der Flur 1, Gemarkung Kirchbarkau ein Wegerecht einzutragen mit dem Inhalt, die in der Anlage grün gekennzeichnete Fläche zu betreten und zu befahren.

Die diesbezügliche Fläche ist in der Anlage 20 dieses Gutachtens grün dargestellt. Die Benutzung dieser Teilfläche des Sondernutzungsrechts des TET Nr. 1 ermöglicht es dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks, die innerhalb des ehemaligen Wirtschaftsteiles der Gebäudesubstanz Dorfstraße 17 befindliche Pkw-Garage direkt anzufahren. Die in der Anlage 20 rot dargestellte Fläche erlaubt es dem jeweiligen Eigentümer des TET Nr. 1, die 3 Pkw-Stellplätze auf der Nordgiebelseite des Gebäudes anzufahren, eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist auch der Abteilung II des nachbarlichen Grundbuches eingetragen.

Nach Überzeugung des Sachverständigen ist die daraus resultierende Wertminderung aus Sicht eines Erwerbers vernachlässigbar gering, da die Wegerechtsfläche baulich so oder so nicht nutzbar ist und auch für eigene Zwecke der Stellplatzerschließung benötigt wird.

Der Inhalt der Eintragungsbewilligung **Abteilung II Nr. 3**, die nur das Teileigentumsgrundbuch Blatt 381 belastet, geht zurück auf die Teilungserklärung vom 23.11.2007 mit Ergänzungserklärung vom 20.02.2008. Danach ist der jeweilige Eigentümer des WET Nr. 2 berechtigt, den im Gemeinschaftseigentum stehenden Heizraum über die Praxisräume 1, 2 und 8 des Teileigentums zu betreten. Es entsteht ein Nachvollziehbarkeitsproblem, weil die derart bezeichneten Praxisräume offenbar nicht mit dem Aufteilungsplan in Übereinstimmung befindlich sind, denn der Raum 8 ist danach der Laborraum. Gemeint sein kann nur der Raum 6 (Behandlung), denn dort befindet sich (entgegen der Bauvorlage) der Türzugang. Da es keine weiteren Bewilligungsinhalte gibt bleibt unbekannt, ob das Betretungsrecht jederzeit – dann mit Störeffekt für die Praxisnutzung und damit als erhebliche Wertminderung ausgestattet – oder nur nach

vorheriger Anmeldung mit einvernehmlicher Abstimmung ausgeübt werden kann. Insoweit ist eine Quantifizierung der Wertminderung kaum sachgerecht möglich. Vor diesem Hintergrund ist der Üblichkeit der Benutzung von Heiz- und Technikräumen zu folgen, wonach die Ausübung des Rechts bzw. das Betreten des Raumes äußerst selten und auch nur zu Kontroll- und Ablesezwecken erforderlich ist. Die **Wertminderung** des im **Teileigentumsgrundbuch Blatt 381** in **Abteilung II Nr. 3** eingetragenen Rechts wird geschätzt auf pauschal **-500,00 €**.

Aufgestellt: Kiel, den 16. Juni 2025

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

9 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

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

10 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 5: Ost- und Westansicht des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 6: West- und Nordansicht des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 7: Schnitte des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 8: EG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 9: DG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 10: Sondernutzungsrechte (Aufteilungsplan)
- Anlage 11: Ost- und Südansicht (Aufteilungsplan)
- Anlage 12: West- und Nordansicht (Aufteilungsplan)
- Anlage 13: Schnitte (Aufteilungsplan)
- Anlage 14: EG-Grundriss (Aufteilungsplan)
- Anlage 15: DG-Grundriss (Aufteilungsplan)
- Anlage 16: DG-Grundriss (entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen)
- Anlage 17: SB-Grundriss (Aufteilungsplan)
- Anlage 18: Baulast (zu Abschnitt 4.5.4)
- Anlage 19: Grunddienstbarkeit(en) (Baubeschränkung) (zu Abschnitt 7.5.4)
- Anlage 20: Grunddienstbarkeit(en) (Wegerecht) (zu Abschnitt 7.5.4)
- Anlage 21: Bild(außen)aufnahmen (7 Seiten)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

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

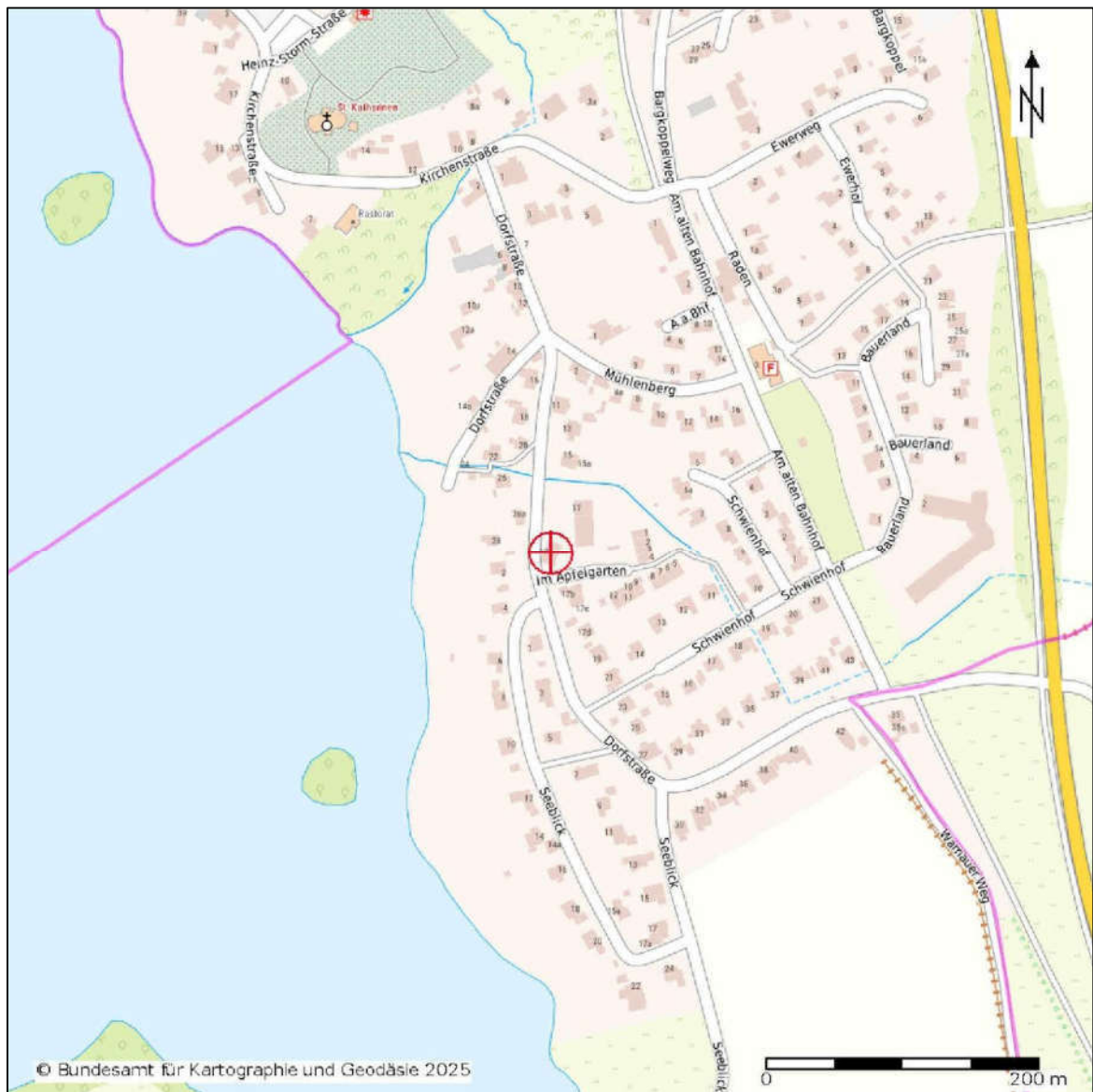
Aktualität:

10.06.2025

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

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:

10.06.2025

Maßstab:

