



THILO RUDROFF REV

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

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön
- Abteilung 8 -
Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Geschäfts-Nr.: 8 K 17/19

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

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

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

Datum: 16.04.2024

Az.: 24-02-23

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

GUTACHTEN

- ohne Gebäudeinnenbesichtigung -

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Wohnhaus mit einer Haupt- und zwei Neben-/Ferienwohnungen
bebauten Grundstücks Käptn`s Gang 2 in 24217 Schönberg, OT Schönberger Strand



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 ermittelt mit rd.

982.000,00 €.

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



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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6
2	Daten des Grundstücks	7
2.1	Bestandsverzeichnis	7
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	7
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	7
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
3	Beschreibung des Grundstücks	8
3.1	Wohn- und Verkehrslage	8
3.2	Erschließungssituation	9
3.3	Beschaffenheit	10
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	11
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	12
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	12
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	12
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	12
3.5.4	Baulasten	13
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	Rohbaumerkmale	14
4.3	Ausbauzustand	15
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	20
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	20
4.6	Bauzahlen	22
4.6.1	Überbaute Grundfläche (GR)	22
4.6.2	Brutto-Grundfläche (BGF)	23
4.6.3	Brutto-Rauminhalt (BRI)	23
4.6.4	Wohnfläche (WF)	23

4.6.5	Nutzfläche (NF)	24
5	Ermittlung des Verkehrswertes	25
5.1	Vorbemerkung	25
5.2	Definition des Verkehrswertes	25
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	26
5.4	Sachwertermittlung	28
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	29
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	29
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	30
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	30
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	32
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	33
5.4.2.4	Baunebenkosten	34
5.4.2.5	Baupreisindex	34
5.4.2.6	Regionalfaktor	34
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	35
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	37
5.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	38
5.5	Verkehrswert	38
5.5.1	Marktanpassung	39
5.5.1.1	Allgemeines	39
5.5.1.2	Sachwertfaktor	41
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
5.5.3	Verkehrswaltergebnis	44
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	46
8	Verzeichnis der Anlagen	47

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 19.01.2024, zugestellt am 24.01.2024, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Schönberg Blatt 4342** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 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 23.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (23.02.2024).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 600 m² großes Grundstück, das mit einem 1998 fertiggestellten Wohnhaus in zweigeschossiger Bauweise mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss bebaut ist. Dabei handelt es sich um eine Hauptwohnung mit etwa 247 m² Wohnfläche und um zwei Neben-/Ferienwohnungen mit etwa 58 m² und 66 m² Wohnfläche. Das Gebäude ist im Wesentlichen mit drei Tiefgaragenstellplätzen teilunterkellert. Aus der Dachgeschossebene besteht tlw. eine eingeschränkte Aus-/Weitsichtmöglichkeit in Richtung Ostsee.

1.6 Grundstücksanschrift

Käptn`s Gang 2, 24217 Schönberg, OT Schönberger Strand.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Ob Miet- und Pachtverhältnisse (als Dauer- oder befristet als Ferienwohnraum) bestehen, ist dem Sachverständigen nicht bekanntgeworden. Nach dem gewonnenen äußeren Eindruck wird die Immobilie vermutlich nicht (mehr) bewohnt.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 23.02.2024 zwischen 10.00 bis 10.45 Uhr allein von außerhalb der Gebäude- und im Wesentlichen auch der Grundstücksgrenzen durchgeführt (Begründung siehe nachstehend).

1.9 Besichtigungsumfang

Der Sachverständige hat den Prozessbevollmächtigten der Eigentümer mit Vorab-Telefax und Schreiben vom 25.01.2024 insgesamt vier Terminvorschläge für die Durchführung der Ortsbesichtigung zur Auswahl gestellt und um Bestätigung eines Termins bis spätestens zum 05.02.2024 gebeten. Für den Fall, dass die erbetene Terminbestätigung nicht erfolgt, wurde der Termin zur Ortsbesichtigung bereits innerhalb dieses Schreibens auf den 23.02.2024 um 10.00 Uhr festgesetzt. Weder der Prozessbevollmächtigte noch die Eigentümer haben auf die Terminvorschläge reagiert. Daraufhin hat der Sachverständige den Prozessbevollmächtigten der Eigentümer mit Vorab-Telefax und Einwurf-Einschreiben vom 06.02.2024 den bereits angekündigten Termin für die Ortsbesichtigung am 23.02.2024 um 10.00 Uhr ein zweites Mal mitgeteilt. Innerhalb dieses Schreibens wurde darauf hingewiesen, dass das Gutachten nach dem äußeren Eindruck und mit einem Risikoabschlag vom Verkehrswert erstellt wird, wenn die Immobilie nicht besichtigt werden kann. Auch dieses Schreiben blieb unwidersprochen. Die mit Schreiben vom 06.02.2024 ebenfalls über den Ortsbesichtigungstermin unterrichtete Gläubigerin hat bereits mit Telefonanruf vom 08.02.2024 auf eine Teilnahme verzichtet.

An diesem 23.02.2024 war ab 10.00 Uhr bis 10.45 Uhr augenscheinlich niemand anwesend, auf Klingeln und Klopfen an der Treppenhaustür wurde nicht geöffnet. Das Grundstück konnte auch nur innerhalb der Hauszuwegung an der Südostgrenze betreten werden, da die Grenzen mit eingewachsenen Sichtschutzzäunen o.ä. eingefriedet sind und das zweiflügelige Einfahrtstor mit einflügeligem Gartentor von innen abgeriegelt wurde. Insofern war eine Einsichtnahme in die vorderen Grundstücksfreiflächen nur eingeschränkt, in die hinteren gar nicht möglich!

Der Zufall will es, dass dem Sachverständigen ein Vorgutachten (VGA) zum Wertermittlungstichtag 10.03.2004 vorliegt, das von einem anderen Sachverständigen bereits in einem früheren Zwangsversteigerungsverfahren (anderer Eigentümer) erstellt wurde. Die dortigen Feststellungen insbesondere zum Ausbauzustand werden insoweit hilfsweise übernommen. Ansonsten erfolgt diese Wertermittlung nach dem äußeren Anschein (d.h. von außerhalb der Gebäude- und der Grundstücksgrenzen) und den beim Kreis Plön registrierten Baugenehmigungsunterlagen, sodass hinsichtlich der am Wertermittlungstichtag tatsächlich vorhandenen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale sowie des baulichen Unterhaltungszustands eine nicht unerhebliche Wertermittlungs- bzw. Ergebnisunsicherheit des Gutachtens verbleibt.

Die am Besichtigungstag angefertigten Bild(außen)aufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 14 auszugsweise beigelegt.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchauszug (ohne Abteilung III) vom 19.01.2024.
- Aus der Grundakte angeforderter Grundstückskaufvertrag vom 16.07.1996/05.06.1997.

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

- Einsicht in die beim Kreis Plön registrierten Baugenehmigungsakten am 01.02.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 22.02.2024.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Schönberg vom 08.04.2024.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Probstei zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 09.04.2024.
- Internetseiten des Amtes Probstei/des Kreises Plön (u.a. betreffend die Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2022/2023 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Schönberg Blatt 4342** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Schönberg	002	108/9	Gebäude- und Freifläche, Käptn`s Gang 2	600 m ²

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
1-3	Gelöscht am 24.02.2005.
4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 17/2019); eingetragen am 11.11.2019.

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. Abweichend dazu siehe Hinweis im Abschnitt 3.3. Darüber hinaus wurden durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Gemeinde Schönberg, und zwar innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberger Strand, dort im Zentrumsbereich auf der Nordostseite der Erschließungsstraße Käptn`s Gang und in sog. zweiter Bebauungsreihe hinter der Promenade mit dem Landesschutzdeich, der im Nordosten nur knapp 45 m entfernt liegt. Die Straße Käptn`s Gang ist mit Einbahnstraßenregelung und mit Ein- und Ausfahrt von der Haupterschließungsstraße Am Schierbek im Südosten angelegt. Diese Haupterschließung dient neben dem begrenzten Anlieger- und Anlieferverkehr als Zufahrt zur Promenade vor allem in den Sommermonaten auch als Zuwegung für das vielfältige Fußgänger-/Fahrradverkehrsaufkommen mit Urlaubern/Tagesgästen ebenfalls zur Promenade als Fußgängerzone mit den dort geschäftlichen bzw. meist gastgewerblichen Einrichtungen und dem Hauptanziehungspunkt, dem Ostseebadestrand (u.a. mit der Seebrücke). Die Straße Käptn`s Gang dient neben der Erschließung weniger direkter Anliegergrundstücke bis zur nordwestlich benachbarten Appartementanlage Ostseeresidenz mit Stellplatzanlage vor allem auch dem Besucher- und Zielverkehr zum benachbarten Tourist-Service mit u.a. öffentlicher WC-Anlage und einem zu Saisonzeiten täglich geöffneten SB-Markt mit jeweils großflächig umgebenen Parkplatzangeboten. Die unmittelbare Nachbarschaftslage wird ansonsten baulich geprägt durch eine ein-, zwei- bis dreigeschossige Bauweise, wobei neben den privaten und öffentlichen Parkplatzflächen (u.a. direkt vor dem Grundstück) mit dem bereits erwähnten Tourist-Service und dem SB-Markt eine Ferienwohnnutzung dominiert (so u.a. auch zwei zweigeschossige Neubauten auf dem nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück, die in der Liegenschaftskarte noch nicht eingemessen sind). Die Promenade und der Ostseebadestrand hinter dem Landesschutzdeich liegen praktisch vor der Haustür. Vom Bewertungsobjekt aus ist von der Dachgeschossebene bzw. Dachterrasse eine zwar grundsätzlich attraktive, aber durch die an der Promenade dazwischen liegende Bebauung eingeschränkte Aus- bzw. Weitsicht Richtung Ostsee möglich¹.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Probstei angehörige politische Gemeinde Schönberg selbst hat mit den Ortsteilen Schönberger Strand, Neuschönberg, Holm, Kalifornien und Brasilien auf Basis der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit etwa 6.309 Einwohner und liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel auf der Siedlungsachse Kiel-Schönkirchen-Schönberg. Schönberg ist Zentrum der 140 km² großen Probstei, einer Naturlandschaft und Urlaubsregion, beginnend an der Kieler Außenförde bei Laboe mit etwa 20 km Strand bis hin zum Süß- und Salzwasserbiotop bei Stakendorf. Neben dem Tourismus wird diese Region auch noch durch die Landwirtschaft geprägt. Die zentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde

¹ Anlage 14 mit den Bildern 19 und 20 zeigt das Bewertungsobjekt als Nordostansicht vom Landesschutzdeich aus. Bei der auf dem Bild im Vordergrund erkennbaren Brandruine handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach als Fischimbiss/-räucherei, das am 17.02.2024 abgebrannt ist. Ob bzw. wann und in welcher Form das Gebäude wiederaufgebaut wird, ist nicht bekannt. Gleiches gilt für etwaige störend wahrnehmbare Geruchsimmissionen aus dem bisherigen Räuchereibetrieb.

Schönberg als landesplanerisches Unterzentrum dokumentiert sich dabei mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs nicht nur im wirtschaftlichen und kulturellen Bereich, sondern auch in den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Verwaltungen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen u.a.m.). Die Gemeinde ist an den ÖPNV (Busliniennetz) mit Verbindungen Richtung Kiel, Preetz und Lütjenburg angeschlossen. Im Ortsteil Schönberger Strand liegt eine Bushaltestelle an der Straße Am Schierbek nur etwa 100 m entfernt. Das von hier aus nur etwa 4 km entfernt liegende Zentrum von Schönberg ist für den motorisierten Individualverkehr mit nur wenigen Fahrminuten äußerst zügig erreichbar. Die Gemeinde wird durch die B 502 und die L 165 in einen nördlichen und südlichen Gemeindebereich zergliedert – Küstenbereich und Hauptort. Die K 15 und K 50 dienen der Erschließung der Ortsteile untereinander. Sie klammern die küstenseitig liegenden Ortsteile Holm, Kalifornien, Brasilien und Schönberger Strand und verbinden diese mit der B 502 und dem Hauptort. Die K 50 verbindet nahezu axial die Ortsteile Kalifornien, Brasilien und Schönberger Strand. Bis zur Kreisstadt Plön sind es – je nach Streckenführung – ungefähr etwa 37 km bis 40 km, das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel ist über die B 502 bereits nach etwa 26 km erreichbar.

Insgesamt beurteilt ist eine Wohnlage in unmittelbarer Strandnähe eines durch Fremdenverkehr mit Urlaubern und Tagesgästen bzw. durch Ferienwohnungen/-häusern geprägten Ostseebades vorhanden. Aus Sicht einer Ferienwohnnutzung ist die Ostseelage zweifelsfrei attraktiv. In Teilbereichen ist auch eine Dauerwohnnutzung sowohl üblich als auch zulässig. Eine infrastrukturelle Versorgung findet hingegen vorwiegend zu den Saisonzeiten statt. Auch wenn der Hauptort nicht allzu weit entfernt liegt, sind aus Sicht einer Dauerwohnnutzung dennoch eher abseitige Lagekriterien mit mäßiger einzustufender Ausstattung vorhanden. Zwar überzeugt neben der Strandnähe auch der tlw. mögliche Seeblick in 2. Bebauungsreihe. Andererseits bestehen intern auch Nachteile durch die relativ geringe Grundstücksfläche mit nur halb-offener Bauweise und die Sonnenorientierung der wesentlichen Grundstücksfreifläche nach Südwesten zur intensiver als bei einer reinen Anliegerstraße sonst üblich frequentierten Straße mit Pkw-Verkehr bzw. Stellplatzanlagen und einer gewerblich-touristisch geprägten Nutzung.

3.2 Erschließungssituation

Die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE Am Schierbek ist mit einer Schwarzdecke befestigt, mit Betonrechtecksteinen befestigte Gehwege gibt es beidseitig. Die das Grundstück erschließende Straße Käptn`s Gang ist mit Einbahnstraßenregelung von dieser Straße mit Einfahrt nördlich und Ausfahrt südlich angelegt und mit Betonrechtecksteinen befestigt. Von besonderer Bedeutung ist, dass es beidseitig nur durch Begleitgrün tlw. unterbrochene öffentliche Pkw-Stellplätze in Senkrechtaufstellung zur Fahrbahn gibt und sich diese auch unmittelbar vor dem Bewertungsgrundstück (Südwestseite) befinden, sodass zwei Stellplätze vor der Zufahrt und einer vor der Zuwegung nicht benutzbar bzw. freizuhalten sind. Zwischen den Stellplätzen und

der Grundstücksgrenze befindet sich ein offener Graben, der vermutlich eine Entwässerungsfunktion hat. Im Bereich der notwendigen Grundstückszufahrt (u.a. zur Kellergarage) ist der Graben geschlossen bzw. überbaut. Die separate Zuwegung findet mit einer Holzbrücke statt. Der Sachverständige geht davon aus, dass diese besondere Art der Erschließungsnutzung gesichert ist bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Gemeinde bzw. den Kreis Plön beachtet wurde. In einem Lage-/Höhenplan wird dieser Graben außerdem dargestellt. Im Übrigen geht der Sachverständige ohne weitere Überprüfung auch davon aus, dass das Grundstück an die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Telefon sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser (Trennsystem) angeschlossen ist, mithin eine ortsübliche erschließungs- und ausbaubeitragsfreie Baulandqualität besteht². Das zur Erschließungssituation aus behördlicher Sicht um Auskunft gebetene Amt Probstei hat mit Antwortschreiben vom 09.04.2024 sinngemäß auch noch das Folgende mitgeteilt:

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

3.3 Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von 600 m². Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer Straßenfrontlänge/-breite von etwa 20 m und einer in Nordost-Richtung gemessenen Tiefe von etwa 30 m regelmäßig, d.h. rechteckig und mit geradlinigen Grenzen geformt. Die Geländeverhältnisse sind differenziert zu betrachten. Die Zuwegung zum Treppenhaus entlang der Südostgrenze erfolgt etwa höhengleich mit dem Straßenniveau. Die Zufahrt zum KG als Tiefgarage auf der Nordwestseite erfolgt eben beginnend an der Straßengrenze und als flach abfallende Niederfahrt hinter dem Einfahrtstor, liegt also unten etwa 2,50 m tiefer. Der Hauseingang der Hauptwohnung liegt eine volle Geschosshöhe höher, sodass die Hausvorfahrtfläche tlw. als Hang mit einer Treppenanlage ausgebildet wurde. Die im Nordosten nicht einsehbare Grenzabstandsfläche befindet sich vermutlich etwa höhengleich mit den Nachbargrundstücken. Die Orientierung des Grundstücks zum Sonnenverlauf überzeugt dem Grundsatz nach deshalb nicht, weil die Nordostseite zwar mit der attraktiven Seeseite, die tlw. einen Blick auf die Ostsee erlaubt, aber die Südwestseite mit der gut einsehbaren Straßenseite identisch ist, sodass entsprechende Sichtschutzzäune herzustellen und zu unterhalten sind. Das Gebäude wurde vermutlich aus Gründen der Sonnenorientierung dabei mit einer Grenz-

² Baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV.

abstandsfläche von etwa 3 m nahe der Nordostgrenze, also im rückwärtigen Bereich errichtet, sodass der Hausvorgarten mit etwa 12,5 m deutlich tiefer ist. Auf der Nordwestseite gibt es neben der Tiefgaragenzufahrt nur noch einen schmalen Pflanzstreifen. Die Balkon- und Freisitzfläche der beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss sind mit einer Ausrichtung nach Nordwesten und Norden eingeschränkt. Auf der Südostseite mit der Zuwegung zum Treppenhaus besteht tlw. eine geschlossene Bauweise mit dem Nachbargrundstück "Am Schiebek 2".

