



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 16/24

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: 08.04.2025

Az.: 25-01-15

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

GUTACHTEN

- tlw. ohne Gebäudeinnenbesichtigung -

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Wohnhaus/-anbau, einem Wirtschaftsgebäude mit Wohnungen
und mit einem Hallenkomplex bebauten Grundstücks
Preetzer Straße 11 in 24250 Löptin



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 ermittelt mit rd.

693.000,00 €.

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



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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6
2	Daten des Grundstücks	6
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	7
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	7
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
3	Beschreibung des Grundstücks	7
3.1	Groß- und kleinräumige Lage	7
3.2	Erschließungssituation	8
3.3	Beschaffenheit	9
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	10
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	11
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	11
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	12
3.5.4	Baulasten	12
3.5.5	Denkmalschutz etc.	13
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	13
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	13
4.1	Allgemeines	13
4.2	Beschreibung des Wohnhauses	14
4.3	Beschreibung des Wohnhausanbaus	15
4.4	Beschreibung des Wirtschaftsgebäudes mit Wohnungen	16
4.5	Beschreibung des Hallenkomplexes	18
4.6	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	19
4.7	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	19
4.8	Bauzahlen des Wohnhauses/-anbau	20
4.8.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	20
4.8.2	Brutto-Rauminhalt (BRI)	21

4.8.3	Wohnfläche (WF)	21
4.9	Bauzahlen des Wirtschaftsgebäudes mit Wohnungen	22
4.10	Bauzahlen des Hallenkomplexes	22
5	Ermittlung des Verkehrswertes	23
5.1	Vorbemerkung	23
5.2	Definition des Verkehrswertes	23
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	24
5.4	Bodenwert des Grundstücks	26
5.4.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	26
5.4.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	27
5.5	Sachwertermittlung (Wohnhaus/-anbau)	30
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
5.5.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	31
5.5.2.1	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	31
5.5.2.2	Besonders zu veranschlagende Bauteile	32
5.5.2.3	Baunebenkosten	33
5.5.2.4	Baupreisindex	33
5.5.2.5	Regionalfaktor	33
5.5.2.6	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	34
5.5.2.7	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	35
5.5.2.8	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	37
5.5.2.8.1	Sachwertfaktor	37
5.5.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	38
5.6	Ertragswertermittlung (Wirtschaftsgebäude mit Wohnungen u. Hallenkomplex)	39
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
5.6.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	40
5.6.2.1	Rohertrag	40
5.6.2.2	Bewirtschaftungskosten bzw. Jahresreinertrag	41
5.6.2.3	Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer	41
5.6.2.4	Liegenschaftszinssatz	41
5.6.2.5	Kapitalisierungsfaktor	42
5.6.2.6	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	42
5.6.3	Ertragswertermittlung im Zusammenhang	42
5.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale/Verfahrensergebnisse	43
5.8	Verkehrswert	45
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	47
8	Verzeichnis der Anlagen	48

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 26.11.2024, zugestellt am 04.12.2024, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Löptin Blatt 86** im Bestandsverzeichnis unter den lfd. Nrn. 2, 3 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 12.02.2025 (Tag der 2. 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 (12.02.2025).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein insg. 14.804 m² großes Grundstück, das in der Hauptsache mit einem Wohnhaus/-anbau mit etwa 274 m² Wohnfläche, einem Wirtschaftsgebäude mit im Erdgeschoss etwa 478 m² Wohn- bzw. Nutzfläche und mit einem Hallenkomplex mit etwa 1.115 m² Nutzfläche bebaut ist. Baulicher Ursprung ab 1961 als Nerzfarm im Außenbereich (§ 35 BauGB). 2013 Registrierung als Scrapestation. 2020 Zulassung als Zwischenbehandlungsbetrieb zum Abbalgen und Lagern, Kühlen, Sortieren und Trocknen von Fellen

gesund erlegter Wildtiere. Die Betriebsausübung (Fellverarbeitung/-handel) wurde wegen Handelsbeschränkungen gegenüber Russland im Jahresverlauf 2022 eingestellt. Die tlw. aus-geübte Wohnraumnutzung des Wirtschaftsgebäudes und des aus mehreren Bauabschnitten bestehenden Hallenkomplexes ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekannt geworden.

1.6 Grundstücksanschrift

Preetzer Straße 11, 24250 Löptin.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Das nicht besichtigte Wohnhaus wird von der im Grundbuch Abteilung II lfd. 3 eingetragenen Wohnungsberechtigten sowie seit dem 01.02.2019 von einem Mieter bewohnt. Die Nettokaltmiete wird mit 450,00 €/Monat angegeben. Der Wohnhausanbau wird nach dem Auszug von Mietern nicht mehr bewohnt. Das Wirtschaftsgebäude wird vom Eigentümer genutzt und die Wohnung 1 selbst bewohnt. Die Wohnung 2 steht leer. Die nicht besichtigte Wohnung 3 ist seit dem 21.07.2023 für eine Nettokaltmiete von 430,00 €/Monat unbefristet vermietet. Der betriebliche Hallenkomplex wird vom Eigentümer genutzt, tlw. sind nicht besichtigte Hallenabschnitte als Gerätehalle (100 m² gem. Mietvertrag) seit dem 01.01.2024 für 100,00 €/Monat (zzgl. Stromkosten) und als Halle zur Unterstellung von Oldtimern (ohne Flächenangabe im Mietvertrag) seit dem 01.04.2024 für 500,00 €/Monat (zzgl. Stromkosten) unbefristet vermietet.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Nach einer Vorbesichtigung am 15.01.2025 zwischen 09:30 bis 10:30 Uhr mit Besichtigung des leerstehenden Wohnhausanbaus hat der Sachverständige die weitere Besichtigung am 12.02.2025 zwischen 13:00 bis 15:30 Uhr in Gegenwart des Eigentümers durchgeführt.

1.9 Besichtigungsumfang

Die Gebäude konnten innen nur teilweise besichtigt werden, ein Zutritt zu den vermieteten Einheiten und zum durch die Wohnungsberechtigte bewohnten Wohnhaus wurde nicht erlaubt, sodass hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale sowie des baulichen Unterhaltungszustands eine Ergebnisunsicherheit verbleibt.

Die durch den Sachverständigen am 12.02.2025 angefertigten Bild(außen)aufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 30 auszugsweise beigelegt. Für die Veröffentlichung von Bildinenaufnahmen liegt dem Sachverständigen keine Freigabeerklärung des Eigentümers vor.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 16.05.2024.

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

- Einsichtnahme in die beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde registrierten Baugenehmigungsakten des Grundstücks am 09.12.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 13.01.2025.
- Schriftliche Auskunft der Veterinäraufsicht des Kreises Plön zur veterinärrechtlichen Registrierung und Zulassung des Betriebs vom 19.02.2025.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Löptin vom 21.02.2025.
- Schriftliche Auskunft des Amtes für Umwelt im Kreis Plön als Untere Bodenschutzbehörde zu Altstandorten und Altablagerungen vom 25.02.2025.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Preetz-Land zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 28.02.2025.
- Internetseiten des Amtes Preetz-Land/des Kreises Plön (u.a. 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. Der Eigentümer hat im Übrigen keine verwertbaren Unterlagen zur Verfügung gestellt.

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück (*rechtlich handelt es sich um zwei Grundstücke*) wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Löptin Blatt 86** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Löptin	001	27	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Fischkrogholz	2.649 m ²

3	Löptin	001	25	Gebäude- und Freifläche Waldfläche, Preetzer Straße 11 Fischkrogholz	12.155 m²
---	--------	-----	----	--	-----------

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
3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für (...), löschar bei Todesnachweis, gemäß Bewilligung vom 24.04.2002, 03.06.2002 (Notar ...); im Range nach Abteilung III Nr. 7; eingetragen am 25.06.2002.
4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 16/24); eingetragen am 05.07.2024.

Hinweis: Die in Abteilung II eingetragenen Rechte sind auftragsgemäß nicht zu bewerten.

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Groß- und kleinräumige Lage

Das Grundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Löptin, und zwar auf der Nord-/Nordwestseite der Preetzer Straße mit einer etwa 46 m langen Ein- und Ausfahrt über das Flurstück 26 des gleichen Eigentümers, das nicht Gegenstand

dieses Gutachtens ist. Die Preetzer Straße führt in südsüdwestlicher Richtung zur im Zusammenhang bebauten Dorflage der Gemeinde Löptin mit dem gleichnamigen Löptiner See (3 km) sowie über Bormsdorf nach Nettelsee (4 km) und nordnordöstlich mit der Nettelseer Straße Richtung Preetz (6 km bis zum Stadtzentrum). Trotz der überörtlichen Verbindungsfunktion ist das Straßenverkehrsaufkommen nach örtlicher Feststellung weder besonders hoch noch gar belastend. Hinzu kommt, dass das Grundstück durch das dazwischenliegende Flurstück 26 (bewaldet) gut abgeschirmt wird. Vorhanden ist eine im Wesentlichen durch die Preetzer Straße und die Kührener Au östlich (auch Alte Schwentine genannt) räumlich getrennt liegende Alleinlage mit nur wenigen mittelbaren Nachbarn. Der Außenbereich findet ansonsten in dieser Region umlaufend in Form von Wald- und landwirtschaftlichen Nutzflächen statt.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Preetz-Land mit Sitz in Schellhorn (8 km) angehörige politische Gemeinde Löptin selbst hat auf Basis der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2011 etwa 282 Einwohner. Eine nennenswerte infrastrukturelle Ausstattung ist aus Gründen der geringen Einwohnerzahl nicht vorhanden, sodass nächstgelegene die Stadt Preetz aufgesucht werden muss. Als Unterzentrum ist Preetz wirtschaftliches, geschäftliches und kulturelles Zentrum der Region und zuständig für die Versorgung der benachbarten Umlandgemeinden (u.a. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Ärzte, Apotheken, Klinik, Alten- und Pflegeheime, Schwimmhalle, Bahnhof/ZOB etc.). Eine Bushaltestelle (vorrangig Schulverkehr) ist fußläufig nach 250 m an der Nettelseer Straße erreichbar. Die Kreisstadt Plön ist 21 km entfernt, bis zur Landeshauptstadt Kiel sind es über die B 404 oder die B 76 jeweils 24 km.

Insgesamt gesehen handelt es sich um eine im Verhältnis zu größeren Städten/Gemeinden des Kreises Plön zwar einerseits abseitige, andererseits aus wohnbaulicher Sicht landschaftlich nicht unattraktive Wohnlage im Außenbereich einer kleinen Landgemeinde. Die Verkehrsanbindung ist für den motorisierten Individualverkehr als noch durchschnittlich einzustufen, insbesondere ist die Ausbaustrecke der B 404 zur A 21 recht zügig erreichbar. Aus gewerblich-geschäftlicher Sicht ist die Lage ohne besondere Werbewirksamkeit. Trotz einiger Vorzüge ist der Nachfragewert insgesamt eher unterhalb des sonst üblichen Durchschnitts einzustufen.

3.2 Erschließungssituation

Die Preetzer Straße ist auf Höhe des Bewertungsobjekts als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Schwarzdecke befestigt. Gehwege sind weder vorhanden noch zwingend erforderlich. Die Zufahrt zum Grundstück mit dem bebauten Hofraum des Flurstücks 25 erfolgt als wassergebundener Fahrweg mit Ein- und Ausfahrt über das Flurstück 26 in Nordnordwest-Richtung mit einer Länge von etwa 46 m. Das 12.723 m² große Flurstück 26 des gleichen Eigentümers ist in einem eigenen Grundbuch eingetragen (Grundbuch von Löptin Blatt 37). Rechte in dinglicher Sicherung zugunsten der Flurstücke 25 und 27 sind nicht bekannt, sodass es an einer unmittelbaren Belegenheit an der öffentlichen Verkehrsfläche Preetzer Straße an sich fehlt.

Unabhängig davon ist das Grundstück mit dem bebauten Hofraum an die üblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telefon angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt dem Vernehmen nach über eine grundstückseigene Kleinkläranlage. Abwassertechnische Unterlagen z.B. mit Lage- und Leitungsplänen etc. liegen dem Sachverständigen dazu nicht vor.

Das zur Erschließungssituation aus behördlicher Sicht bezüglich der Flurstücke 25, 27 im Rahmen einer Standardabfrage um Auskunft gebetene Amt Preetz-Land hat mit Erschließungs- und Anliegerbeitragsbescheinigung vom 28.02.2025 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 nicht an die gemeindliche Vollkanalisation für die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen (Außenbereich). Es verfügt über eine Hauskläranlage.*

3.3 Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück besteht aus den beiden Flurstücken 25 und 27, die jeweils mit einer eigenen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen sind, sodass im Rechtssinn tatsächlich zwei Grundstücke vorhanden sind.

Das wertmäßig nachrangigere Flurstück 27 hat eine Größe von 2.649 m² und ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer mittleren Breite/Tiefe von etwa 45 m/ 59 m annähernd rechteckig und mit geradlinigen Grenzen geschnitten. Nach der Beschreibung im Liegenschaftsbuch handelt es sich um dabei um 299 m² Gebäude- und Freifläche und um 2.350 m² Wald/Laub- und Nadelholz. Der ausgewiesene Gebäude- und Freiflächenanteil erklärt sich aus einer grenzüberschreitenden Nutzung an der Nordostgrenze, die die Gebäude- und Freifläche des angrenzenden Flurstücks 25 tlw. vergrößert, sodass die rechtlichen Grundstücksgrenzen nicht mit den örtlichen Grenzverhältnissen (Zaun) identisch sind. Das Gelände fällt nach den topographischen Höhenlinien von Nordwest nach Südwest um bis etwa 5 m ab.

Das 12.155 m² große Flurstück 25 bildet wirtschaftlich die Hauptsache und ist als Gebäude- und Freifläche mit Wald- und Gartenlandanteil mit mehreren noch näher zu beschreibenden

Gebäuden bebaut, die ab 1961 als Nerzfarm mit Wohnhaus/-anbau/Wirtschaftsgebäude sowie in behördlichen Bauakten nicht dokumentierten Betriebserweiterungen/-änderungen entstanden sind und innerhalb der Liegenschaftskarte nicht vollständig oder auch gar nicht (Hallen) kartiert sind. Der Zuschnitt dieses Flurstücks ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte und mit gegen den Uhrzeigersinn zu beschreibenden Grenzlängen von etwa 120 m im Südosten, etwa 40 m im Osten, etwa 85 m im Nordnordosten, etwa 70 m im Nordnordwesten und etwa 78 m + 65 m im Südwesten unregelmäßig, was sich im Wesentlichen durch das Nachbarflurstück 28 im Westen und dem im Osten tlw. angrenzenden Verlauf der Kührener Au erklärt. Folgt man dem topographischen Kartenmaterial, dann fällt das tlw. bewegte Gelände dem Grundsatz nach dabei sowohl von Nordwest nach Südost bis tlw. 10 m sowie mit Plateauebenen und mit einem Quergefälle in Nordost- bis Ost-Richtung ab. Vorbehaltlich einer exakten Grenzfeststellung sind auch hier sind die rechtlichen Grundstücksgrenzen vielfach nicht mit den örtlich durch Zäune markierten Grenzverhältnissen identisch. Neben tlw. grenzüberschreitenden Nutzungen mit Überbau (z.B. wertloser Schuppen) liegt insbesondere der zwecks interner Verkehrs-/Erschließungsanbindung für Fahrzeuge/Lkws benötigte Wirtschaftsweg südöstlich des Wirtschaftsgebäudes mit Wohnungen und Hallenanbau bis zum Vor-/Wendeplatz nordöstlich des Hallenkomplexes in voller Länge auf dem Flurstück 26.

Die überbaute Grundfläche (GR) der wesentlichen Gebäudeteile beträgt etwa 320 m² (Wohnhaus/-anbau) + 565 m² (Wirtschaftsgebäude mit Wohnungen) + 1.180 m² (Hallenkomplex) = 2.065 m², was ohne Berücksichtigung von Garagen, Schuppen, Überdachungen etc. sowie versiegelten/befestigten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche des Flurstücks 25 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,17 als bauliches Nutzungsmaß ergibt. Bezogen auf den durch die vorhandenen Gebäudestellungen faktisch gebildeten Baulandanteil mit Umgriffsflächen, der zwischen den Grenzen des Flurstücks 25 graphisch gemessen wurde von Südwest nach Nordost, verringert sich die Grundstücksfläche auf etwa 6.815 m², die GRZ steigt auf 0,30 an.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen über den Grundwasserstand wurden durch den Sachverständigen nicht angestellt. Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund in üblicher Gründungstiefe wird in dieser Wertermittlung daher ohne weitere Nachforschungen angenommen. Das Grundstück wurde ebenfalls auch nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder sonstigen vornutzungsbedingten ökologischen Lasten u. dgl. untersucht. Ein Bewertungssachverständiger wäre nämlich, was Altlasten, sonstige vornutzungsbedingte ökologische Lasten u. dgl. betrifft, auch nicht in der Lage diese festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen und anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. entsprechenden Fachgutachtern ausgeübt werden. Erkenntnisse über die

Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt, eigene Recherchen wurden nicht angestellt. Unbekannt ist daher auch, in welchem Umfang in den Baulichkeiten u.U. noch Baumaterialien enthalten sind, die nach aktuellen Regelungen zur Verwendung von gefährdenden Materialien nicht mehr verbaut werden dürfen bzw. zu entfernen sind. (...).

So oder ähnlich lauten regelmäßig die üblichen Standardformulierungen in Gutachten zum Zweck der Verkehrswertermittlung. Unabhängig davon hat der Sachverständige beim Amt für Umwelt als Untere Bodenschutzbehörde im Kreis Plön dennoch um Auskunft zu Altstandorten und Altablagerungen für die Flurstücke 25 und 27 gebeten. Mit Antwortschreiben vom 25.02.2025 wurde daraufhin mitgeteilt, *dass auf dem o.g. Grundstück zum derzeitigen Bearbeitungs- und Kenntnisstand weder ein Altstandort noch eine Altablagerung erfasst ist. Demnach ist dieses Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – (BBodSchG)) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502) eingestuft.*

Anm.: Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass diese Auskunft dennoch vorhandene Verunreinigungen des Bodens z.B. aus Betriebsnutzungen oder aus heutiger Sicht z.B. schadstoffbelastete Bauteile (z.B. asbesthaltige Dacheindeckungen) nicht ausschließt.

3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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

3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird nach Auskunft des Amtes Preetz-Land im Flächennutzungsplan der Gemeinde Löptin als Fläche für die Landwirtschaft (L) dargestellt.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Einen Bebauungsplan i.S. des § 30 BauGB gibt es nicht, die zulässige bauliche Nutzung ist im Sinne der Darstellung des Flächennutzungsplanes nach den Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen, wobei das BauGB selbst keine Begriffsbestimmung des Außenbereiches beinhaltet. Die Abgrenzung wird vielmehr dadurch bestimmt, dass er all die Flächen eines Gemeindegebietes erfasst, die nicht qualifiziert oder vorhabenbezogen (§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB) beplant sind und auch keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) bilden. Daraus ergibt sich, dass der Außenbereich von den anderen bauplanungsrechtlichen Bereichen negativ abgegrenzt wird. Ein Vorhaben kann da-

mit regelmäßig einem der drei städtebaulichen Bereiche der §§ 30, 34 oder 35 BauGB zugeordnet werden. Im Unterschied zu den beplanten oder unbeplanten Gebieten gemäß §§ 30 und 34 BauGB, in denen grundsätzlich gebaut werden darf, soll der Außenbereich prinzipiell von einer Bebauung freigehalten werden. In Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich unterscheidet der § 35 BauGB zwischen den privilegierten nach § 35 Abs. 1 BauGB, den sonstigen nach § 35 Abs. 2 BauGB und den begünstigten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB. Für das Bauen im Außenbereich bestehen strenge Zulassungsvorschriften. Ein Vorhaben ist i.d.R. nur dann im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um besondere Nutzungen handelt, insbesondere um landwirtschaftliche Nutzungen.

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.

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind nicht bekannt. Des Weiteren sind für das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der näheren Umgebung auch keine sonstigen Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände bekannt geworden, zumindest hat das um Auskunft gebetene Amt Preetz-Land mit Antwortschreiben vom 28.02.2025 (s. Abschnitt 3.2) nichts Gegenteiliges mitgeteilt.

3.5.4 Baulasten¹

Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 21.02.2025 ist das Grundstück Gemarkung Löptin, Flur 1 mit den Flurstücken 25 und 26 (!) im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Löptin mit der Übernahme der Verpflichtung enthalten, den für den geplanten Anbau mit 2. Wohneinheit vorgesehenen Grundstücksteil weder von dem Betrieb abzutrennen noch vom Grundbuchblatt abzuschreiben. Das Wohnhaus ist wirtschaftlicher Bestandteil des Betriebes; es bleibt dem ständigen Generationenwechsel vorbehalten. Die Baulast wurde seinerzeit im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für den Wohnhausanbau gefordert und ist Bestandteil der Baugenehmigung von 21.11.1983. Das Baulastenblatt mit Grüneintragung in der Flurkartenabzeichnung ist dem Gutachten als Anlage 29 beigelegt.

¹ 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.

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Schutzzonen, Sachgesamtheiten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, Einzeldenkmale, Gründenkmale etc. nicht eingetragen². Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekanntgeworden³. Bis auf eine in der Karte nicht schraffierte etwa große 7.300 m² Teilfläche, die im Wesentlichen dem bebauten Hofraum zuzuordnen ist, liegt das Grundstück mit den beiden Flurstücken 25 und 27 selbst sowie auch mit großflächigen Bereichen des Gemeindegebiets in einem sog. archäologischen Interessengebiet, sodass z.B. bei Erd- bzw. Aufgrabungsarbeiten mit archäologischer Substanz grundsätzlich zu rechnen ist⁴.

3.5.6 Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.

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

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁵

4.1 Allgemeines

Das Grundstück (hier: Flurstück 25) ist in der Hauptsache mit einem Wohnhaus/-anbau und einem Wirtschaftsgebäude mit Wohnungen und Hallenkomplex bebaut, die in den Folgeabschnitten noch beschrieben werden. Nach dem Kenntnisstand der zur Verfügung stehenden Bauakten sind die bauordnungsrechtlich genehmigten Gebäude(teile) im baulichen Ursprung ab 1961 zum Betrieb einer nicht mehr vorhandenen Nerzfarm entstanden.