1:5.000

Straßenplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 09.05.2025

Flurstück: 48/27
Flur: 1
Gemarkung: Kirchbarkau

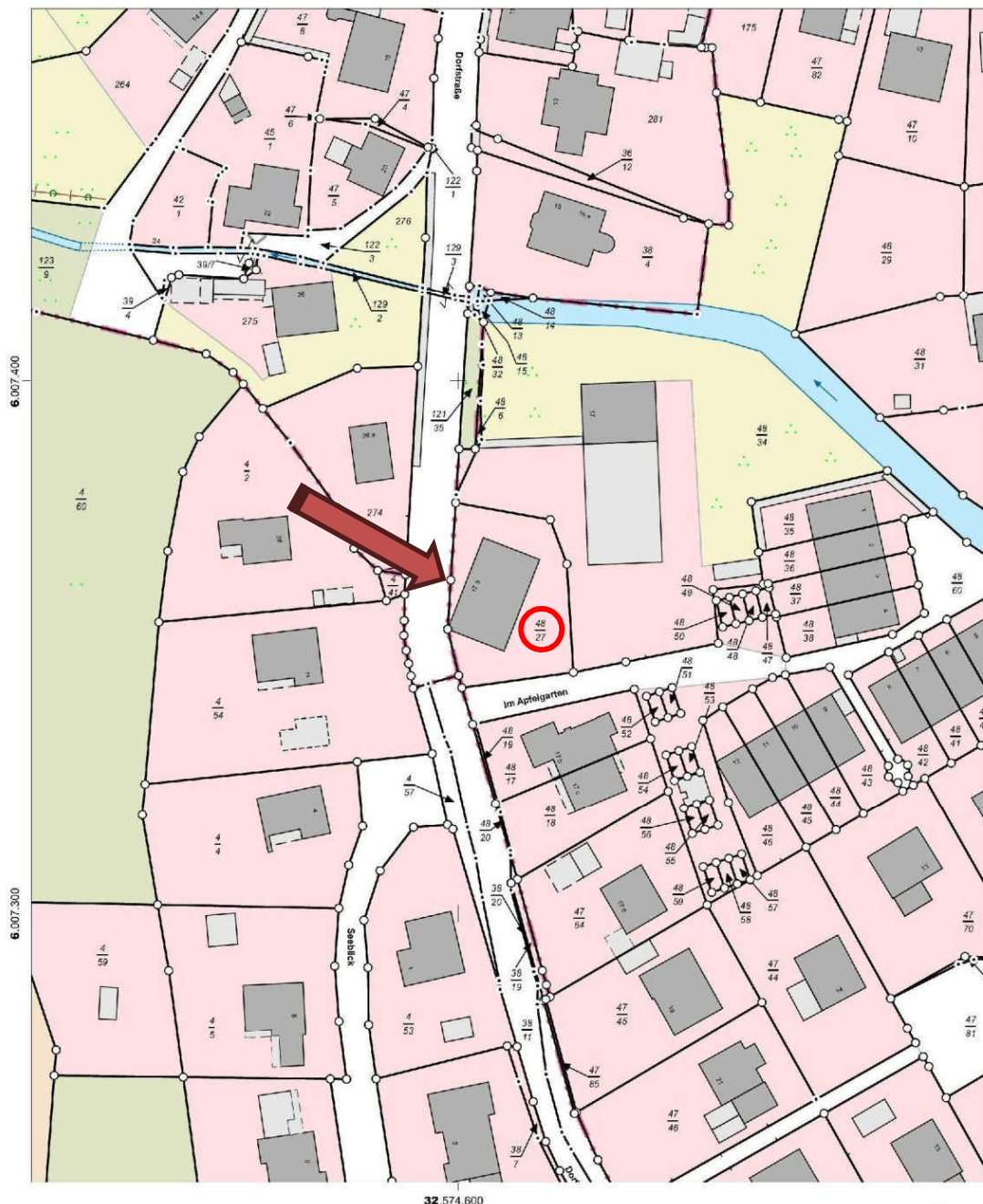
Gemeinde: Kirchbarkau
Kreis: Plön

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

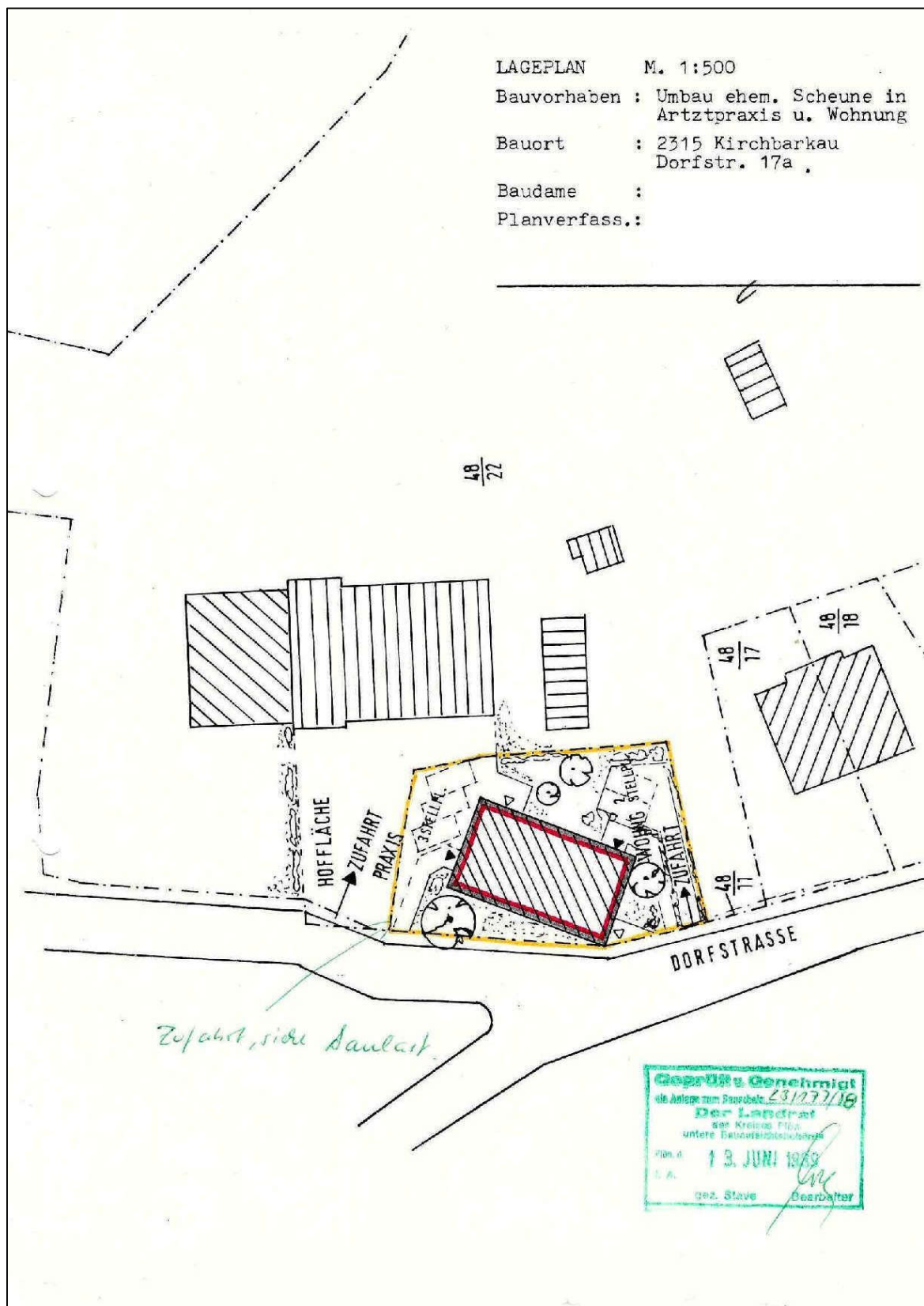
Telefon: 0431-383-2019
E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de



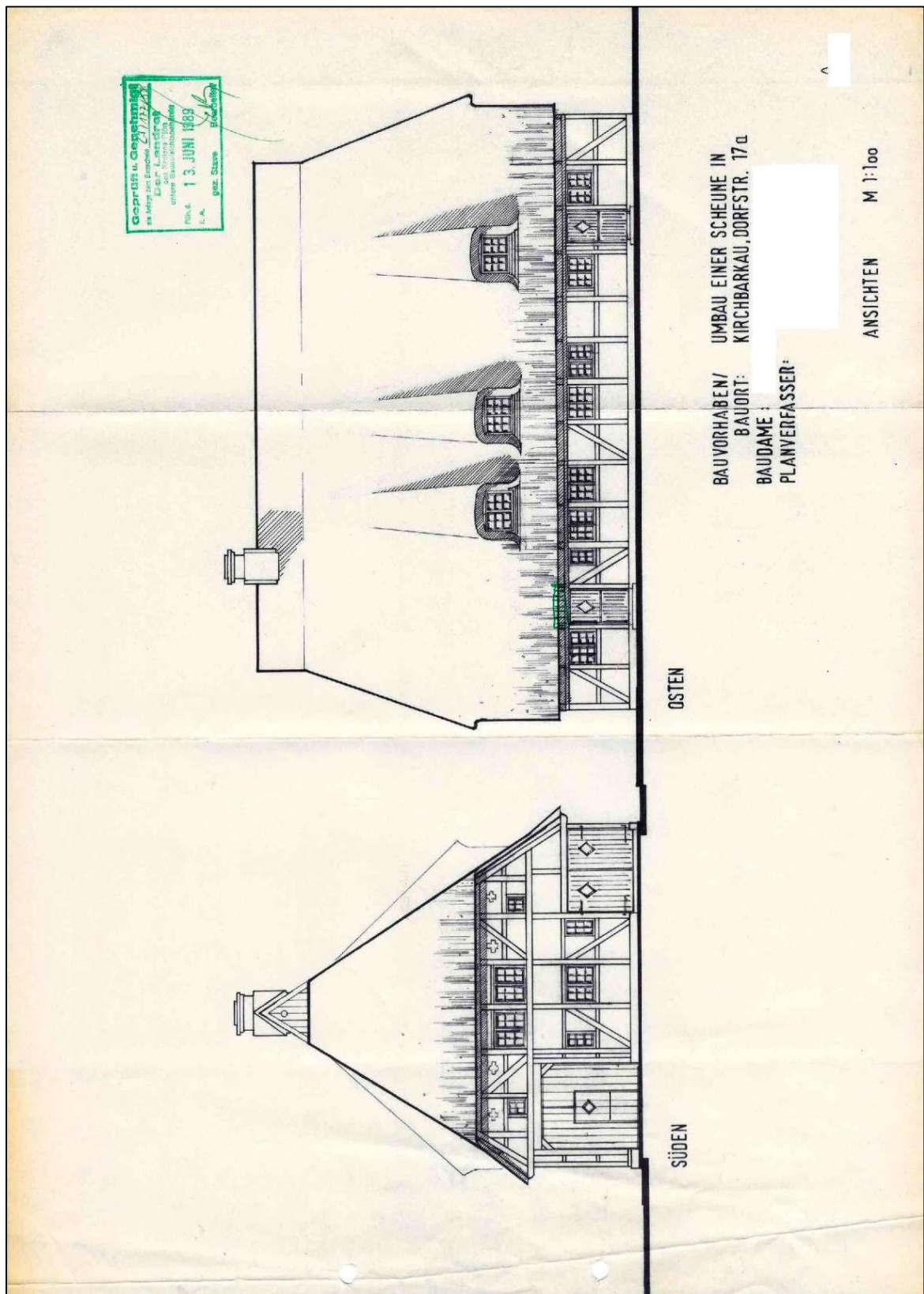
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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).