Hinweis: Aus diesem vorgenannten Nachbargrundstück ist das Bewertungsgrundstück mit Kaufvertrag vom 16.07.1996 nach Teilungsvermessung entstanden. Im Kaufvertrag wurde u.a. vereinbart, dass die Abgrenzung zwischen den beiden Grundstücken auf der gemeinsamen Grenze durch einen 1,80 m hohen Holzzaun Sache der Verkäuferin ist, dass beide Eigentümer wechselseitig einer etwaigen Grenzbebauung zustimmen und die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Kaufgrundstück über das Grundstück der Verkäuferin verlaufen. Die Verkäuferin hat sich zur Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit verpflichtet (Mitenbenutzungsrecht). Die Verkäuferin hat sich verpflichtet, auf dem 2 m breiten Streifen, unter dem die Rohrleitungen verlaufen, keine Bäume oder tief wurzelnde Gehölze zu pflanzen. Die Bewilligung und Eintragung einer Grunddienstbarkeit bezüglich der tlw. über das Nachbarflurstück 108/10 verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen wurde in der Auflassungsverhandlung vom 05.06.1997 erklärt. Nach Auskunft des Grundbuchamtes des Amtsgerichtes Plön wurde die Grunddienstbarkeit zunächst auch eingetragen und am 29.01.2002 wieder gelöscht.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen über den Grundwasserstand wurden durch den Sachverständigen nicht angestellt. Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund in üblicher Gründungstiefe wird in dieser Wertermittlung daher ohne weitere Nachforschungen angenommen. Das Grundstück wurde ebenfalls auch nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder sonstigen vornutzungsbedingten ökologischen Lasten u. dgl. untersucht. Ein Bewertungssachverständiger wäre nämlich, was Altlasten, sonstige vornutzungsbedingte ökologische Lasten u. dgl. betrifft, auch nicht in der Lage diese festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen und anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. entsprechenden Fachgutachtern ausgeübt werden. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt, eigene Recherchen wurden nicht angestellt. Unbekannt ist daher auch, in welchem Umfang in den Baulichkeiten u.U. Baumaterialien enthalten sind, die nach aktuellen Regelungen zur Verwendung von gefährdenden Materialien nicht mehr verbaut werden dürfen bzw. zu entfernen sind. (...). So oder ähnlich lauten regelmäßig die üblichen Standardformulierungen in Gutachten zum Zweck der Verkehrswertermittlung. Da andererseits auch keine konkreten Anhaltspunkte z.B. hinsichtlich

vornutzungsbedingter Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderungen vorliegen, wurde auf die Einholung einer gebührenpflichtigen Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster beim Amt für Umwelt als Untere Bodenschutzbehörde im Kreis Plön verzichtet.

3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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

3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird in Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg als "Sondergebiet Gewerblicher Tourismus und Wohnen (SO_{GTW})" dargestellt³.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Schönberg über den Bebauungsplan 3 A für das Gebiet "Kurzentrums Schönberger Strand, Bereich zwischen Kurpark, Am Golfplatz, Promenade und Am Schierbek", die am 21.08.1991 in Kraft getreten ist. Für das im Teilgebiet 4 belegene Grundstück wurde nach der Planzeichnung (Teil A) ein Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr (SO_{GF}) nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig ist eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Nach den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist das dauernde Wohnen (!) ebenso allgemein zulässig wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Soweit innerhalb der Planzeichnung im Randbereich entlang der Nordwestgrenze noch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten anderer Grundstücke festgesetzt sind, wurde diese Fläche nach den örtlich erkennbaren Gegebenheiten vermutlich nicht hergestellt⁴. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können ansonsten nur durch die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön (z.B. im Rahmen einer Bauvoranfrage) erteilt werden.

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

³ Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Probstei/Schoenberg/F/Neuaufstellung_2006/15_F_Neuaufstellung2006_Urkunde.pdf.

⁴ Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Probstei/Schoenberg/B3A/Urschrift/15_B3A_KurzentrumsSchoenbergerStrand_Urkunde.pdf.

3.5.4 Baulasten

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 08.04.2024 ist das Grundstück im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Schönberg nicht enthalten. Zulasten/zugunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen.

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Schutzzonen, Sachgesamtheiten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, Einzeldenkmale, Gründenkmale etc. nicht eingetragen⁵. Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt geworden⁶. Das Grundstück – wie auch großflächige Bereiche des Gemeindegebiets – liegt in einem sog. archäologischen Interessengebiet, also in einem Gebiet, in dem z.B. bei Aufgrabungsarbeiten grundsätzlich mit archäologischer Substanz zu rechnen ist⁷.

3.5.6 Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.

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

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁸

4.1 Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus in teilunterkellertes zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Nach den zur Verfügung stehenden Informationen besteht das Kellergeschoss im Wesentlichen aus einem Tiefgaragenraum mit 3

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

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

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

⁸ 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.

Stellplätzen sowie einem Vor- und einem Heizungsraum. Im Erdgeschoss gibt es mit versetzten Ebenen zwei Neben- bzw. Ferienwohnungen mit jeweils einem Wohn-/Essbereich mit Pantry, Diele, zwei Zimmern und Duschbad/WC. Die vom Treppenhaus und über den Hausgarten separat erreichbare Hauptwohnung im Obergeschoss besteht aus einer Wohnebene (Wohnen/Essen mit Küche, Schlaftrakt und Sanitärräume) und innerhalb des Dachgeschosses mit der Galerieebene plus zwei Kinderzimmern mit Bad und einer großflächigen Dachterrasse mit Ostseeblickmöglichkeit. Diese Bebauung ist am 08.04.1997 als "Neubau eines Mehrfamilienhauses" bauordnungsrechtlich unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Pult- und Flachdach genehmigt worden. Der Baubeginn wurde für den 28.04.1997 angezeigt. Eine Besichtigung des fertiggestellten Bauvorhabens hat am 25.06.1998 stattgefunden, sodass am Wertermittlungstichtag ein Gebäudealter von rd. 26 Jahren besteht. Im Rahmen der Schlussbesichtigung wurden unter Fristsetzung mehrere Mängel festgestellt und technische Nachweise nachgefordert. Mit Schreiben vom 02.03.1999 bzw. neu erstellt (wegen falscher Anschrift) vom 29.03.1999 hat die Bauaufsichtsbehörde nach Bestätigungsmeldung über die Beseitigung der festgestellten Mängel und der inzwischen vorgelegten Nachweise auf eine Nachbesichtigung verzichtet und den Vorgang als "hiermit abgeschlossen" erklärt.

Weiterer Bestandteil der eingesehenen Bauakte ist ein Antrag vom 31.12.1999 auf die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung i.S. von § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes, die am 09.02.2000 für die Wohnungen mit den Nrn. 1 bis 3 und mit den Nrn. 1 bis 3 für nicht zu Wohnzwecke dienende Räume (Kellerräume, Tiefgarage) auch erteilt wurde. Zu einer Teilungserklärung ist es vermutlich danach nicht gekommen, zumindest wurde bisher kein Wohnungseigentum gebildet bzw. keine Wohnungsgrundbücher angelegt. Da sich die tatsächliche Bauausführung mit den Aufteilungsplänen von den Ursprungsbauzeichnungen unterscheidet (u.a. war ein Vollkeller vorgesehen) und die Bauaufsichtsbehörde nach einem Aktenvermerk nach der Vorlage von als zutreffend bezeichneten Änderungszeichnungen auf einen Nachtrag verzichtet hat, werden nicht die Bauzeichnungen des Baugenehmigungsverfahrens, sondern dem Gutachten als Anlagen 5 bis 12 stattdessen die Aufteilungspläne als Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung zugrunde gelegt. Ergänzend ist noch darauf hinzuweisen, dass nach Feststellung des Sachverständigen des Vorgutachtens auf der Dachterrasse als zweite Ebene nachträglich auch noch eine Podestfläche hergestellt wurde.

4.2 Rohbaumerkmale

Außenwände: Nach der Bauvorlagenbeschreibung (BVB) vom 23.12.1996 Kellerwände aus 36,5 cm KSV mit Mörtelfuge und Sockelverblendung. Aufgehende Wände aus Leichtbetonfertigteilelementen mit $d = 15$ cm, 10 cm Wärmedämmung, 4 cm Luftschicht und 11,5 cm Vormauerziegel aus gebrochenem Kalksandstein. Der

Treppenhausanbau an der Südostseite hat keine Verblendung erhalten, sondern stattdessen ein Wärmedämmverbundsystem.

- Innenwände: Nach der BVB Wohnungstrenn-, Treppenraum- u. Brandwände $d = 36$ cm aus 2 x 15 cm Leichtbetonfertigteilelementen mit 6 cm Dämmung. Sonstige Zwischenwände aus 10 cm und 15 cm LB.
- Geschossdecken: Nach der BVB über KG sowie Wohnungstrenndecken massiv als Fertigteilplattendecken nach statischen Erfordernissen mit schwimmendem Estrich $d = 10$ cm einschließlich Wärmedämmung. Der untere Abschluss wird nicht näher beschrieben.
- Dach: Treppenhausanbau (mit Bad auf OG- und Kinderzimmer auf DG-Ebene) als Flachdach mit Foliendichtung und Leichtmetallblende. Hauptgebäude als Pultdachausbildung mit Holzbindern und unterseitiger Profilschalung. Nach der Baubeschreibung soll die Eindeckung aus Betondachsteinen bestehen, was aus der Distanz nicht eindeutig feststellbar war. Wahrscheinlicher handelt es sich wohl um Faserzementplatten. Gaubenverkleidung sowie Entwässerung aus Zinkblech. Dachüberstände unterhalb der Dachterrasse bzw. über den Erkern auf der Gebäuderückseite mit Trapezblechen gedeckt. Nach der BVB soll im Ausbau 16 cm Wärmedämmung vorhanden sein. Die Gipskartonplatten auf Sparschalung konnten im VGA nicht festgestellt werden.

4.3 Ausbauzustand

- Treppen: Haupttreppenhaus als Appendix auf der Südostseite vom KG bis zum DG mit Nebeneingang zur Hauptwohnung. Nach dem VGA dreiläufige U-Treppe mit zwei Viertelpodesten als Stahlwangenkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen, Farbgebung in rostbraun mit hellgrau lackierten Laufflächen. Geländer aus senkrecht angeordneten Stahlprofilen mit parallel zum Treppenlauf gespannten Stahlseilen nebst darüberliegendem Edelstahlhandlauf. Dazu ein großes Treppenauge aus einem geplant gewesenen Aufzug, der aber nicht eingebaut worden ist. Innerhalb der Hauptwohnung zweiläufige Winkeltreppe mit Viertelpodesten vom OG zum DG als Stahlwangenkonstruktion mit aufgelegten Trittstufen aus einem durchsichtigen Material und einem Geländer, das mit dem Haupttreppenhaus vergleichbar sein soll.

- Fenster:** Fenster, die nach dem VGA in allen Ebenen gleichartig ausgeführt sein sollen. Tlw. voll lackiert z.B. in den Ferienwohnungen und tlw. nur außen lackiert, innen naturbelassen wie in der Hauptwohnung. Dies als Weichholzrahmen mit Brüstungselementen bis Fußbodenhöhe, die überwiegend geschlossen, tlw. aber auch verglast worden sind. Die vorhandenen Isolierverglasungen stammen vermutlich durchweg noch aus dem Baujahr.
- Türen:** Kellergarage nach dem VGA als Rollsegmenttor mit Fernbedienung. Von dort führen FH-Türen zum Vorraum (Schleuse), zum Heizungsraum und zum Treppenhaus. Einflügelige Eingangstür zum Treppenhaus auf EG-Ebene mit Seitenelement und Isolierglausschnitten. Einflügelige Eingangstür zur Hauptwohnung vom Garten aus mit Seitenteil und Glasfüllungen. Vom Innenbereich aus führen Fenstertüren zu den Terrassen und Balkonen. Innentüren in der Hauptwohnung edelholzfurniert. Die Türen sollen mit 95 cm meist überdurchschnittlich breit sein und über farblich abgesetzte Zierleisten und Türdrückern aus Edelstahl verfügen. Zwischen Windfang und der Wohndiele Ganzglastür, zwischen Elternzimmer und dem Schrankraum nur ein Vorhang. In den beiden Ferienwohnungen sollen handelsübliche Fertigtüren mit Eiche- bzw. Buchefurnier (Nachbildung) vorhanden sein.
- Bodenbeläge:** Ferienwohnung: Keramikplatten im Sanitärbereich und innerhalb der Pantryküchen, hellfarbig Format 30/30 cm. Für die Wohnung 2 auch für den Abstellraum. Ansonsten Textilbelag in den Wohn- und Schlafräumen bzw. im Flur. Hauptwohnung: Keramikplatten Format 42/42 cm im Windfang, in der Wohndiele, im HWR, in der Küche und im Essplatzbereich, jeweils mit Holzsockelabschlussleiste. Keramikplatten Format 10/10 cm im Elternbad, Format 30/30 cm im WC-Raum und in abweichender Qualität im Kinderbad. Ansonsten Textilbelag mit Holzsockelabschlussleiste, im Wohn- u. Galeriebereich aufwendiger als in den Kinderzimmern.
- Sanitäre Ausstattung:** Ferienwohnraum: Je Wohnung Duschbad mit einer Eckdusche als geflieste Einbauwanne und einfach ausgestatteter Duschkabine aus Leichtmetallrahmen mit Schiebetüren, Waschtischanlage und WC mit tiefhängendem Spülkasten. Weiße Objekte. Duscharmatur mit Thermostat bzw. Einhandhebelarmatur für die

Waschtische. Duschbereich etwa 2,20 m hoch, sonst im Objektbereich etwa 1,80 m hoch grau-weiß marmoriert gefliest. Hauptwohnung (OG): WC-Raum mit verdeckt liegendem Spülkasten zzgl. UB und Waschtisanlage in weißer Ausführung mit Ablegeplatte aus Naturstein, hochwertigem Spiegeelement und verkleideter Halbsäule. Zweifarbige Fußboden- bzw. Wandfliesen mit Einlegern und diagonaler Verlegeart, die Wandfliesen nur im Objektbereich von WC und UB. Elternbad mit WC und verdeckt liegendem Spülkasten, einem Bidet, einem Waschtisch mit beidseitigem Schrankplatz als massives Einbaumöbel und mehrfarbig gefliester Platte. Dazu eine Einbauwanne als Whirlpool mit gleichartigen Fliesen nur bis zur Oberkannte der Wanne sowie eine separate Dusche mit Bodeneinlauf und einer Duscharmatur mit Thermostat, ansonsten Einhandhebelarmaturen. Weiße Objekte und Wände nur tlw. gefliest, in Teilbereichen Profilholz. Hauptwohnung (DG): Kinderbad mit Waschtisanlage nebst Einbaumöbel und einer Einbauduschwanne mit Duschkabine aus Leichtmetallrahmen nebst Klarglasfüllung zzgl. WC mit verdeckt liegendem Spülkasten. Weiße Objekte sowie helle Fußbodenfliesen Format 30/30 cm. Einhandhebelarmatur für den Waschtisch und Duscharmatur mit Thermostat. Wände nur im Duschbereich etwa 2,20 m hoch gefliest.