Den Bauakten der Unteren Bauaufsichtsbehörde sind folgende Inhalte zu entnehmen:

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

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

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

⁵ Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen wird insofern – soweit nicht ausdrücklich anders angegeben – voll umfänglich vorausgesetzt. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Etwaige Baumängel/-schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel/-schäden auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bezeichnung der Bauvorhaben	Datum der	
	Baugenehmigung	Schlussabnahme
Bau von 5 Nerzschuppen und eines Wirtschaftsgebäude (Umsiedlung von Hohenklampen nach Löptin)	25.10.1961	31.10.1962
Bau eines Wohngebäudes	17.01.1962	05.06.1967
Bau von 10 Nerzschuppen (errichtet wurden 8)	14.04.1965	28.11.1966
Bau einer Überdachung (Futterküche)	01.06.1965	05.06.1967
Anbau eines Kühlraumes	09.08.1965	28.11.1966
Nutzungsänderung (Wohnraum-Schankwirtschaft) (ehemals zwei Wohnräume im Wohngebäude)	11.09.1967	nicht bekannt
Wohnhausanbau mit Abwasseranlage (Ölfeuerung)	21.11.1983	05.12.1984
Bau einer Garage (als Anbau am Wohnhausanbau)	24.05.1985	24.07.1985
Nutzungsänderung (Büro- und Umkleideraum) (betreffend das Wirtschaftsgebäude)	25.07.1985	20.01.1988

Weiteres ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekannt. Ohne Baugenehmigung sind nach diesem Kenntnisstand insbesondere der anzunehmende Dachgeschossausbau (u.a. mit Gaube) und eine zweite Wohnung im nicht zugänglichen Wohngebäude, drei Garagen mit Schuppen, An- und Umbauten mit Nutzungsänderungen (u.a. 3 WE im Erdgeschoss) des Wirtschaftsgebäudes und der Hallenkomplex. Inwieweit dieser Kenntnisstand in Gänze zutrifft oder aber unwesentlich Baugenehmigungen vorenthalten wurden, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Des Weiteren ist aus behördlichen Unterlagen (hier: Veterinär- und Lebensmittelaufsicht) die "Registrierung als Scrapestation gemäß Artikel 23 der Verordnung (EG) Nr. 1069/2009 i.V.m. § 26 der Tierische Nebenprodukte-Beseitigungsverordnung (TierNebV)" vom 13.12.2013 und die "Zulassung eines Zwischenbehandlungsbetriebs gemäß Art. 24 Abs.1 h und i der Verordnung (EG) Nr. 1069/2009 für Material der Kategorie 3 zum Abbalgen und Lagern, Kühlen, Sortieren und Trocknen von Fellen gesund erlegter Wildtiere" vom 05.02.2020 bekannt.

Auf die erteilten Auflagen ist nicht weiter einzugehen, da die Betriebsausübung (Fellhandel) wegen Handelsbeschränkungen mit Russland 2022 eingestellt wurde und eine Fortsetzung dieser (Teil)Nutzungsart durch einen neuen Eigentümer als unwahrscheinlich anzunehmen ist.

4.2 Beschreibung des Wohnhauses

Das nicht besichtigte Wohnhaus ist nach der Baubeschreibung vom 23.11.1961 zur Aufsicht der Nerzfarm durch einen Farmarbeiter mit Familie und bei Bedarf zur Unterbringung weiterer Hilfskräfte entstanden. Das im Erdgeschoss mit 143,38 m² Wohnfläche eingeschossige Gebäude ist nach der Bauvorlage nur im vorderen Teil mit zwei Räumen teilunterkellert und das Dachgeschoss im baulichen Ursprung nicht ausgebaut. Der äußere Eindruck mit dem Einbau

einer großen Gaube, einzelnen Dachflächenfenstern und Fenstern auf den Giebelseiten lässt einen späteren Ausbau des Dachgeschosses trotz der Neigung mit geringen Höhen vermuten. Nach der rudimentären Baubeschreibung bestehen die Kellerwände aus 30 cm Mauerwerk, die aufgehenden Wände sollen 24 cm stark sein mit Außenputz und hellem Anstrich. Bis auf die Westseite und dem Sockel über dem Gelände ist eine Verblendung vorhanden. Die Innenwände sollen aus $\frac{1}{2}$ Stein starken KS-Stein-Wänden hergestellt sein. Die Kellerdecke besteht aus Stahlbeton, die Erdgeschossdecke aus einer Balkenlage mit unterseitiger Verkleidung aus 15 mm Steinwolle und 12 mm Gipskartonplatten. Die Fußböden sollen bis auf den Mittelgang aus einem schwimmenden Estrich mit 15 mm Hartschaumplatten bestehen. Das Satteldach als Holzkonstruktion mit einer Neigung von 30° ist noch mit alten Wellfaserzementplatten eingedeckt, die in der Regel asbesthaltig sind. Die eingebaute Gaube ist mit Schindeln verkleidet. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einflügelige Haustüren auf beiden Giebelseiten mit Vordächern, vorn aus Holz mit gewölbten Glasfeldern und einem dreistufigen Eingangspodest aus Waschbeton sowie einer Außentreppe zum Keller mit Stahlrohrhandlauf und einer Holztür, hinten mit einer Differenzstufe aus Leichtmetall mit Ornamentglas. Soweit ersichtlich, bestehen die Fenster aus Kunststoff oder auch Holz mit Isolierverglasungen. Tlw. gibt es auch Vorbau-Außenrollläden. Im baulichen Ursprung noch elektrische Beheizung und Warmwasserbereitung. Inzwischen ist eine Ölzentralheizung vorhanden. Ein nachträglich hergestellter Außen-Schornstein befindet sich auf der Westseite des Gebäudes. Technische Informationen liegen ebenso wenig vor wie zum Modernisierungsgrad und Ausbau z.B. mit Bodenbelägen, Küchen, Bäder, Treppenerschließung innen mit tatsächlicher Dachgeschossnutzung/-ausbau (...).

4.3 Beschreibung des Wohnhausanbaus

Der zuletzt an Dritte vermietet gewesene Wohnhausanbau ist im baulichen Ursprung als Wohnung des heutigen Eigentümers (vormals Mitarbeiter der Nerzfarm des Vaters) entstanden. Eine diesbezügliche Bauvoranfrage wurde mit Bescheid vom 08.06.1982 zunächst in Hinblick auf die besonderen Bestimmungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zunächst mit den üblichen Begründungen (Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung etc.) abgelehnt. Nach einem Widerspruchsverfahren mit Baulastverpflichtung (s. Abschnitt 3.5.4) wurde die Baugenehmigung am 21.11.1983 erteilt. Das eingeschossige Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Infolge der Geländeabwicklung befindet sich der vorhandene Garagenanbau mit darüberliegender Terrasse mit der Einfahrt auf dem Kellerniveau. Die Wohnfläche wird in der Bauvorlage mit 132,82 m² angegeben. Der Grundriss wurde tlw. mit Leichtbauwänden verändert (insbesondere wurde im Erdgeschoss das Schlafzimmer und der WC-Raum zugunsten des Wohnhauses abgetrennt (nach Auskunft des Eigentümers soll dieser Zustand zurückgebaut werden), im Dachgeschoss wurde das Bad vergrößert und eine Gaube eingebaut, im Übrigen ist eine Kelleraußentreppe und eine Loggia nicht vorhanden). Nach der Formular-Baube-

schreibung vom 26.08.1983 Kelleraußenwände aus 36,5 cm KSV, aufgehende Außenwände aus VMz, 6 cm Luftschicht, 24 cm Poroton oder Porenbeton mit Innenputz. Innenwände 24 cm und 11,5 cm KSV. Decken aus Stahlbeton mit 4,5 cm schwimmendem Estrich und 3,5 cm Wärmedämmung. Satteldach als Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Wellfaserzementplatten (nach der Baubeschreibung Betondachsteine). Gaube im Bad mit Schindeln verkleidet. Ausbau des Dachgeschosses mit Unterspannbahn, Wärmedämmung und Gipskartonplatten. Treppe zwischen Keller- und Dachgeschoss aus Holz (Kiefer). Dreistufiges Hauseingangspodest mit Betonrechtecksteinen und Waschbeton. Einflügelige Haustür aus Holz mit Isolierglasfeldern und einem Seitenelement zwecks Belichtung der Diele. Fenster i.d.R. aus Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. mit Vorbau-Außenrollläden. Innentüren i.d.R. aus Holzwerkstoffen furniert bzw. im KG tlw. auch Stahltüren und Hebeschiebetürelement im Wohnzimmer aus Holz mit Isolierverglasung als Austritt zur Terrasse auf der Garage mit Wänden aus KSV und einer Decke aus Stahlbeton nebst Stahlblechkipptor und Stahlverbindungstür zum Kellergeschoss. Die Terrasse ist als Holzkonstruktion mit Lichtplatten überdacht. Brüstungssockel mit Pfeilern massiv gemauert, dazwischen tlw. Flachstahlgeländer und Glasbausteine. Die Fußböden sind im Erdgeschoss einschließlich Terrasse, im DG-Bad, tlw. im Keller und in der Garage gefliest, ansonsten gibt es tlw. Laminat bzw. auch Textilbelag in einem DG-Zimmer. Beheizt wird der Wohnhausanbau mit einer Ölbrennwert-Heizung mit separat stehendem Speicher-Wassererwärmer. Baujahr vermutlich 2015. Das Heizöl wird in Kunststofftanks bevorratet. Die Installationen bestehen aus Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen. Im Wohnzimmer ist ein Kamin installiert. Das modernisierte Bad im EG verfügt über eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, ein wandhängendes WC als Vorwandinstallation und einen Waschtisch mit Unterbauschrank. Ein vorhandener Whirlpool wurde durch die ehemaligen Mieter entfernt. Die Wände sind deckenhoch gefliest. Das Bad im Dachgeschoss verfügt über ein Stand-WC. Die Dusche wurde von den ehemaligen Mietern entfernt, der Waschtisch ist demontiert. Die Wände sind deckenhoch gefliest. Eine Einbauküche ist ebenfalls nicht (mehr) vorhanden.

4.4 Beschreibung des Wirtschaftsgebäudes mit Wohnungen

Das Wirtschaftsgebäude ist am 25.10.1961 als erstes Gebäude zusammen mit Nerzschuppen im Zusammenhang mit der Umsiedlung der Nerzfarm von Hohenklampen nach Löptin mit einer bebauten Grundfläche von 5,24 m x 24,865 m entstanden. Das eingeschossige Gebäude mit nicht ausbaufähigem Bodenraum ist nach der Bauvorlage mit 7,94 m x 5,24 m teilunterkellert. Die Nutzfläche des Erdgeschosses wird mit 111 m² angegeben. Nach der Baubeschreibung vom 05.10.1961 Kellerwände aus Stampfbeton. Aufgehendes Mauerwerk und Trennwände im baulichen Ursprung aus Ziegelsplittblocksteinen. Außenwände geputzt mit Farbanstrich. Erdgeschossdecke mit 5 cm Heraklitplatten unter der Brettbinderkonstruktion des Satteldaches mit 30° Neigung und einer Eindeckung aus Wellfaserzementplatten. Fußböden im Erdgeschoss aus Unterbeton mit Zementestrich. Am 01.06.1965 wurde der Bau einer

Überdachung vor der Futterküche mit einer Grundfläche von 6,10 m x 9,20 m als Holzkonstruktion mit KSL-Mauerwerk und 30°-Satteldach und einer Eindeckung aus Wellfaserzementplatten genehmigt. Am 09.08.1965 der Anbau eines Kühlraumes mit einer Grundfläche von 5,24 mx 4,00 m. Nach der Baubeschreibung Mauerwerk mit 10 cm Poresta (innen geklebt) mit glatten Eternitplatten, außen geputzt. Fußboden 20 cm Unterbeton mit 5 cm Estrich. Decke wie bestehender Bau, dazu mit Glaswolleinschub, Schalbrettern, 10 cm Poresta und Eternitplatten. Dachkonstruktion wie bestehender Bau mit Eindeckung aus Wellfaserzementplatten.

Die für das Gebäude bauordnungsrechtlich letztbekannte Baumaßnahme betrifft eine Nutzungsänderung mit Aufenthalts-, Umkleide- und Büroraum, die am 25.07.1985 genehmigt wurde. Bestandteil der Baugenehmigung ist die Auflage, dass die Räume nicht (!) zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Der Baugenehmigung vorausgegangen ist eine Beseitigungsverfügung der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 09.01.1985 mit dem Betreff "Wohnung im Nebengebäude", die zurückgeht auf die Abnahme des Wohnhausanbaues am 05.12.1984. Der Anordnung ist tlw. sinngemäß zu entnehmen, *"dass die Genehmigung für den Wohnhausanbau erteilt wurde und der heutige Eigentümer seinerzeit die ohne Genehmigung zu einer Wohnung umgebauten Räume des Wirtschaftsgebäudes bewohnte. Eine nachträgliche Genehmigung zu Wohnzwecken kann für diesen Bereich nicht erteilt werden. Ich fordere Sie daher auf, die Nutzung der Räume zu Wohnzwecken aufzugeben und das gesamte Gebäude nur noch als Wirtschaftsgebäude für die Nerzfarm zu nutzen"*. Der damalige Eigentümer hat daraufhin Widerspruch eingelegt mit der Begründung, dass die bauliche Anlage seit Kauf des Betriebs nicht verändert wurde, weder vermietet noch eine Vermietung beabsichtigt ist. Die Räume werden nicht bewohnt, sondern nur gewerblich (u.a. für Büroarbeiten) genutzt.

Das Wirtschaftsgebäude wurde seit seiner Entstehung ab 1961 zwischenzeitlich weiter um-/ausgebaut und erweitert, insbesondere sind drei in sich abgeschlossene Wohnungen vorhanden, die bauordnungsrechtlich nicht genehmigt und nach den vorherigen Ausführungen allein aus Risikovorsorgegründen auch nicht ohne weiteres als genehmigungsfähig einzustufen sind. Bautechnische Unterlagen liegen nicht vor. Ein durch eine Mitarbeiterin des Sachverständigen zur Orientierung als Prinzipskizze angefertigter Bestandsplan des Gebäudes ist dem Gutachten als Anlage 26 für das Erdgeschoss beigelegt. Von Südwesten aus betrachtet gliedert sich das Gebäude in einen großen betrieblichen Vorraum mit Rolltor und Stahltür als Eingang sowie Abstell- bzw. Lager-/Kühl-/Trockenraum für Pelze auf der Nordwestseite mit Luftentfeuchter und Kompressoren. Aus gutachterlicher Sicht haben die noch vorhandenen Installationen bei einem Eigentümerwechsel keinen nennenswerten Zeit-/Weiterverwendungswert. Südöstlich der Diele gibt es im Wesentlichen als Büro- und Aufenthaltsraum genutzte Räume mit einer Einbauküche und einem Duschbad/WC sowie einen vormals betrieblich genutzten Raum (heute HWR). Dazu ein Abstellraum mit Warmwasser-Speichererwärmer des Baujahres 1988 und ein Flur mit Duschbad/WC und einer einfachen Holztreppe, die eine weitere (vierte) Wohnung im Dachgeschoss mit zwei Räumen nebst Kochnische und Bodenraum

erschließt. Die vormals von einem Arbeiter des Betriebs genutzte DG-Wohnung wird nicht mehr bewohnt, sie wäre so oder so als Aufenthaltsraum im Sinne der Landesbauordnung auch nicht genehmigungsfähig. Die Wohnungen 1, 2 und 3 werden mit Haustüren auf der Südostseite erschlossen. Dort gibt es noch zwei einfache Abstellräume als Anbauten in Leichtbauweise mit dazwischen liegender Überdachung als Holzkonstruktion mit einer Betonsohle ohne Belag. Die vermietete WE 3 konnte nicht besichtigt werden. Dem Vernehmen nach handelt es sich um eine 1-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad. Die Wohnfläche wurde nur von außen überschlägig geschätzt auf etwa 30 m². Ein Irrtum bleibt vorbehalten, im Mietvertrag stehen 43 m². Die etwa 45 m² große WE 2 ist als 1-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Eingangsflur nicht vermietet und steht leer. Die etwa 77 m² große WE 3 wird als modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Flur vom Eigentümer mit Familie bewohnt. Beheizt wird das Gebäude vom Teilkeller aus, der aus zwei Räumen mit etwa 41 m Nutzfläche besteht und nur mit einer Betonaußentreppe zugänglich ist. Vorhanden ist eine Holzpelletheizung eines polnischen Herstellers. Nach einem Typenschild Produktionsjahr 2019 mit 75 kW Wärmeleistung sowie ein zweiter Warmwasser-Speichererwärmer älterer Bauart. Die Installationen bestehen i.d.R. aus Plattenheizkörpern. Im Heizungsraum ist noch ein alter Druckbehälter des Baujahres 1960 aus der Zeit der Wasserversorgung mit Brunnen vorhanden, der dem Vernehmen nach für die Gartenbewässerung noch genutzt wird. Die Eingangstüren der Wohnungen sind aus Kunststoff mit Isolierglasausschnitten. Die Fenster des Gebäudes bestehen in den Wohnungen mit Büroteil überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. auch ältere Holzfenster und innen meist Fertigtüren. Die Duschbäder sind mit Stand-WCs, Waschtisch, Boden- und Wandfliesen ausgestattet. Das Duschbad der WE 1 ist mit Glasduschkabine und Handtuchheizkörper modernisiert. Die Bodenbeläge des Gebäudes bestehen tlw. aus Laminat, tlw. Vinyl und tlw. Fliesenbelag. Neuere und ältere Kücheneinrichtungen sind jeweils vorhanden.

4.5 Beschreibung des Hallenkomplexes

Für den aus behördlichen Bauakten nicht bekannten und nur tlw. zugänglichen Hallenkomplex, der offenbar nach und nach in mehreren Bauabschnitten entstanden ist bzw. erweitert wurde, liegen keine bautechnischen Unterlagen vor. Ein zur Orientierung als Prinzipskizze grob angefertigter Bestandsplan ist dem Gutachten als Anlage 27 beigelegt. Die bebaute Grundfläche beträgt überschlägig etwa 1.180 m². Dem Vernehmen nach wurden Hallenteile tlw. gebraucht erworben und wieder aufgebaut. Die nicht beheizten Hallen bestehen im Wesentlichen aus Stahl mit Sattel-, Rund- und Flach-/Pulldachstrukturen, tlw. auch mit massiven Wänden und u.a. mit vier eingebauten 40-Fuß-Container für die Kühlung. Die Aggregate sind tlw. ausgebaut. Werthaltiges Inventar sowie Maschinen sind nicht mehr vorhanden. Fußboden im zugänglichen Bereich mit Betonverbundsteinen, tlw. auch gefliest im Verarbeitungsbereich. Mit Einstellung der Betriebsnutzung ist die mögliche (Folge)Nutzung auf einfachen Lagerraum und ggf. Werkstattnutzung o.ä. sowie das Abstellen von Fahrzeugen/Wohnmobilen beschränkt.

4.6 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die ortsüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Ansonsten umfassen sie die Einzäunungen (u.a. Betonsichtschutzzäune, Maschendrahtzaun mit Betonpfosten, tlw. auch aus alten Nerzkäfigen zusammengebaut), die örtlich tlw. nicht mit den rechtlichen Flurstücksgrenzen identisch sind. Ein elektrisches Stahltor befindet sich vor der Hofzufahrt auf dem Flurstück 26. Die befestigten Gebäudevor- und Hofplatzflächen sowie Wege bestehen aus Betonpflastersteinen, tlw. auch aus Betonplatten. Umfangreiches Nebengelass mit mehreren Gärtenhäusern und Schuppen (u.a. ehemaliger Nerzstall/-teile) sowie Überdachungen mit Materialansammlungen, drei Garagen mit Schuppenanbau (~100 m² GR), Carport (...). Hinzu kommen Gestaltungsgrün mit Rasen- bzw. Gartenflächen und bestockte Waldbereiche. Auf den Bildnachweis aus der Ortsbesichtigung wird ergänzend verwiesen.

4.7 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung⁶

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 insgesamt mehr oder weniger übliche alters- und gebrauchsbedingte Mängel bzw. Schäden resp. allgemeine Schönheits- und Kleinreparaturerfordernisse erkennbar, die zumindest augenscheinlich keiner zwingend sofortigen Beseitigung bedürfen. Der bauliche Ursprung der 1960er/1980er Jahren ist trotz einzelner Modernisierungsanpassungen mit umfangreich erbrachten Eigenleistungen ablesbar. Auf die tlw. nicht ermöglichte Gebäudeinnenbesichtigungen (Wohnhaus, WE 3, tlw. Hallen) ist nochmals hinzuweisen. Eine Fortsetzung der bis 2022 ausgeübten (speziellen) Betriebsnutzung ist höchst unwahrscheinlich. Im Übrigen ist die Grundrisslösung des Wirtschaftsgebäudes mit nicht genehmigten Wohnraumnutzungen aus Sicht einer Neuverwertung durch andere Betriebstypen gemindert. Die betrieblich genutzten Gebäude(teile) sind individuell entstanden und kommen über einen einfachen (tlw. auch sichtbar in die Jahre gekommenen) Ausstattungsstandard) kaum hinaus.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen (für die Wohngebäude) nicht vorgelegt, so dass keine verbindlichen Aussagen zur Gebäudeenergieeffizienz möglich sind, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen. Da u.a. das Baujahr bzw. der Gebäudestandard in das Sachwertverfahren (für das Wohnhaus/-anbau) wertrelevant eingehen, wird die vorliegende Energieeffizienz i.d.R. ausreichend berücksichtigt.

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

Die vorhandene Ausstattung wird entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) bzw. der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Neufassung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am 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 den Verkehrswert wesentlich prägenden Wohnhauses/-anbau – soweit eingeschränkt möglich – sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie modellbedingt eine sowohl einfache bis tlw. noch knapp mittlere Ausstattungsqualität auf, was einerseits in den abweichenden Entstehungsbaujahren, andererseits auch in punktuellen Modernisierungsanpassungen begründet ist. Modernisierungen sind bspw. auch Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Ausstattung ist nach Einschätzung des Sachverständigen und den Kriterien der ImmoWertV bzw. NHK 2010 damit etwa im Bereich der Gebäudestandardstufen 2,1 bis 2,4 einzuordnen (Modellansatz).

4.8 Bauzahlen des Wohnhauses/-anbau

Die Bauzahlen wurden den zur Verfügung stehenden Bauvorlagen entnommen. Infolge Grundrissveränderung bestehen tlw. Abweichungen im Bestand (betreffend die Einzelwohnflächen).

4.8.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus

Kellergeschoss:	$(10,21 \text{ m} \times 5,48 \text{ m}) + (1,115 \text{ m} \times 4,48 \text{ m}) =$	60,95 m ²
Erdgeschoss:	$16,825 \text{ m} \times 10,21 \text{ m} =$	171,78 m ²
Dachgeschoss:	$16,825 \text{ m} \times 10,21 \text{ m} =$	<u>171,78 m²</u>
		404,51 m ²

Wohnhausanbau

Kellergeschoss:	7,79 m x 15,38 m =	119,81 m ²
Erdgeschoss:	7,85 m x 15,41 m =	120,97 m ²
Dachgeschoss:	7,85 m x 15,41 m =	<u>120,97 m²</u>
		361,75 m ²
zzgl. Garagenanbau:	4,50 m x 6,00 m =	27,00 m ²

4.8.2 Brutto-Rauminhalt (BRI)

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

4.8.3 Wohnfläche (WF)**Wohnhaus**

Erdgeschoss:	Flur	23,78 m ²
	Wohnzimmer	19,40 m ²
	Eltern	15,52 m ²
	Küche	15,52 m ²
	Vorraum	3,35 m ²
	WC-Raum	1,46 m ²
	WC-Raum	1,36 m ²
	Bad	4,79 m ²
	Kinder	19,40 m ²
	Wohnzimmer	19,40 m ²
	Schlafzimmer	<u>19,40 m²</u>
		143,38 m ²
Dachgeschoss:	Ausbauzustand nicht bekannt	

Wohnhausanbau

Erdgeschoss:	Diele	10,20 m ²
	Schlafen	16,20 m ²
	WC-Raum	2,70 m ²
	Küche	15,60 m ²
	Bad	4,40 m ²
	Wohnen	39,04 m ²

Dachgeschoss:	Flur	8,02 m ²
	Kind	14,80 m ²
	WC	1,70 m ²
	Kind	<u>17,85 m²</u>
		130,51 m ²

4.9 Bauzahlen des Wirtschaftsgebäudes mit Wohnungen

Dem Sachverständigen standen keine zutreffenden Bauzeichnungen zur Verfügung. Die nachstehenden Bauzahlen wurden zum Zweck der Wertermittlung überschlägig summarisch aufgemessen. Tlw. fehlende Maße wurden hilfsweise durch plausible Annahmen ersetzt.