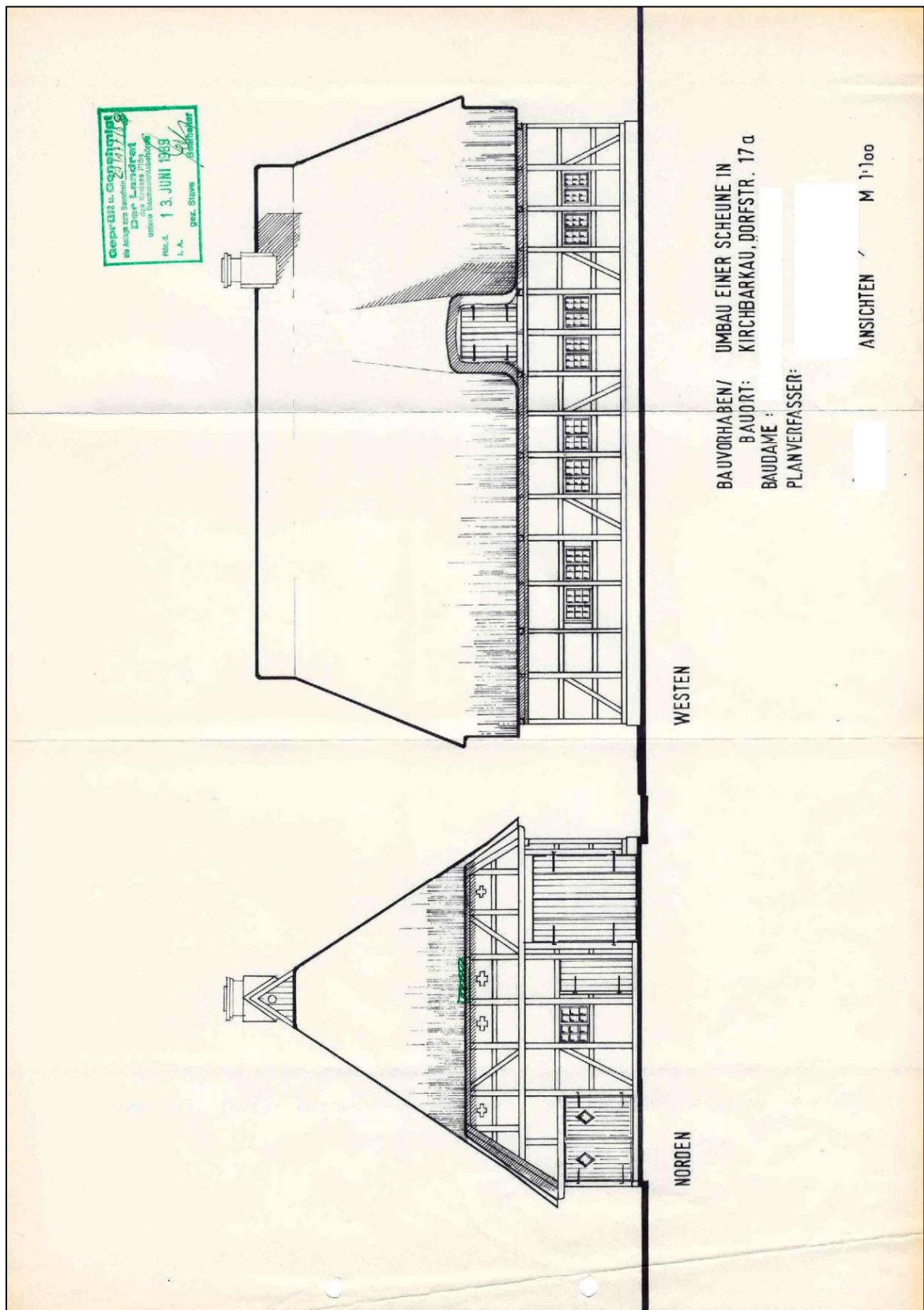
Liegenschaftskarte



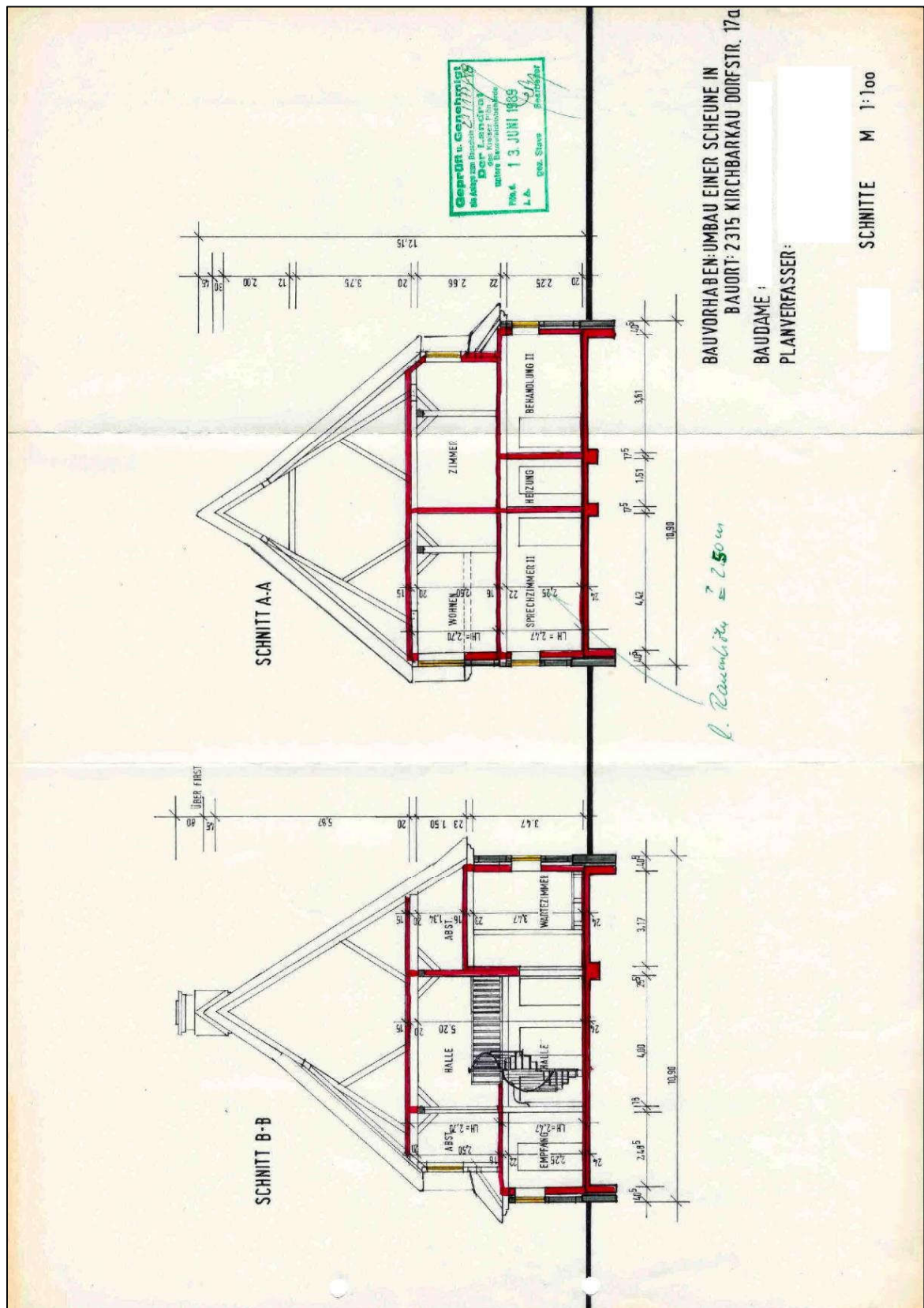
Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens



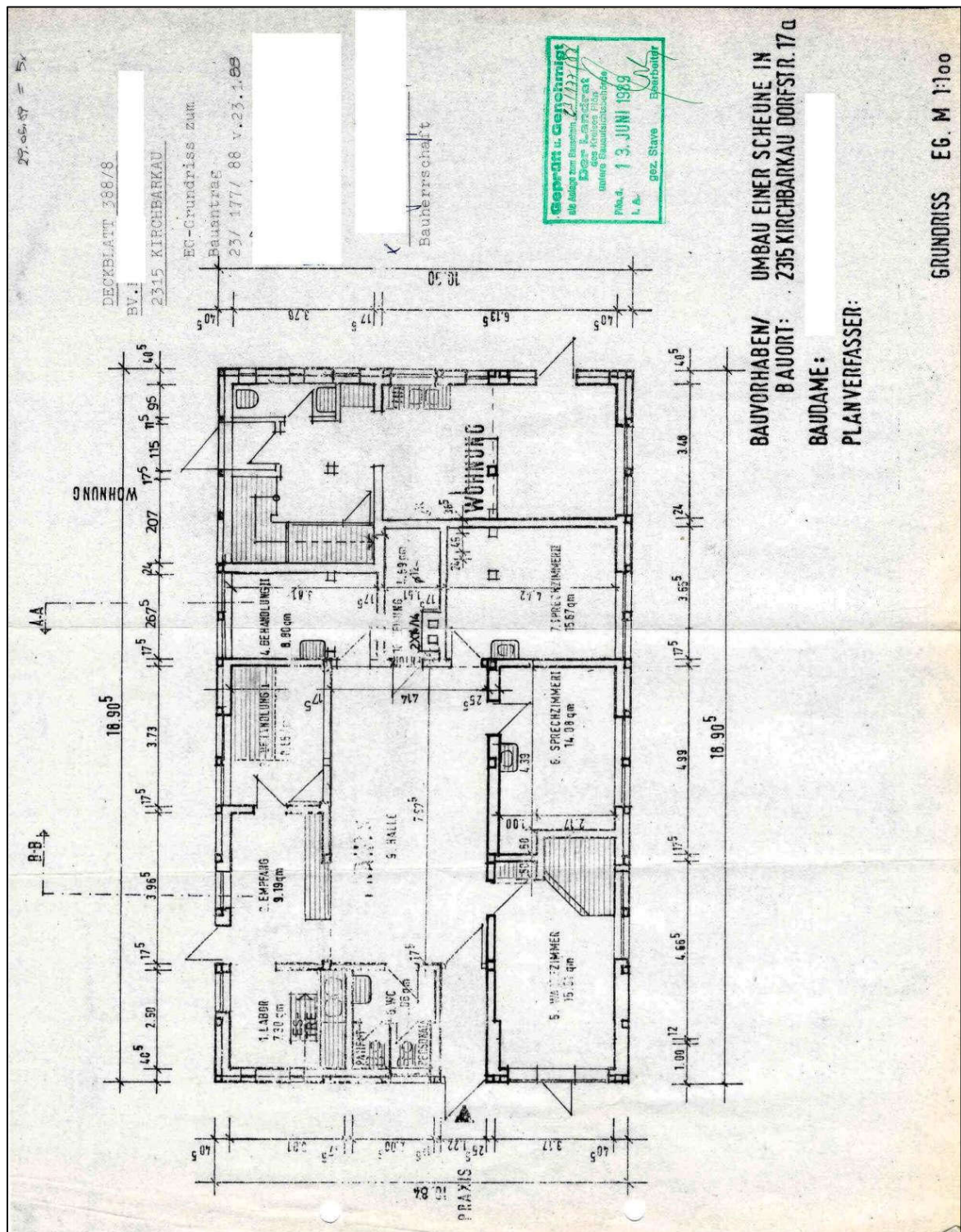
Ost- und Westansicht des Baugenehmigungsverfahrens