Beheizung:

Nach dem VGA Gaszentralheizung vom KG aus. Die Nennwärmeleistung der Kesselanlage des Fabrikats Buderus Typ GB 112 konnte seinerzeit nicht festgestellt werden. Dazu ein separater Standspeicher (200 l) für die zentrale Warmwasserbereitung. Ob diese Heizung noch aus dem Baujahr vorhanden ist oder zwischenzeitlich erneuert wurde, bleibt unbekannt. Der u.a. dazu schriftlich um Auskunft gebetene Bezirksschornsteinfegermeister hat leider nicht geantwortet. Die Installationen sollen aus doppelwandigen Plattenheizkörpern (Ferienwohnraum, Kinderzimmer) sowie tlw. auch aus Unterflurkonvektoren (Hauptwohnbereich) bestehen. Zu vermuten ist nach dem VGA auch eine Fußbodenerwärmung (Eingangsbereich und für die Sanitärräume). Tlw. soll es auch Handtuchheizkörper geben (Sanitärbereich).

Sonstige Ausstattung:

Außerhalb des Gebäudes:

Hausaufgangstreppe mit 17 Stufen (zur Hauptwohnung) gemäß Beschreibung im Abschnitt 4.4.

Vor dem Hauseingang zum Treppenhaus ist nordwestlich der Zuwegung ein Abstellraum für Gartengeräte bzw. Müllboxen in den Hang hineingebaut worden, der konstruktiv dreiseitig und mit der Decke aus Schwellenholz besteht und ein doppelfügeliges Tor aus verzinkten Stahlprofilen hat.

Zur Beschaffenheit der Tiefgaragenzufahrt und der Treppenzuwegung siehe ebenfalls Abschnitt 4.4.

Für den Hauptwohnbereich gibt es 5 Erkervorbauten als Holzkonstruktion mit isolierverglasten Elementen.

Balkon auf OG-Ebene der Hauptwohnung mit Fußbodenbelag aus Hartholzplanken und einem Geländer aus Stahlprofilen mit Edelstahlhandlauf und waagrecht angeordneten Stahlseilen.

Balkonanlage vor der Ferienwohnung 2 mit einem Fußbodenbelag aus Betonplatten Format 50/50 cm und einem Geländer aus Stahlprofilen mit Edelstahlhandlauf und Segeltuchbespannung.

Balkonanlage im Nordosten mit Zugang vom Bad, gleicher Belag aus Hartholzplanken, jedoch ohne Geländer und als solcher in der Grundrisszeichnung nicht dargestellt.

Freiterrasse vor der Ferienwohnung 1 mit Betonplattenbefestigung und Überdachung durch den darüberliegenden Balkon.

Dachterrasse mit identischer Befestigung wie vorstehend, tlw. auch mit Betonplatten Format 50/50 cm, dazu mit Beleuchtung und Elektroanschluss, ansonsten mit einer Brüstung bei äußerer Bekleidung aus Tafelblechen mit Stehfalz und innerer Bekleidung aus einer Weichholzstülpchalung nebst darüberliegendem Edelstahlrohrgeländer. Nachträglich wurde eine hölzerne Podestfläche zwecks besserer Sicht über die Ostsee aufgebaut. Der Zugang zu dieser zweiten Ebene erfolgt über eine 7-stufige Wangentreppe mit Trittstufen nebst parallel geführtem Handlauf. Das Holzgeländer hat eine Verglasung.

Die gesamten Außenanlagen sollen über eine intensive Beleuchtung mit Leuchtkörpern sowohl am Haus als auch neben der Treppe (montiert auf Granitsäulen), im Abstellraum und im Garten bzw. innerhalb der Garagenniederfahrt verfügen.

Innerhalb des Gebäudes:

Tiefgarage für 3 Pkw mit elektrischem Rollsegmenttor.

Sprechanlage von den Wohnungen zum Treppenhaus bzw. zum Wohnungseingang.

In den Ferienwohnungen Pantryküchen mit Edelstahlspüle, Unterbaukühlschrank, 4-Platten-Elektroherd mit Wrasenabzug sowie Hängeschränke und Fliesenschild im Objektbereich. In der Wohnung 2 zusätzlich ein halbhoher Raumteiler als Esstresen.

Über die Möblierung sind keine Aussagen (mehr) möglich.

Den in der Bauvorlage dargestellten Aufzug gibt es nicht.

HWR mit Einbaumöbeln in Form von Hänge-/Unterschränken.

Offene Küche vom Wohnraum der Hauptwohnung in U-Form mit integriertem Raumteiler nebst Esstresen bei insg. 7,20 m Länge. Ansichtsflächen aus furniertem Edelholz, die Installationshöhe beträgt mehr als 2 m. Kein Fliesenschild im Objektbereich, jedoch eine Arbeits- und Esstresenplatte aus 3 cm Naturstein. Ansonsten Einbaukühlschrank, Einbaumikrowelle, Geschirrspülmaschine, Elektroherd mit Keramikkochfeld, Edelstahlspüle und Abzugsesse aus Edelstahl. Dazu umfangreicher Schrankplatz mit Hänge- und Unterschränken.

Im Wohnzimmer – zwischen Wohnen und Essen – Kamin mit geschlossenem Einsatz zum Wohnzimmer und terracottafarben gefliester Sitzbank zum Essplatz. Die Anlage wurde im VGA als ungewöhnlich im Standort und in der Ausführung, aber als außergewöhnlich attraktiv beschrieben. Direkt nebenan befindet sich eine 4-stufige Differenzterrasse zwischen den Wohnebenen. Nur vom Elternzimmer aus zugänglich ist ein Ankleidezimmer, das zweiseitig über raumhohe Einbauschränke verfügt.

Galerie auf der DG-Ebene mit einem Geländer aus waagrecht geführten Stahlseilen, einem Edelstahlhandlauf und einer Segeltuchbespannung. Die Dachschrägen sind mit Profillholz zwischen den Holzleimbändern verkleidet.

Abstellraum auf EG-Ebene mit Zugang vom Treppenhaus und 4 Stufen tiefer gelegen (Granit-Groß- und -Kleinpflaster) mit Zentralheizungsanschluss, Fußboden aus Kleingranitpflaster, Außenwand aus Holzelementen mit isolierverglasten Feldern, Pultdach aus Leimbändern mit Eindeckung aus Doppelstegplatten.

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Die Entwässerung von einem Schacht über frei verlaufende, aber eingewachsene PVC-Rohre an der Südostgrenze in den offenen Graben vermittelt optisch einen provisorischen Eindruck. Die Einfriedung zur Straße mit dem offenen Graben besteht aus einem stark eingewachsenen Lamellenzaun. Es gibt eine Tür zur Hauptwohnung, eine Tür zum Gartenweg und ein doppelflügeliges Holztor vor der Garagenzufahrt. Auch der Zugangsweg zum Treppenhaus ist gegenüber dem Garten und auf der anderen Seite zum Nachbargrundstück mit Lamellenzaunelementen abgegrenzt. An der ebenfalls berankten bzw. eingewachsenen Nordwestgrenze sowie an der nicht einsehbaren Nordostgrenze sind Holzzäune oder Lamellenzaunelemente anzunehmen, wobei die Zuordnungen (auch als Nachbareigentum) nicht sicher möglich sind. Der Hauptzugangsweg hinter der Holzbrücke ist mit grauen Betonplatten befestigt. Die Hauptwohnung mit Erschließung über den Vorgarten besteht aus Betonplatten bis zur Zufahrt und einer Treppenanlage mit 17 Stufen, die mit Granit und Kleinpflaster bzw. in den Podesten und dem terrassenartigen Vorplatz mit Betonplatten belegt ist, die Böschungsfäche ist tlw. mit einem Steinwall befestigt. Die Niederfahrt zur Kellergarage überbrückt eine Geschossebene mit Stützwänden aus Schwellhölzern und im hinteren Bereich aus Stahlbeton. Die Zufahrt ist mit Betonsteinpflaster befestigt, das tlw. unterbrochen wird von Granitpflaster und Entwässerungsrinnen bzw. vor der Toreinfahrt als Stahlbetonplatte. Die Freifläche auf der Nordostseite ist als Grenzabstandsfläche nur etwa 3 m breit und nicht einsehbar. Nach dem VGA ist sie tlw. wassergebunden befestigt bzw. hat allein im Terrassenbereich der Wohnung 1 eine Betonplattenbefestigung, letzteres gilt auch für die Freisitzfläche vor der Wohnung 2. Oberhalb der Garagenzufahrt und damit an der Nordwestgrenze gibt es einen Zugangsweg mit Betonplatten. Die gartengestalterischen Grünanlagen bestehen aus Bodendeckern sowie Zierstrauch-/gehölzbestand. Insbesondere aus Gründen der geringen Grundstücksfläche i.V. mit der Erschließung sowie u.a. auch der Geländebeschaffenheit gibt es keine größeren Frei- bzw. Rasenflächen.

4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung⁹

Da eine Gebäudeinnenbesichtigung (s. Abschnitt 1.9) nicht möglich war, ist der Kenntnisstand im Wesentlichen auf die Bauaktenunterlagen und auf den gewonnenen Eindruck von außerhalb der Grundstücks- und Gebäudegrenzen und auf die Informationen des VGA beschränkt. Nach dem äußeren Eindruck wurde die Unterhaltung/Pflege in den letzten Jahren vermutlich vernachlässigt. U.a. bedarf das WDV-System des Treppenhausanbaus Reinigungs- bzw.

⁹ 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.

Malerarbeiten. Die tlw. vorhandenen Trapezblecheindeckung sowie Faserzementschindel sind infolge Verschmutzung bzw. Veralgung optisch ebenfalls unansehnlich. Auch aus der Distanz ist das Holz des Gaubenfensters erkennbar morsch, was sinngemäß – auch aus Altersgründen – für den tlw. vernachlässigt wirkenden Zustand sämtlicher Holzbauteile (soweit einsehbar einschließlich Zaunanlagen und Tore) gilt. Im Übrigen geht der Sachverständige auch davon aus, dass die Instandhaltung der Brücke über dem Graben dem Eigentümer des Bewertungsgrundstücks obliegt. Auf dem Pultdach gibt es eine Fehlstelle in der Eindeckung (Firstrandbereich links mit dem Dachüberstand). Der Zustand der Gartengestalterischen Außenanlagen wirkt auch außerhalb der jahreszeitbedingten Umstände tlw. eher mäßig. (...).

Des Weiteren liegt auch aus Risikovorsorgegründen die Vermutung nicht fern, dass es nach einer bisherigen Nutzungsdauer von 26 Jahren auch individueller Modernisierungsanpassungen bedarf. Ob z.B. die Bäder und Kücheneinrichtungen sowie Bodenbeläge oder die Heizung erneuert wurden oder als Erstausrüstung nach wie vor unverändert vorhanden sind, bleibt vollständig unbekannt. Gleiches gilt für die im VGA seinerzeit getroffenen Ausbauzustandsbeschreibungen sowie Feststellungen. Bemängelt wurde u.a., dass es innerhalb der Tiefgarage keine Stellplatzmarkierungen gibt. Dass innerhalb einer seinerzeit dauervermieteten Ferienwohnung die Textilbeläge erneuerungsnotwendig waren und die Farbgebung der Wände nicht jedermanns Geschmack treffen würde. Auch innerhalb der Kinderzimmer der Hauptwohnung bzw. im Flur auf der Galerieebene gab es tlw. Schädigungen im Textilbelag durch Gebrauch. Der Terrassenbelag bzw. die Vorplatzbefestigung vor der Hauptwohnung war tlw. abgesackt und deutlich uneben. Es fehlte eine Absturzsicherung für den Balkon vor dem Bad. Der Fußboden wies hier eine starke Algenbildung auf, das Gleiche für die Dachhaut des Abstellraumes. Die Differenzhöhe zwischen dem Ess- und dem Wohnbereich innerhalb der Hauptwohnung beträgt etwa 80 cm, ohne dass eine Absturzsicherung vorhanden ist. Das Treppengeländer in der Hauptwohnung zur Galerie erfüllt tlw. nicht die Anforderungen an die LBO (gemessen wurde ein Abstand von 15 cm), zum Wohnraum hin fehlt vollständig die einseitige Absturzsicherung. Auch innerhalb der Hauptwohnung entsprachen die nachträglich ausgeführten Malerarbeiten bzw. die dortige Farbgebung nicht dem sonstigen Standard des Wohnraumes. In einem Kinderzimmer war eine Fensterscheibe defekt.

Die eingangs beschriebenen Defizite und die insbesondere aus Erwerbersicht umfangreich bestehenbleibenden Risiken aus der nicht ermöglichten Gebäudeinnenbesichtigung werden im Abschnitt 5.5.2 mit einem Sonderabschlag von pauschal -10% des vorläufigen Gebäudesachwertes nach Abschnitt 5.4.3 bewertet, das sind rd. -65.000,00 €.

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

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

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts – soweit dies eingeschränkt möglich ist – sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Nach den zur Verfügung stehenden Informationen wird aus aktueller Sicht eine überwiegend mittlere Ausstattungsqualität angenommen. Die Ausstattung ist nach Einschätzung des Sachverständigen in Verbindung mit den Kriterien der ImmoWertV damit etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 3 einzustufen (Modellansatz).

4.6 Bauzahlen

Da ein örtliches Aufmaß durch den Sachverständigen nicht möglich war, wurden die nachstehenden Bauzahlen hilfsweise – und ohne Gewähr – aus dem VGA übernommen.

4.6.1 Überbaute Grundfläche (GR)

Wohnhaus:	10,35 m x 14,52 m - (3,17 m x 3,17 m/2) + (1,12 m x (2,08 m + 5,27 m + 3,18 m + 3,18 m + 2,09 m)) =	162,95 m ²
Treppenhaus:	10,84 m x 3,69 m =	<u>40,00 m²</u>
		202,95 m ²
		rd. 203,00 m²

4.6.2 Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus:	Teilkeller	69,39 m ²	
	Erdgeschoss	145,26 m ²	
	Obergeschoss	162,95 m ²	
	Dachgeschoss	<u>80,11 m²</u>	457,71 m ²
Treppenhaus:	Kellergeschoss	40,00 m ²	
	Erdgeschoss	40,00 m ²	
	Obergeschoss	40,00 m ²	
	Dachgeschoss	<u>40,00 m²</u>	<u>160,00 m²</u>
			617,71 m ²
			rd. 618,00 m²

4.6.3 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Wohnhaus:	Teilkeller	220,05 m ³	
	Erdgeschoss	399,46 m ³	
	Obergeschoss	441,94 m ³	
	Dachgeschoss	<u>296,41 m³</u>	1.359,86 m ³
Treppenhaus:	Kellergeschoss	128,00 m ³	
	Erdgeschoss	110,00 m ³	
	Obergeschoss	89,97 m ³	
	Dachgeschoss	<u>81,24 m³</u>	<u>409,21 m³</u>
			1.769,07 m ³
			rd. 1.769,00 m³

4.6.4 Wohnfläche (WF)

<u>Ferienwohnung 1</u>	Wohnen mit Pantry u. Diele	30,31 m ²	
	Schlafen	15,07 m ²	
	Schlafen	8,56 m ²	
	Bad/WC	<u>3,72 m²</u>	57,66 m ²
			rd. 58,00 m²
	zzgl. Freisitz/Terrasse	7,80 m ²	rd. 8,00 m ²

<u>Ferienwohnung 2</u>	Wohnen mit Pantry u. Diele	32,83 m ²	
	Schlafen	11,36 m ²	
	Schlafen	11,63 m ²	
	Bad/WC	3,76 m ²	
	Abstellraum	2,60 m ²	
	Balkon (zu ½)	<u>3,50 m²</u>	65,68 m ²
			rd. 66,00 m²

<u>Hauptwohnung</u>	OG-Wohnebene:		
	Wohnen	43,80 m ²	
	Schlafen	14,53 m ²	
	Ankleide	5,80 m ²	
	Diele mit Pantry u. Essplatz	47,24 m ²	
	Windfang	6,25 m ²	
	Hauswirtschaftsraum	8,23 m ²	
	Bad/WC	12,95 m ²	
	WC	4,22 m ²	
	Balkon (zu ½)	<u>3,15 m²</u>	146,17 m ²
	DG-Galerieebene u. Kinderbereich:		
	Zimmer	24,35 m ²	
	Zimmer	13,29 m ²	
	Flur	6,50 m ²	
	Galerie	19,75 m ²	
	Bad/WC	<u>4,38 m²</u>	68,27 m ²
	Dachterrasse - 1. Ebene (zu ½)		14,15 m ²
	Dachterrasse - 2. Ebene (zu ½)		6,13 m ²
	zzgl. Abstellraum außerhalb der Wohnung		<u>11,79 m²</u>
			246,51 m ²
			rd. 247,00 m²

4.6.5 Nutzfläche (NF)

Teilkeller	Tiefgarage	58,35 m ²	
	Vorraum	8,19 m ²	
	Heizung	<u>12,37 m²</u>	78,91 m ²
			rd. 79,00 m²

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Vorbemerkung

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

5.2 Definition des Verkehrswertes

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

Anders formuliert handelt es sich um einen Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Mithin entspricht der Marktpreis (Verkehrswert) dem, was Käufer zu zahlen bereit sind und was Verkäufer akzeptieren! Voraussetzung dafür ist, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Dabei ist auch davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden¹⁰.