überbaute Grundfläche (GR):		565,00 m ²
Wohn- bzw. Nutzflächen (WNF):	WE 1	77,20 m ²
	WE 2	44,80 m ²
	WE 3 (geschätzt)	30,00 m ²
	Büroteil	60,10 m ²
	Flur, Dusche/WC (zu DG)	7,00 m ²
	Lager, Abstellräume, Technik, HWR etc.	<u>258,80 m²</u>
		477,90 m ²

Weitere Nutzflächen stehen im KG (~41 m²), im teilausgebauten DG mit Bodenraum (~78 m²) und in den beiden außen angebauten Abstellräumen (GR ~40 m²) zur Verfügung.

4.10 Bauzahlen des Hallenkomplexes

Für den nur eingeschränkt zugänglichen Hallenkomplex standen keinerlei bautechnische Unterlagen zur Verfügung. Die nachstehenden Bauzahlen wurden zum Zweck der Wertermittlung überschlägig summarisch aufgemessen. Tlw. fehlende Maße wurden hilfsweise durch plausible Annahmen ersetzt. Die Bauzahlen des Hallenkomplexes erheben insoweit auch keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen primär auch der Beschreibung.

überbaute Grundfläche (GR):		1.180,00 m ²
Nutzflächen (NF):	(geschätzt)	1.115,00 m ²

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Vorbemerkung

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

5.2 Definition des Verkehrswertes

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

Anders formuliert handelt es sich um einen Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum 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 werden⁷.

⁷ Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote unterhalb des Verkehrswertes üblich sind, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände dabei anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin. Ein Abschlag wegen des "Makels" der Zwangsversteigerung (Zwangsversteigerungs- und/oder Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die am 01.01.2022 mit einer Neufassung vom 14.07.2021 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) mehrere normierte Verfahren an, die sich generell gleichrangig gegenüberstehen. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das **Vergleichswertverfahren** kommt immer dann zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen – oder objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren – vorhanden sind. Das Vergleichswertverfahren folgt dem plausiblen Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Dies ist regelmäßig bei typischen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern der Fall, zumal sich die Käufer auf diesem Teilmarkt ohnehin fast ausschließlich an den ihnen bekannt gewordenen Quadratmeterpreisen (€/m² Wohnfläche) orientieren. Der unbestreitbare Vorteil des Vergleichswertverfahrens liegt insbesondere darin, dass i.d.R. keine Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da das Marktgeschehen sich bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt! Allerdings muss hierbei gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden. Das Vergleichswertverfahren scheitert sowohl bei Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienwohnhäusern als auch bei gemischt oder ausschließlich gewerblich genutzten Grundstücken regelmäßig daran, dass weder geeignete Vergleichskaufpreise (direkter Preisvergleich) noch hinreichend geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg ausdrücklich verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- oder Sachwertverfahren zweifelsfrei immer noch am besten zu überzeugen vermag.

Das **Ertragswertverfahren** hingegen eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, nachhaltig Erträge zu erzielen, dies ist insbesondere bei Mietwohn- und Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbe- und Industriegrundstücken der Fall. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt

es nämlich in erster Linie darauf an, welche Verzinsung (Rendite) ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge (oder als ersparte Mietaufwendung für ein vergleichbares Objekt) erwirtschaftet. Im Kern ist das Ertragswertverfahren daher darauf ausgerichtet, den auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Barwert aller marktüblich erzielbaren künftigen (Rein-)Erträge zu ermitteln. Der § 27 (5) ImmoWertV enthält dazu enumerativ Regelungen zum allgemeinen und vereinfachten und zum periodischen Ertragswertverfahren. Wegen der mathematischen Identität führt das allgemeine Ertragswertverfahren zu demselben Ergebnis, wie das vereinfachte Ertragswertverfahren.

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

Das hier zu bewertende Grundstück gehört nach Einschätzung des Sachverständigen zu den "Sowohl-als-auch-Objekten" mit einem sowohl sachwert- (Wohnhaus/-anbau) als auch ertragsorientierten (Wirtschaftsgebäude mit Wohnungen und Hallenkomplex) Charakter, mithin ist eine gedankliche Aufteilung in zwei Bewertungsteilbereiche grundsätzlich richtig. Im Sachwertverfahren wird der vorläufige 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). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung i.d.R. durch marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssätze gewährleistet. Im Rahmen beider Wertermittlungsverfahren sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

5.4 Bodenwert des Grundstücks

Am Anfang der Sach-/Ertragswertermittlung steht 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 Wertermittlungstichtag stehen. Etwaige Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind auf der Grundlage von geeigneten Indexreihen oder von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

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

5.4.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht sachgerecht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbar anzusehenden Nachbarschaftslage in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten der Gemeinde (oder aus vergleichbaren Gemeinden) aus

grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Hinzu kommt, dass es unbebaute und durch jedermann bebaubare Grundstücke wegen der besonderen Bestimmungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) an sich nicht gibt oder – soweit dennoch vorhanden – aus Gründen der Privilegierung meist besondere Umstände vorliegen. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt deduktiv auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bodenrichtwerte, d.h. durch deren Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.4.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Löptin einen Bodenrichtwert in Höhe von 100,00 €/m² festgestellt⁸. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 1) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es hingegen nicht.

Für in zulässiger Weise (d.h. privilegiert i.S. des § 35 BauGB bzw. Bestandsschutz) bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich mit ebenfalls 800 m² Grundstücksfläche beträgt der Bodenrichtwert 65,00 €/m². Nach Kenntnis des Sachverständigen und der zugehörigen Erläuterung wurde dieser Bodenrichtwert für sog. vereinzelt liegende bebaute Wohngrundstücke oder für kleine Gebäudeansammlungen (Splittersiedlungen) erstmalig aufgrund steuergesetzlicher Forderungen zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 ermittelt. Die für steuerliche Zwecke (Grundsteuer) neu gebildeten Bodenrichtwertzonen erstrecken sich über große Bereiche des gesamten Gemeindegebiets, sodass bei Verkehrswertermittlungen auch große Preisspannen möglich sind, die ggf. sachverständig durch Zu-/Abschläge korrigiert werden müssen.

Für Grundstücke, die ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön insgesamt 6 Bodenrichtwertzonen gebildet, die jeweils mehrere Gemeinden umfassen. Die kreisweiten Zonenabgrenzungen orientieren sich sowohl an der Geologie und den Bodenarten, als auch an der Entfernung zu den Städten bzw. Gemeinden und der Höhe der Verkaufspreise. Für den Bereich der Gemeinde Löptin betragen die zonalen Bodenrichtwerte 2,00 €/m² (Grünland) und 3,50 €/m² (Ackerland). Die Bonitäten sind mit 44 (Grünlandzahl) und 49 (Ackerzahl) angegeben. In der Regel werden diese Flächen nur dann höher bewertet, wenn sie sich – insbesondere durch

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

ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten – auch für außerlandwirtschaftliche oder auch außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen⁹.

Für rein forstwirtschaftliche Flächen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön zwar keine Bodenrichtwerte, aber einen kreisweiten Durchschnittswert von 2,27 €/m² ermittelt. Dem Auswertungsergebnis lagen nur 25 Verkaufsfälle (> 6.000 m²) aus den Kaufpreisen 2015 bis 2024 zugrunde. Die Verkaufspreise beinhalten sowohl den Bodenwert als auch den Bestandwert. Über die Baumarten, das Baumalter, den Bestockungsgrad oder die Holzqualität liegen keine Informationen vor. Die Preise bleiben jedoch deutlich hinter den sachwertorientierten forstlichen Wertvorstellungen zurück, sodass die Preisfindung der Marktteilnehmer offenbar von anderen Wertvorstellungen geprägt wird. Das Verhältnis des Wertes von Waldflächen (inklusive Aufwuchs) zum Wert von Ackerland beträgt etwa 0,60¹⁰.

Das aus zwei Flurstücken mit einer Gesamtfläche von 14.804 m² bestehende Bewertungsgrundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Löptin, sodass als Ausgangsbasis für den mit dem Wohnhaus/-anbau bebauten Grundstücksteilbereich der Bodenrichtwert in Höhe von 65,00 €/m² maßgeblich ist. Der mit Gebäuden bebaute Grundstücksteilbereich wurde in Abschnitt 3.3 mit etwa 6.815 m² ermittelt. Der faktische Wohnbaulandanteil einschließlich Umgriffsfläche ermittelt sich mit einer sowohl durchschnittlichen als auch orts- und lagetypischen GRZ von bis zu 0,3 rein rechnerisch mit 2.044,50 m². Das sind je Wohnhaus(teil) 1.022,25 m². Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks für den sachwertorientierten Teilmarkt der Ein-/Zweifamilienhäuser umso kleiner, je größer das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert. Mit jeweils 1.022,50 m² ist der hier gedanklich zu betrachtende Wohnbaulandanteil größer als das 800 m² große Richtwertgrundstück oder die immer kleiner werdenden Grundstücke in den Neubaugebieten, was nach Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit 376 untersuchten Kauffällen der Jahre 2021 bis 2024 mit der Formel $y = 1,48006 * \text{EXP}(-0,000168 * x) / 1,2939281$ ein Abschlagsmaß von -3,5% ergibt¹¹. Mit etwa 2.044,50 m² x 65,00 €/m² x 0,965 ermittelt sich der Wohnbaulandanteil mit 128.241,26 € bzw. rd. 128.000,00 €.

Die bebaute Restfläche des gewerblichen Betriebsteils beträgt unter diesen Voraussetzungen 6.815 m² abzüglich 2.044,50 m² = 4.770,50 m². Der Bodenrichtwert für typische Gewerbe-

⁹ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS> oder Immobilienmarktbericht 2024, S. 32.

¹⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 33.

¹¹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 77.

grundstücke innerhalb planungsrechtlicher Gewerbegebiete des Kreises Plön beträgt meist zwischen etwa 30,00 €/m² bis 40,00 €/m² ohne Abhängigkeit von der Grundstücksfläche oder eines bestimmten baulichen Nutzungsmaßes. Da es sich um eine atypische Lage im sonst landwirtschaftlich genutzten und i.d.R. nicht bebaubaren Außenbereich handelt, ist sowohl ein unterer Spannenwert als auch im Bodenrichtwertverhältnis zwischen Außen- und Innenbereich der Gemeinde Löptin eine Quote von 65% angemessen, das sind 19,50 €/m². Mit rechnerisch $4.770,50 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 \times 0,65$ ermittelt sich der faktische Gewerbebaulandanteil mit 93.024,75 € bzw. rd. 93.000,00 €. Die ebenfalls ausgeübte Wohnnutzung ist nicht zu bewerten.

Die mit 12.155 m² abzüglich 6.815 m² plus 2.649 m² = 7.989 m² rechnerisch verbleibenden Restflächen sind faktisch als Grünland mit Holzungen zu bewerten. Wenn für annähernd vergleichbare innerland- und forstwirtschaftliche Grundstücksqualitäten durchschnittlich etwa 2,00 €/m² bis 2,27 €/m² bezahlt werden, dann bedarf es eines Anpassungszuschlags auf den Grünlandwert deshalb, weil einerseits eine forstwirtschaftlich nutzbare Waldqualität u.a. aus Gründen der geringen Teilgrundstücksgröße nicht vorhanden ist. Andererseits grenzen diese Flächen unmittelbar an das Bauland an, sodass der bebaute Hofraum damit nochmals weiter vergrößert wird. Mithin wird die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht von der agrarischen Nutzbarkeit, sondern wesentlich von der auf ihrer Lage und Beschaffenheit beruhenden Eignung zur außerlandwirtschaftlichen Nutzung (außeragrarische Nutzung) bestimmt. Unter Berücksichtigung der tlw. bewegten Geländeabwicklung und des insgesamt bereits überdurchschnittlich großen Baulandanteils ist ein Wertzuschlag von 50% angemessen. Der Bodenwertanteil der wertnachrangig verbleibenden Landwirtschaftsflächen ermittelt sich unter diesen Voraussetzungen mit $7.989 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 \times 1,5 = 23.967,00 \text{ €}$ bzw. rd. 24.000,00 €.

Soweit zwischen dem Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung und dem Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens bereits mehr als 12 Monate vergangen sind, ist eine konjunkturelle Wertfortschreibung in diesen Bodenwertdimensionen statistisch nicht gesichert nachweisbar.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach im wirtschaftlichen Zusammenhang:

Bodenwert des Wohnbaulandanteils	128.000,00 €
Bodenwert des Gewerbebaulandanteils	+93.000,00 €
Bodenwert der verbleibenden Landwirtschaftsflächen	<u>+24.000,00 €</u>
Bodenwert des Grundstücks insgesamt	245.000,00 €

In der Ermittlung der vorläufigen Sachwert- und Ertragswertanteile des Grundstücks wird der Bodenwertanteil von 128.000,00 € im Abschnitt 5.5 und der Bodenwertanteil von 93.000,00 € im Abschnitt 5.6 – jeweils getrennt – berücksichtigt. Aus Modellgründen (und um die Marktanpassungen nicht zu gefährden) wird der landwirtschaftliche Bodenwertanteil unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Abschnitt 5.7 gesondert berücksichtigt.

5.5 Sachwertermittlung (Wohnhaus/-anbau)

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 der ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen **nutzbaren** baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen in aller Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (einschließlich der besonderen Bauteile oder (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (§ 37 ImmoWertV) ermittelt.

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

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

5.5.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

5.5.2.1 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m^2), des Gebäuderäuminhalt (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) ausgewiesen¹². 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 angegeben¹³.

¹² 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.

¹³ 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-Rauminhalt (BRI). Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks nach DIN 277 – 2:2005 – 02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 9 und deren konstruktive Umschließung. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks (Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen; insbesondere KG, EG, OG, ausgebautes und nicht ausgebautes DG sowie Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

Im Beurteilungsfall handelt es sich bei dem Wohnhaus im baulichen Ursprung um ein teilunterkellertes Einfamilienhaus mit Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss als Bodenraum, sodass das Gebäude grundsätzlich mit den NHK-Typen 1.02/1.22 (Gebäudemix) vergleichbar ist. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde eingangs mit 404,51 m² bereits vorermittelt. Die Standardstufe/-kennzahl des Gebäudes wurde nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung modellbedingt, aber nach dem eingeschränkten Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen bei 2,1 eingeordnet, was unter Berücksichtigung der gegenüber den Standardobjekten abweichenden Objektgröße und des vermuteten Dachgeschosses(teil)ausbaus einen relativen Kostenkennwert von 663,00 €/m² BGF ergibt. Der Wohnhausanbau mit dem NHK-Typ 1.01 und der Standardstufe 2,4 ist mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss sowie einer wertermittlungsrelevanten Brutto-Grundfläche (BGF) von 361,75 m² voll unterkellert. Unter Berücksichtigung der gegenüber den Standardobjekten ebenfalls abweichenden Objektgröße, des abweichenden DREMPELS und der Anbauart ermittelt sich der relative Kostenkennwert mit 684,00 €/m² BGF¹⁴. Die massive Garage mit dem NHK-Typ 14.1 wird als Anbau mit der Standardstufe 4 mit 460,00 €/m² BGF bewertet.

5.5.2.2 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. Außentreppen, Podeste, Gauben, o.ä.) kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK 2010 enthalten sind. Diese "Üblichkeit" wird bei den Bewertungsobjekten nach dem tlw. eingeschränkten Kenntnisstand nicht wesentlich verlassen, sodass es nach Marktgesichtspunkten weder einer wert- noch kostenorientierten NHK-Erhöhung bedarf.

¹⁴ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 122. EL, Kap. 3.01.2 (Einflussgrößen auf die NHK 2010).

5.5.2.3 Baunebenkosten

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

5.5.2.4 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.

Der zum Wertermittlungstichtag bzw. für das 4. Quartal 2024 vom Statistischen Bundesamt¹⁵ veröffentlichte und auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 184,7.

5.5.2.5 Regionalfaktor

Der mit Neufassung der ImmoWertV in das Sachwertverfahren eingeführte Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (3) ImmoWertV). Aufgrund der Modellkonformität wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Auf eine Anpassung der Kostenkennwerte der NHK 2010 kann verzichtet werden, wenn bei der Ableitung der Sachwertfaktoren ebenfalls darauf verzichtet wird und somit die örtlichen Marktverhältnisse direkt mit dem Sachwertfaktor erfasst werden, was nach den Modellvorgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach wie vor der Fall ist, sodass es keiner Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten bedarf (Regionalfaktor = 1,0).

¹⁵ Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

5.5.2.6 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels eines Alterswertminderungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei sorgfältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht i.d.R. dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts – wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts – können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV).

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung der Sachwertfaktoren waren die Orientierungswerte gemäß Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie (SW-RL) heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel- und Reihenhäusern in Abhängigkeit der Standardstufeneinordnung auf 60 Jahre (Standardstufe 1) bis 80 Jahre (Standardstufe 5) begrenzt. Abweichend dazu beträgt die vom Gutachterausschuss 2022 übernommene Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der neuen ImmoWertV pauschal 80 Jahre, für Garagen (als massives Einzelbauwerk) beträgt die Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre. Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach Anlage 4 der SW-RL, die im Wesentlichen als Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 in die ImmoWertV ebenfalls übernommen wurde. Danach kann der Modernisierungsgrad aus einer Maßnahmentabelle mit max. 20 zu vergebenden Punkten einzelner Modernisierungselemente abgelesen und aus der ermittelten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad abgeleitet oder sachverständig eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 5 bis 10 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 10 bis 20 Jahre zurück (z.B. 15 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht

weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind¹⁶. 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 SW-RL und in der ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die tlw. noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Die Bewertungsobjekte Wohnhaus/-anbau mit Garagenanbau haben am Wertermittlungstichtag im baulichen Ursprung bzw. mit wesentlicher Fertigstellung ein bisheriges Alter von jeweils etwa 62, 41 und 40 Jahren. Der rechnerische Unterschiedsbetrag zwischen der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV neu übernommenen Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnhäuser beträgt 18 und 39 Jahre, für Garagen ergeben sich mit 60 Jahren 20 Jahre. Unter Bezugnahme auf die vorherige Baubeschreibung und dem tlw. eingeschränkten Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen sind nach den Modellvorgaben gem. Anlage 2 ImmoWertV Teil(Punkte) für den sachverständig eingeschätzten Modernisierungsgrad von sog. "kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" max. 5 (Teil)Punkte zu vergeben, was rechnerisch eine um 11, 2 und 5 Jahre verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29, 41 und 25 Jahren ergibt. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors selbst ist einfach, die Restnutzungsdauern werden durch die Gesamtnutzungsdauern geteilt. Die Alterswertminderungsfaktoren ermitteln sich mit 0,3625, 0,5125 und 0,4167 (lineare Alterswertminderung).

5.5.2.7 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

¹⁶ 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.

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

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön, denen die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von durchschnittlich 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den in den neueren Immobilienmarktberichten ab 2022 neu veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen zwischen 2% und 8% mit einer marktüblichen Grundstücksgröße von 600 m² bis 1.100 m² berücksichtigt. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z.B. in der Landeshauptstadt Kiel oder im Kreis Rendsburg-Eckernförde) halten hingegen einen pauschalen Ansatz von 5% der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auch noch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisaufschlägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarktteilnehmer nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der hier vorgefundenen Form übernommen werden.

Unter Berücksichtigung von aus Erwerbersicht zwar absolut wertnachrangigen, aber bisher nicht gesondert berücksichtigten Nebengebäuden (insbesondere freistehendes Garagengebäude sowie Carport und Gartenhäuser etc.) ist für die baulichen und sonstigen Außenanlagen ein nur vermeintlich hoch erscheinender Individualwert von 6,5% wirtschaftlich angemessen.

5.5.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks(anteils) ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelten Wert darstellt. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt (Marktanpassung) durchzuführen. 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. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. 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 durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich noch eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.5.2.8.1 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2024, S. 90 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden 112 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 11/2023 bis 11/2024 mit einem mittleren Baujahr 1983 und einer Spanne von 1960 bis 2023, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 190.000,00 € bis max. 650.000,00 € und mit Bodenwertniveauspannen von 70,00 €/m² bis 100,00 €/m² (Median: 100,00 €/m²) bis hin zu >210,00 €/m² (Median: 300,00 €/m²) recht anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages dem Grundsatz nach mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus entsprechend an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten ergeben sich vorwiegend Abschläge. Wird der aus Kaufpreisen für vergleichbar anzusehende Objekte abgeleitete Sachwertfaktor sachgerecht angewendet, entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichswertverfahren.

Im Beurteilungsfall ist der sachwertorientierte Bewertungsteilbereich mit einem vorläufigen Sachwertanteil des Grundstücks in Höhe von rd. 579.000,00 € in der linken Tabellenspalte (vorläufiger Sachwert) bei rd. 580.000,00 € und in den rechten Tabellenspalten mit 65,00 €/m² unterhalb der Bodenwertniveauspanne von 70,00 €/m² bis 100,00 €/m² (Median: 100,00 €/m²) einzuordnen, was aus Gründen der ab 520.000,00 € mit einem unterdurchschnittlichen Bodenwertniveau von 70,00 €/m² bis 100,00 €/m² nicht besetzten Tabellenspalte einen extrapolierten Sachwertfaktor von etwa 0,80 ergibt. Da es sich andererseits aber nicht um ein klassisches Ein- und Zweifamilienwohnhaus zur Alleinnutzung sondern um ein Wohnhaus mit Doppelhauscharakter handelt, das sowohl im wirtschaftlichen als auch im rechtlichen Zusammenhang mit dem einen Erwerber mit zusätzlichen Kosten bindenden Betriebsteil entstanden ist, bedarf es einer weiteren Marktanpassung mit negativem Vorzeichen, die mangels geeigneter Vergleichskaufpreise in identischer Zusammensetzung zwar frei, aber sachverständig auf einen Zusatzabschlag von -5% eingeschätzt wird. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 Absatz 2 ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktanangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwertanteils des Grundstücks) ggf. eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich ist, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung von Sachwertfaktoren durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

5.5.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	-anbau	Garage
Normalherstellungskosten 2010	=	663,00 €/m ²	684,00 €/m ²	460,00 €/m ²
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	404,51 m ²	361,75 m ²	27,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der Gebäude im Basisjahr 2010	=	268.190,13 €	247.437,00 €	12.420,00 €
Baupreisindex (BPI)	x	184,7/100	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der Gebäude am Wertermittlungstichtag	=	495.347,17 €	457.016,14 €	22.939,74 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Herstellungskosten der Gebäude	=	495.347,17 €	457.016,14 €	22.939,74 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre	41 Jahre	25 Jahre

• prozentual		63,75%	48,75%	58,33%
• Faktor	x	0,3625	0,5125	0,4167
vorläufiger Sachwert der Gebäude	=	179.563,35 €	234.220,77 €	9.558,99 €

vorläufiger Sachwert der Gebäude (ohne Außenanlagen)	=	423.343,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	27.517,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	450.860,41 €
Bodenwertanteil am Grundstück	+	128.000,00 €
vorläufiger Sachwertanteil des Grundstücks	=	578.860,41 €
Sachwertfaktor	×	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	×	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwertanteil des Grundstücks	=	439.933,91 €
	rd.	440.000,00 €

Die bisher noch unberücksichtigt gebliebenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden im Abschnitt 5.7 abschließend behandelt.

5.6 Ertragswertermittlung (Wirtschaftsgebäude mit Wohnungen u. Hallenkomplex)

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Beim allgemeinen (zweigleisigen) Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) werden die marktüblich erzielbaren Erträge in einen Boden- und einen Gebäudewertanteil modellhaft aufgespalten. Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzt erzielbarer Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen).

