



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 17/23

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

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

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

Datum: 15.02.2024

Az.: 23-11-14

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Mehrfamilienwohnhaus (4 WE) bebauten Grundstücks
Lange Straße 46, 48 in 24327 Blekendorf



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 ermittelt mit rd.

340.000,00 €.

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	6
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)	8
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	8
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
3	Beschreibung des Grundstücks	8
3.1	Wohn- und Verkehrslage	8
3.2	Erschließungssituation	10
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.	13
3.5.4	Baulasten	13
3.5.5	Denkmalschutz etc.	13
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	14
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	14
4.1	Allgemeines	14
4.2	Rohbaumerkmale	16
4.3	Ausbauzustand	17
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	20
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	21
4.6	Bauzahlen	23
4.6.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	23
4.6.2	Brutto-Rauminhalt (BRI)	23
4.6.3	Wohnfläche (WF)	23
4.6.4	Nutzfläche (NF)	23

5	Ermittlung des Verkehrswertes	24
5.1	Vorbemerkung	24
5.2	Definition des Verkehrswertes	24
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	25
5.4	Sachwertermittlung	27
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	28
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	28
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	28
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	29
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	30
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	32
5.4.2.4	Baunebenkosten	32
5.4.2.5	Baupreisindex	33
5.4.2.6	Regionalfaktor	33
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	33
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	35
5.4.2.9	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	36
5.4.2.9.1	Sachwertfaktor	37
5.4.2.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
5.4.3	Ermittlung des Sachwertes im Zusammenhang	40
5.5	Ertragswertermittlung	40
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
5.5.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	41
5.5.2.1	Rohertrag bzw. marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	41
5.5.2.2	Bewirtschaftungskosten bzw. Reinertrag	43
5.5.2.3	Liegenschaftszinssatz	44
5.5.2.4	Kapitalisierungsfaktor	46
5.5.2.5	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	47
5.5.3	Ermittlung des Ertragswertes im Zusammenhang	47
5.6	Verkehrswert	48
5.6.1	Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter	49
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	51
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	51
8	Verzeichnis der Anlagen	52

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 09.10.2023, zugestellt am 16.10.2023, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Blekendorf Blatt 512** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 6 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient der Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (§ 74a Abs. 5 ZVG).

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 15.02.2024 (Tag der Gutachtenausfertigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (15.02.2024).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 4.706 m² großes Grundstück im ortsplannerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), das mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss bebaut ist. Es gibt zwei Wohnungen im Erd- und zwei Wohnungen im Dachgeschoss mit insg. etwa 306 m² Wohnfläche. Drei Wohnungen werden von Mietern bewohnt. Baulicher Ursprung vor/um 1900 mit Wiederaufbau (Brandschaden) 1965/1970 und Wohnhausanbau 1994. Der spätere DG-Ausbau ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekannt.

1.6 Grundstücksanschrift

Lange Straße 46, 48 in 24327 Blekendorf.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Wohnung Nr. 2 (EG rechts) wird von der Antragsgegnerin (Miteigentümerin zu 2.1 der Abteilung I) bewohnt. Faktisch handelt es sich um eine Eigennutzung ohne Mietzahlungen.

Die beiden Wohnungen Nr. 1 (EG links) und Nr. 4 (DG rechts) sind nach den vom Antragsteller (Miteigentümer zu 2.3 der Abteilung I) übersandten Mietverträgen wie folgt vermietet:

Der Mietvertrag der Wohnung Nr. 1 läuft auf unbestimmte Zeit und beginnt am 01.01.2021. Die monatliche Grundmiete beträgt 550,00 € + 150,00 € Vorauszahlung für Betriebskosten. Nach dem Mietvertrag (Nutzung durch 8 Personen) leistet der Mieter eine Mietsicherheit in Höhe von 1.100,00 €, die mit 50,00 € mit der Miete in 22 Raten zahlbar ist. Mitvermietet wurde 1 Garage und 1 Stellplatz und eine nicht näher beschriebene Gartennutzung.