¹⁰ 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 bei Ein-, Zweifamilien-, Mehrfamilienwohnhäusern und in besonderer Weise beim Beurteilungsobjekt aus individuellen Gründen als Wohnhaus mit überdurchschnittlich großer Haupt- und zwei kleineren Nebenwohnungen daran, dass weder geeignete Vergleichskaufpreise (direkter Preisvergleich) noch hinreichend geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- und/oder Sachwertverfahren zweifelsfrei immer noch am besten zu überzeugen vermag.

Das **Ertragswertverfahren** hingegen eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, nachhaltig Erträge zu erzielen, dies ist ins-

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

Ein klassisches Ertrags(wert)objekt oder ein "Sowohl-als-auch-Objekt" ist nach Einschätzung des Sachverständigen hier nicht vorhanden, da angesichts der überdimensionierten Größe der Hauptwohnung eindeutig der sachwertorientierte Charakter einer Eigennutzung dominiert, sodass die Existenz von zwei separat vermietbaren Neben- bzw. Ferienwohnungen im Erdgeschoss absolut nachrangig ist. Hinzukommt, dass für diese Nutzungsart weder geeignete Liegenschaftszinssätze noch marktüblich erzielbare Vergleichsmieten in einer ausreichenden Qualität und Quantität zur Verfügung stehen, sodass es an zuverlässigen Marktdaten mangelt und eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Auf ein lediglich "Papier schwärzendes" und den Gutachtenumfang sprengendes Ertragswertverfahren ist daher ausdrücklich zu verzichten.

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

Der Eigentümer eines Ein- und/oder Zweifamilienhausgrundstücks rechnet regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die

Anwendung des Sachwertverfahrens bei Ein- und Zweifamilienhäusern auch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schießt" also auf die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab, wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten Preissteigerungen und Kostenpositionen, unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen sowie der Kauf des fertigen und sichtbaren Produktes an Stelle der Bauzeichnung hinzukommen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks daher mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

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

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen in aller Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (einschließlich der besonderen Bauteile oder (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter

Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (§ 37 ImmoWertV) ermittelt.

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

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

5.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

5.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks

Am Anfang der Sachwertermittlung steht stets die Ermittlung des Bodenwertes, der sich als Anteil des Bodens am Grundstückswert versteht, insbesondere auch am Verkehrswert eines bebauten Grundstücks. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) nach der Grundsatzregelung des § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (direkter Preisvergleich). Voraussetzung ist, dass Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Etwaige Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grund-

stücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind auf der Grundlage von geeigneten Indexreihen oder von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

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

5.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbaren Nachbarschaftslage¹¹ zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 für diesen Ortsteilbereich des Schönberger Strandes einen Bodenrichtwert in Höhe von 330,00 €/m² festgestellt. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 32) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungs-

¹¹ Nach § 14 (2) ImmoWertV können für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

baues. Eine Differenzierung als Sondergebiet für Tourismus und Wohnen bzw. gewerblicher Fremdenverkehr mit zulässigem Dauerwohnen wurde nicht vorgenommen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht. Jeweils höhere Bodenrichtwerte wurden nur für den Teilmarkt der ertragsorientierten Mehrfamilienwohnhäuser und für die in 1. Bebauungsreihe mit unverbauter Vorzugslage an der Promenade belegenen Grundstücke festgestellt¹².

Für die hier dominierende Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks kann nur der Bodenrichtwert mit einer Höhe von 330,00 €/m² maßgeblich sein, da es sich weder um ein klassisches Mehrfamilienhaus noch um ein Apartmenthaus mit einer Vielzahl von Ferienwohneinheiten handelt. Einem werterhöhenden Zuschlag mit dem "von oben" möglichen, aber nur in zweiter Reihe über und seitlich der Dächer der Promenadenanlieger hinweg eingeschränkten Ostseeblick stehen vorhandene Nachteile in der inneren Lage wertmindernd gegenüber. Namentlich ist der Zuschnitt des Grundstücks zwar regelmäßig, die Gebäudestellung ist im Verhältnis zur nutzbaren Freifläche aber nicht optimal. Dazu die Einschränkungen aus der einseitigen Grenzbebauung mit einem unzureichenden Sozialabstand. Des Weiteren ist vor allem auch die Ausrichtung zum Sonnenverlauf ungünstig, da die straßenzugewandte Vorgartenseite mit der Südwestseite identisch und ohne Zaunanlagen einsehbar ist. Darüber hinaus findet dort auch eine keinesfalls überzeugende Nachbarschaft statt (u.a. Zielverkehr mit Parkplatz und SB-Markt). Mithin findet annähernd ein Ausgleich statt, sodass auf Zu- und Abschläge zu verzichten ist.

Damit verbleibt immer noch die abweichende Grundstücksgröße. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks für den sachwertorientierten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser umso kleiner, je größer das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert. Das Bewertungsgrundstück ist mit 600 m² kleiner als das 800 m² große Richtwertgrundstück, was nach Kaufpreisuntersuchungen und einer daraus abgeleiteten Umrechnungskoeffiziententabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der Regressionsfunktion = $7,5532 \times^{-0,3046} / 0,9859$ ein Zuschlagsmaß von +9% ergibt¹³.

¹² Die Bodenrichtwerte sind einsehbar im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

¹³ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 76.

Weitere Zu- oder Abschläge sind an der Stelle nicht zu berücksichtigen. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist im Übrigen nicht erforderlich, da der Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung nicht weit vom Wertermittlungsstichtag des Gutachtens entfernt liegt.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

600 m ² x 330,00 €/m ² x 1,09 =	215.820,00 €
Bodenwert des Grundstücks	rd. 216.000,00 €

5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m²), des Gebäuderauminhaltes (m³) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, 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) ausgewiesen¹⁴. 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

¹⁴ 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.

zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m² BGF angegeben¹⁵.

Im Beurteilungsfall handelt es sich im Wesentlichen um ein Wohnhaus mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss, das teilweise unterkellert ist, sodass bis zu vier Ebenen vorhanden sind. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde mit insgesamt etwa 618,00 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 etwa 3,0 eingeordnet. Die von den Standardobjekten tlw. abweichende Bauweise mit Teilkeller sowie einer kombinierten Pult- und Flachdachkonstruktion mit Treppenhausanbau ist nicht exakt tabelliert. In Anlehnung insbesondere an die NHK-Typen 1.11/1.31 (als Gebäudemix) ist unter Berücksichtigung der Objektgröße (tlw. kostenreduzierend) sowie der beiden Neben-/Ferienwohnungen und der Kellergarage (tlw. kostenerhöhend) dennoch ein sachverständig eingeschätzter Kostenkennwert in einer modellkonform anzusehenden Größenordnung von etwa 875,00 €/m² BGF ableitbar.

5.4.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Von den Normalherstellungskosten bzw. von der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Insbesondere bei bereits älteren baulichen Anlagen sind unter durchschnittlichen Herstellungskosten nicht die Rekonstruktions- und/oder tatsächliche Neubaukosten zu verstehen. Die Kosten sind dabei immer nur insoweit berücksichtigungsfähig, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch tatsächlich in den Verkehrswert (Marktwert) eingehen! Dies gilt im Übrigen auch für nicht in der ImmoWertV angesprochene besondere Betriebsvorrichtungen. Im Verhältnis zu der Alterswertminderung von baulichen Anlagen sind die besonderen Betriebsvorrichtungen – je nach Art – i.d.R. allerdings einem sehr viel kürzeren Abschreibungszeitraum unterworfen.

Nach den Modellparametern (Modellkosten) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für das Sachwertverfahren, denen die Ableitung der für die Marktanpassung erforderlichen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, erfolgt für besondere Bauteile/Einrichtungen kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK 2010 enthalten sind.

¹⁵ Die DIN 277 vom Februar 2005 hat die DIN 277 aus dem Jahre 1987 abgelöst und regelt die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhalts (BRI). Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks nach DIN 277 – 2:2005 – 02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 9 und deren konstruktive Umschließung. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks (Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen; insbesondere KG, EG, OG, ausgebautes und nicht ausgebautes DG sowie Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

Diese "Üblichkeit" wird nach dem Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen nicht wesentlich verlassen, sodass es an dieser Stelle einerseits aus vermutlich qualitativen Gründen, andererseits auch keiner wert- oder gar einer kostenorientierten NHK-Erhöhung bedarf.

5.4.2.4 Baunebenkosten

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

5.4.2.5 Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse, die von denen des Wertermittlungsstichtages i.d.R. abweichen. Sie sind deshalb nach § 36 (2) ImmoWertV mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen (Baupreisindizes) auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umzurechnen. Baupreisindexreihen beschreiben die Entwicklung der Preise für den Neubau sowie für die Instandhaltung ausgewählter Bauwerksarten. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100,0). Bei zurückliegenden Stichtagen wird er aus Jahreswerten interpoliert, bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 4. Quartal 2023 vom Statistischen Bundesamt¹⁶ veröffentlichte bzw. auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 179,1.

5.4.2.6 Regionalfaktor

Der mit Neufassung der ImmoWertV in das Sachwertverfahren eingeführte Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (3) ImmoWertV). Aufgrund der Modellkonformität wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Auf eine Anpassung der Kostenkennwerte der NHK 2010 kann verzichtet werden, wenn bei der

¹⁶ Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

Ableitung der Sachwertfaktoren ebenfalls darauf verzichtet wird und somit die örtlichen Marktverhältnisse direkt mit dem Sachwertfaktor erfasst werden, was nach den Modellvorgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön bisher der Fall ist, sodass es keiner weiteren Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten bedarf (Regionalfaktor = 1,0).

5.4.2.7 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels eines Alterswertminderungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei sorgfältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht i.d.R. dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV). Nach den bis 2021 noch geltenden Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung der Sachwertfaktoren waren die Orientierungswerte gemäß Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie (SW-RL) heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel- und Reihenhäusern in Abhängigkeit der Standardstufeneinordnung auf 60 Jahre (Standardstufe 1) bis 80 Jahre (Standardstufe 5) begrenzt. Abweichend dazu beträgt die vom Gutachterausschuss 2022 übernommene Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der neuen ImmoWertV pauschal 80 Jahre, für Garagen (als Einzelbauwerk) beträgt die Gesamtnutzungsdauer z.B. nur 60 Jahre. Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach Anlage 4 der SW-RL, die im Wesentlichen als Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz

1 in die ImmoWertV ebenfalls übernommen wurde. Danach kann der Modernisierungsgrad aus einer Maßnahmentabelle mit max. 20 zu vergebenden Punkten einzelner Modernisierungselemente abgelesen und aus der ermittelten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad abgeleitet oder sachverständig eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 5 bis 10 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 10 bis 20 Jahre zurück (z.B. 15 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind¹⁷. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich dann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung einer Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL und in der neuen ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die tlw. noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag ein Fertigstellungsalter von 26 Jahren. Der rechnerische Unterschiedsbetrag zwischen der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV neu übernommenen Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt danach 54 Jahre. Durch die nicht ermöglichte Gebäudeinnenbesichtigung ist der Grad der gegebenenfalls durch Einzelmaßnahmen bedingten Modernisierung vollständig unbekannt geblieben. Allein nach dem äußeren Eindruck sind keine Modernisierungselemente/-maßnahmen zu berücksichtigen, die zu einer begründeten Verlängerung der Restnutzungsdauer führen würden, sodass der Modernisierungsgrad "nicht modernisiert" unterstellt werden muss. Demzufolge ist auch aus Risikogründen die Restnutzungsdauer mit dem Unterschiedsbetrag aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter identisch. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors selbst ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt. Das sind 54 Jahre Restnutzungsdauer ÷ 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 0,675 (lineare Alterswertminderung).

¹⁷ 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.

5.4.2.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön, denen die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von durchschnittlich 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den in den Immobilienmarktberichten 2022/2023 neu veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen zwischen 2% und 8% mit einer marktüblichen Grundstücksgröße von 600 m² bis 1.100 m² berücksichtigt¹⁸. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z.B. Landeshauptstadt Kiel oder Kreis Rendsburg-Eckernförde) halten hingegen einen pauschalen Ansatz von 5% der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisauflagen 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.

¹⁸ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 90.

Da der Gebäudesachwert angesichts der Gebäudegröße auch nach der Alterswertminderung immer noch weit oberhalb des für Ein- und Zweifamilienhäusern sonst üblichen Durchschnitts liegt, sind die zudem tlw. sichtbar in die Jahre gekommenen baulichen und sonstigen Außenanlagen mit einem Individualwert in Höhe von 4% angemessen und nicht zu gering bewertet, das sind rd. 26.000,00 €.

5.4.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

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

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 5.4.2.2 ff.)

Gebäude	BGF	NHK 2010		
Wohnhaus	618,00 m ²	x 875,00 €/m ²	=	540.750,00 €

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

$$= 540.750,00 \text{ €} \times 1,791 \text{ Baupreisindex} \times 1,0 \text{ Regionalfaktor} = 968.483,25 \text{ €}$$

$$\times \text{Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):} \quad \times \quad \underline{0,675}$$

$$= \text{vorläufiger Gebäudesachwert} = 653.726,19 \text{ €}$$

$$+ \text{vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.} \quad + \quad \underline{26.000,00 \text{ €}}$$

$$= \text{vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.} = 679.726,19 \text{ €}$$

$$+ \text{Bodenwert des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)} \quad + \quad \underline{216.000,00 \text{ €}}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert des Grundstücks} = 895.726,19 \text{ €}$$

$$\text{rd.} \quad \underline{\underline{896.000,00 \text{ €}}}$$

5.5 Verkehrswert

Nach der verfahrensübergreifenden Rahmenvorschrift des § 6 (2) ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: 1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und 2) die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. D.h., der Anpassung des vorläufigen Verfahrenswertes bzw. Sachwertes des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist gleichermaßen ein eigenständiger Rechenschritt vorbehalten, wie auch der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Erst der nach vorstehenden Grundsätzen unter Berücksichtigung der Marktlage (Marktanpassung) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelte Sachwert entspricht dem Verkehrswert!