Die der Kapitalisierung zugrunde liegenden Parameter sind als Zeitraum die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes und als Zinssatz der für die betreffende Immobilienart ermittelte bzw. objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen. Um den Ertragswert als Verfahrensergebnis zu erhalten, ist der vorläufige Ertragswert gegebenenfalls noch an die Marktlage anzupassen und um den Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.6.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

5.6.2.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z.B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

In Hinblick auf die im Wirtschaftsgebäude ohne Genehmigung ausgeübte Wohnraumnutzung ist aus Sicht eines verständigen Erwerbers aus Risikovorsorgegründen ein reduzierter Mietwert für eine ausschließlich gewerbliche Nutzung mit Büro-, Lager- und Abstellräumen etc. anzuhalten. Da innerhalb der Flächen abweichende Teilqualitäten enthalten sind und Mieten für vergleichbare Gebäude üblicherweise nicht nach Einzelmietflächen sondern "en bloc" vereinbart werden, ist ein Nettokaltmietansatz von pauschal 1.500,00 €/Monat angemessen, das sind 3,14 €/m² für die Hauptnutzflächen im Erdgeschoss als rechnerischer Durchschnittswert. Unter sonst gleichen Voraussetzungen ist für den Hallenkomplex (als einfache Kaltlagerfläche) ein relativer Mietwertansatz von 1,00 €/m² Nutzfläche bzw. 1.115,00 €/Monat einzustellen.

Der Jahresrohertrag für den ehemals betrieblichen bzw. nur gewerblich nutzbaren Grundstücksteilbereich ermittelt sich mit $(1.500,00 \text{ €} + 1.115,00 \text{ €}) \times 12 \text{ Monate} = 31.380,00 \text{ €}$.

5.6.2.2 Bewirtschaftungskosten bzw. Jahresreinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

In Anlehnung an Erfahrungssätze werden Bewirtschaftungskosten in Höhe von 25% des Jahresrohertrags angesetzt, das sind 7.845,00 €. Der Jahresreinertrag beträgt damit 23.535,00 €.

5.6.2.3 Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Ertragswertermittlung kann die Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage an sich außer Betracht bleiben, denn zur Kapitalisierung des Reinertrags muss lediglich die Restnutzungsdauer abgeschätzt werden. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist nach den Modellvorgaben der Anlage 1 insbesondere bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden auf 30 Jahre, bei Betriebs-, Werkstätten, Produktions-, Lager- und Versandgebäude auf 40 Jahre begrenzt. Für nicht aufgeführte bauliche Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Die betrieblich genutzten Gebäude(teile) sind im baulichen Ursprung ab den 1960er Jahren entstanden und wurden zwischenzeitlich mehrfach an-/umgebaut sowie erweitert. Da ein mittleres Baujahr aus gutachterlicher Sicht nicht festgestellt werden kann, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer stattdessen sachverständig aus dem Verhältnis der Rohertragsanteile mit $(20 \text{ Jahre} \times 1.500,00 \text{ €}) + (10 \text{ Jahre} \times 1.115,00 \text{ €}) \div 2.615,00 \text{ €}$ auf rd. 16 Jahre eingeschätzt.

5.6.2.4 Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz entspricht näherungsweise dem Verhältnis des Reinertrages zum Kaufpreis bzw. der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen. Der Zinssatz (Liegenschaftszinssatz), der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Für vergleichbar gewerblich genutzte Grundstücke hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Nach Einschätzung und Kaufpreisrückrechnungen des Sachverständigen von annähernd vergleichbar anzusehenden Objekten ist ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,50% markgerecht. Damit wird sowohl der Lage im Außenbereich als auch der Restnutzungsdauer und der individuellen Nutzungsstruktur angemessen Rechnung getragen.

5.6.2.5 Kapitalisierungsfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 (1) ImmoWertV). Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich nach der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 16 Jahren und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 6,50% mit 9,768.

5.6.2.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Anders als im vorhergehenden Sachwertverfahren finden bei Anwendung des Ertragswertverfahrens die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt direkt Eingang in die Wertermittlung, sodass eine Marktanpassung in aller Regel nicht erforderlich ist. Nämlich einerseits durch den Ansatz marktüblich erzielbarer Erträge sowie einer nach allgemeinen Erfahrungssätzen sich bemessenen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, und andererseits, indem man diese Erträge mit einem Zinssatz kapitalisiert, der aus Kaufpreisen abgeleitet wird und der die vom Grundstücksmarkt erwartete Ertragsentwicklung und die vom Grundstücksmarkt erwartete Verzinsung des in die Immobilie investierten Kapitals reflektiert, sei es ökonomisch begründbar oder auch nicht. Dies leistet hauptsächlich der aus Marktpreisen abgeleitete und objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz i.S. des § 33 ImmoWertV. Der hier vorermittelte vorläufige Ertragswertanteil des Grundstücks entspricht dem 8,4-fachen des hypothetisch angenommenen Jahresrohertrages, was nach regionalen Vergleichsgutachten des Sachverständigen einem zwar eher niedrigen, aber nicht unplausiblen Ertragsfaktor entspricht, sodass keine weiteren marktüblichen Zu- oder Abschläge mehr erforderlich sind.

5.6.3 Ertragswertermittlung im Zusammenhang

Jahresrohertrag	=	31.380,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(25,00 % des Jahresrohertrags)	–	7.845,00 €
Jahresreinertrag	=	23.535,00 €

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils am Grundstück

6,5% von 93.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil)	–	6.045,00 €
--	---	------------

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	17.490,00 €
---	---	-------------

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = 6,50% Liegenschaftszinssatz

und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	×	9,768
---------------------------------------	---	-------

vorläufiger Ertragswertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	170.842,32 €
---	---	--------------

Bodenwertanteil am Grundstück	+	93.000,00 €
-------------------------------	---	-------------

vorläufiger Ertragswertanteil des Grundstücks	=	263.842,32 €
---	---	--------------

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
--	---	--------

marktangepasster vorläufiger Ertragswertanteil des Grundstücks	=	263.842,32 €
--	---	--------------

rd.	264.000,00 €
-----	--------------

Die bisher noch unberücksichtigt gebliebenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden im Abschnitt 5.7 abschließend behandelt.

5.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale/Verfahrensergebnisse

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 (§ 8 (3) ImmoWertV). Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren (z.B. freier Bauplatz) oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV). Insbesondere in Hinblick auf Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass in den Wertermittlungsverfahren bereits ein weitgehend baujahrstypischer Zustand erfasst wird, sodass nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden wertmindernd zu berücksichtigen sind¹⁷.

Soweit nach einer nur kurzzeitigen Inaugenscheinnahme zum Zweck der Verkehrswertermittlung eingeschränkt feststellbar, sind strukturell vorwiegend nur alters- und gebrauchsbedingte Mängel resp. Schäden bzw. allgemeine Schönheits- und Kleinreparaturerfordernisse erkennbar, die sich bei einem Mieter-/Eigentümerwechsel als Sowieso-Kosten nicht wesentlich wertmindernd auswirken. Übliche verkaufte Objekte haben zudem auch häufig einen Zustand, in denen in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in aller Regel nicht eine umfassend modernisierte Immobilie. Verkäufer solcher Objekte sind in der Praxis auch häufig Erben und Erbengemeinschaften. Hier hat der Voreigentümer altersbedingt meist hohe Investitionen gescheut. Der Durchschnittszustand einer verkauften Gebrauchtimmobilie ist somit im Schnitt oftmals schlechter, als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will. Nur diese Verkäufe werden ausgewertet und sind Basis für Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

Unabhängig davon gibt es weitere verkehrswertbeeinflussende Merkmale mit im Ansatz tlw. noch unbeachtet gebliebenen Positionen. Hierzu gehört, dass der Kenntnisstand durch die nicht vollständig ermöglichte Innenbesichtigung der Gebäude eingeschränkt ist. Das Abschlagsmaß wird verstärkt durch Baugenehmigungsfehlbestände. Weitere Bewertungsrisiken bestehen aus der grenzüberschreitenden Nutzung mit dem Flurstück 26 (eigenes Grundbuch) des gleichen Eigentümers sowohl mit inzwischen widersprechender Baulastverpflichtung, aber vor allem für Erschließungszwecke, sodass entsprechende Grunddienstbarkeiten in fiktiver Betrachtung noch erkaufte bzw. ein Notwegerecht ggf. erstritten werden muss. Da andererseits innerhalb der vorherigen Boden-, Sach- und Ertragswertermittlung bereits tlw. eher vorsichtige Ansätze gewählt wurden, bedarf es eines Regulativs auf der Ausgabenseite, sodass die bestehenbleibenden Defizite auf jeweils nur -5% der marktangepassten vorläufigen Sachwert-

¹⁷ Baumängel (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufheben oder mindern. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Starkregen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung auftreten. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen. Hinzu kommt, dass der Abzug der Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe nämlich gerade bei einem älteren Gebäude dazu führen kann, dass die Schadensbeseitigungskosten den Gebäudewert übersteigen, obwohl das Objekt am Grundstücksmarkt durchaus noch über dem Wert des Grund und Bodens gehandelt wird. Des Weiteren ist auch nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungssatz) so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr gerade bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere dann, wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht zwingend behoben werden müssen.

und Ertragswertanteile des Grundstücks eingeschätzt werden, das sind rd. -35.000,00 €. Werterhöhend hinzu kommt aus Modellgründen noch der Bodenwertanteil der fiktiv verbliebenen Landwirtschaftsflächen mit +24.000,00 €. Darüber hinaus sind nach Einschätzung des Sachverständigen keine bisher unberücksichtigt gebliebenen Argumente für weitere Zu- oder Abschläge als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bekannt. Die Sach- und Ertragswertanteile des Grundstücks ergeben sich in der Zusammenstellung wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwertanteil des Grundstücks	440.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswertanteil des Grundstücks	<u>+264.000,00 €</u>
	704.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
hier: Sonder-/Risikoabschlag	-35.000,00 €
hier: Bodenwert der verbleibenden Landwirtschaftsflächen	<u>+24.000,00 €</u>
(endgültige) Sach- und Ertragswertanteile des Grundstücks	693.000,00 €

5.8 Verkehrswert

Ergebnis der herangezogenen Verfahren sind die wohnbaulich und gewerblich nutzbaren Sach- und Ertragswertanteile des Grundstücks, die nach den Vorschriften der §§ 27-34 und der §§ 35-39 ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 693.000,00 € ermittelt wurden. Die Marktlage wurde in beiden Verfahren 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 mit einem Wohnhaus/-anbau, einem Wirtschaftsgebäude mit Wohnungen und mit einem Hallenkomplex bebauten Grundstücks **Preetzer Straße 11 in 24250 Löptin** am **Wertermittlungstichtag 12.02.2025** auf

693.000,00 €

(in Worten: sechshundertdreißigtausend Euro)

festzustellen.

Dieser Verkehrswert bezieht sich auf die wirtschaftliche Einheit der im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter den lfd. Nrn. 2 und 3 eingetragenen Grundstücke. Auftragsgemäß ist zum Zweck der Zwangsversteigerung für jedes Grundstück ein gesonderter Wert zu bestimmen. Der dem Anteil am Verkehrswert entsprechende Bodenwert des unter der lfd. Nr. 2 eingetragenen Grundstücks beträgt $2.649 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 = 7.947,00 \text{ €/m}^2$ bzw. rd. 8.000,00 €.

Für das Grundstück **Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2** ist damit ein Wert von **8.000,00 €** und für das Grundstück **Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3** ein Wert von **685.000,00 €** festzusetzen.

Dieser Verkehrswert ist gedanklich bezogen auf miet- und bezugsfreie Gebäude mit leeren Räumen sowie von alten Baumaterialien und sonstigen Gegenständen und Fremdfahrzeugen etc. geräumten Grundstücksfreiflächen. Besonders zu berücksichtigende Maschinen und Betriebseinrichtungen konnten in den einsehbaren Bereichen nicht festgestellt werden.

Aufgestellt: Kiel, den 08. April 2025

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

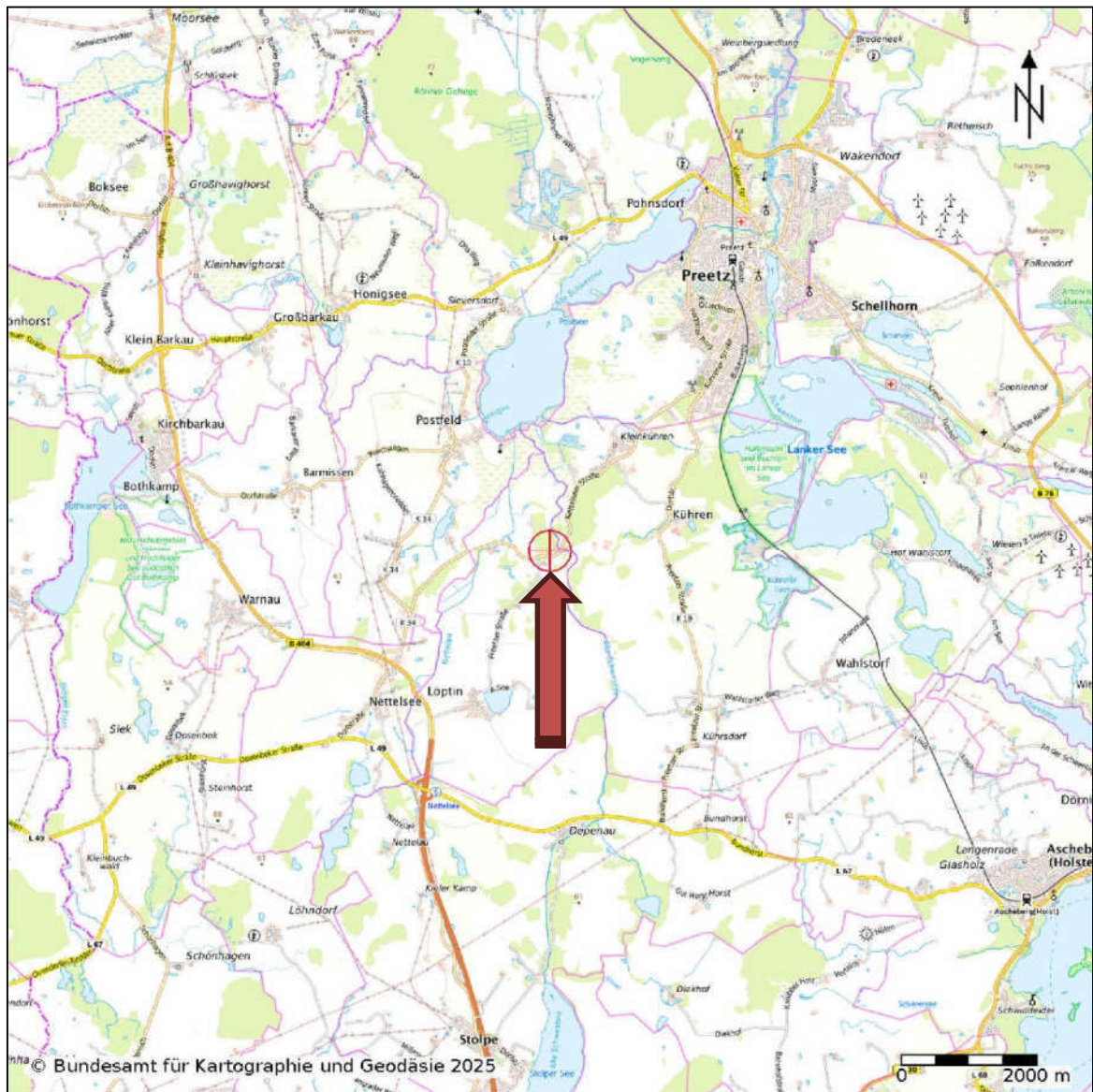
- [1] Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung, Mediengruppe Oberfranken, 1. Auflage 2021
- [2] Ehrenberg/Haase/Joeris (Hrsg.): Pohnert - Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 8. erweiterte und neu bearbeitete Auflage 2015
- [3] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Band 1-5, Loseblattsammlung 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 Kleiber-digital und Wertermittlerportal Premium, Reguvis Fachmedien GmbH, aktueller Stand
- [5] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
- [6] Schaper/Kleiber (Hrsg.): Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Verlag Wolters Kluver Deutschland GmbH, Periodikum
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Marktdaten und Praxishilfen, Band 1-16, Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, aktueller Stand
- [8] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Topographische Karte
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Ansicht, Schnitt Wohnhaus
- Anlage 7: EG-Grundriss Wohnhaus
- Anlage 8: KG-Grundriss Wohnhaus
- Anlage 9: Lageplan Wohnhausanbau
- Anlage 10: Ansichten Wohnhausanbau
- Anlage 11: Ansicht, Schnitt Wohnhausanbau
- Anlage 12: EG-Grundriss Wohnhausanbau
- Anlage 13: DG-Grundriss Wohnhausanbau
- Anlage 14: KG-Grundriss Wohnhausanbau
- Anlage 15: Lageplan Garagenanbau
- Anlage 16: Ansichten, Grundriss, Schnitt Garagenanbau
- Anlage 17: Lageplan Wirtschaftsgebäude
- Anlage 18: Ansicht, EG-Grundriss Wirtschaftsgebäude
- Anlage 19: Ansicht, Schnitt, KG-Grundriss Wirtschaftsgebäude
- Anlage 20: Lageplan Überdachung am Wirtschaftsgebäude
- Anlage 21: Schnitte, Ansicht, Überdachung am Wirtschaftsgebäude
- Anlage 22: Lageplan Anbau Kühlraum am Wirtschaftsgebäude
- Anlage 23: Schnitt, Ansichten, EG-Grundriss Anbau Kühlraum am Wirtschaftsgebäude
- Anlage 24: Lageplan Nutzungsänderung Wirtschaftsgebäude
- Anlage 25: Ansicht, EG-Grundriss Nutzungsänderung Wirtschaftsgebäude
- Anlage 26: Bestandsplan Wirtschaftsgebäude mit Wohnungen
- Anlage 27: Bestandsplan Hallen
- Anlage 28: Lageplan der Zulassung vom 05.02.2020 als Zwischenbehandlungsbetrieb
- Anlage 29: Baulast (zu Abschnitt 3.5.4)
- Anlage 30: Bild(außen)aufnahmen (18 Seiten)

Anm.: Die Anlagen 3 und 4 sind aus lizenzrechtlichen Gründen in der PDF-Version nicht enthalten.

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

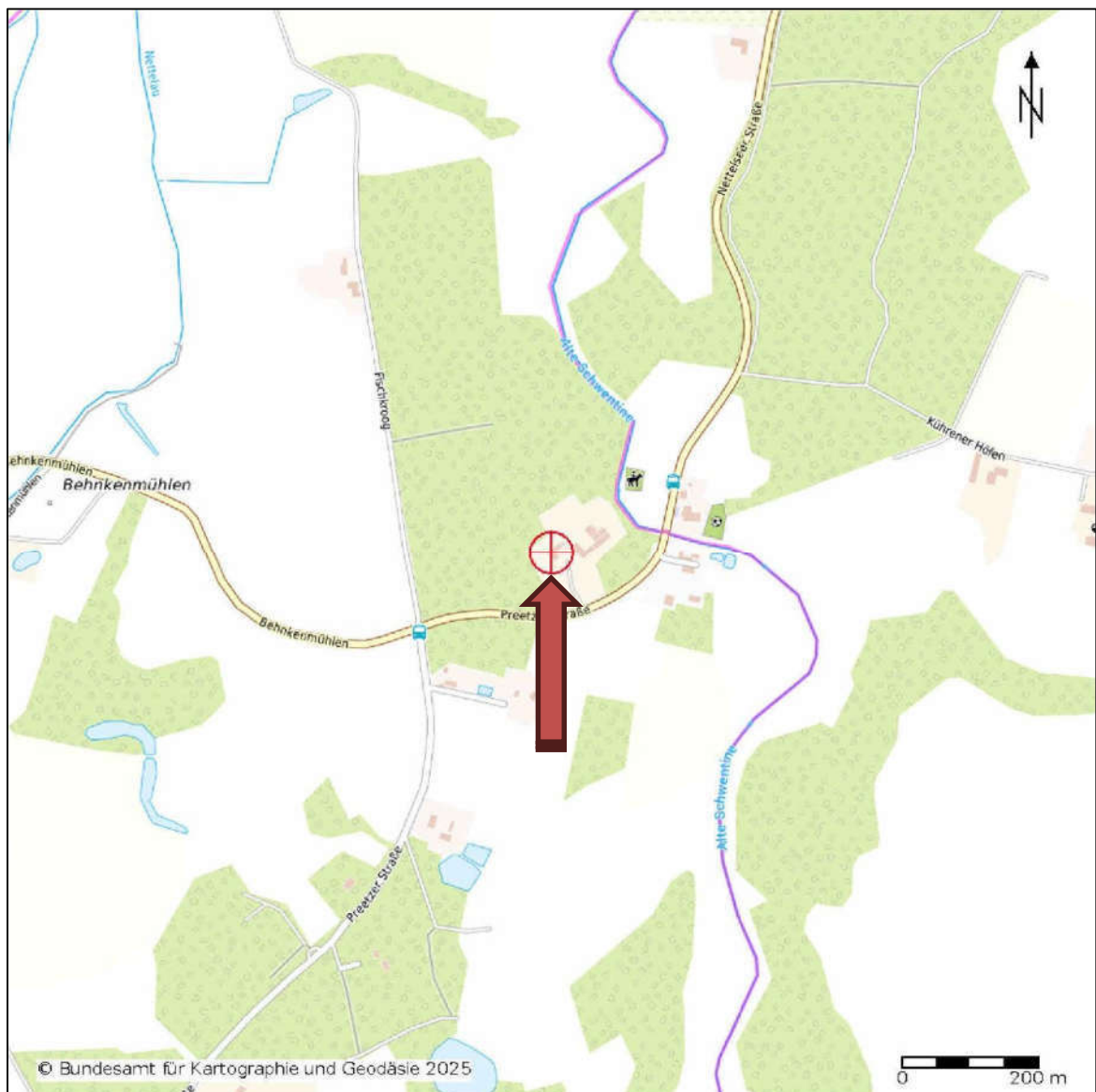
Aktualität:

17.03.2025

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

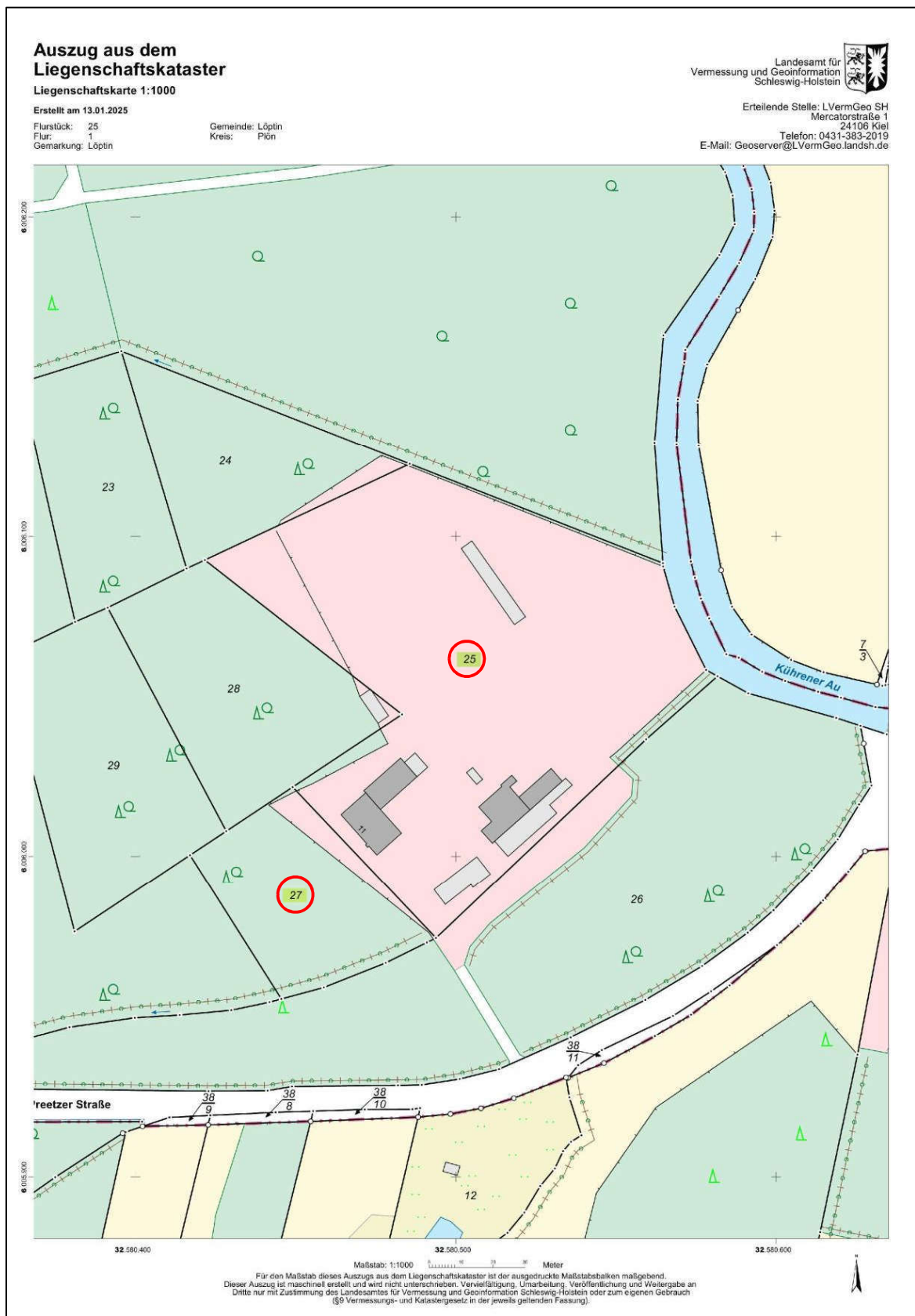
Aktualität:

17.03.2025

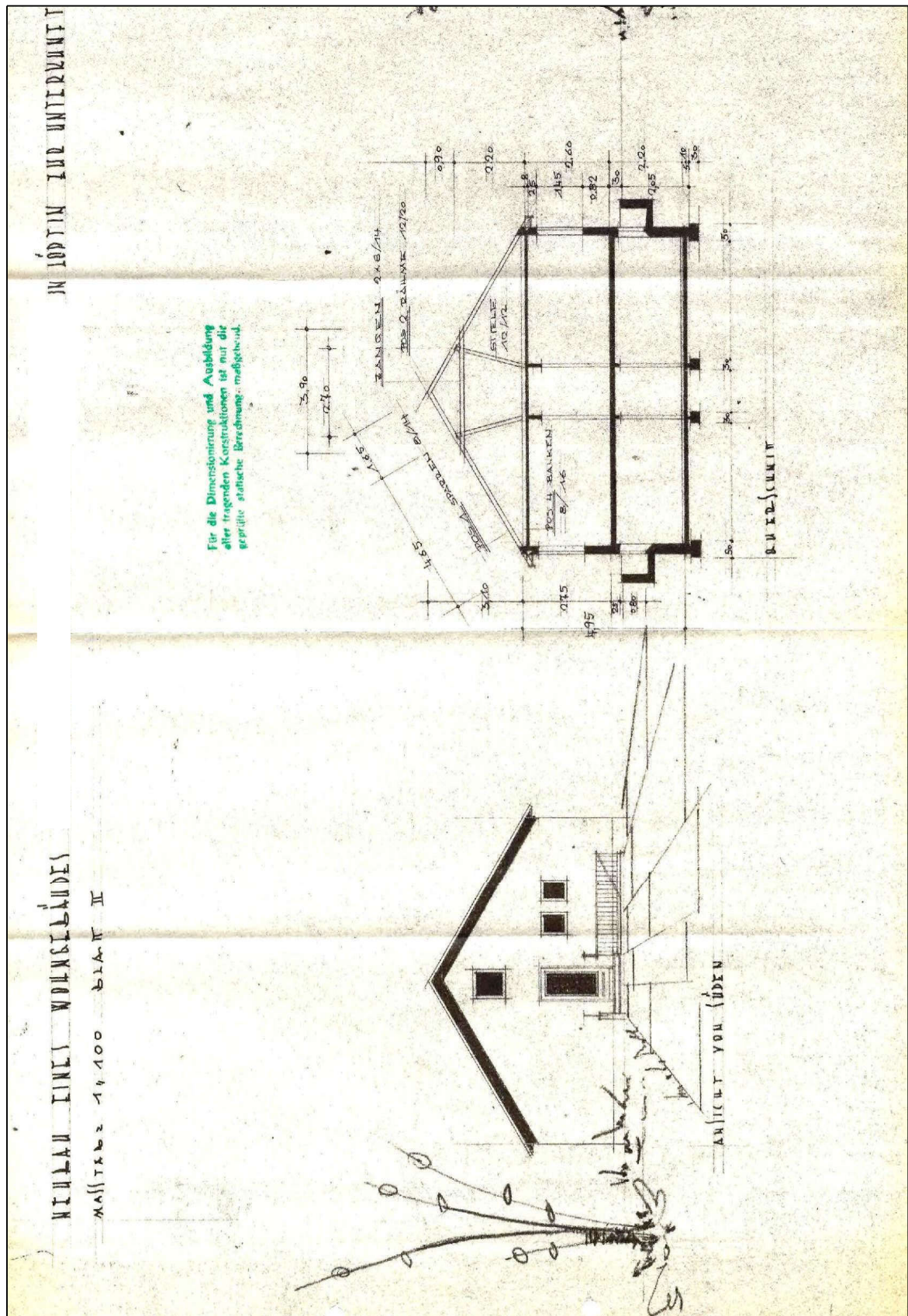
Maßstab:

1:10.000

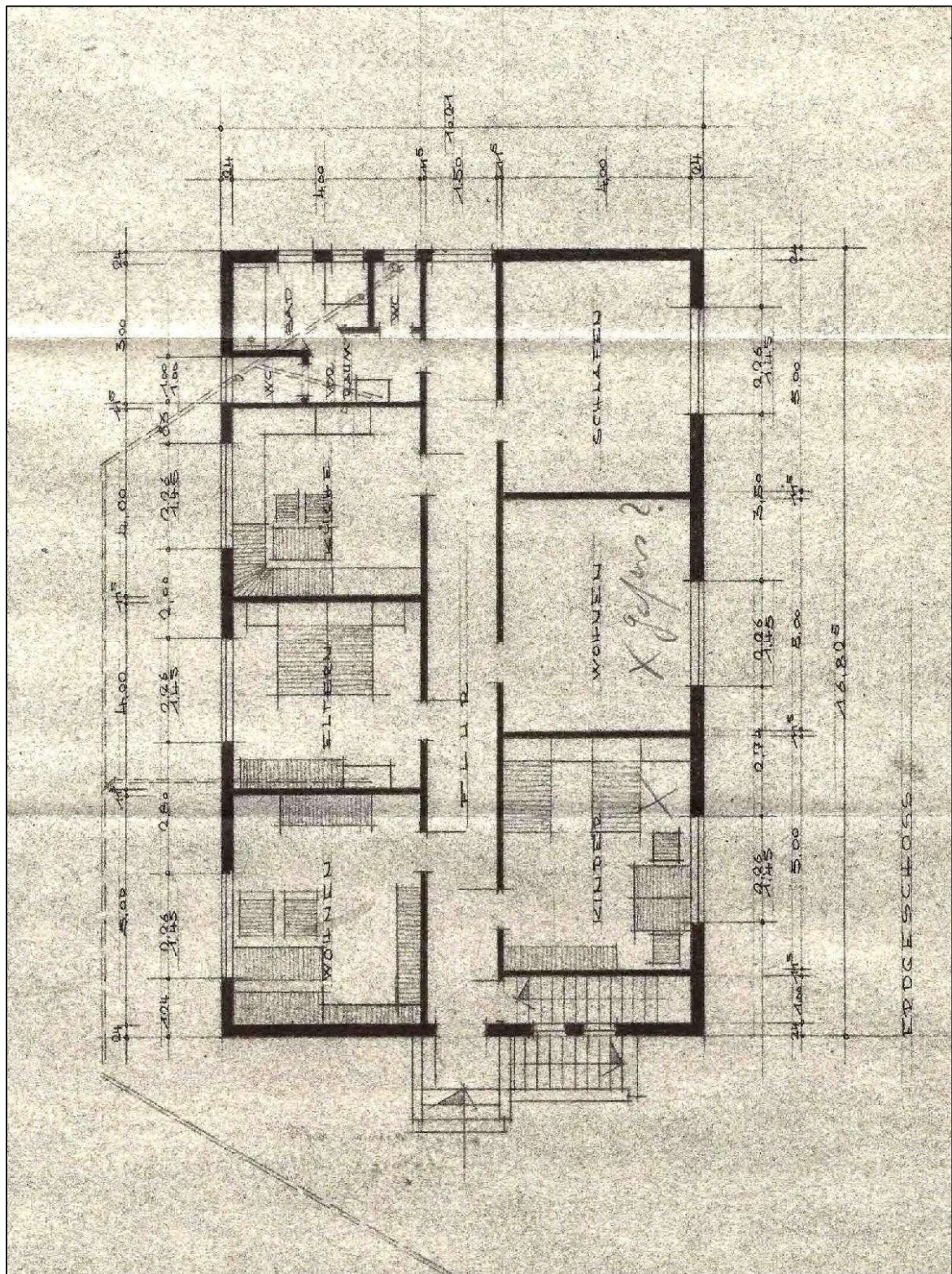
Straßenplan



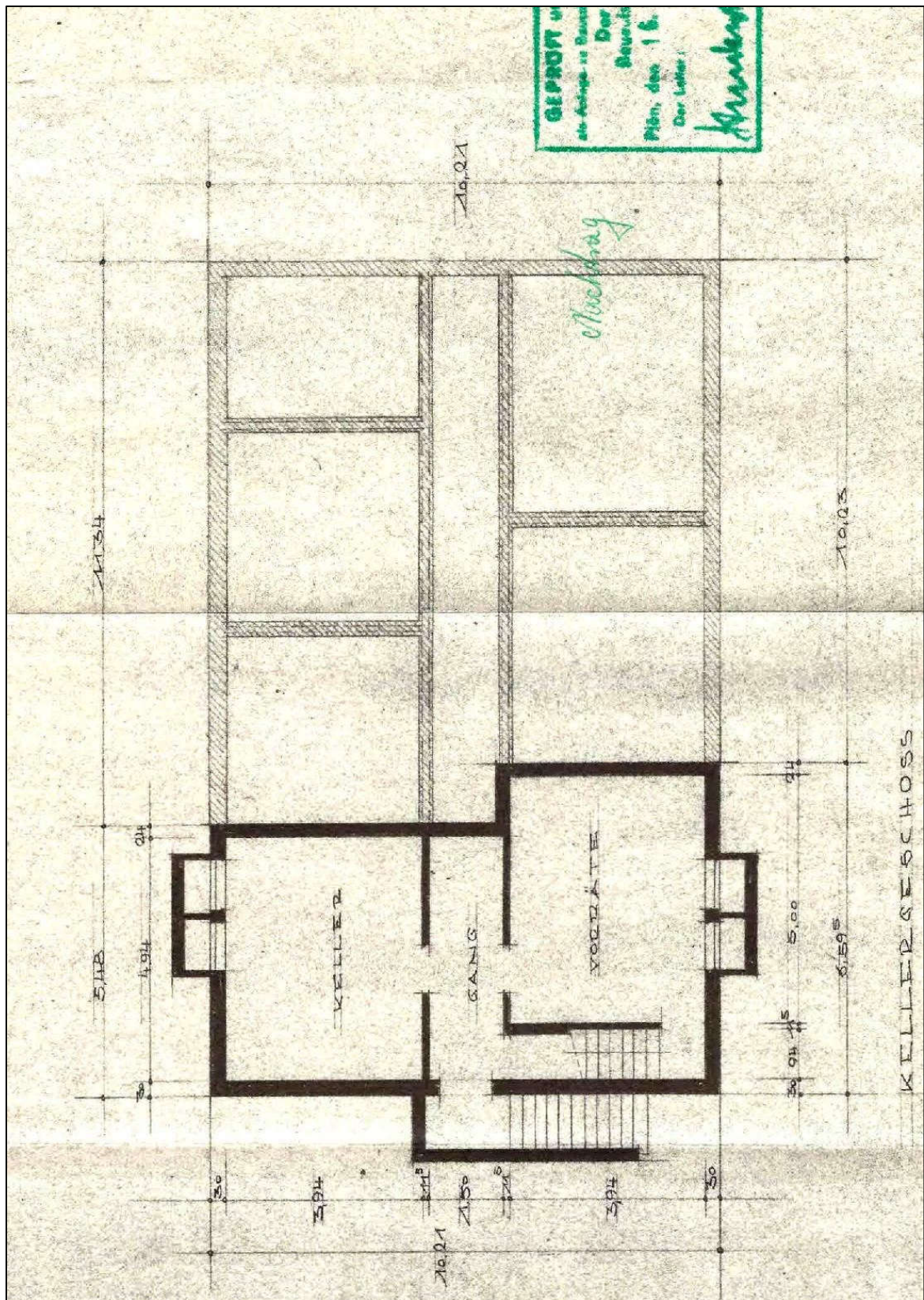
Liegenschaftskarte



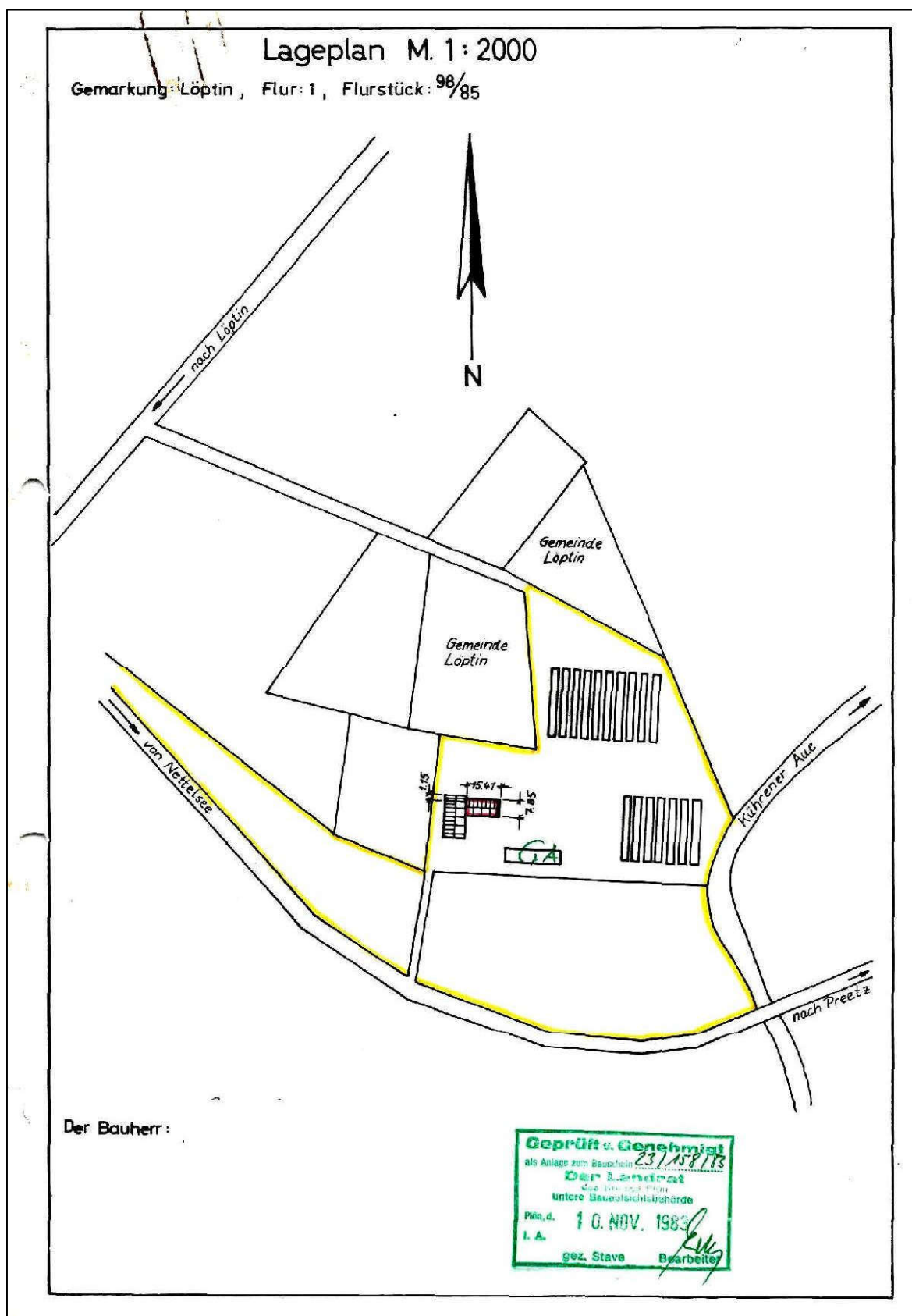
Ansicht, Schnitt Wohnhaus



EG-Grundriss Wohnhaus



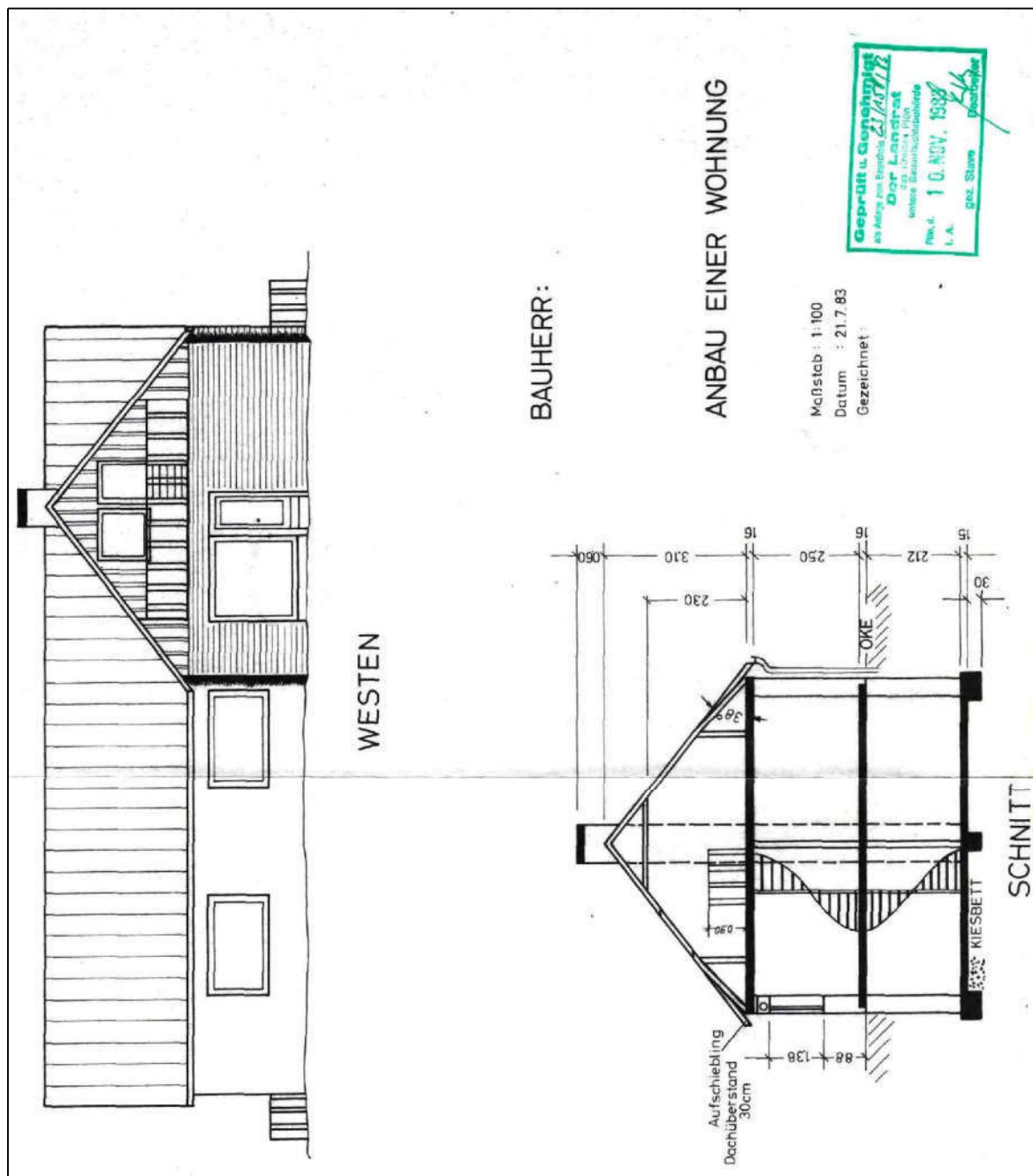
KG-Grundriss Wohnhaus



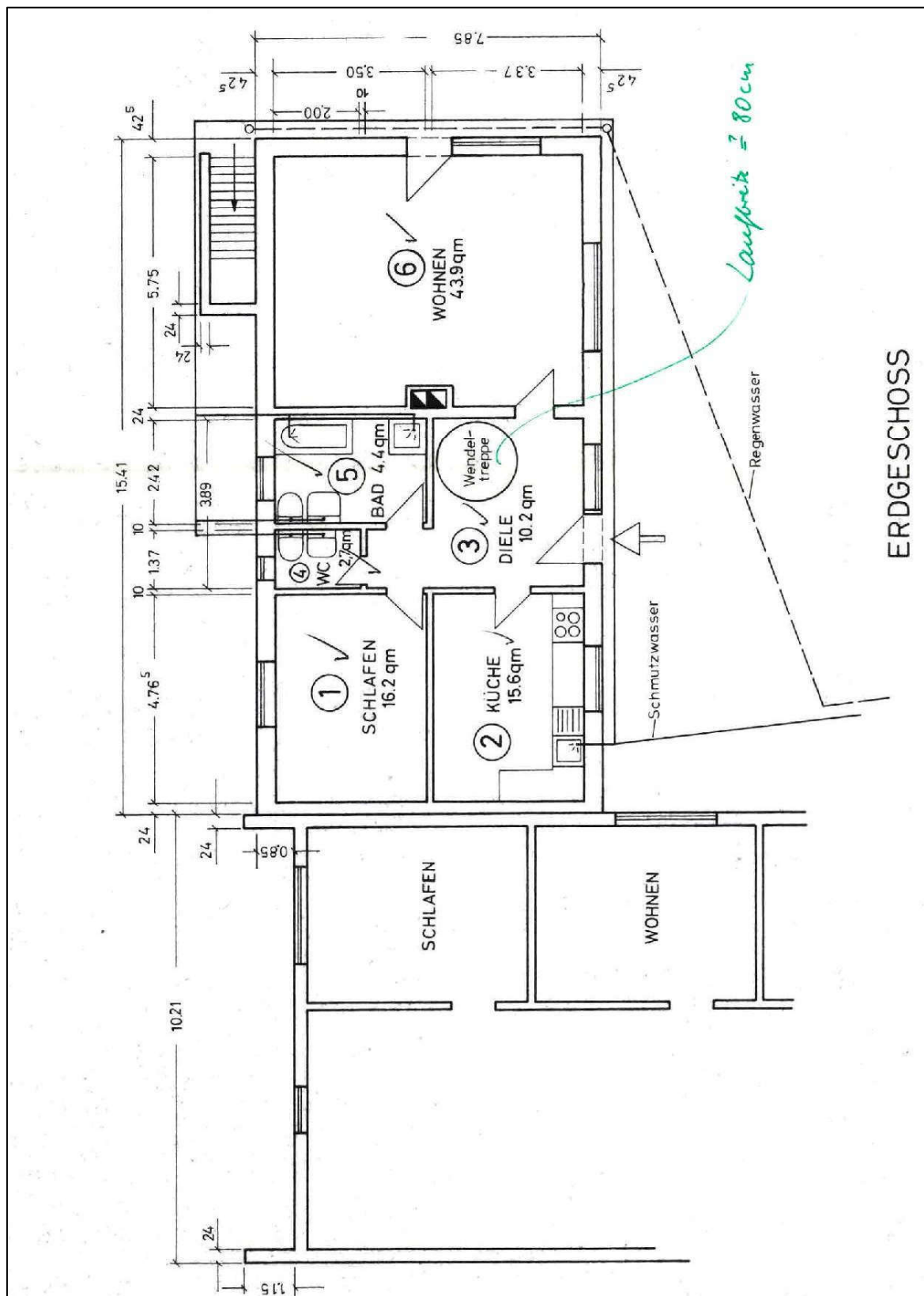
Lageplan Wohnhausanbau



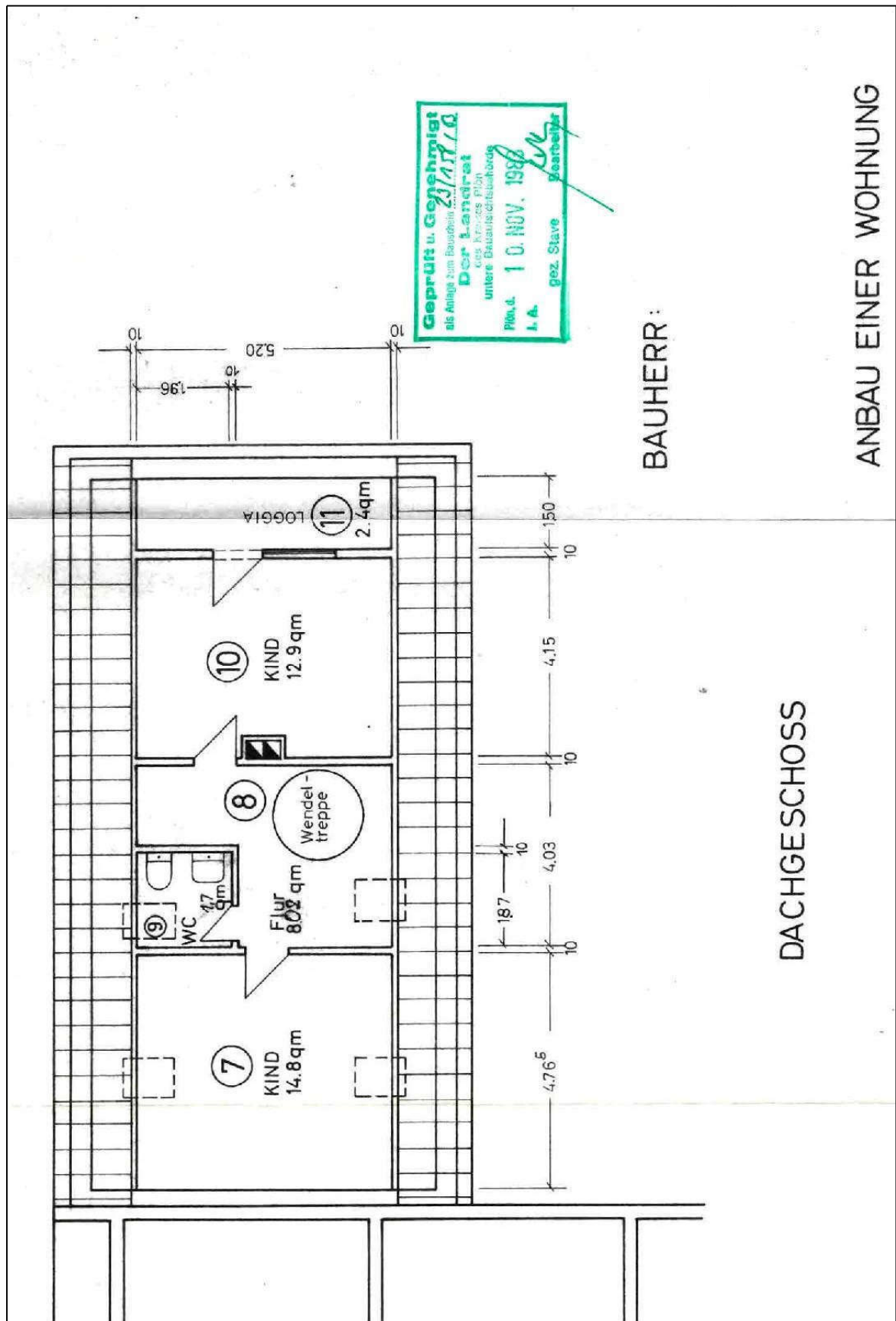
Ansichten Wohnhausanbau



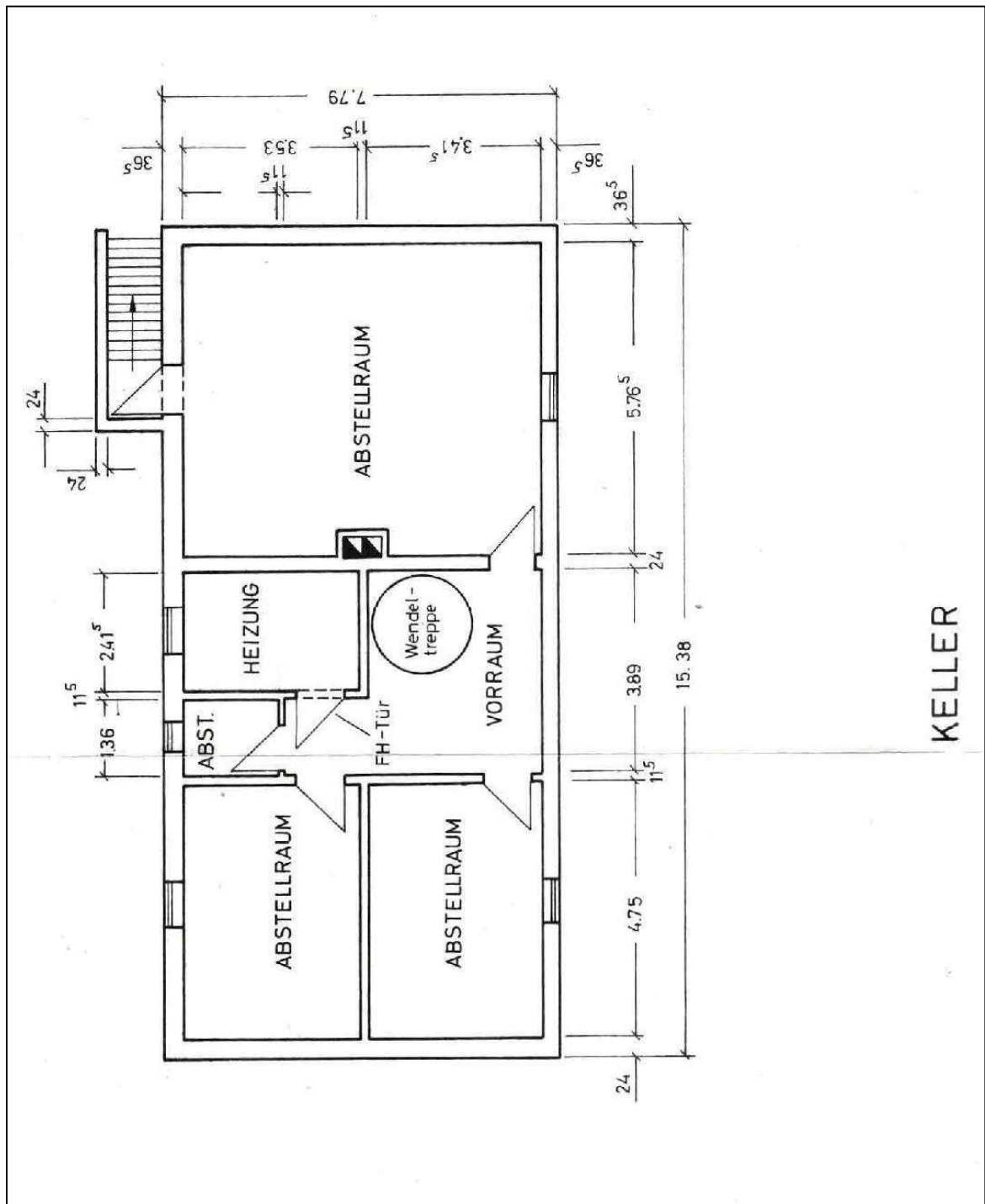
Ansicht, Schnitt Wohnhausanbau



EG-Grundriss Wohnhausanbau

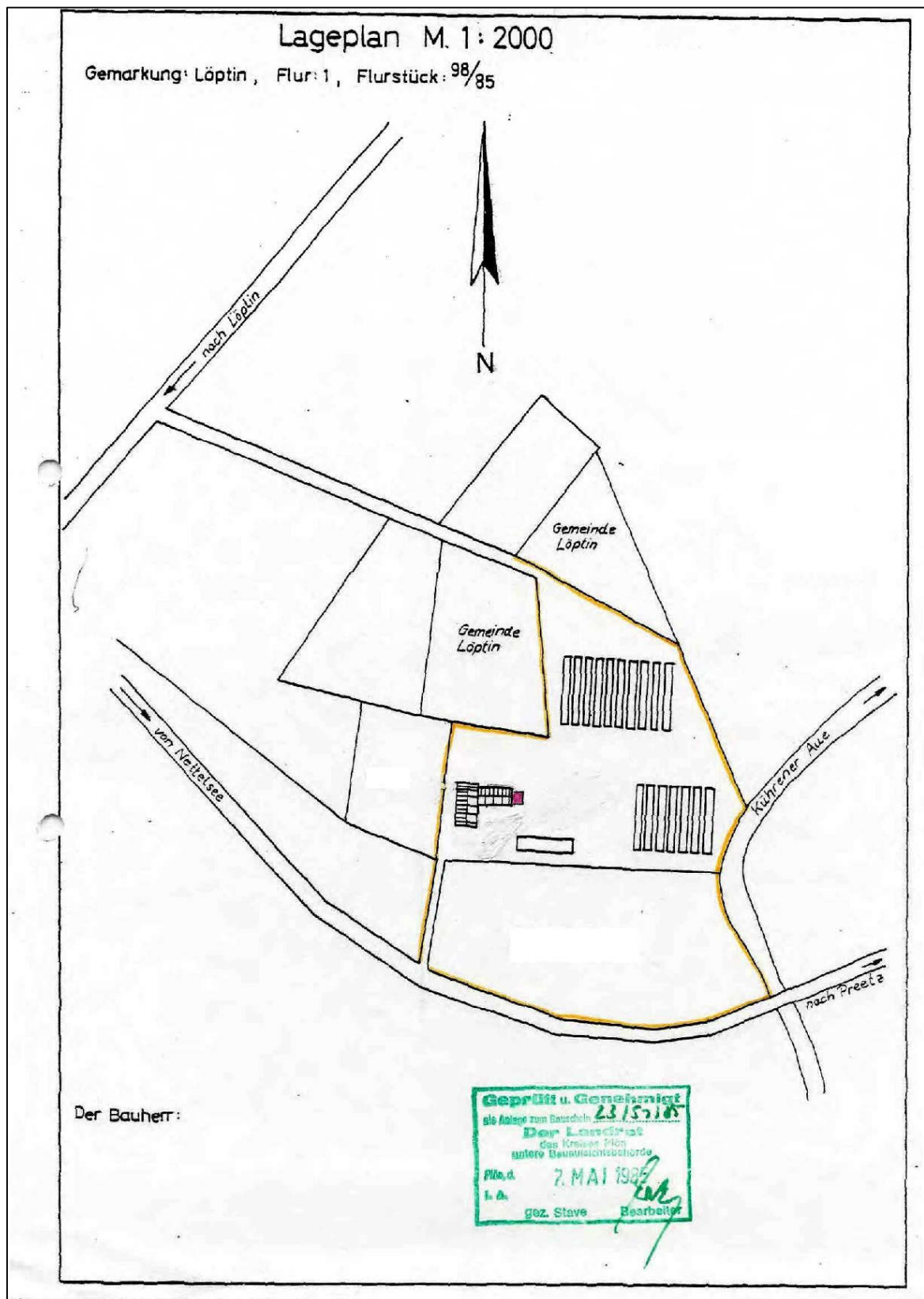


DG-Grundriss Wohnhausanbau

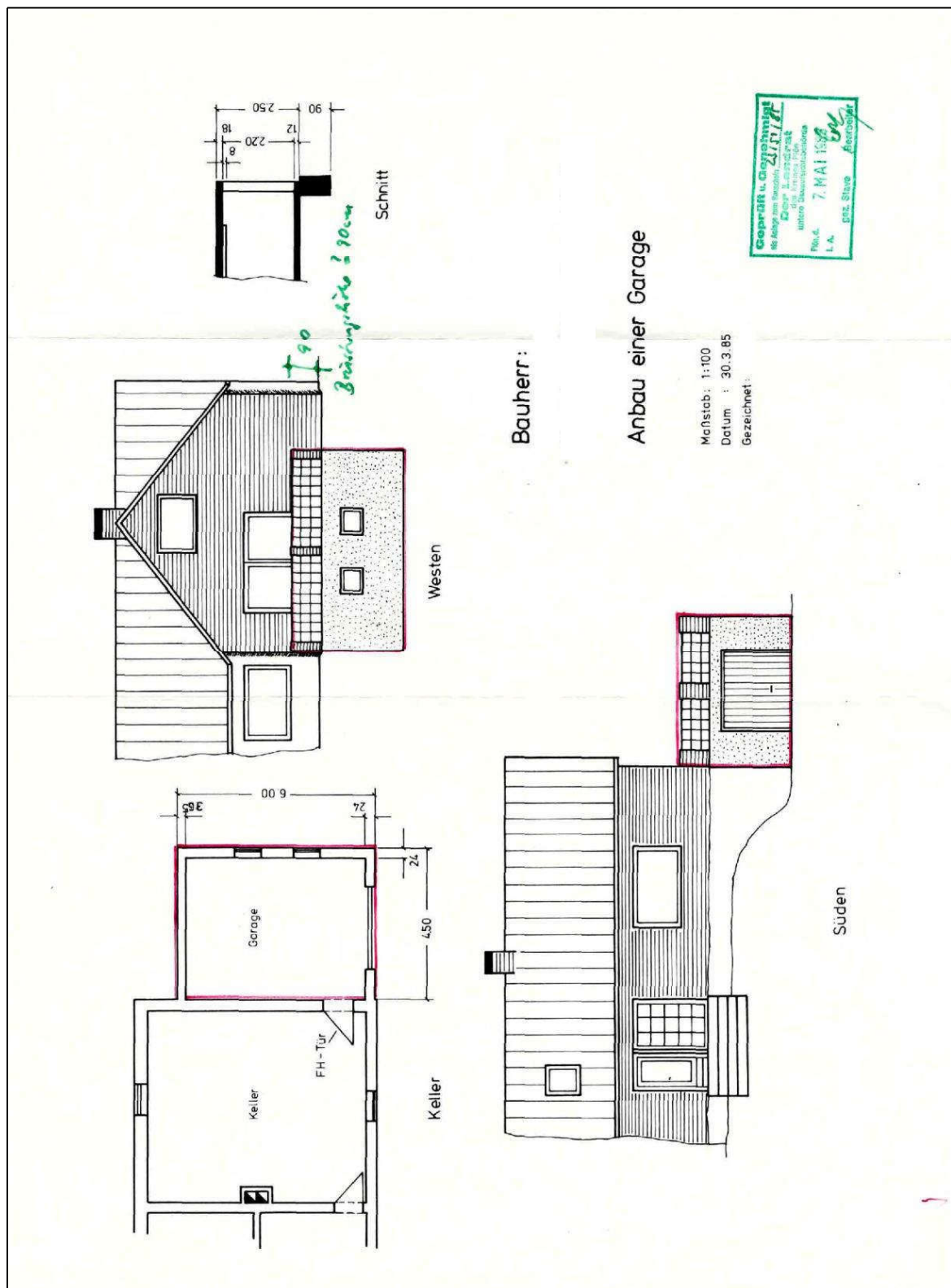


KELLER