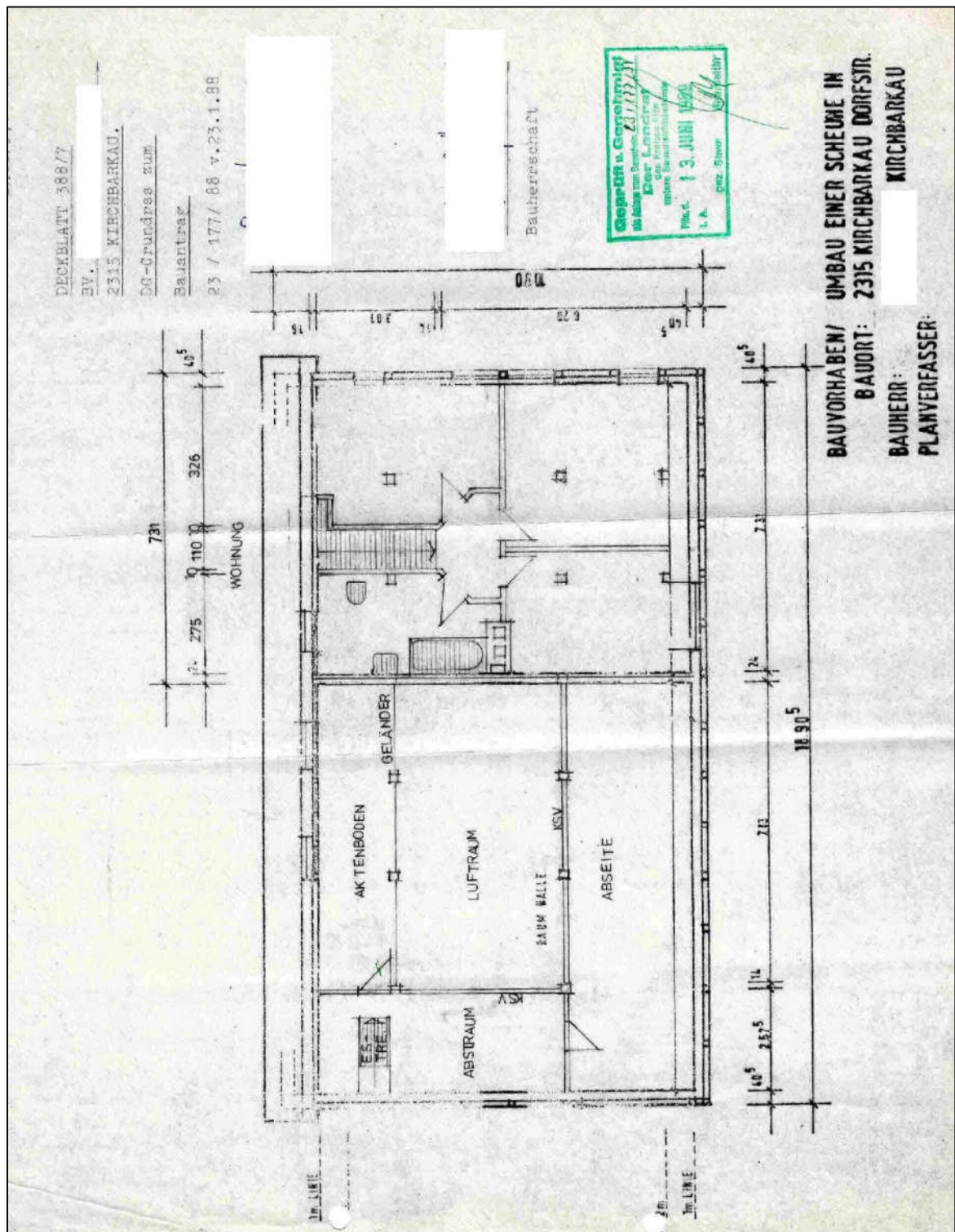
West- und Nordansicht des Baugenehmigungsverfahrens