Der Mietvertrag der Wohnung Nr. 4 läuft auf unbestimmte Zeit und beginnt am 20.05.2017. Die monatliche Grundmiete beträgt 300,00 € + 50,00 € Vorauszahlung für Betriebskosten. Nach dem Mietvertrag hat die Wohnung eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 50 m². Mitvermietet wurde ein Stellplatz. Eine Mietsicherheit wurde nach dem Mietvertrag wohl nicht vereinbart.

Den Mietvertrag der vermieteten Wohnung Nr. 3 (DG links) wurde örtlich eingesehen. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und beginnt am 27.05.2023. Unter § 6 (Miete) wird die monatliche Miete mit 540,00 € bzw. 460,00 € + 80,00 € mit dem Zusatz NK (Nebenkosten) angegeben. Hinzu kommen nach § 7 (Betriebskosten) 150,00 € mit dem Zusatz HK (Heizkosten). Nach dem Mietvertrag hat die Wohnung eine Wohnfläche von ca. 61,00 m². Nach dem Mietvertrag leistet die Mieterin eine Mietsicherheit in Höhe von 1.380,00 € als Barkautions.

Hinweis: Anzumerken ist, dass im Mietvertrag der Wohnung Nr. 3 der Name des Mieters der Wohnung Nr. 1 als Vermieter genannt wird und dass die Mietzahlung auf ein Konto erfolgt, das als Kontoinhaber ebenfalls den Namen des Mieters der Wohnung Nr. 1 ausweist.

Der außerhalb der Gebäude- und Freifläche liegende Grundstücksteil wird wertnachrangig als Dauergrünland landwirtschaftlich genutzt. Ob ein schriftlicher Pachtvertrag besteht, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Gleiches gilt für die Höhe eines evtl. gezahlten Pachtentgelts.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen am 14.11.2023 zwischen 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr in Gegenwart der Antragsgegnerin als Bewohnerin der Wohnung Nr. 2 und der

anwesenden Mieter der beiden Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4 durchgeführt. Der Zutritt zur Wohnung Nr. 1 wurde durch Familienangehörige der selbst nicht anwesenden Mieter ermöglicht. Die das Verfahren betreibenden Antragsteller haben per E-Mail auf eine Teilnahme verzichtet.

1.9 Besichtigungsumfang

Das Bewertungsobjekt/-grundstück konnte innen wie außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands in einem für diese Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden. Im Erdgeschoss konnte insbesondere der Garagen- und der Abstellraum mit Hausanschlüssen wegen Ansammlungen von Hausrat und Sperrmüll nur eingeschränkt – von der Tür aus – kurz in Augenschein genommen werden. Zwei abgeschlossene Zimmer wurden wegen weggeschlossener Hunde (Wohnung Nr. 1) und einer schlafenden Person (Wohnung Nr. 3) nicht betreten. Die Bodenräume konnten nicht eingesehen werden.

Hinweis: Die bei der Besichtigung angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 11 nur mit Außenansichten auszugsweise beigelegt. Für die Veröffentlichung von Innenaufnahmen liegt dem Sachverständigen keine Freigabeerklärung der Bewohner/Mieter vor.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön wurde die Verfahrensakte mit einer Grundbuchablichtung vom 20.07.2023 (ohne Abteilung III) zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurden u.a. noch die folgenden Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Einsicht in die beim Kreis Plön registrierten Baugenehmigungsakten des Grundstücks am 25.10./06.11.2023 sowie Bauaktenrecherche beim Amt Lütjenburg zu evtl. weiteren Akten.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 25.10.2023.
- Eintragungsbewilligungen (betreffend die lfd. Nrn. 13, 14 in Abteilung II des Grundbuchs).
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Blekendorf vom 15.12.2023.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Lütjenburg zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 18.12.2023, die am 02.02.2024 berichtigt wurde.
- Abrechnungen der Schleswig-Holstein Netz AG (betreffend die installierte PV-Anlage).
- Leitungsauskunft der Schleswig-Holstein Netz AG (betreffend die lfd. Nrn. 13, 14 in Abteilung II des Grundbuchs).
- (Telefonische) Einschätzung der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön vom 14.02.2024 (betreffend den baurechtlich unbekannt gebliebenen Ausbau des Dachgeschosses).