5.5.1 Marktanpassung

5.5.1.1 Allgemeines

Im Sinne der im Baugesetzbuch genannten Definition des Verkehrswertes (Marktwert) ist der Frage nachzugehen, was ein Erwerber ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen für das Bewertungsobjekt zu zahlen bereit wäre. Die juristische Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) besagt in aller Klarheit, dass es sich beim Verkehrswert um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Bundesgerichtshof hat hierzu einst ausgeführt: "Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufern und Verkäufern ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten."¹⁹ Der (objektive) Verkehrswert (Marktwert) ist demzufolge nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleich zu setzen. Dieser muss nicht zwingend dem objektiven Verkehrswert entsprechen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente, sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite, einfließen können. Der Verkehrswert ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis. Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

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

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

¹⁹ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

Wänden steht bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Vordergrund, sodass für diese Wertermittlung allein die durchgeführte Sachwertermittlung maßgeblich sein muss. Hinzu kommt, dass auch nur für dieses Verfahren die notwendigen (marktkonformen) Daten zur Verfügung stehen. Das Vergleichswertverfahren konnte mangels geeigneter Vergleichskaufpreise nicht mit der hierfür gebotenen Genauigkeit durchgeführt werden, was sich regelmäßig aus der bei Ein- und Zweifamilienhäusern gegebenen Individualität der baulichen Anlagen erklärt. Das Ertragswertverfahren führt bei Sachwertobjekten i.d.R. nicht zum Verkehrswert und hat demzufolge regelmäßig weder eine Kontroll- sowie Ergänzungs- bzw. Unterstützungsfunktion, zumal hinreichend gesicherte Marktdaten in ausreichender Qualität auch hier nicht vorhanden sind.

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

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

Die Zu- und Abschläge fallen für unterschiedliche Grundstücksarten und unterschiedliche Grundstückslagen unterschiedlich aus. Des Weiteren sind sie erfahrungsgemäß abhängig von der Größe, Beschaffenheit, Alter bzw. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, dem Boden-

wert des Belegenheitsgebiets (Lage) und vor allem der Höhe des vorläufigen Sachwertes. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegröße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden. Die Marktanpassungszu- und -abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich erst durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich noch eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.5.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden 140 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 7/2022 bis 11/2023, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 150.000,00 € bis max. 800.000,00 € und einem Bodenwertniveau von min. 70,00 €/m² bis max. 270,00 €/m² recht anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten ergeben sich hingegen auch Abschläge²⁰.

Im Beurteilungsfall ist die Tabelle mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 896.000,00 € und mit einem Bodenwertniveau von 330,00 €/m² angesichts des geringen Stichprobenumfangs aus Gründen des überwiegend ländlich geprägten Kreisgebiets leider

²⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 91.

nicht besetzt. Die Tabelle endet mit Sachwertfaktoren in Höhe von 1,19 bei vorläufigen Sachwerten des Grundstücks zwischen 575.000,00 € bis 800.000,00 € bei einem Boden(richt)wertniveau von 270,00 €/m². Eine vertikale und horizontale Inter- und Extrapolation wäre mit Ergebnisunsicherheiten behaftet. Stattdessen besser geeignet sind Sachwertfaktoren eines Gesamt- und Referenzsystems für Ein- und Zweifamilienhäuser, denen bundesweite Untersuchungen der Sprengnetter GmbH mit einem weitaus höheren Datenbestand zugrunde liegen²¹. Das Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem basiert im Wesentlichen ebenfalls auf den Modellannahmen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön bzw. der ImmoWertV/Normalherstellungskosten 2010, sodass die Anwendung in diesem Fall geeignet ist. Eine diesbezügliche Abfrage hat – cet. par. – einen Sachwertfaktor von 1,23 ergeben²². Wäre diese Immobilie also ein absolut typisches Objekt, wäre eine Zuschlag in Höhe von +23% auf den vorläufigen Sachwert des Grundstücks erforderlich. Andererseits bestehen aber auch noch individuelle Nachteile. Während die allgemeinen Lagemerkmale in einer Fremdenverkehrsgemeinde in direkter Strandnähe mit dem aus der 2. Bebauungsreihe eingeschränkten Seeblick von insbesondere auswärtigen Erwerbern (mit meist abweichender Preissensibilität) sicherlich gut nachgefragt und die Einbindung der zwei zusätzlich existenten Neben- bzw. Ferienwohnungen – je nach persönlicher Interessenslage – sowohl Vor- als auch Nachteile bietet, überzeugt die relative Infrastrukturabseitigkeit außerhalb der Saisonzeiten aus Sicht einer Dauerwohnnutzung eher weniger. Hinzu kommt in dieser hohen Sachwertgrößenordnung negativ die innere Lage und die bestehenbleibenden Besonderheiten aus der baulichen Anlage (eng bebaute Nachbarschaft mit einseitiger Grenzbebauung, stark individuell geprägte Grundrisslösung der Hauptwohnung mit u.a. nur drei Schlafzimmern bei etwa 247 m² Wohnfläche, zu aufwendiges und damit den Sachwert erhöhendes Treppenhaus ...). Das zusätzliche Abschlagsmaß ist nach Einschätzung des Sachverständigen auf nur -5% zu begrenzen, denn die "Einzigartigkeit" der Immobilie (begrenzendes Angebot) bleibt demgegenüber bestehen, sodass es einem hochinteressierten Käufer in einer Konkurrenzsituation kaum gelingen wird, objektiv bestehende Nachteile in der Form eines höheren "Preisnachlasses" durchzusetzen.

Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 Absatz 2 ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwert des Grundstücks) ggf. eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich ist, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung von Sachwertfaktoren durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

Mithin gilt absolut:

²¹ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar bzw. Marktdaten und Praxishilfen, 120. EL, S. 3.03/4.2/17.

²² Online-Abfrage am 16.04.2024 unter <https://www.marktdatenshop.sprengnetter.de>. Datengrundlage dieses adress- und quartalsweise stichtagsbezogenen Sachwertfaktors bildet nach der zugehörigen Erläuterung ein mittels Regressionsanalyse auf Basis von 270.538 Kaufpreisen abgeleiteter Sachwertfaktor, davon 130.562 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 475 Kaufpreisen.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	896.000,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,23
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,95</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	1.046.976,00 €
	rd.	1.047.000,00 €

Damit entsteht ein relativer Vergleichswert von 2.822,10 €/m² Wohnfläche, der unter Ausschluss der enthaltenen Balkon-/Dachterrassenflächen und eines Abstellraumes auf etwa 3.151,00 €/m² Wohnfläche ansteigt.

5.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hingegen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden²³, 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 selbst-

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

ständig nutzbaren (z.B. freier Bauplatz) oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Soweit nach einer nur kurzzeitigen Inaugenscheinnahme von außerhalb der Gebäude- und der Grundstücksgrenzen zum Zweck der Verkehrswertermittlung unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 eingeschränkt feststellbar, wirkt die äußere Unterhaltung/Pflege vernachlässigt. Mangels Besichtigungsmöglichkeit ist der Kenntnisstand in Hinblick auf die tatsächliche wohnbauliche Ausstattung und den Modernisierungsgrad bzw. den inneren Unterhaltungszustand mit ggf. weiteren Schäden bzw. technischen Mängeln erheblich eingeschränkt und mit Unsicherheiten behaftet, sodass sich ein verständiger Erwerber, der bei Nichtbesichtigungsmöglichkeit die "Katze im Sack" erwirbt, sicher auf materielle Zusatzleistungen einstellen wird. Die tlw. erkennbar bestehenden Defizite und das zusätzliche Anpassungserfordernis allein aus Risikovorsorgegründen werden hilfsweise auf etwa -10% des vorläufigen Gebäudesachwertes in Höhe von 653.726,19 € nach Abschnitt 5.4.3 eingeschätzt, das sind rd. -65.000,00 €. Es ist einsichtig, dass dieser Sonder- bzw. Sicherheitsabschlag zu niedrig, zu hoch oder auch zufällig richtig sein kann. Darüber hinaus liegen nach Einschätzung des Sachverständigen keine bisher unberücksichtigt gebliebenen Argumente für weitere Zu- oder Abschläge auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	1.047.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (u.a. als Risikoabschlag wegen der fehlenden Gebäudeinnenbesichtigung)	<u>-65.000,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Grundstücks	982.000,00 €

5.5.3 Verkehrswertergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Sachwert des Grundstücks, der nach den Vorschriften der §§ 35-39 ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 982.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung berücksichtigt, sodass es auch an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf.

Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einem Wohnhaus mit einer Haupt- und zwei Neben-/Ferienwohnungen bebauten Grundstücks **Käptn`s Gang 2 in 24217 Schönberg, OT Schönberger Strand am Wertermittlungstichtag 23.02.2024** auf

982.000,00 €

(in Worten: neunhundertzweiundachtzigtausend Euro)

festzustellen.

Aufgestellt: Kiel, den 16. April 2024

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

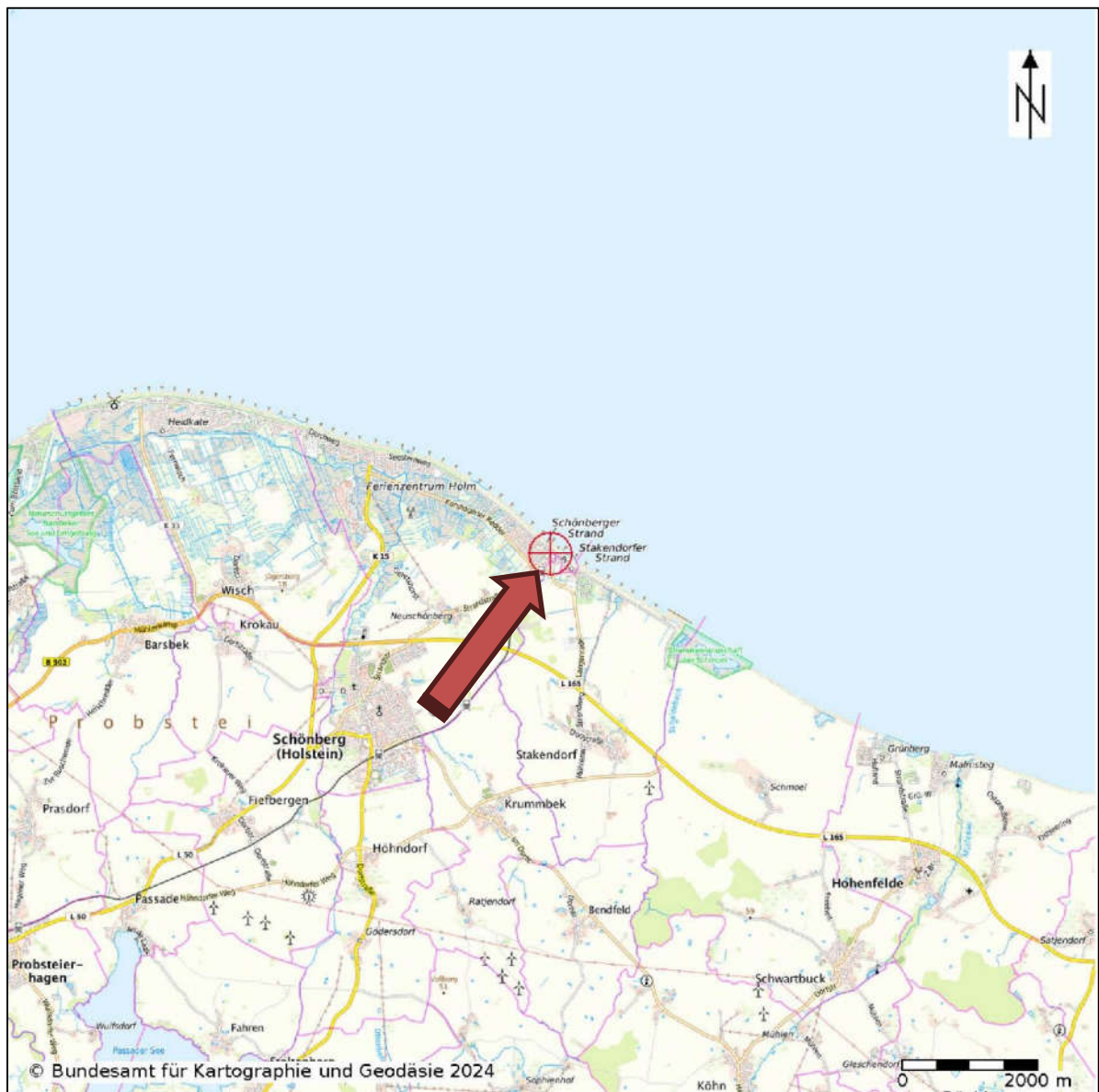
7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

- [1] Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung, Mediengruppe Oberfranken, 1. Auflage 2021
- [2] Ehrenberg/Haase/Joeris (Hrsg.): Pohnert - Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 8. erweiterte und neu bearbeitete Auflage 2015
- [3] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Band 1-5, Loseblattsammlung, Mediengruppe Oberfranken, aktueller Stand
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Verkehrs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, ab 4. Auflage 2002 ff. i.V. mit <http://www.kleiber-digital.de>, Reguvis Fachmedien GmbH, aktueller Stand
- [5] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
- [6] Schaper/Kleiber (Hrsg.): Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag, Periodikum
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Marktdaten und Praxishilfen, Band 1-16, Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, aktueller Stand
- [8] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Lageplan
- Anlage 5: Nordostansicht
- Anlage 6: Nordwestansicht
- Anlage 7: Südostansicht
- Anlage 8: Südwestansicht
- Anlage 9: KG-Grundriss
- Anlage 10: EG-Grundriss
- Anlage 11: OG-Grundriss
- Anlage 12: DG-Grundriss
- Anlage 13: Gebäudeschnitt
- Anlage 14: Bild(außen)ansichten (10 Seiten)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

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

www.bkg.bund.de

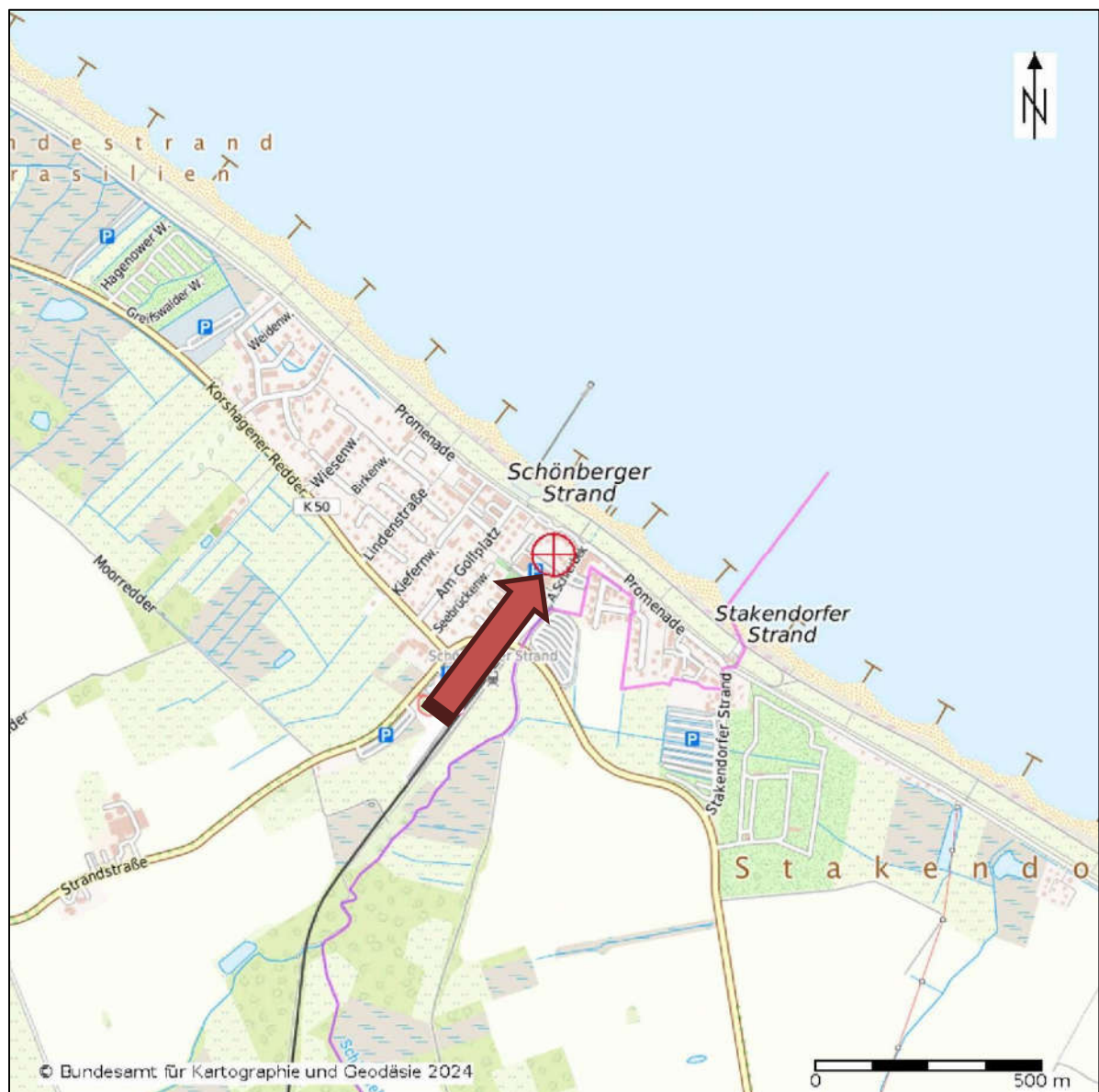
Aktualität:

07.04.2024

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_

Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

07.04.2024

Maßstab:

1:15.000

Straßenplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 22.02.2024

Flurstück: 108/9
Flur: 2
Gemarkung: Schönberg

Gemeinde: Schönberg (Holstein)
Kreis: Plön

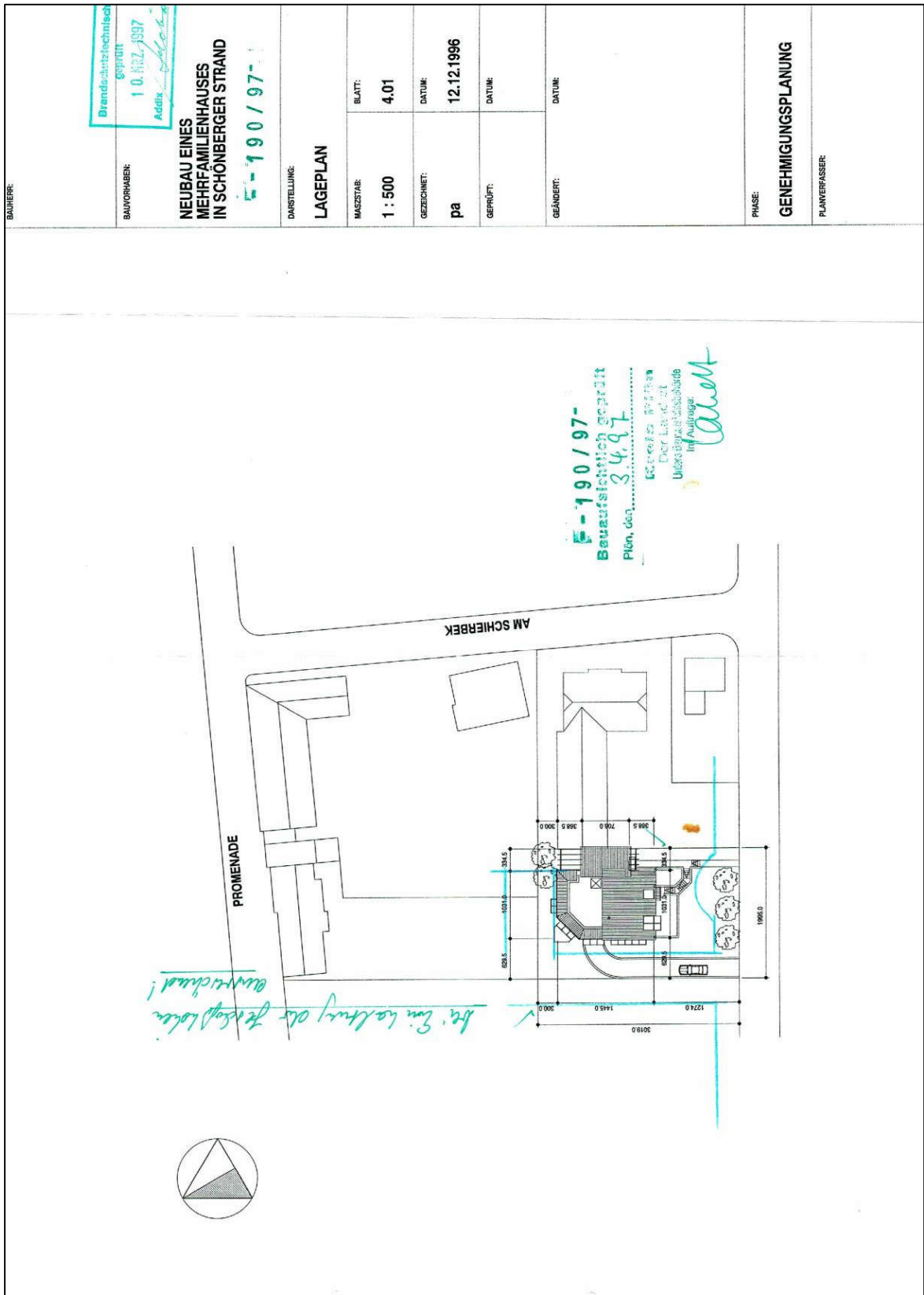


Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431-383-2019
E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de

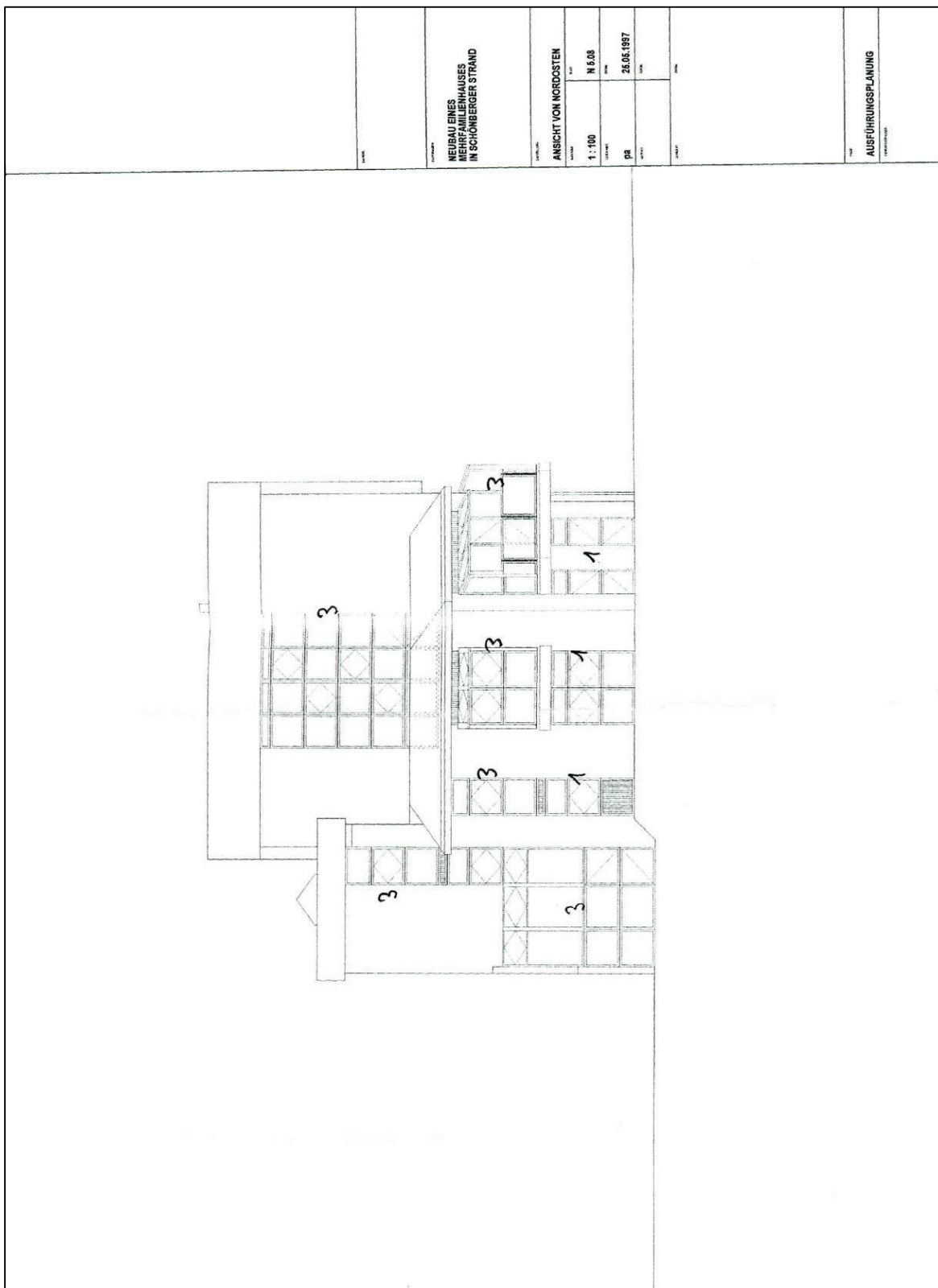


Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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