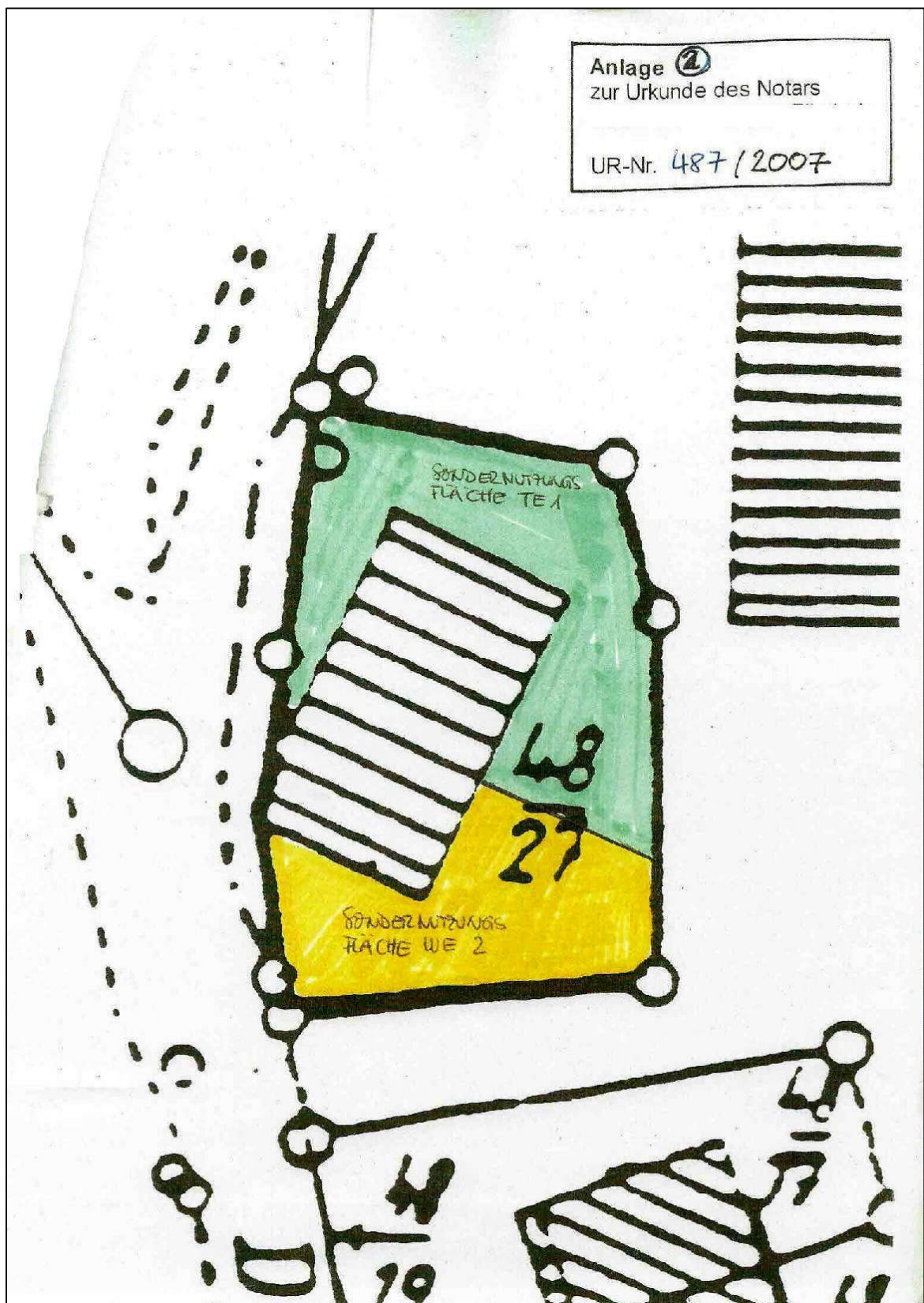
Schnitte des Baugenehmigungsverfahrens



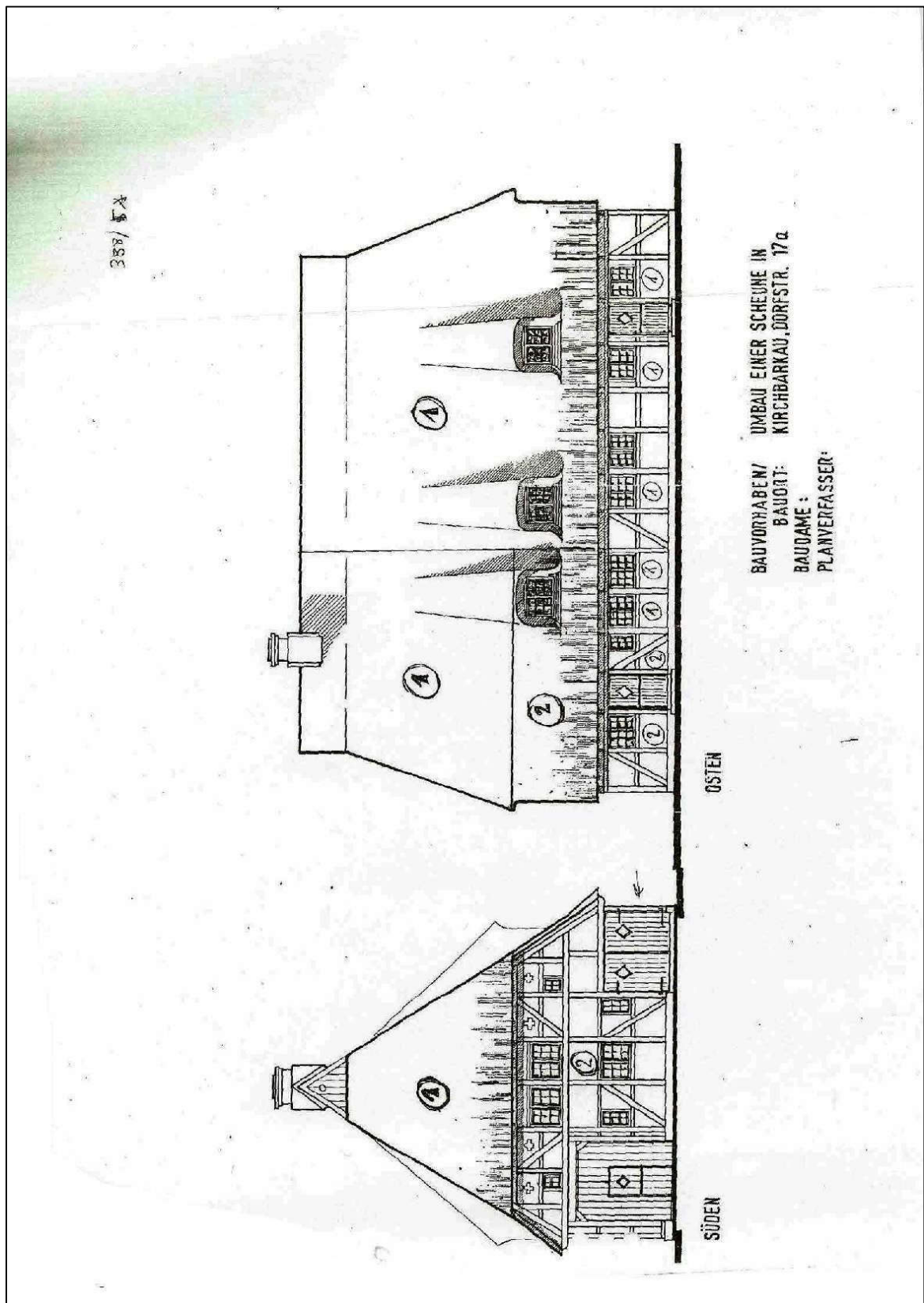
EG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens



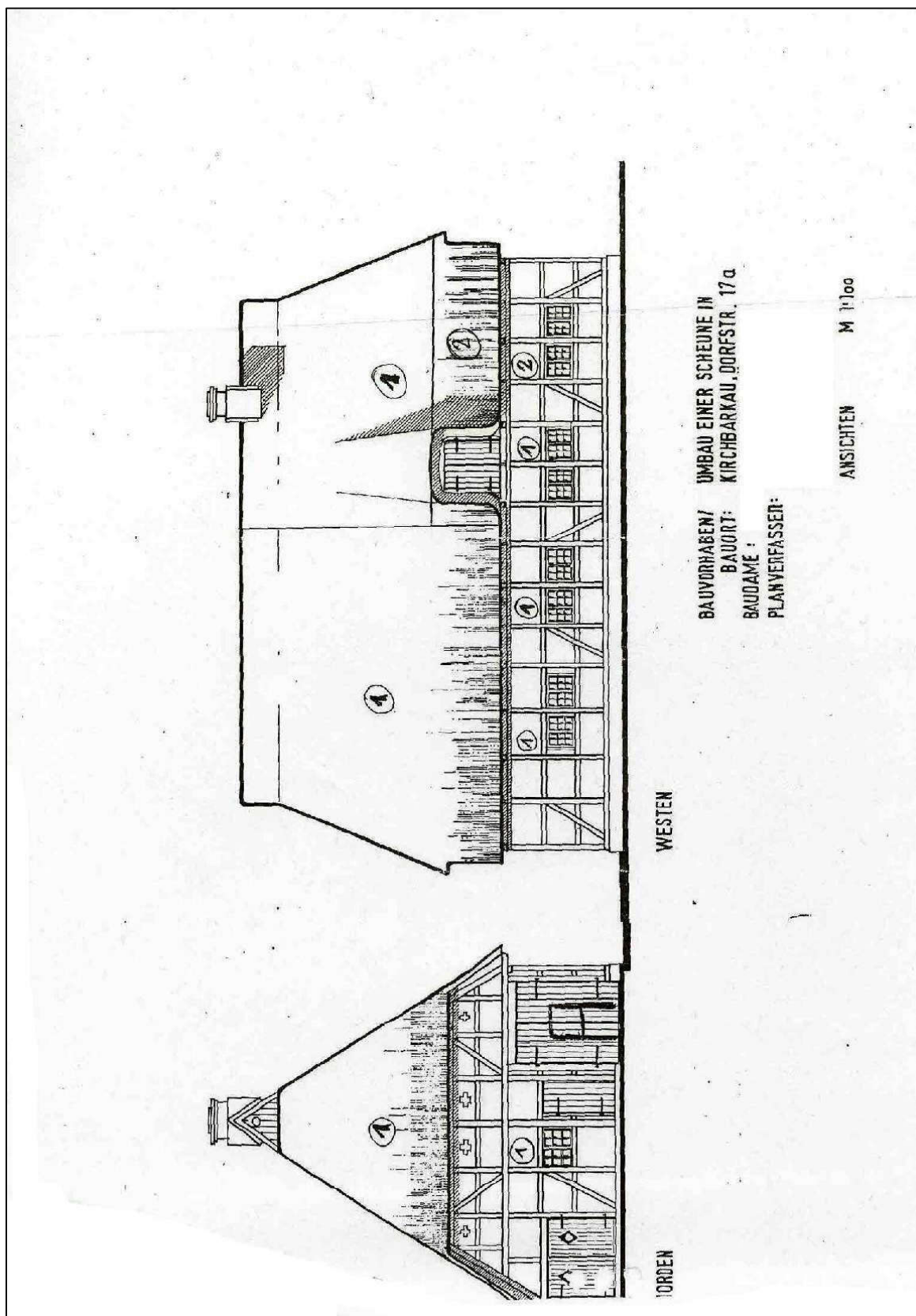
DG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens



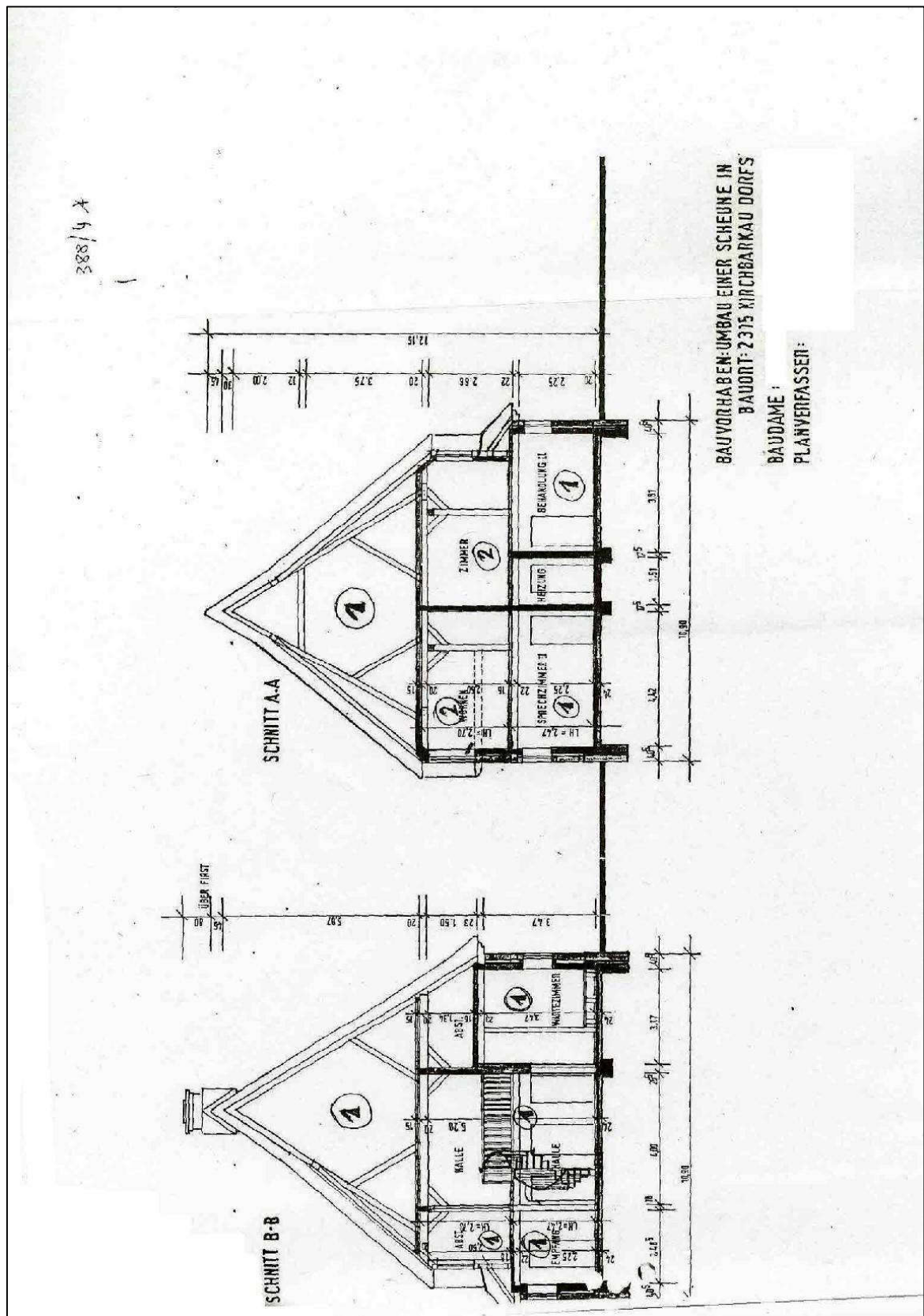
Sondernutzungsrechte (Aufteilungsplan)