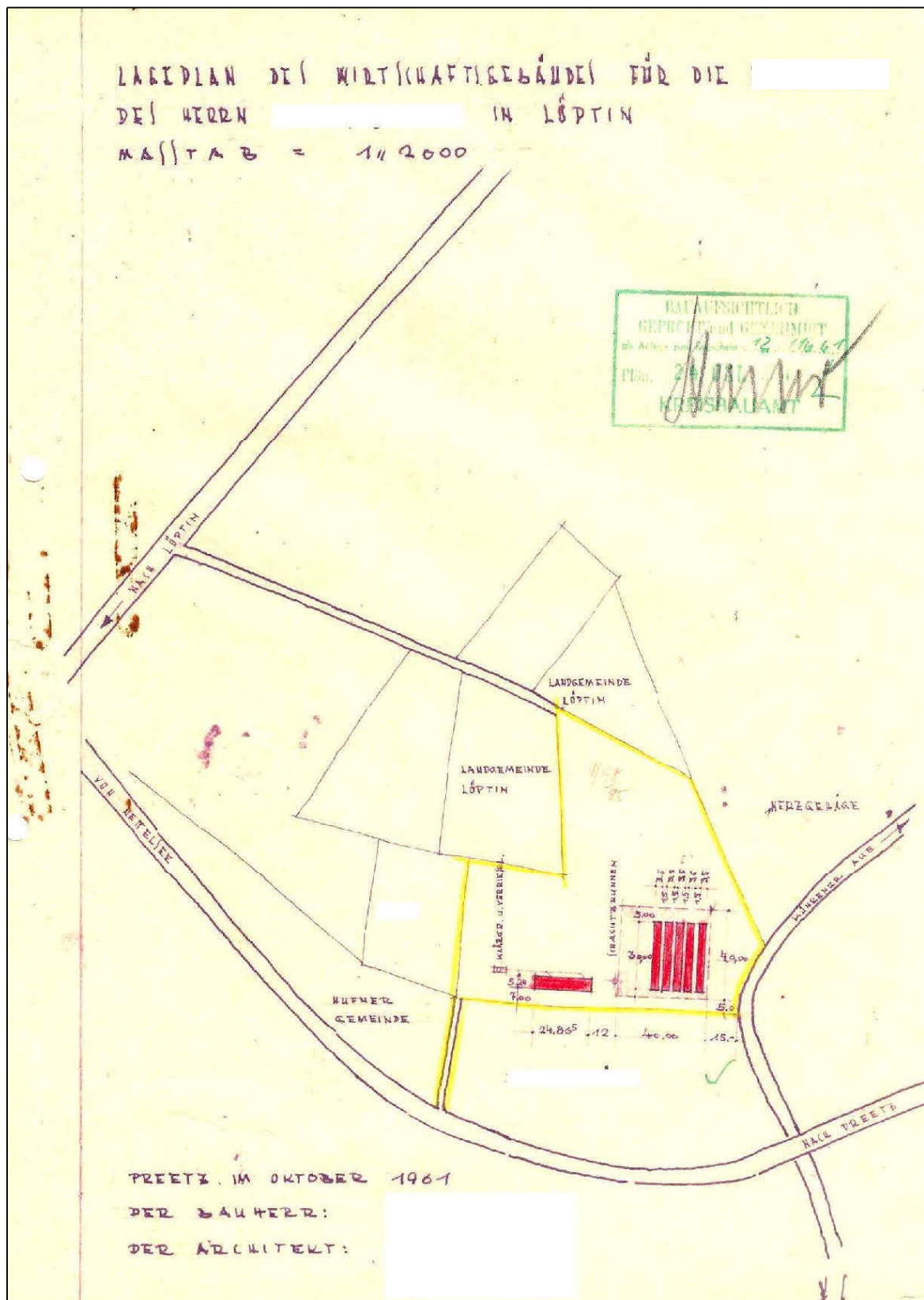
KG-Grundriss Wohnhausanbau



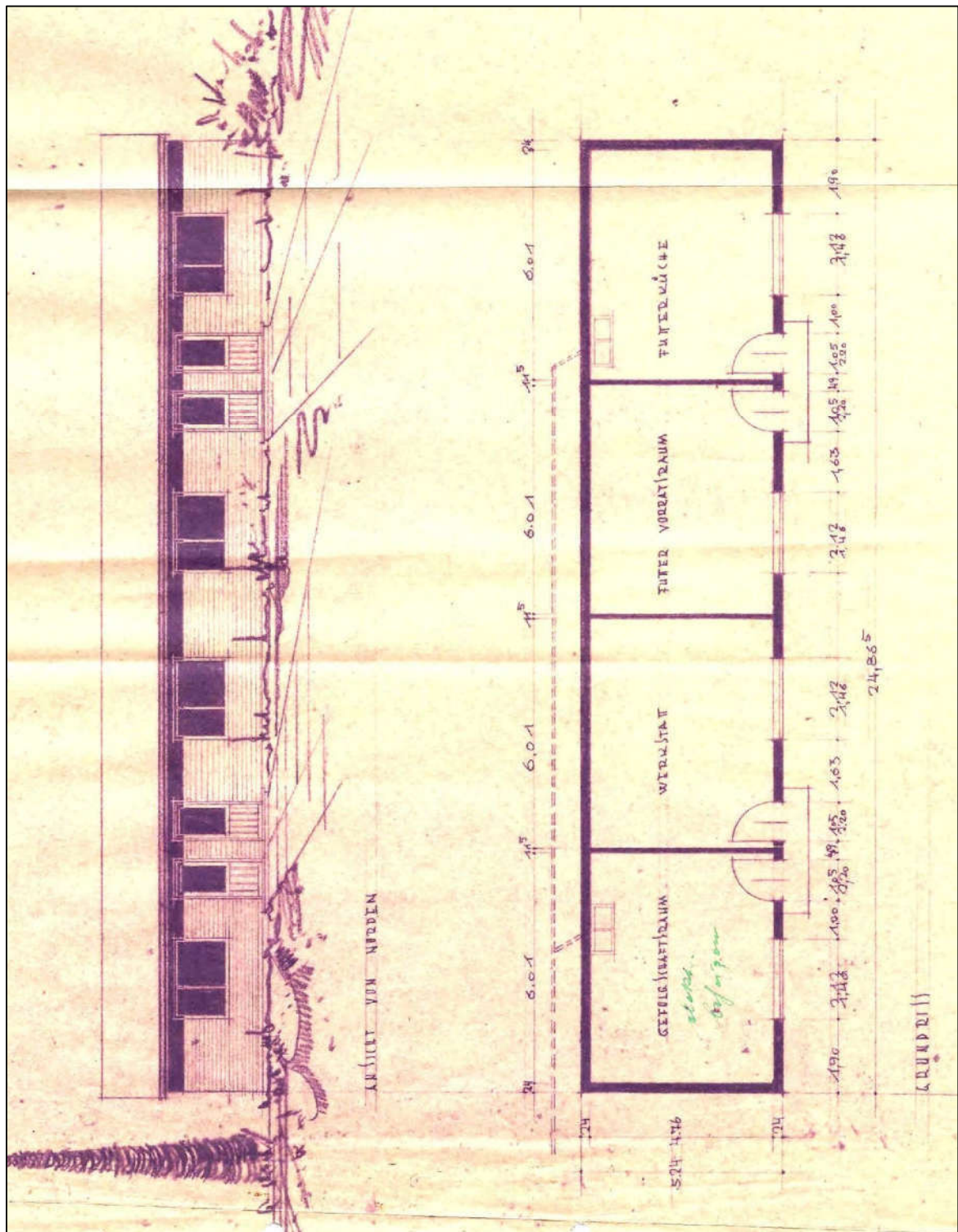
Lageplan Garagenanbau



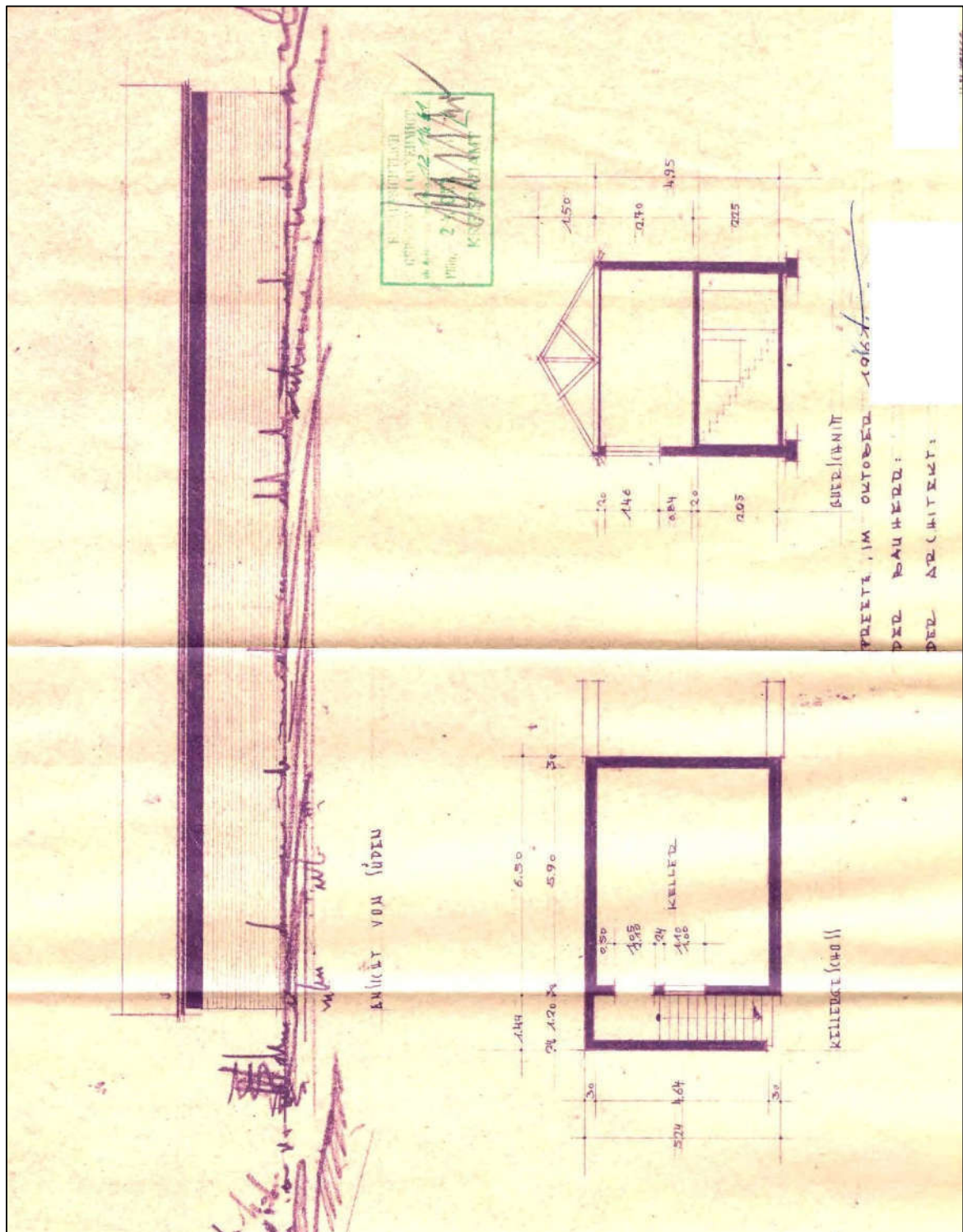
Ansichten, Grundriss, Schnitt Garagenanbau



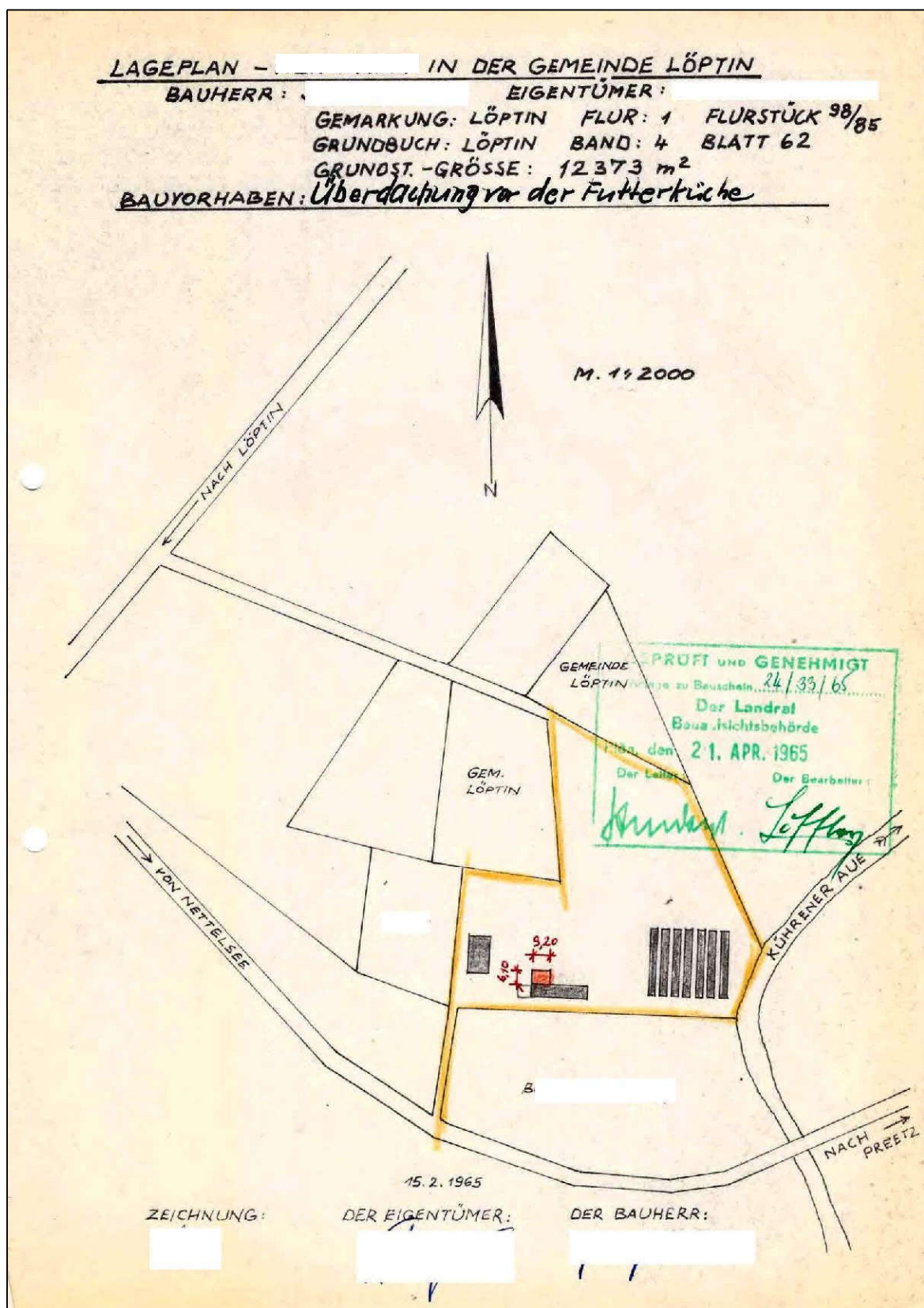
Lageplan Wirtschaftsgebäude



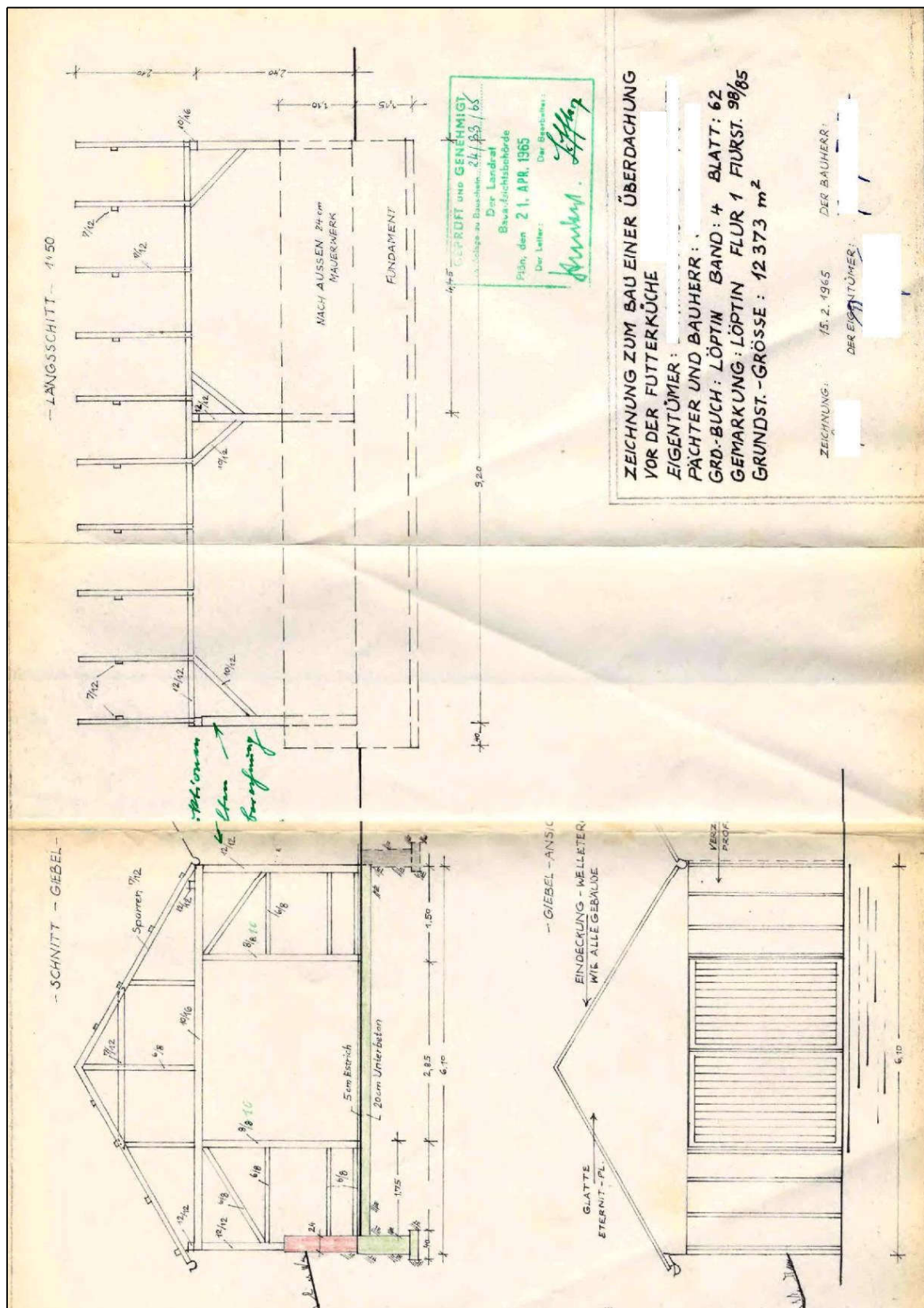
Ansicht, EG-Grundriss Wirtschaftsgebäude



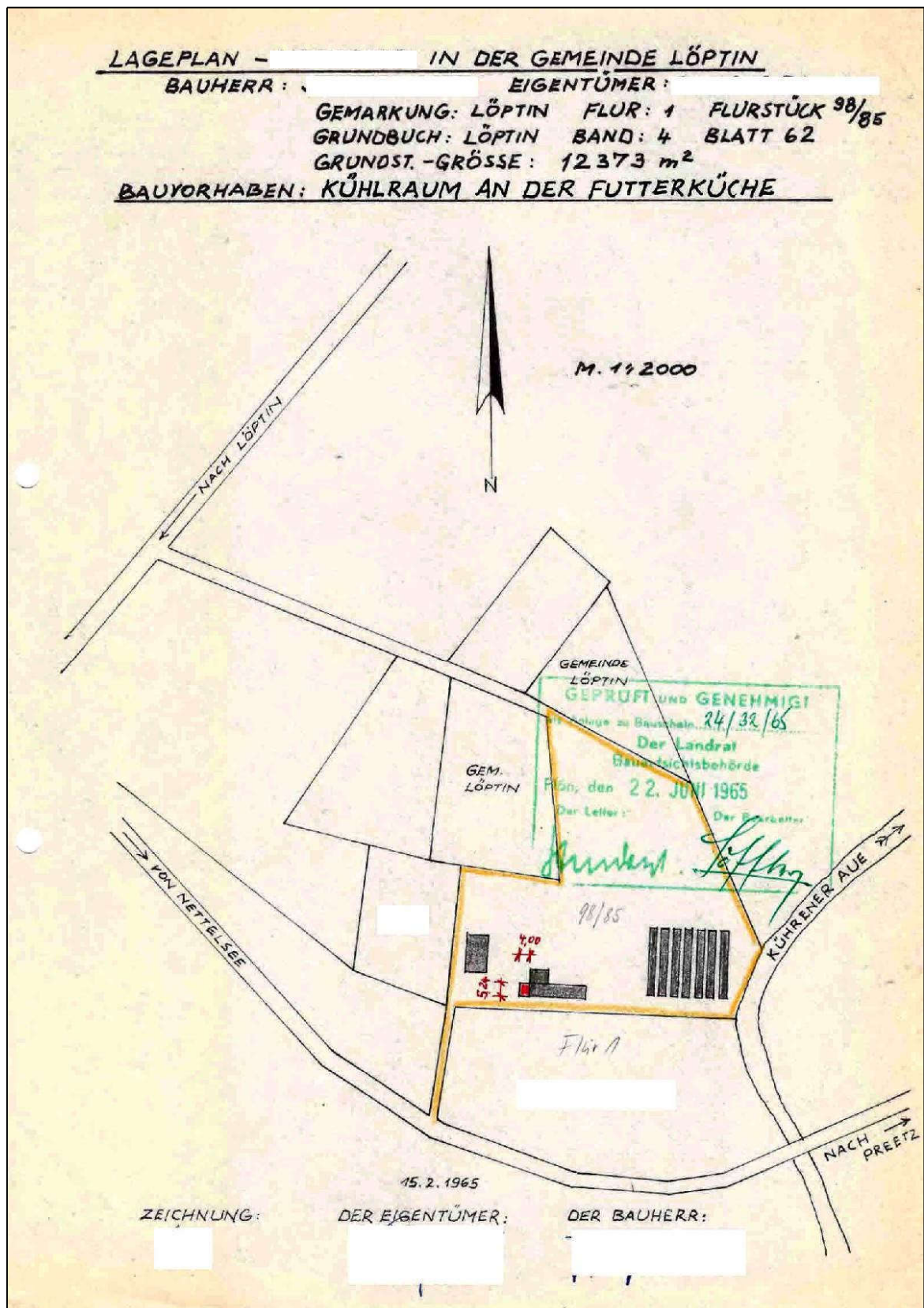
Ansicht, Schnitt, KG-Grundriss Wirtschaftsgebäude



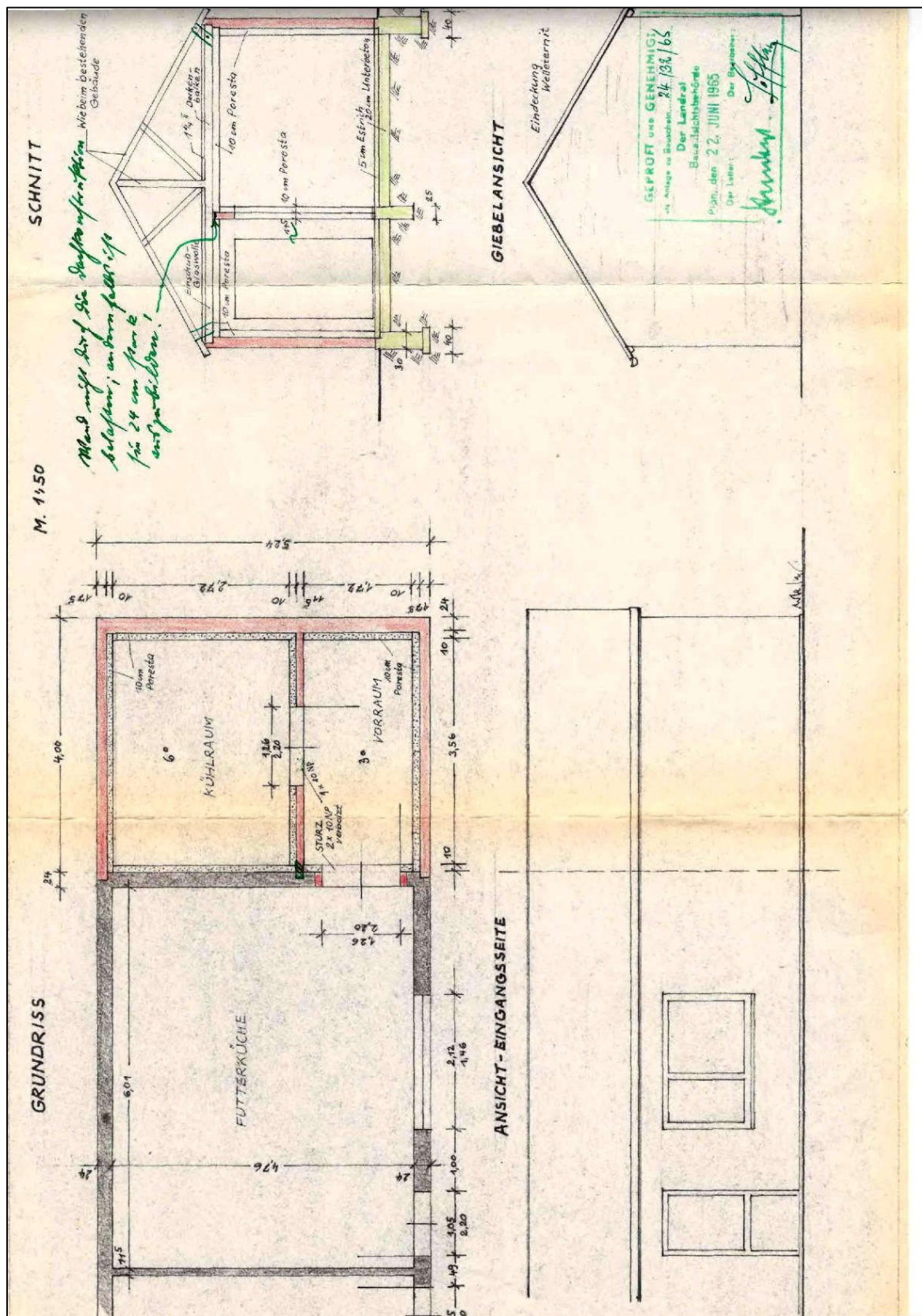
Lageplan Überdachung am Wirtschaftsgebäude



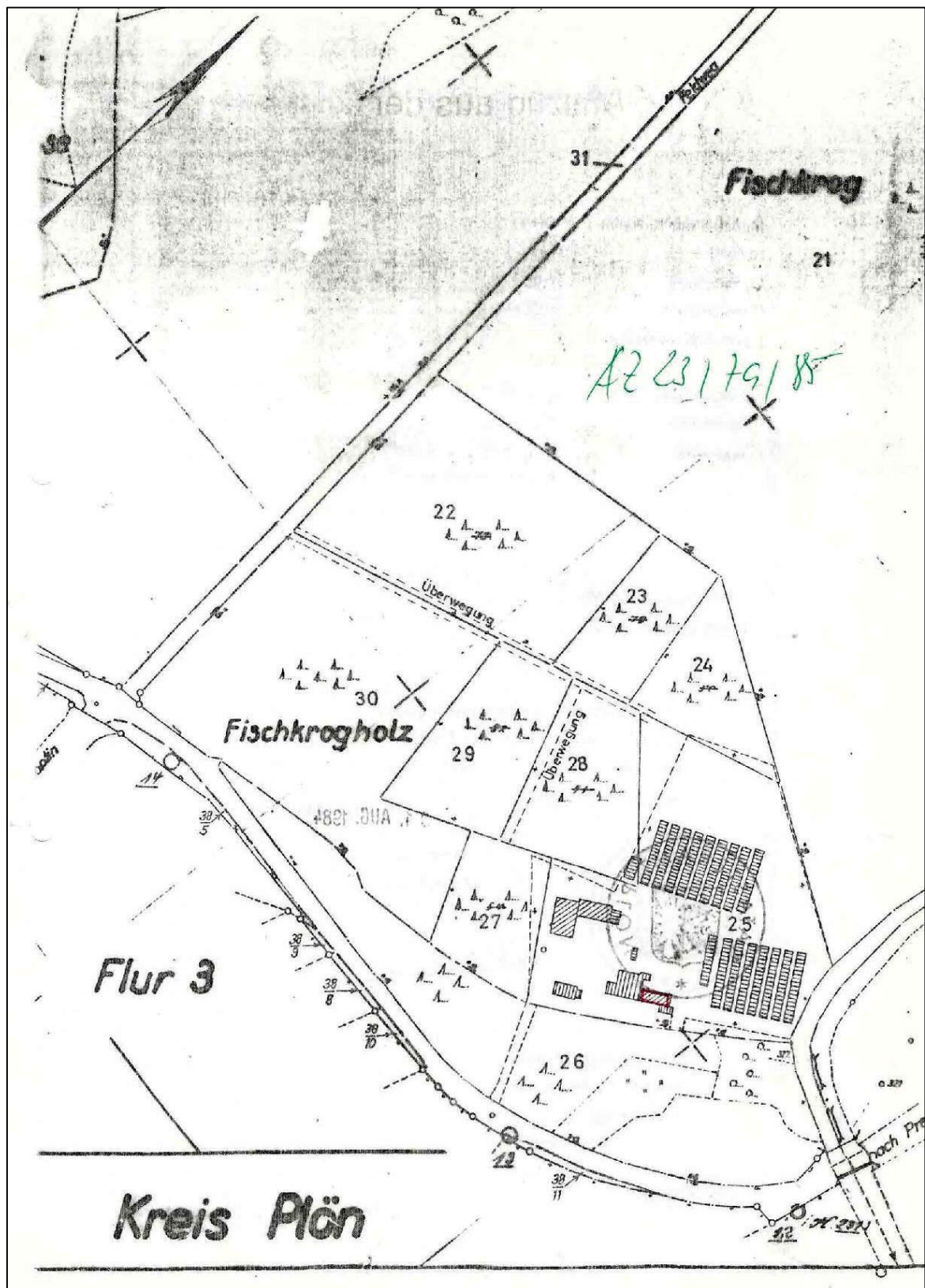
Schnitte, Ansicht, Überdachung am Wirtschaftsgebäude