Liegenschaftskarte



Lageplan



Nordostansicht

NEUBAU EINES
MEHRFAMILIENHAUSES
IN SCHÖNBERGER STRAND

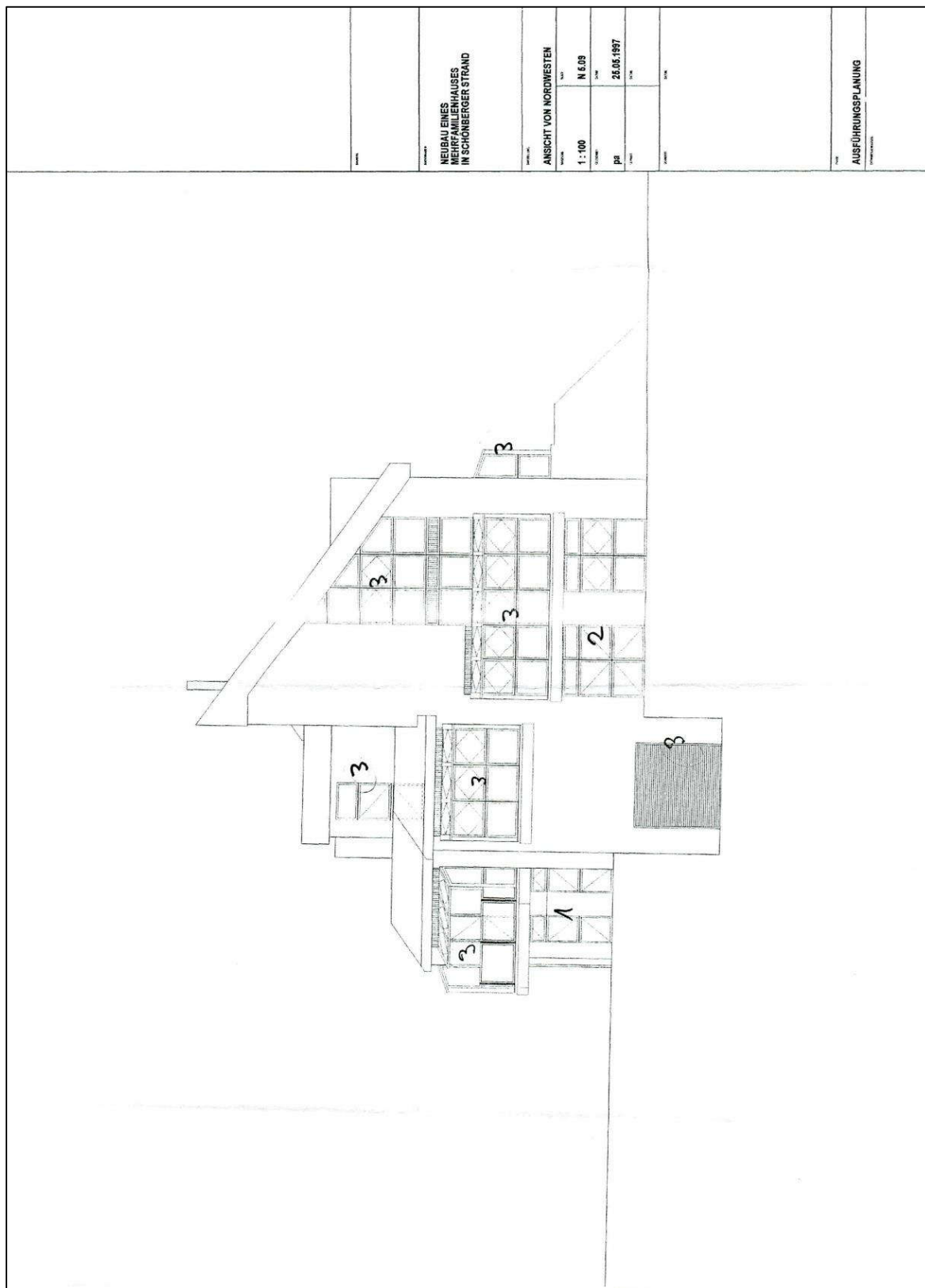
ANSICHT VON NORDOSTEN

MASSSTAB 1 : 100

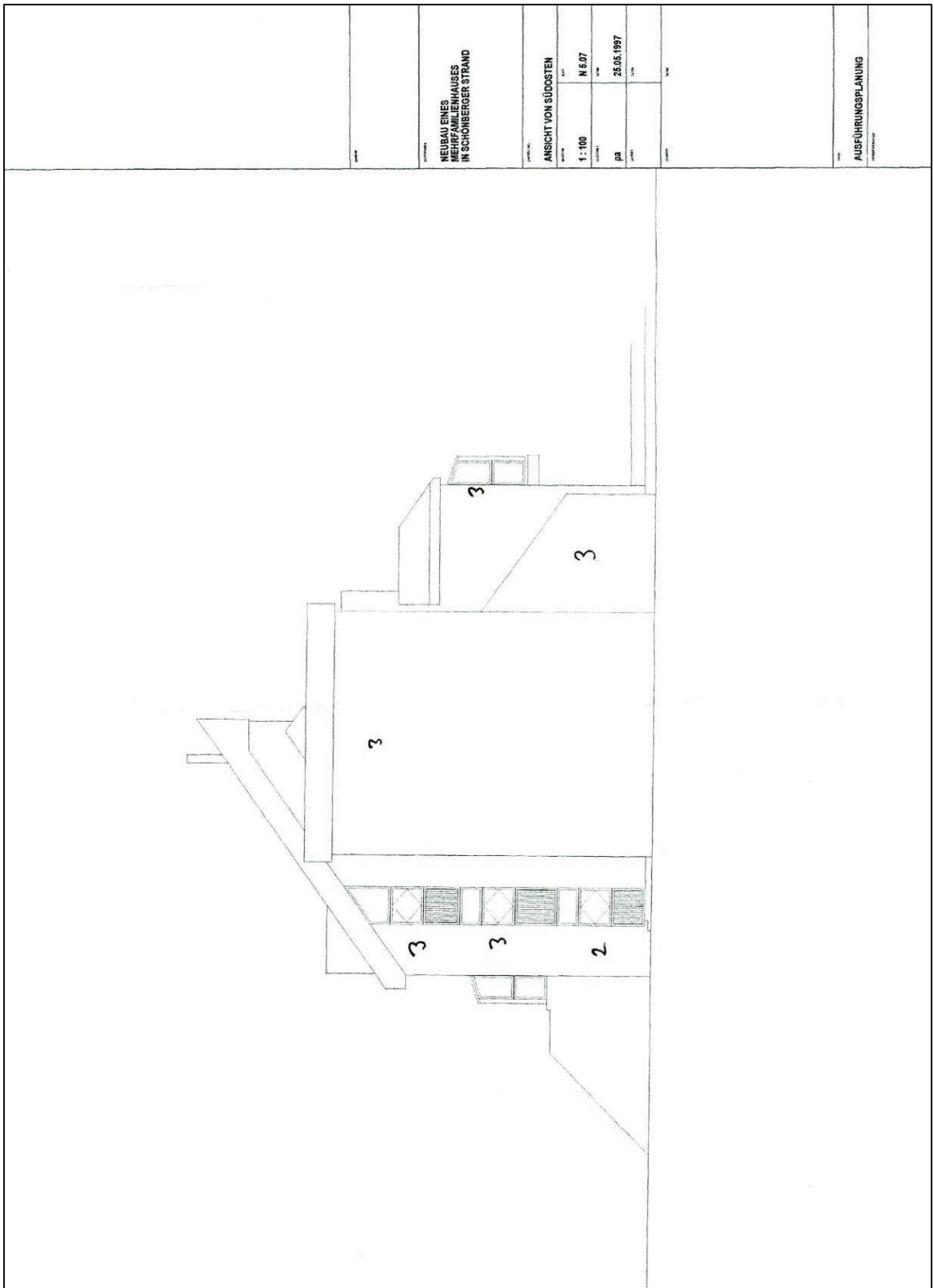
PROJEKTANT pa

TERMIN 26.06.1997

AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Nordwestansicht



Südostansicht

PROJEKT
NEUBAU EINES
MEHRFAMILIENHAUSES
IN SCHÖNBERGER STRAND

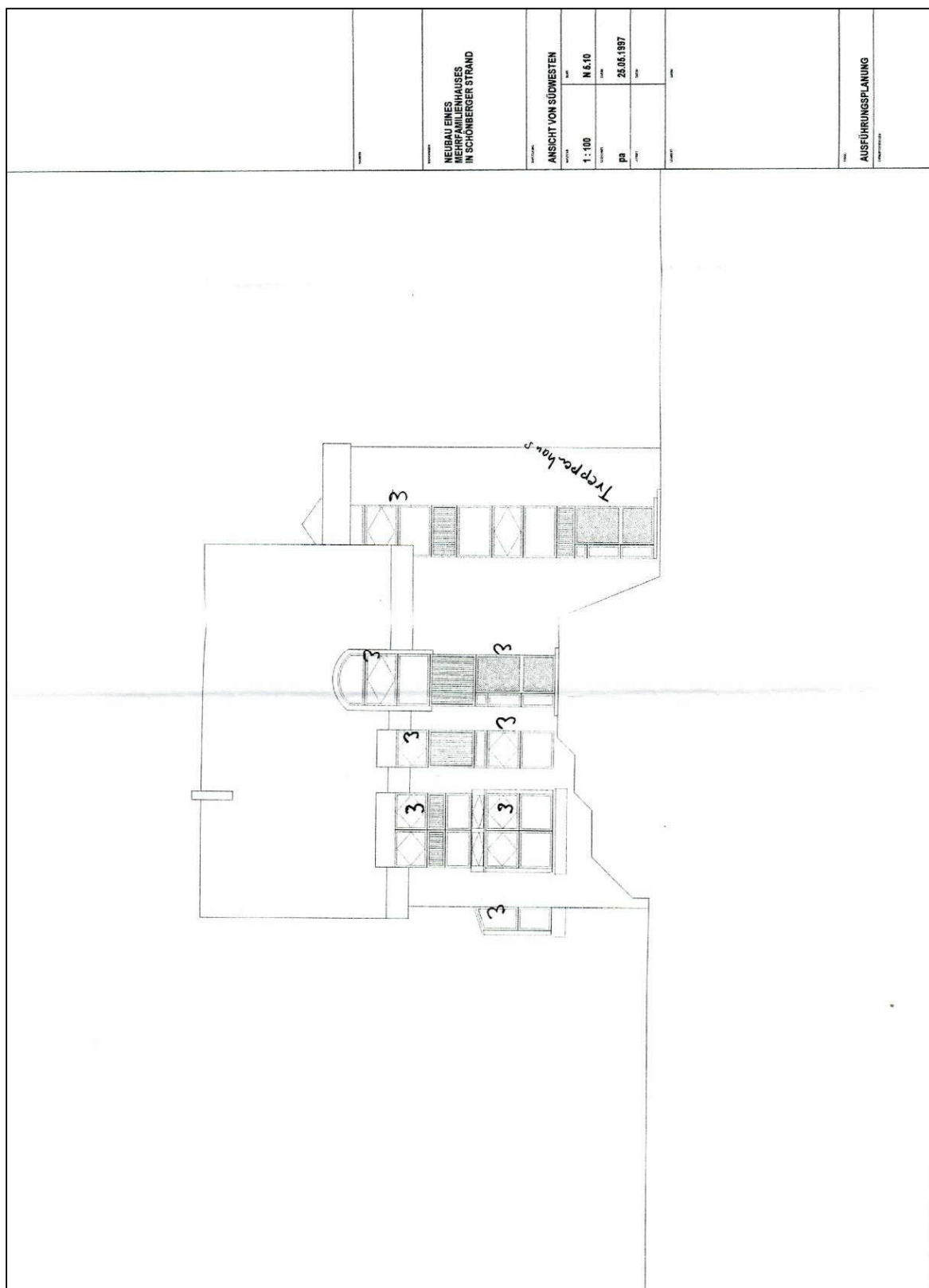
ANSICHT VON SÜDOSTEN

MAßSTAB
1 : 100

ZEICHNER
pa

DATUM
28.05.1997

AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Südwestansicht

PROJEKT
NEUBAU EINES
MIEHPFANILIENHAUSES
IN SCHÖNBERGER STRAND

ANSICHT VON SÜDWESTEN

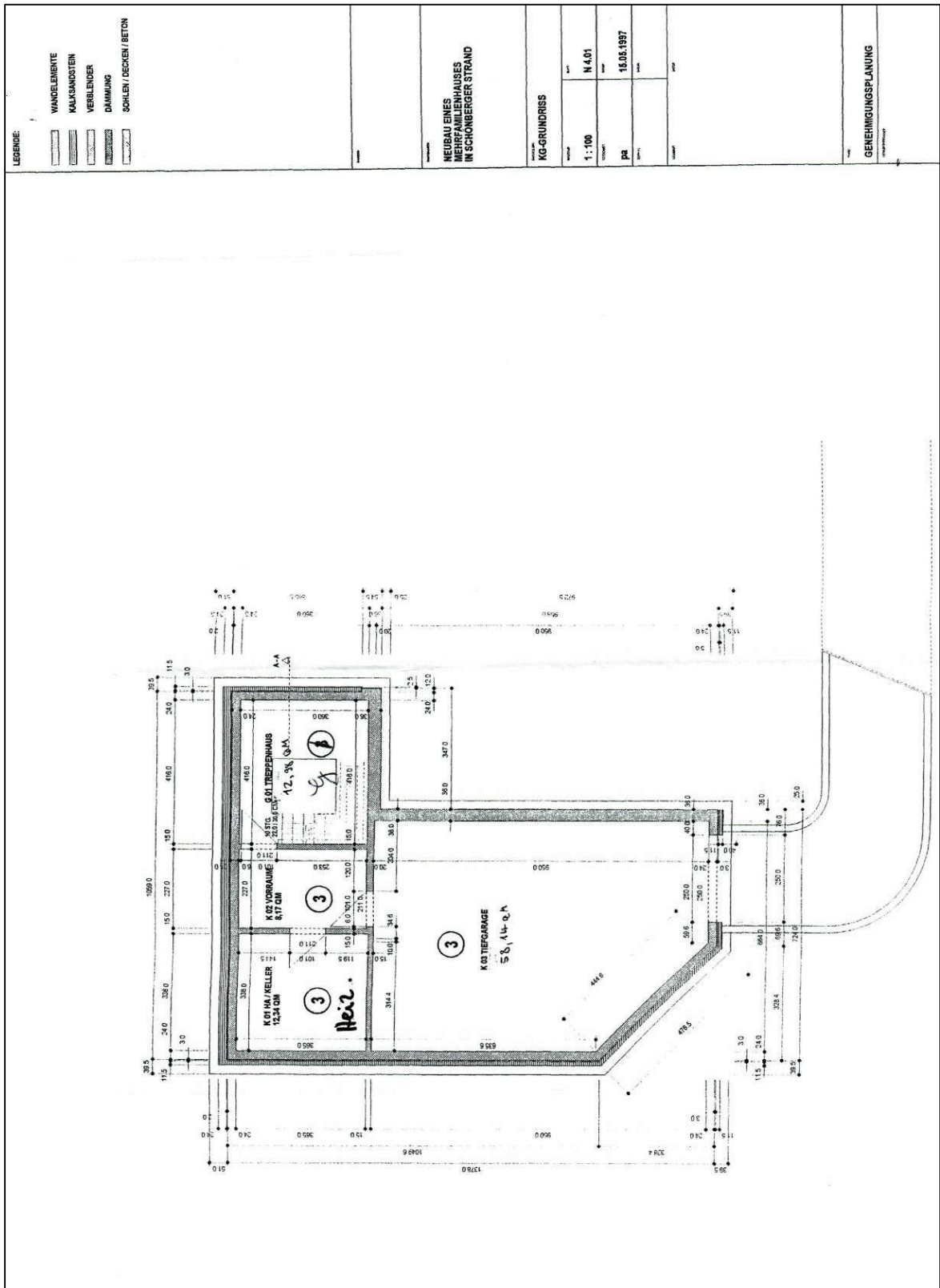
MAßSTAB
1 : 100

NUMMER
N 6.10

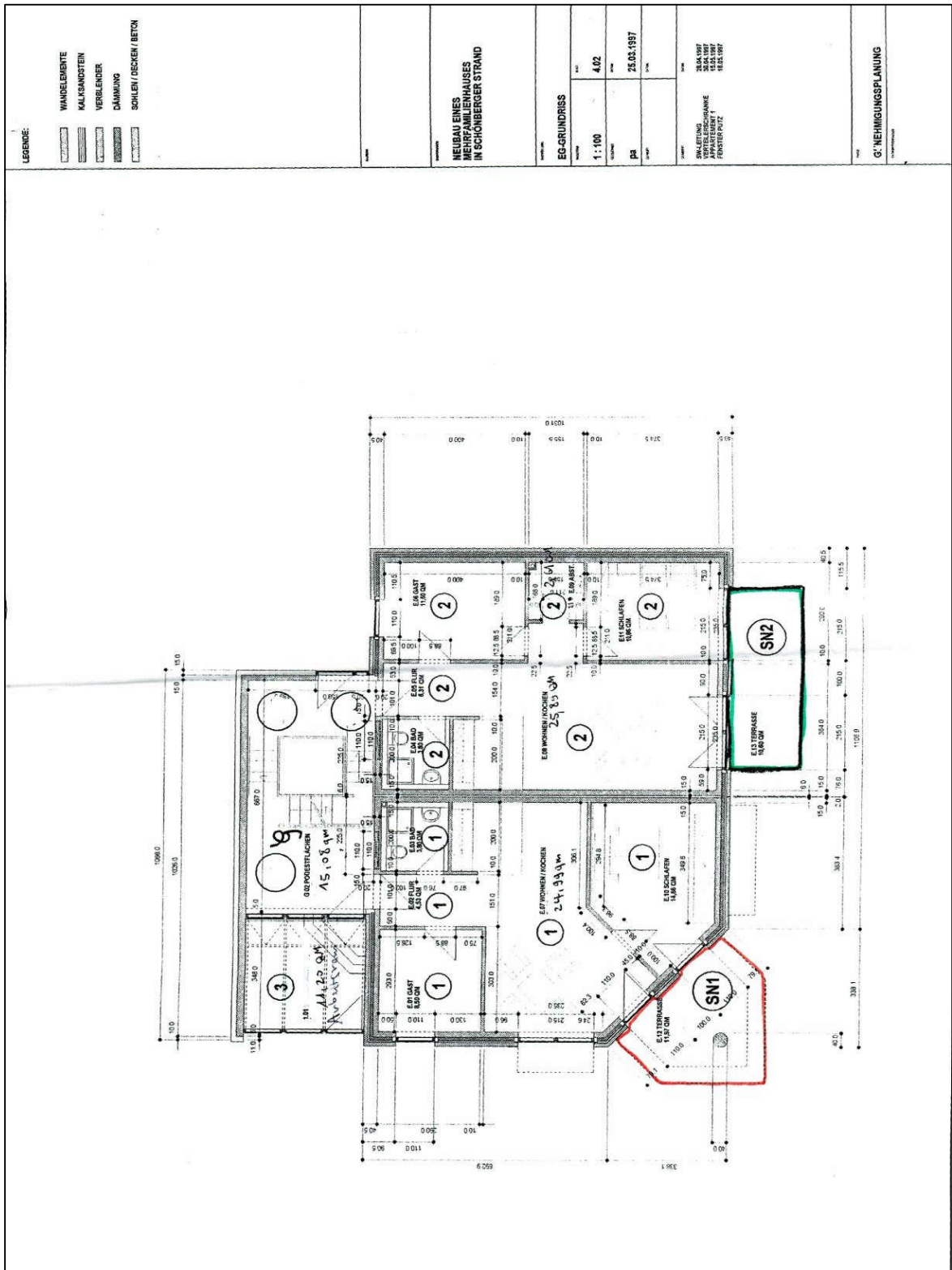
DATUM
25.06.1997

PROJEKTANT
pa

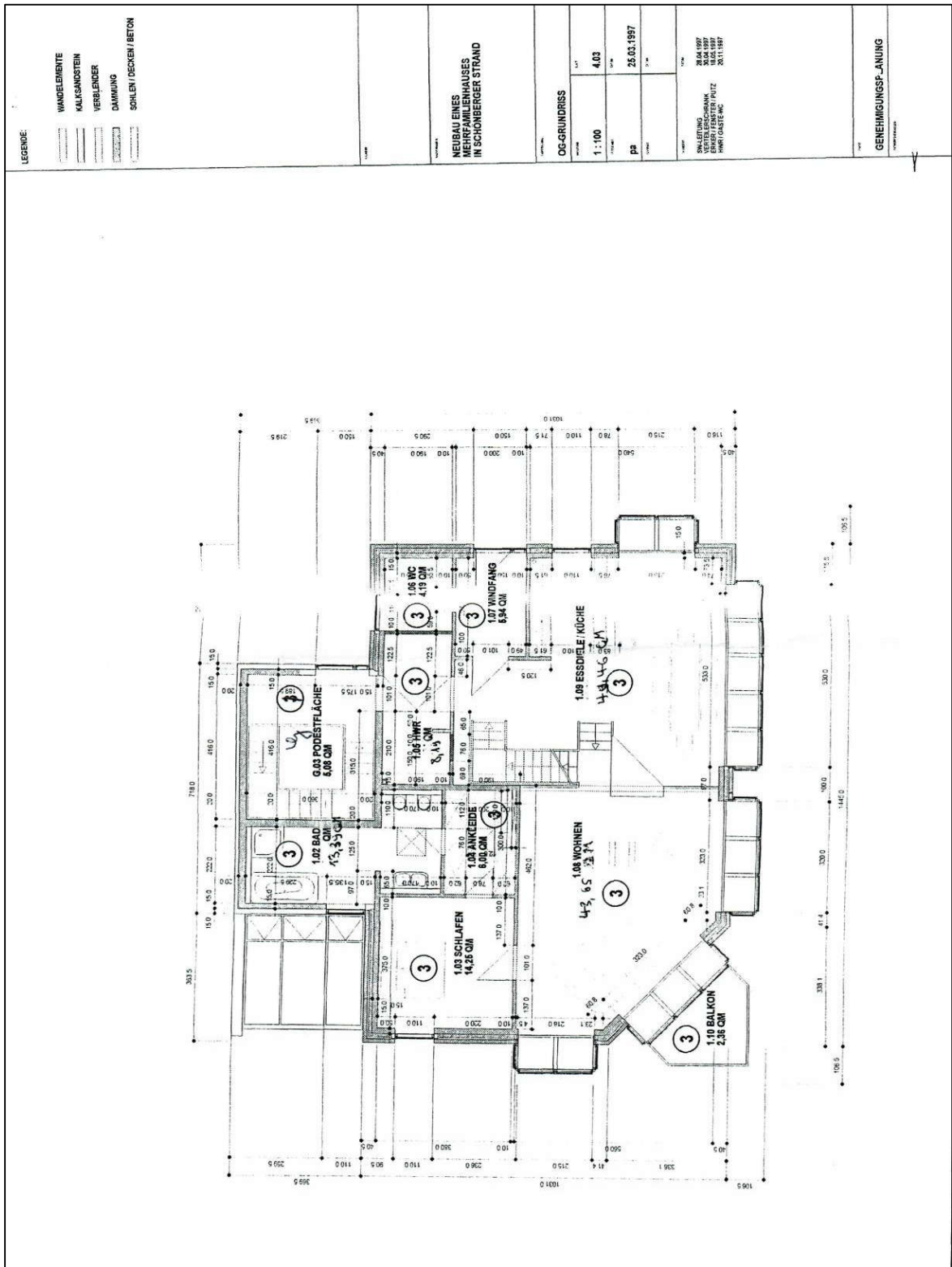
AUSFÜHRUNGSPLANUNG



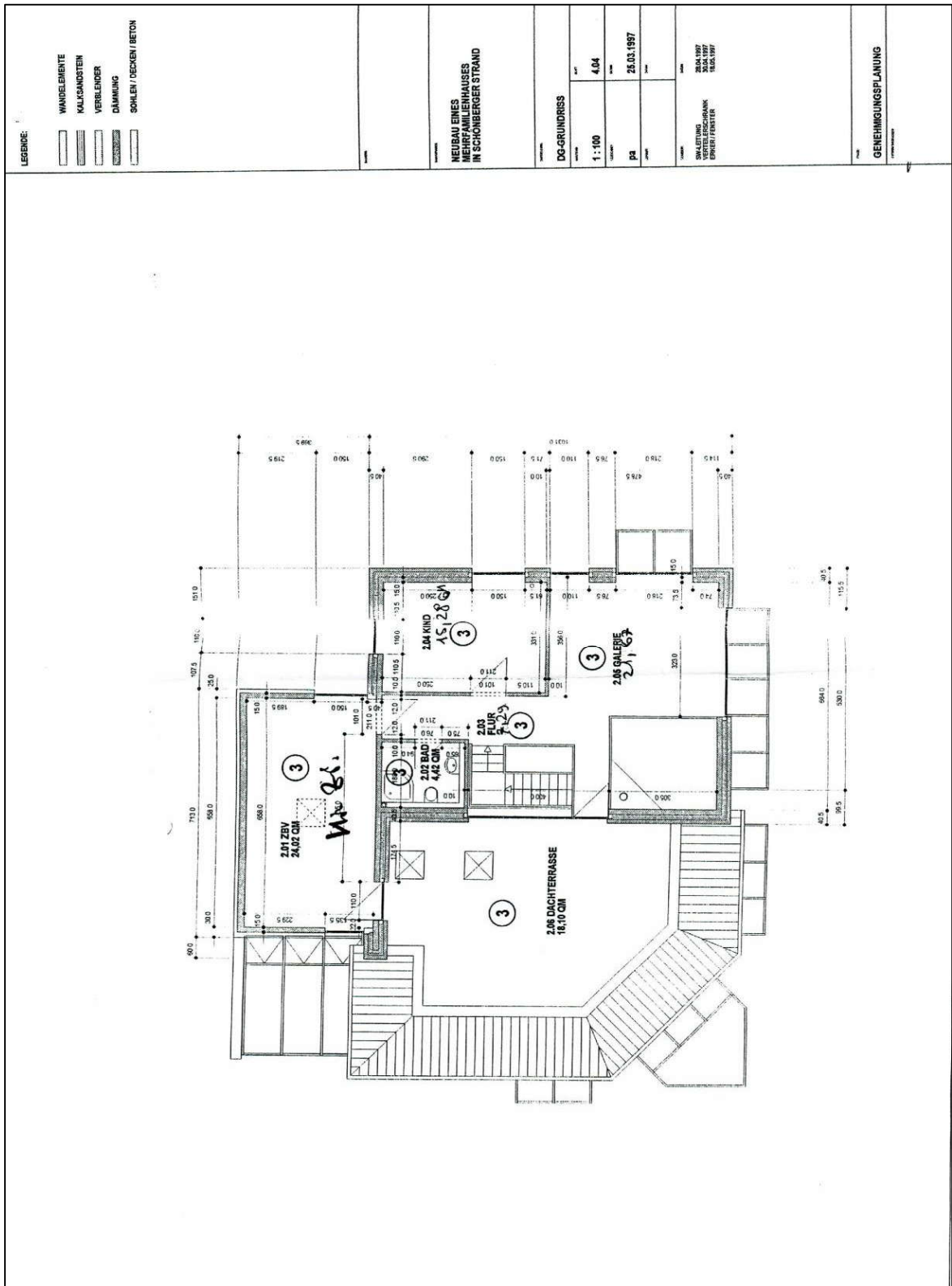
KG-Grundriss



EG-Grundriss



OG-Grundriss



DG-Grundriss



Bild 1: Straße Am Schierbek (Richtung Promenade)

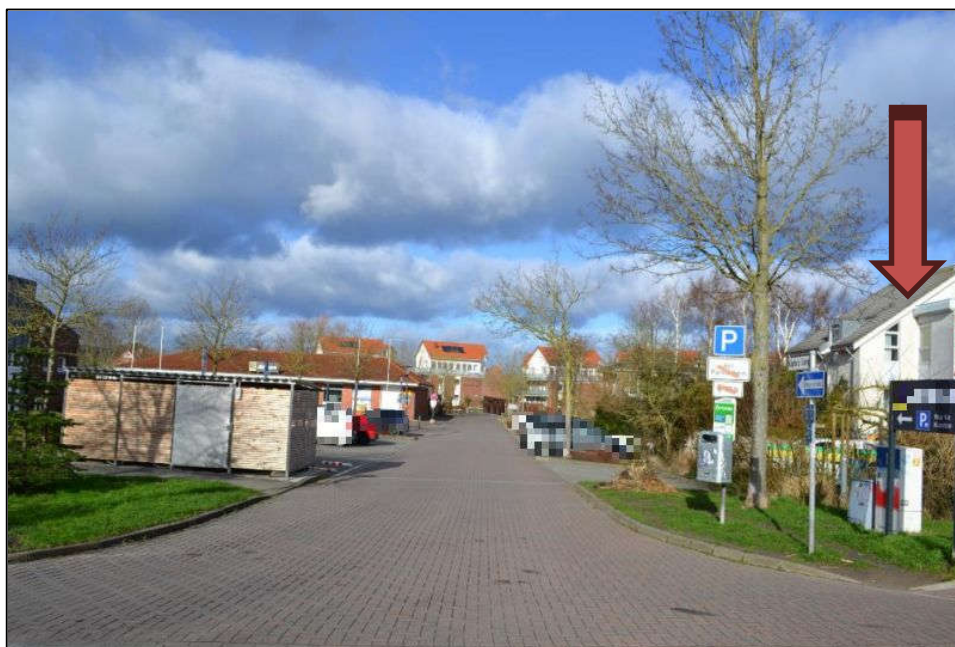


Bild 2: Erschließungsstraße Käptn's Gang (als nördliche Einfahrt)