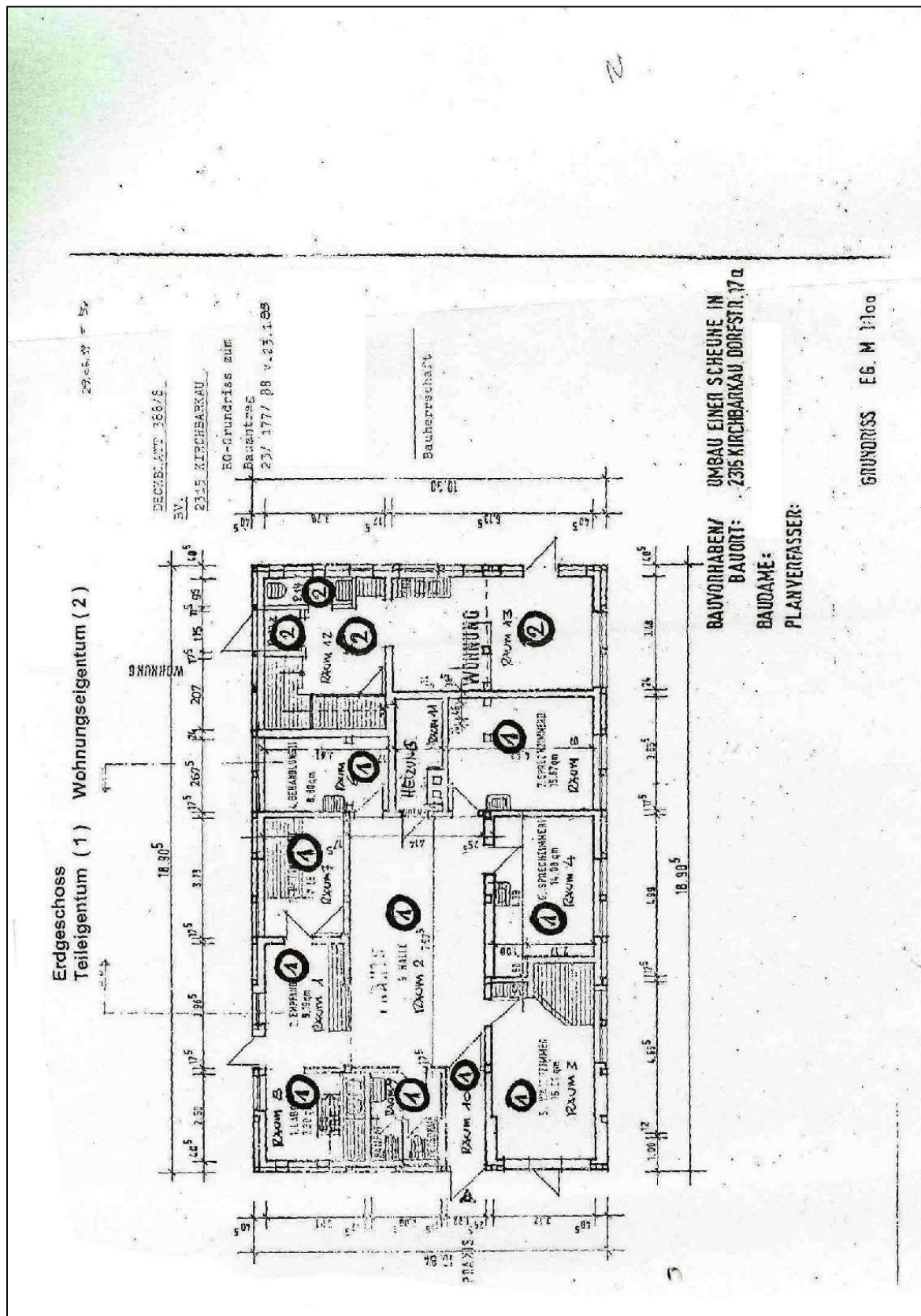
Ost- und Südansicht (Aufteilungsplan)



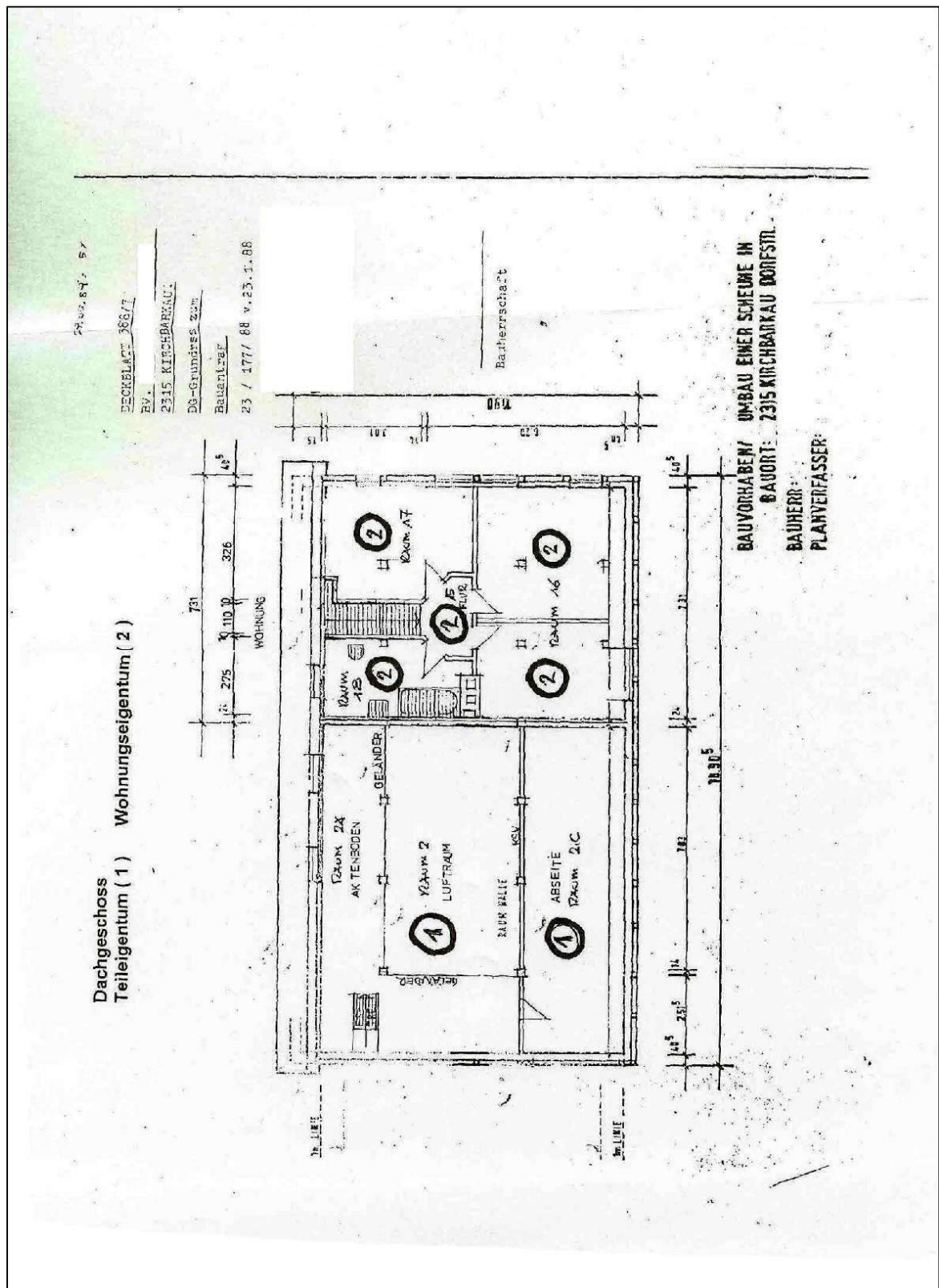
West- und Nordansicht (Aufteilungsplan)



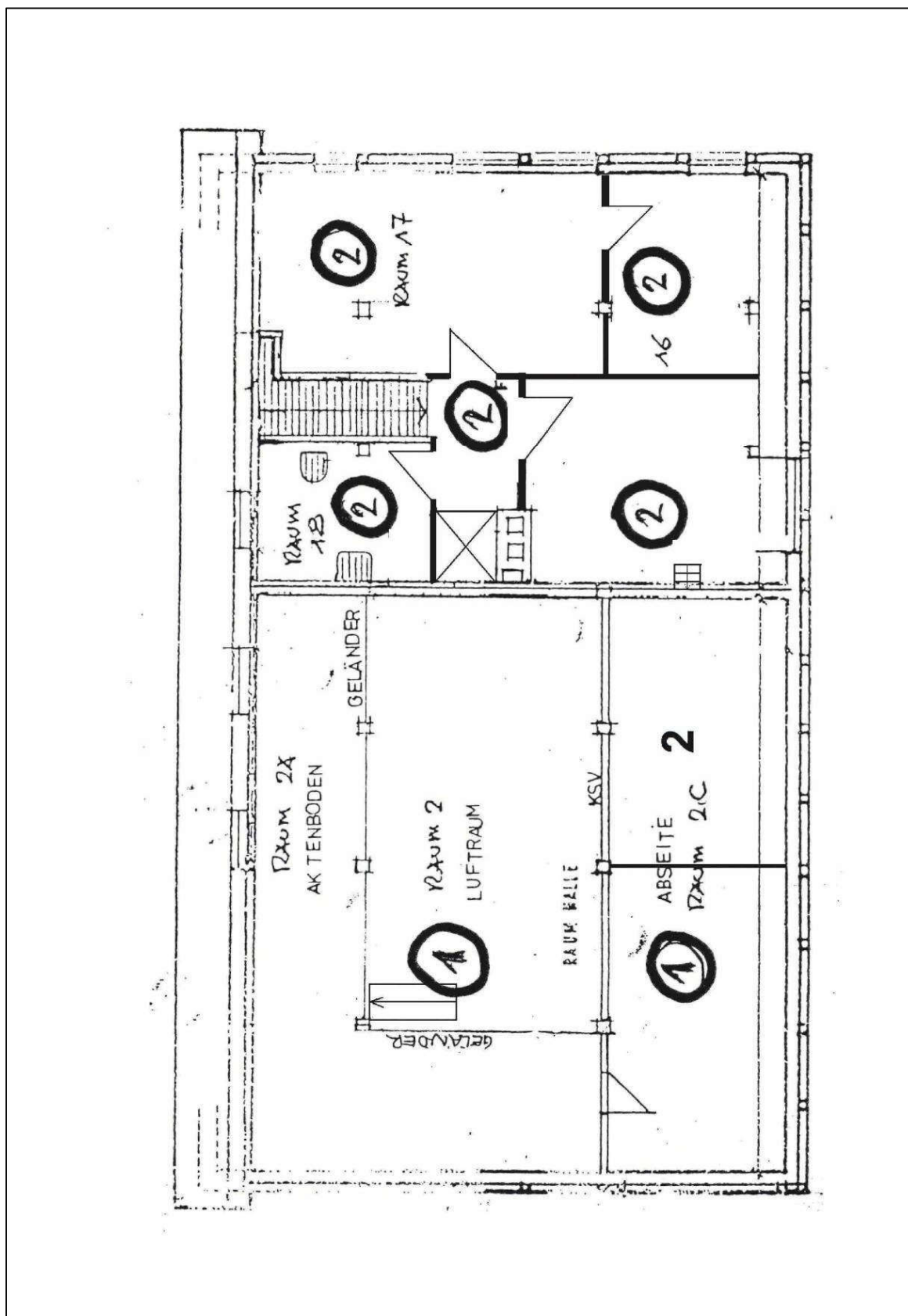
Schnitte (Aufteilungsplan)