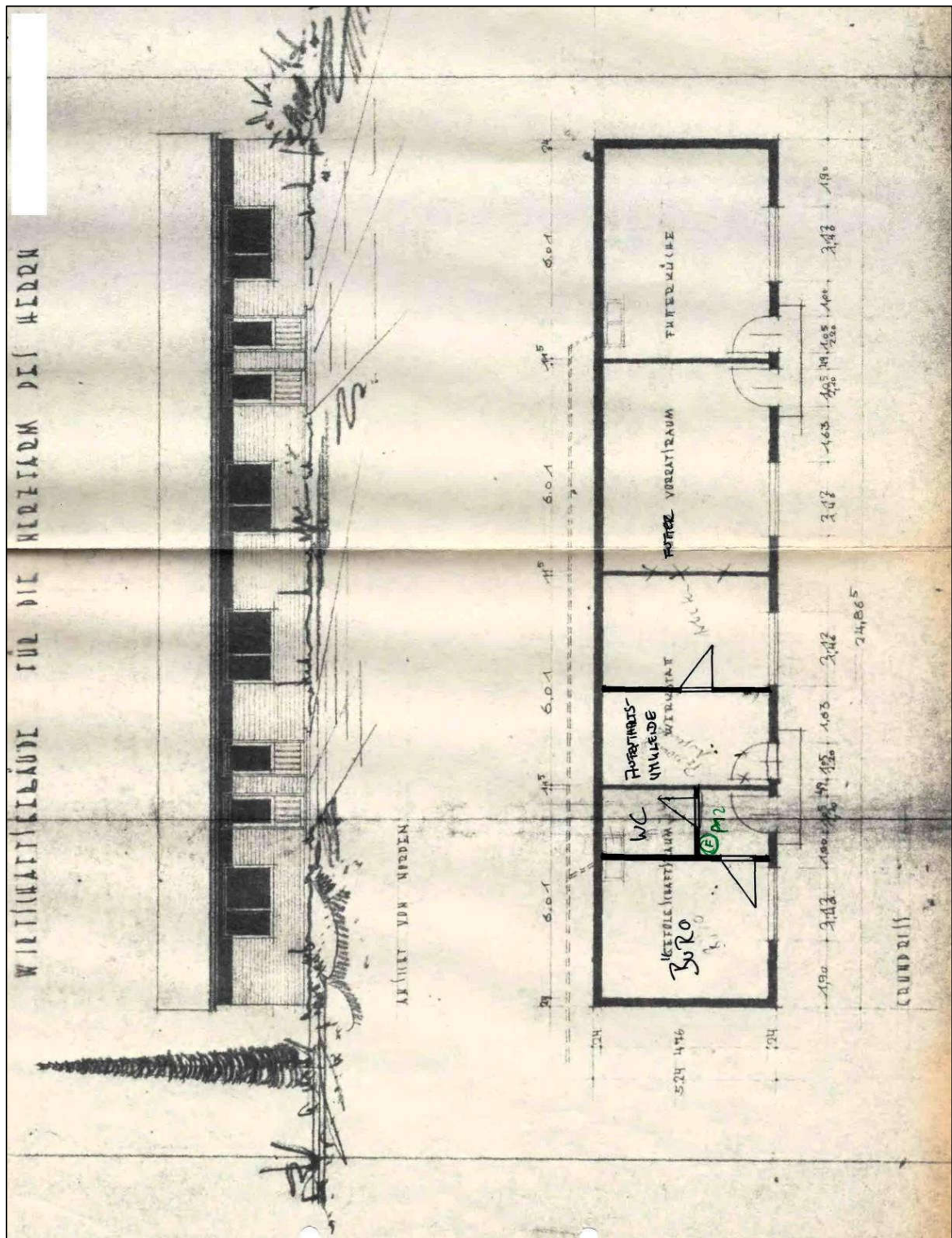
Lageplan Anbau Kühlraum am Wirtschaftsgebäude



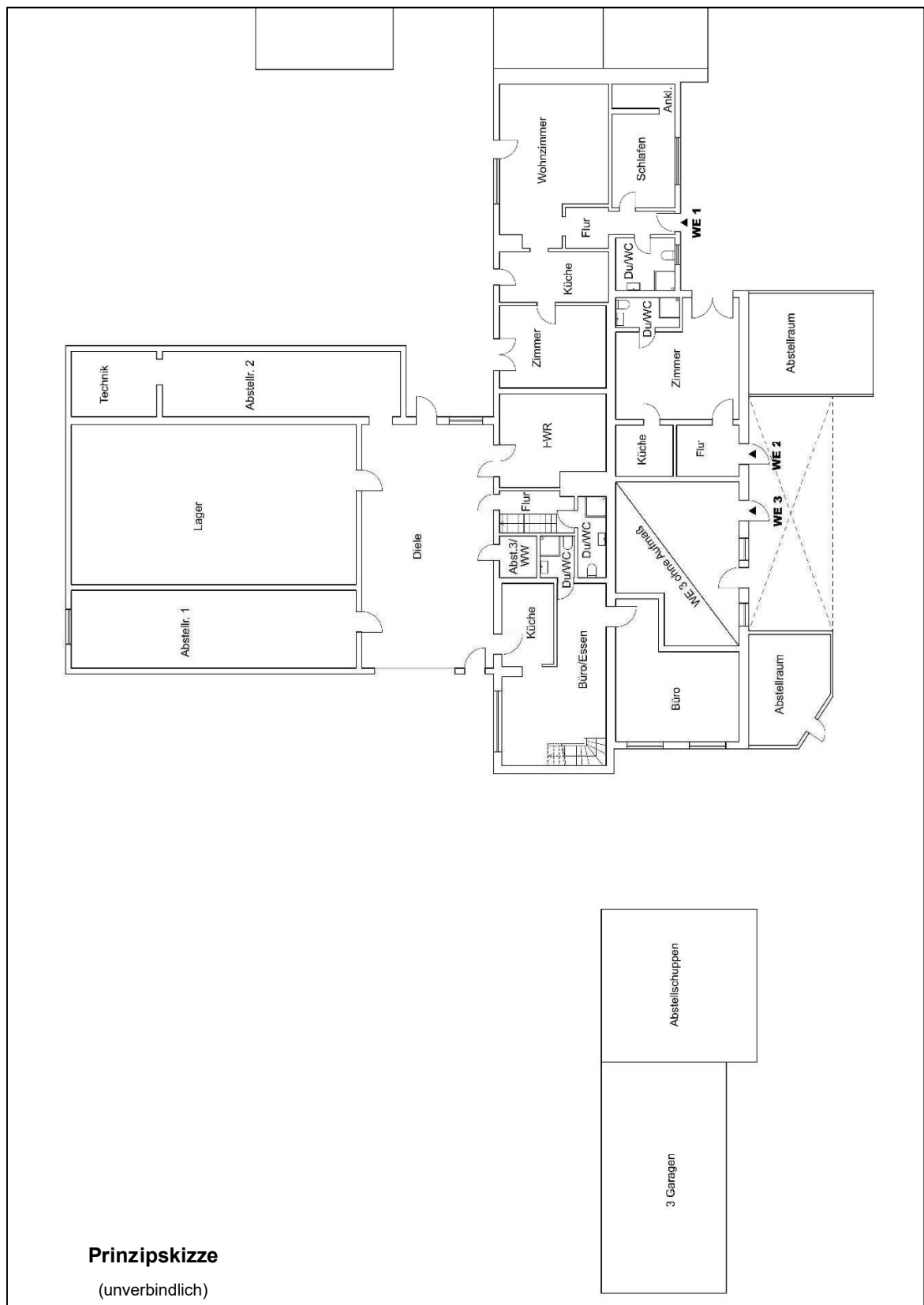
Schnitt, Ansichten, EG-Grundriss Anbau Kühlraum am Wirtschaftsgebäude



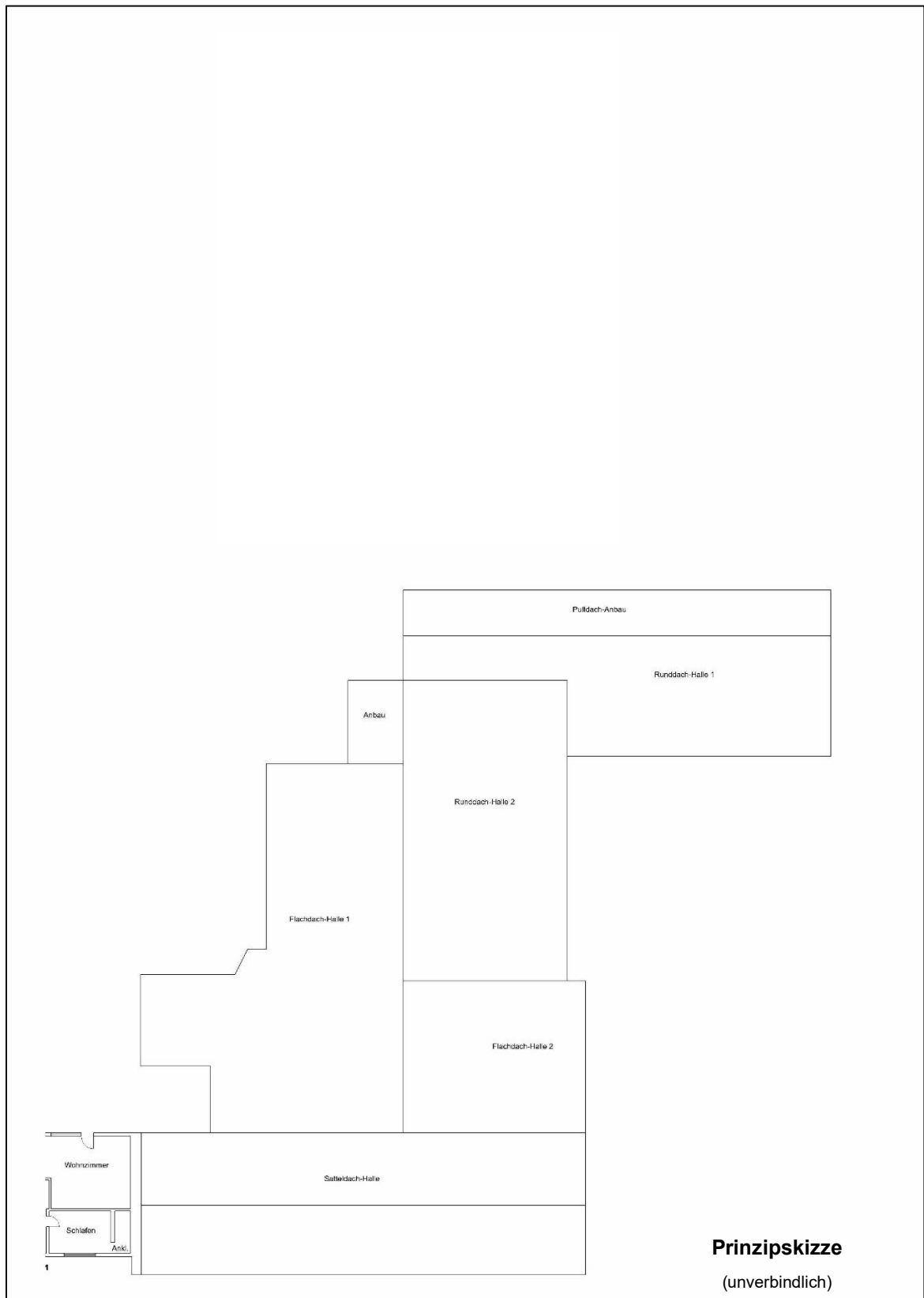
Lageplan Nutzungsänderung Wirtschaftsgebäude



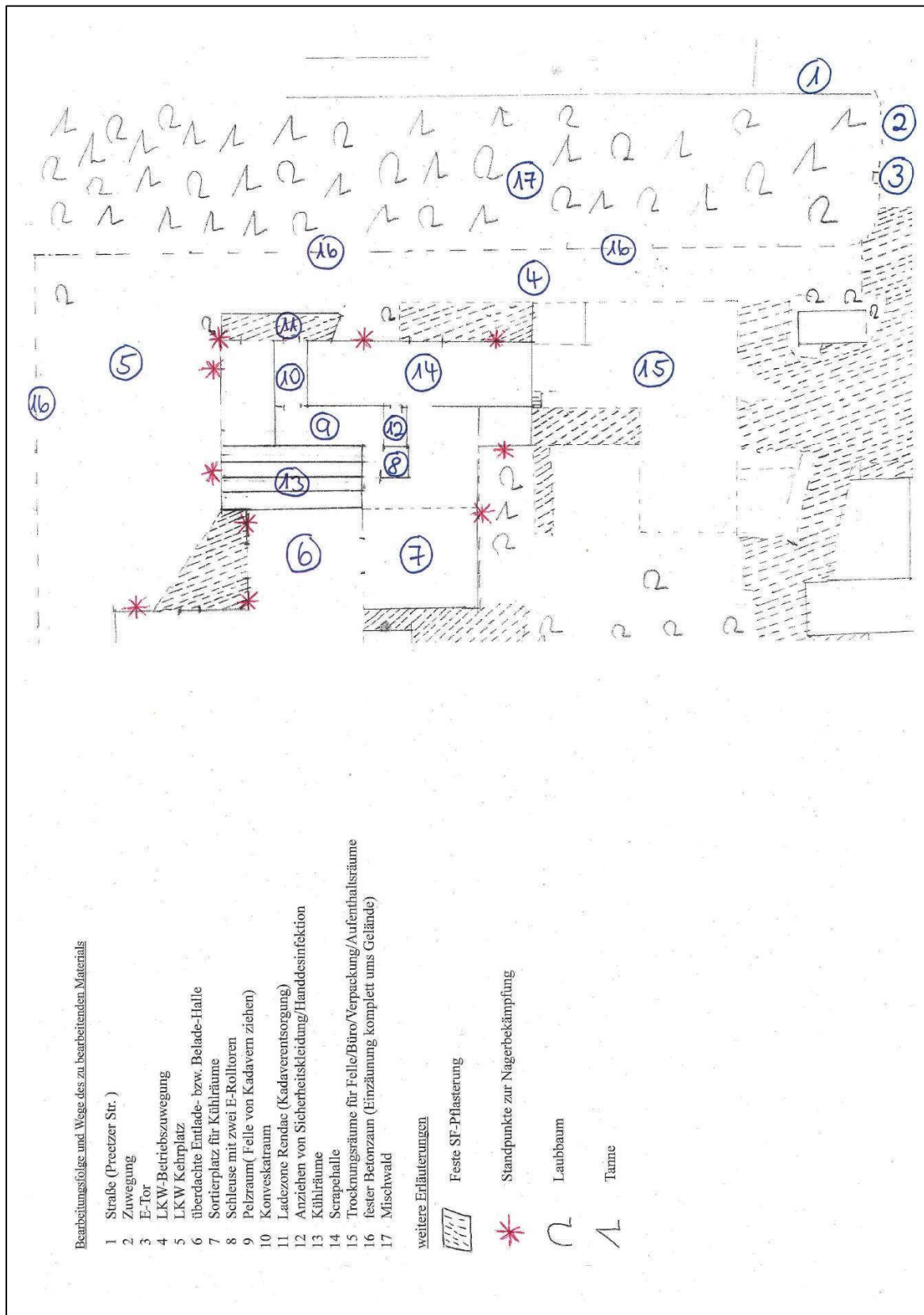
Ansicht, EG-Grundriss Nutzungsänderung Wirtschaftsgebäude




Bestandsplan Wirtschaftsgebäude mit Wohnungen



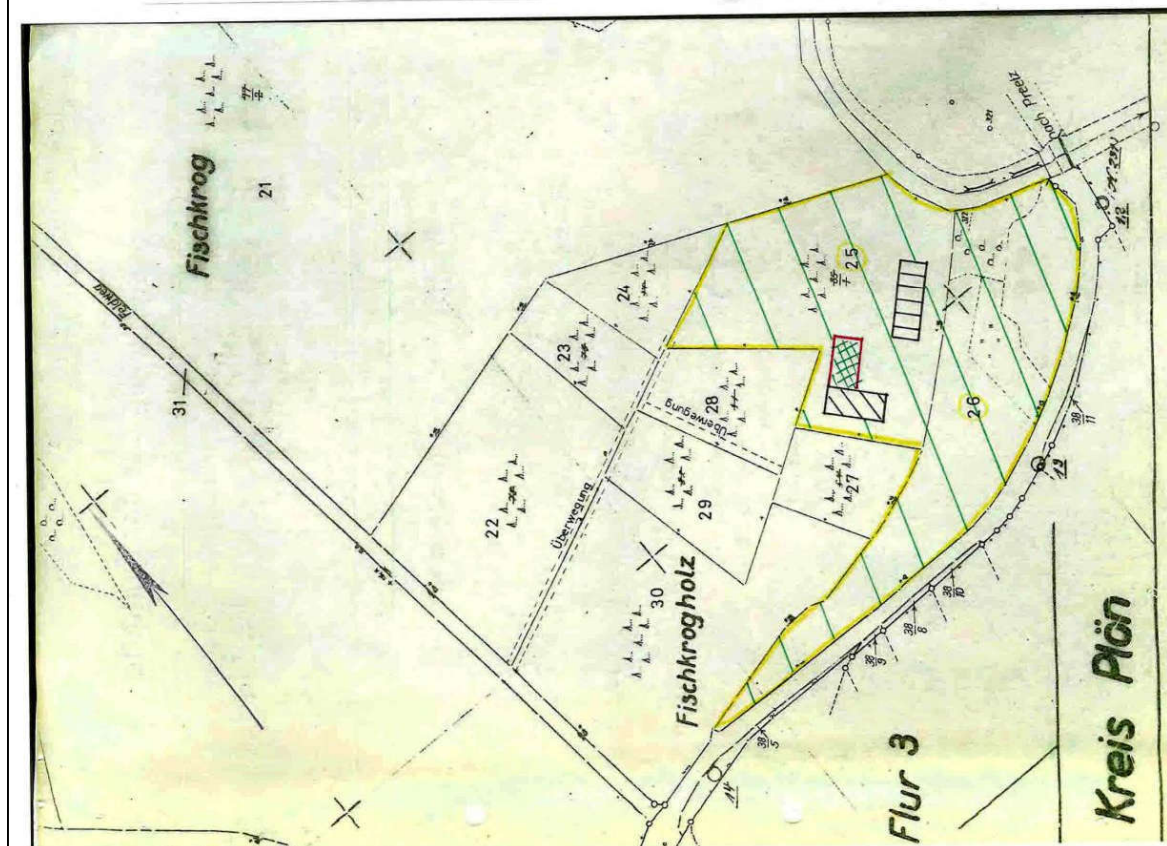
Bestandsplan Hallen



Lageplan der Zulassung vom 05.02.2020 als Zwischenbehandlungsbetrieb
(Abbalgen und Lagern, Kühlen, Sortieren und Trocknen von Fellen gesund erlegter Wildtiere)

Baulastenverzeichnis von 2309 GEMEINDE LÜPTIN / Amt Preetz-Land		Baulastenblatt Nr. 2 Seite 1
Grundstück Löptin, Preetzer Strasse		
Gemarkung Löptin	Flur 1	Flurstück e. 25 und 26
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Übernahme der Verpflichtung für mich und meine Rechtsnachfolger, den für den geplanten Anbau mit 2. Wohneinheit vorgesehenen Grundstücksteil - gemäss Grüneintragung der beiliegenden Flurkartenabzeichnung vom 19. Sept. 1983 - weder von dem Betrieb abzutrennen noch vom Grundbuchblatt abzuschreiben.</p> <p>Das Wohnhaus ist wirtschaftlicher Bestandteil des Betriebes; es bleibt dem ständigen Generationswechsel vorbehalten.</p> <p>Eingetragen, Plön, den 8. Nov. 1983, auf Grund der Eintragsungsverfügung vom 27. 9. 1983.</p> <p style="text-align: center;">  Der Landrat des Kreises Plön Untere Bauaufsichtsbehörde Im Auftrage: </p>	<p>Siehe Bauakte Nr. 23/158/83</p>

NW 600/3802 - Deutscher Gemeindeverlag GmbH - 9/79



Baulast (zu Abschnitt 3.5.4)



Bild 1: Zufahrt zum Grundstück (über das Flurstück 26)



Bild 2: Blick zum Wohnhaus/-anbau in Nordnordwest-Richtung



Bild 3: Südsüdostansicht des Wohnhauses



Bild 4: Südansicht des Wohnhauses



Bild 5: Grundstücksfreifläche westlich des Wohnhauses



Bild 6: Westansicht des Wohnhauses



Bild 7: Grundstückfreifläche nördlich des Wohnhauses mit Wohnhausanbau



Bild 8: Westnordwestansicht des Wohnhausanbaus



Bild 9: Nordansicht des Wohnhausanbaus mit Garagenanbau



Bild 10: Nordostansicht des Wohnhausanbaus mit Garagenanbau



Bild 11: Ostansicht des Wohnhausanbaus mit Garagenanbau



Bild 12: Südsüdostansicht des Wohnhausanbaus



Bild 13: Nordostansicht des Wohnhauses



Bild 14: Westansicht der Garagen mit Abstellschuppen



Bild 15: Südwestansicht des Wirtschaftsgebäudes mit Wohnungen



Bild 16: Westansicht des Wirtschaftsgebäudes mit Wohnungen



Bild 17: Nordansicht des Wirtschaftsgebäudes mit Wohnungen



Bild 18: Nordwestansicht des Wirtschaftsgebäudes mit Wohnungen



Bild 19: Südansicht des Wirtschaftsgebäudes mit Wohnungen



Bild 20: Wirtschaftsweg in Nordost-Richtung (auf dem Flurstück 26)



Bild 21: Südostansicht des Wirtschaftsgebäudes mit WE 3 und WE 2



Bild 22: Südostansicht des Wirtschaftsgebäudes mit WE 1



Bild 23: Hallen nordöstlich des Wirtschaftsgebäudes mit Wohnungen



Bild 24: Ost(teil)ansicht der Hallen



Bild 25: Ost(teil)ansicht der Hallen



Bild 26: Nordost(teil)ansicht der Hallen



Bild 27: Nordnordwest(teil)ansicht der Hallen



Bild 28: West(teil)ansicht der Hallen



Bild 29: Südwest(teil)ansicht der Hallen



Bild 30: West(teil)ansicht der Hallen



Bild 31: Einhausung für Müllbehälter



Bild 32: Gartenhaus



Bild 33: Blick zum Flurstück 27



Bild 34: Carport



Bild 35: Schuppen (auf dem Flurstück 28)



Bild 36: ehem. Nerzstall



Bild 37: Schuppen



Bild 38: Überdachungen



Bild 39: Überdachungen



Bild 40: Bauschutt/-materialien



Bild 41: eingezäunte Freifläche



Bild 42: Blick hinter die Einzäunung