Bild 3: Straßen-/Südwestansicht des Grundstücks/des Gebäudes



Bild 4: Nordwestansicht des Grundstücks/des Gebäudes (vom Nachbargrundstück aus)



Bild 5: Straßen-/Südansicht des Grundstücks/des Gebäudes



Bild 6: Grundstückszufahrt

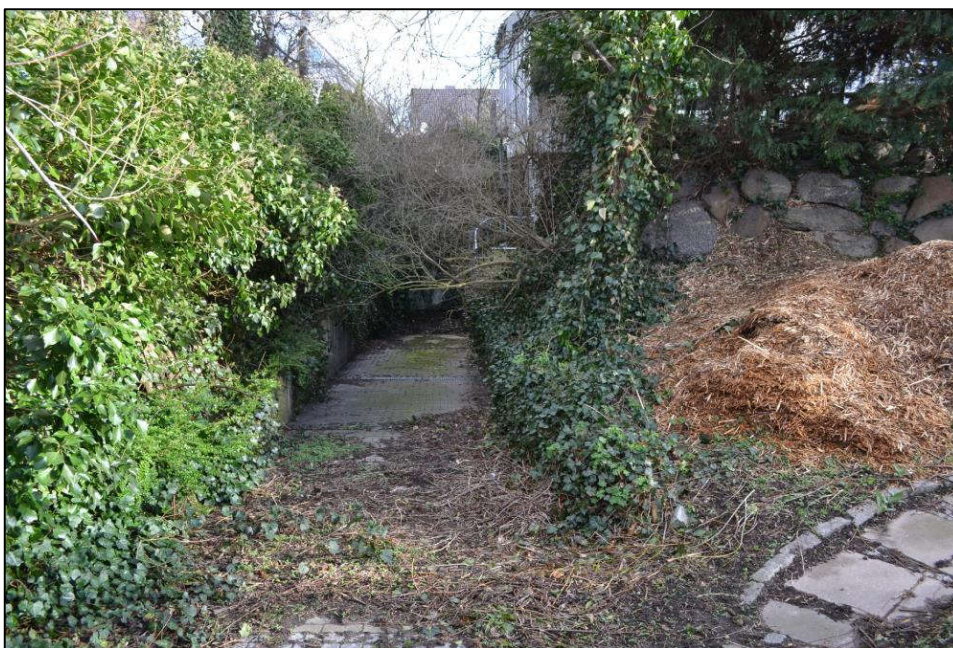


Bild 7: Blick über das Tor auf die Niederfahrt zur Kellergarage



Bild 8: Blick über das Tor zum Gebäude (Südwestseite)



Bild 9: Gaubenfenster als Nahaufnahme



Bild 10: Blick über das Tor auf die Vorgartenfläche

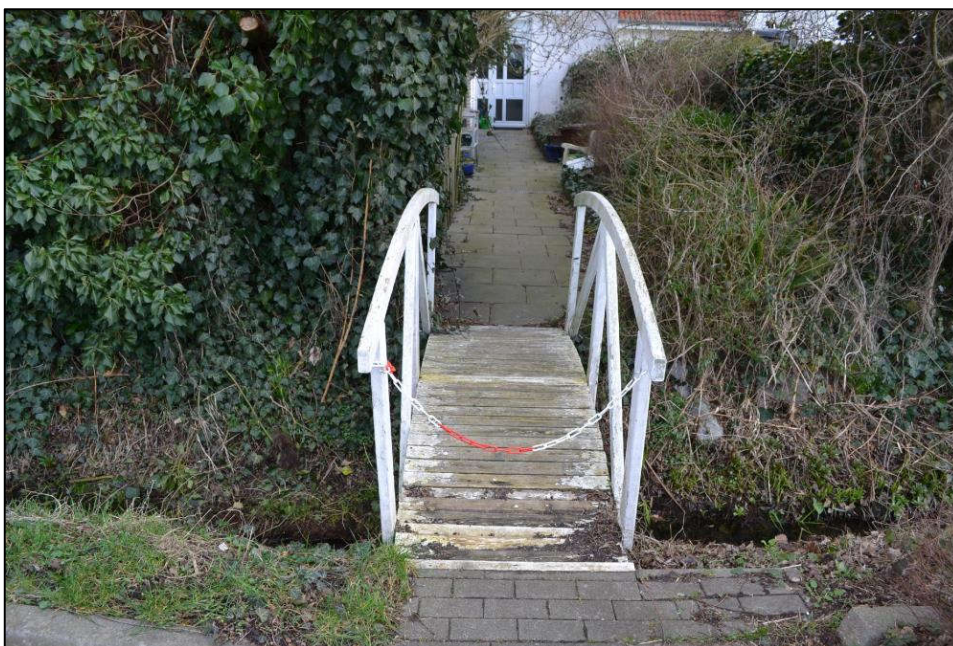


Bild 11: Brücke über den offenen Graben als Zuwegung



Bild 12: Zuwegung zum Treppenhaus



Bild 13: Vorderansicht des Gebäudes mit Treppenhaus



Bild 14: Blick über den Zaun nach Westen

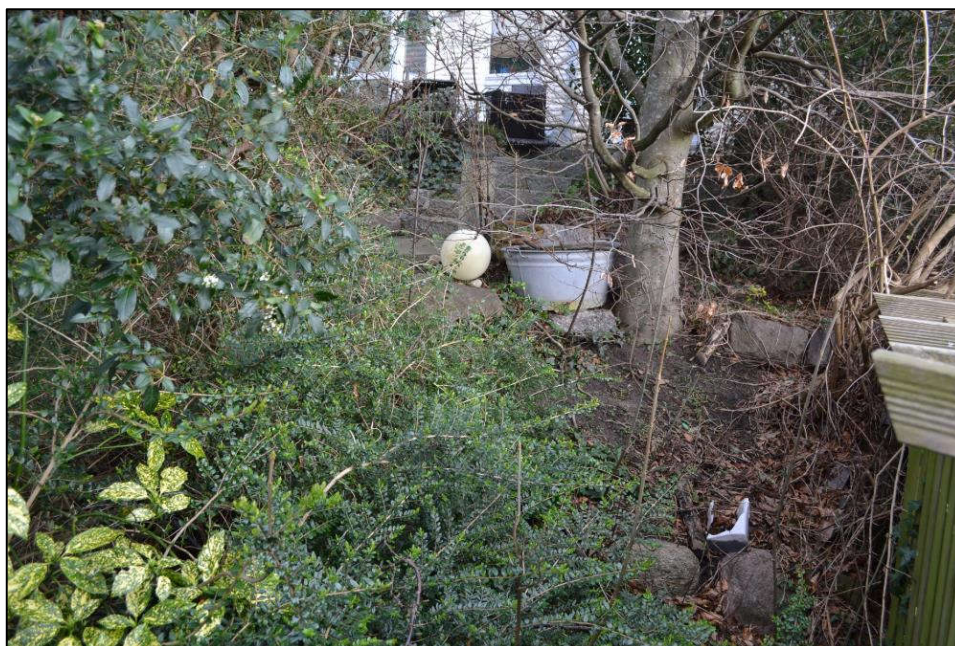


Bild 15: Blick über den Zaun auf den Treppenaufgang

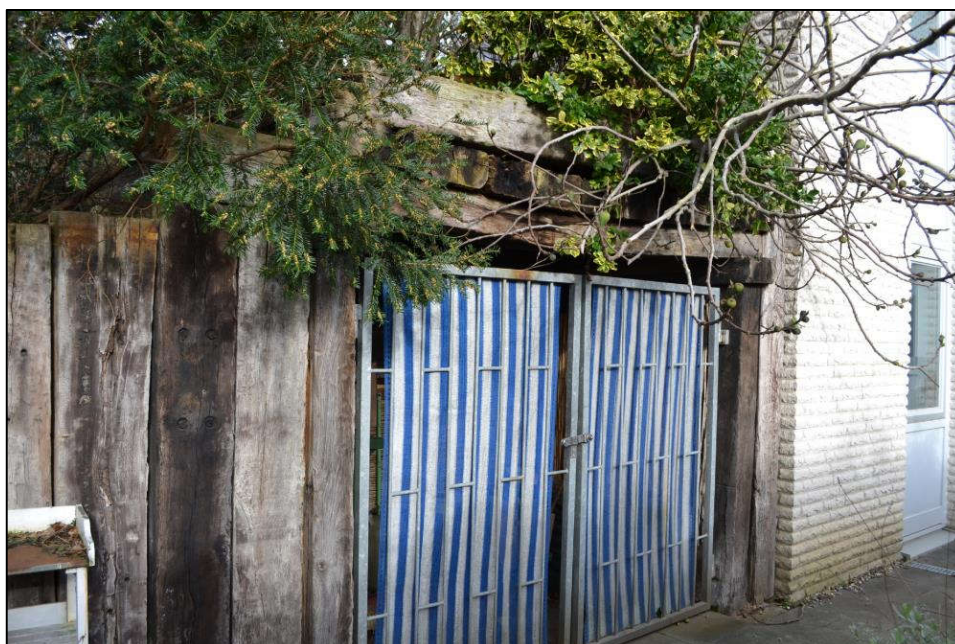


Bild 16: Abstellplatz für Müllbehälter und Gartengeräte



Bild 17: Treppenhauseingang



Bild 18: Blick über die Zuwegung Richtung Straße



Bild 19: Nordostansicht des Gebäudes vom Landesschutzdeich aus



Bild 20: Nordostansicht des Gebäudes mit Zoomfunktion