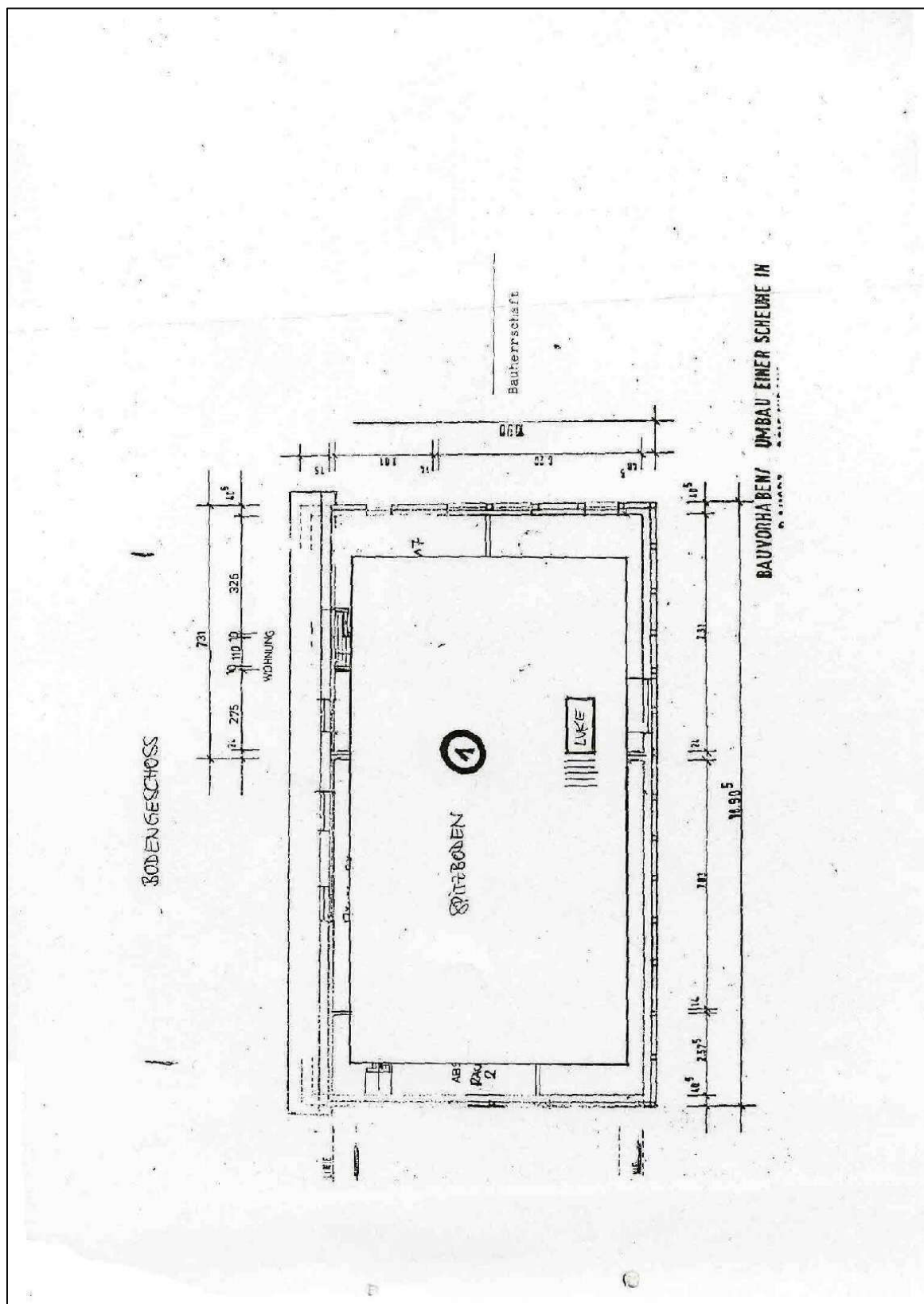
EG-Grundriss (Aufteilungsplan)



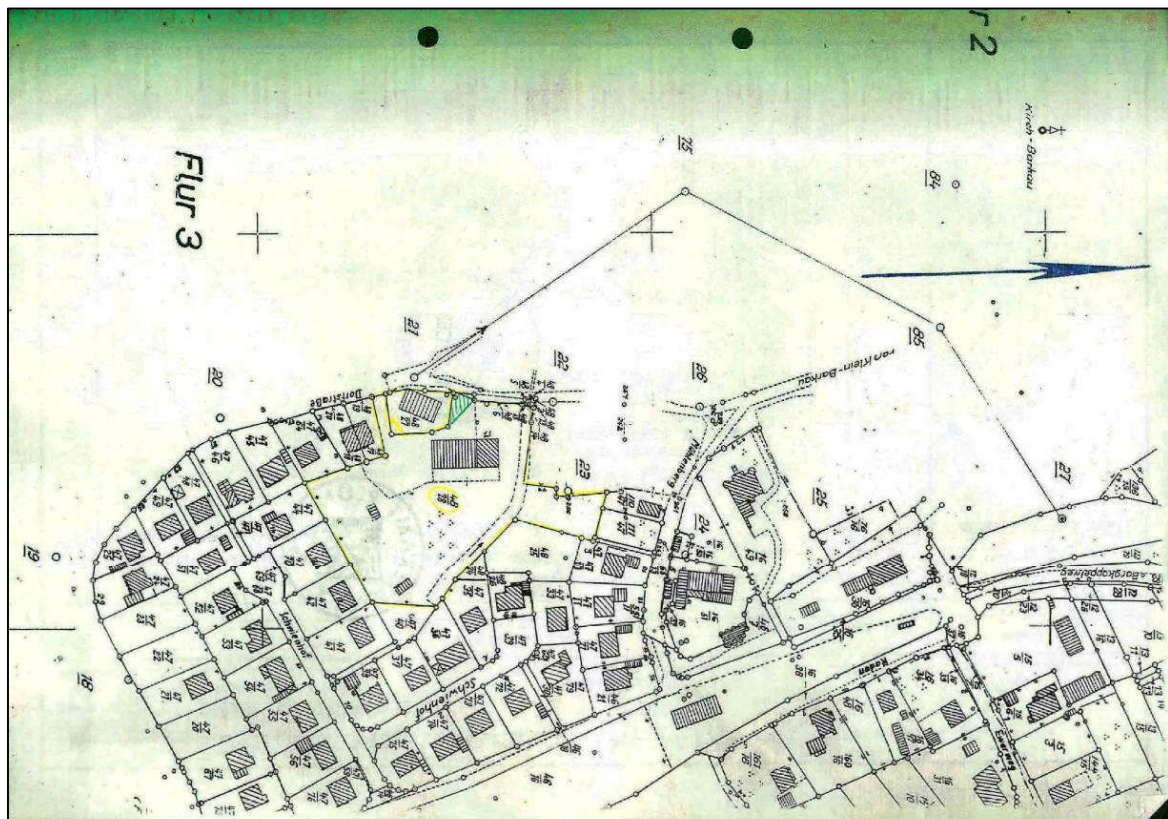
DG-Grundriss (Aufteilungsplan)



DG-Grundriss (entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen)



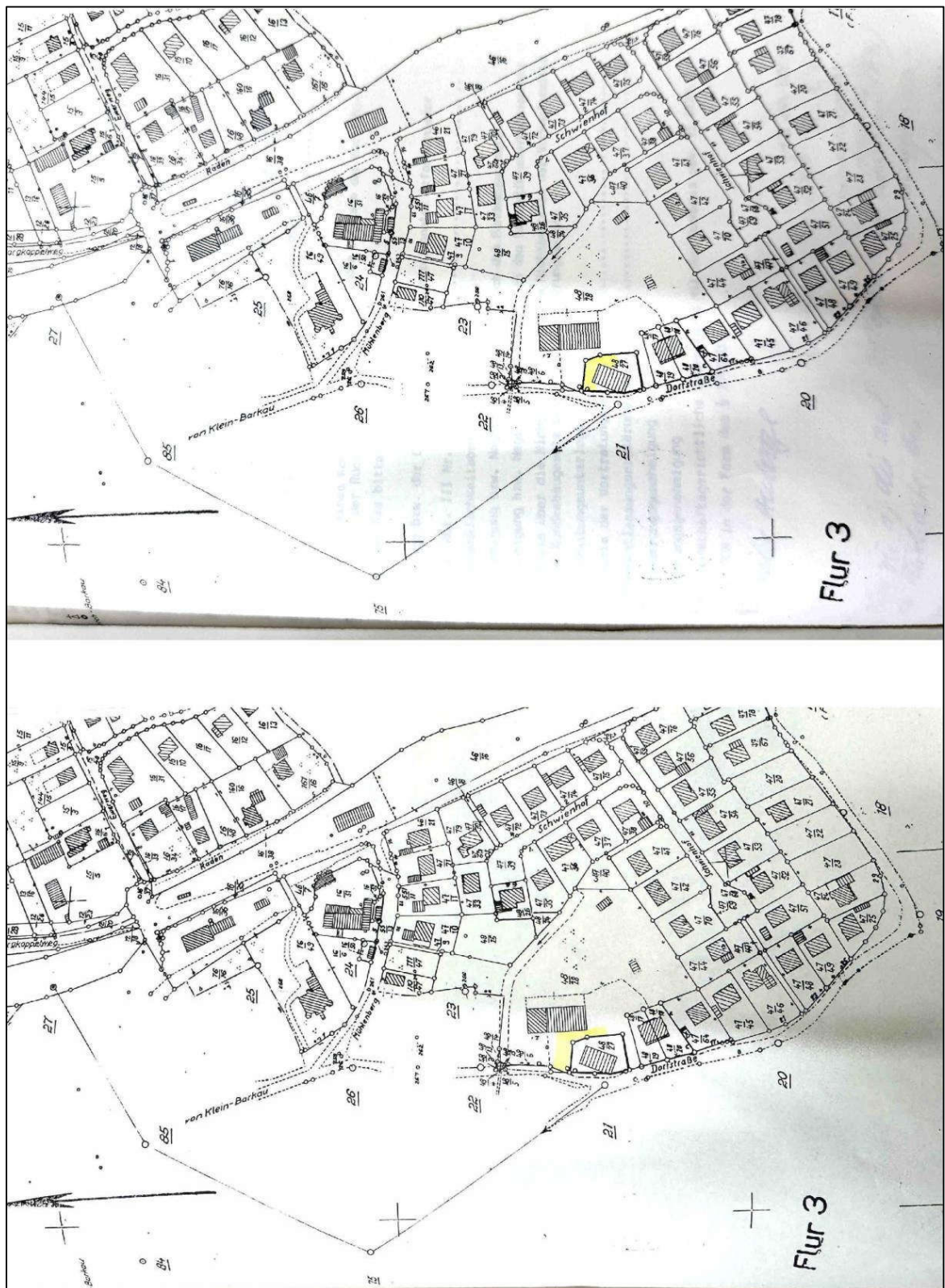
SB-Grundriss (Aufteilungsplan)



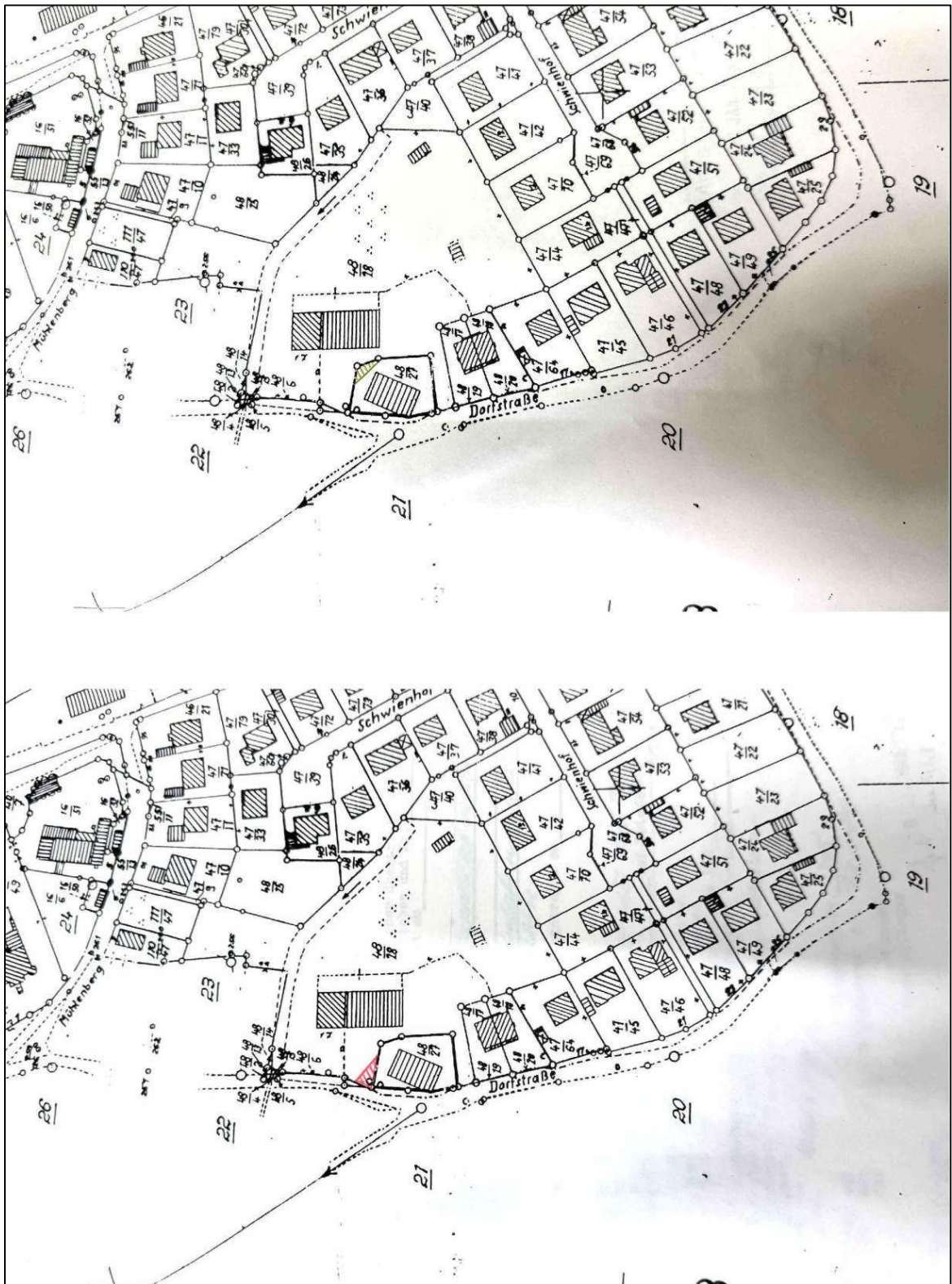
Baulastenverzeichnis von 2305 Gemeinde Kirchbarkau / Amt Preetz-Land		BAND 2305 Baulastenblatt Nr. 4 Seite 1
Grundstück Kirchbarkau, Dorfstrasse 14		
Gemarkung Kirchbarkau		Flur / Rahmenkarte 1
		Flurstück 48/28 49/30
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Duldung zur Anlegung und Nutzung der Zufahrt zum Grundstück Dorfstrasse 17 A, Flurstück 48/27, über das Grundstück Dorfstrasse 17, Flurstück 48/28 Flur 1 - gemäss Grüneintragung im beiliegenden Flurkartenauszug vom 13. Febr. 1989.</p> <p>Eingetragen, Plön, den 1. März 1989, auf Grund der Eintragungsverfügung vom 23. 2. 1989.</p> <p style="text-align: right;">Der Landrat des Kreises Plön Untere Bauaufsichtsbehörde Im Auftrage: <i>[Signature]</i> (Fürste - Ltd. Kreisbaudirektor)</p>	<p>Siehe Bauakte Nr. 23/177/88</p>

NW 4007002 - Deutscher Gemeindeverlag GmbH - 9/69

Baulast (zu Abschnitt 4.5.4)



Grunddienstbarkeit(en) (Baubeschränkung) (zu Abschnitt 7.5.4)



Grunddienstbarkeit(en) (Wegerecht) (zu Abschnitt 7.5.4)



Bild 1: Dorfstraße in Nordrichtung



Bild 2: Nebenstraße Im Apfelgarten in Ostrichtung



Bild 3: Straßen-/Südsüdwestansicht des Gebäudes



Bild 4: Straßen-/Westansicht des Gebäudes



Bild 5: Dorfstraße in Südrichtung

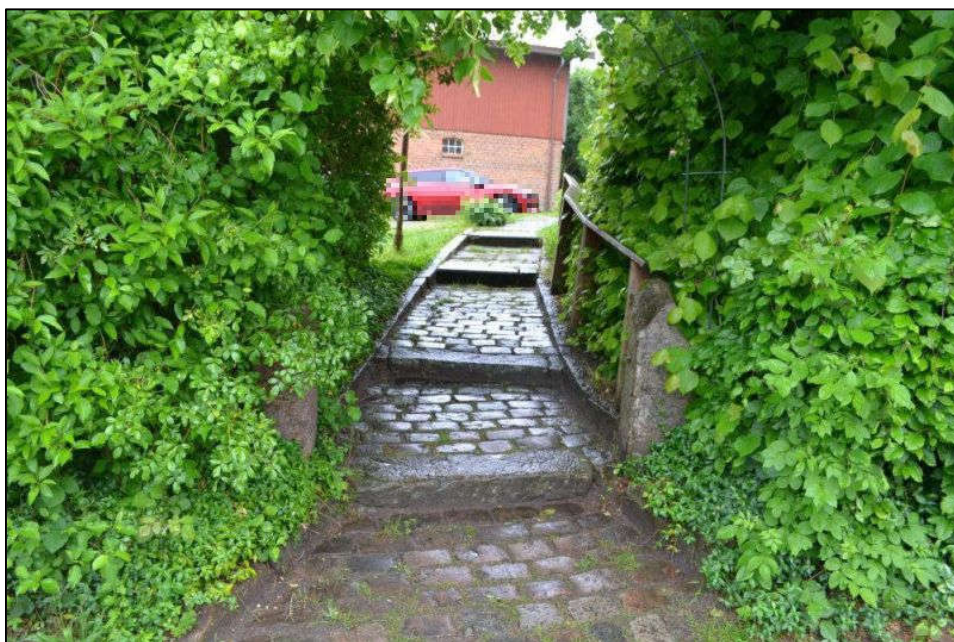


Bild 6: Treppenaufgang zur Praxis



Bild 7: Zufahrt zum Grundstück (über Dorfstraße 17)



Bild 8: Gebäudevorplatz mit Stellplätzen (SNR 1)



Bild 9: Nordnordostansicht des Gebäudes mit Praxiseingang



Bild 10: Ostansicht des Gebäudes



Bild 11: Ostsüdostansicht des Gebäudes



Bild 12: Wohnungseingang auf der Ostseite



Bild 13: Gartenhaus (SNR 2)



Bild 14: Carportanlage (SNR 2)