- Internetseiten des Kreises Plön (betreffend die Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2022/2023 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

Anm.: Die Antragsteller konnten bis auf zwei am 02.11.2023 per E-Mail übersendete Mietverträge (PDF) keine objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung stellen. Die Antragsgegnerin hat trotz verbindlicher Zusicherung und mehrfacher Erinnerung keinerlei Unterlagen des Erblassers und auch sonst keine nachvollziehbaren Informationen bereitgestellt.

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Blekendorf Blatt 512** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
6	Blekendorf-Sechendorf	005	26/1	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Lange Straße 48	3.124 m ²
	Blekendorf-Sechendorf	005	55/28	Gebäude- und Freifläche, Lange Straße 46	1.582 m ²

Anm.: Das 4.706 m² große Grundstück besteht aus 2 räumlich zusammenhängenden Einzelflurstücken, die unter einer lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis eingetragen sind. Sie bilden damit sowohl rechtlich als auch wirtschaftlich eine Einheit und sind daher zusammen zu bewerten.

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien der aus insg. 3 Personen bestehenden Erbengemeinschaft zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
13	Lastend auf Flur 5 Flurstück 55/28 Gemarkung Blekendorf-Sechendorf: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für E.ON Hanse AG, Rendsburg; gemäß Bewilligung vom 20.10.1997 (Notar ...); eingetragen am 19.02.1998.
14	Lastend auf Flurstück 55/28 der Flur 5, Gemarkung Blekendorf-Sechendorf: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Schleswig-Holstein Netz AG (...); gemäß Bewilligung vom 03.07.2014 (Notar ...); eingetragen am 01.08.2014.
16	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 17/23); eingetragen am 20.07.2023.

Anm.: Weitere Inhalte zu den Eintragungen Abteilung II lfd. Nr. 13 und Nr. 14 sind dem Abschnitt 5.6.1 des Gutachtens zu entnehmen.

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Blekendorf, und zwar knapp 1 km von der Dorfmitte im Nordosten entfernt. Es handelt sich um eine Fast-Alleinlage auf der Südseite der Erschließungsstraße. Es gibt nur einen mittelbaren Nachbarn im Westen, der etwa 100 m entfernt liegt. Die Ortsteilbebauung beginnt etwa 100 m nordöstlich mit Splittersiedlungen bzw. einzelnen Streulagen. Ansonsten handelt es sich um eine Lage im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, der i.d.R. nicht bebaubar

ist. Die das Grundstück erschließende Lange Straße hat die Funktion einer innerörtlichen Haupteinfahrts- und Kreisstraße 27 zwischen der etwa 1,5 km entfernten B 202 im Nordosten und – im weiteren Verlauf als Blekendorfer Straße – der von hier aus etwa 3 km entfernten Nachbargemeinde Högsdorf im Südwesten. Das Grundstück wird durch einen lediglich wassergebundenen Weg als Verkehrsfläche erschlossen, der mit Ein- und Ausfahrt von der K 27 angelegt ist und bis zum Hofraum des westlichen Nachbargrundstücks führt. Da dieser Nachbar augenscheinlich auch über eine eigene Ein- und Ausfahrt verfügt, gibt es als Anliegerstraße bzw. Stichweg keinen Durchfahrtsverkehr. Die von der Gebäudestellung etwa 40 m vorbeiführende und höher liegende Kreisstraße ist zumindest auf der Nordseite und bei geöffneten Fenstern hörbar, das Straßenverkehrsaufkommen wirkt nach örtlicher Wahrnehmung aber nicht wesentlich störend oder gar belastend, sodass eine weitgehend ruhig einzustufende Wohnlage vorhanden ist. Abgesehen von etwaigem landwirtschaftlich orientierten Fahrverkehr wird die Wohnruhe vielmehr verstärkt durch die straßenabgewandt von Osten über Süden bis Westen liegende Feldrandlage mit entsprechender Aus- und Weitsichtmöglichkeit.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Lütjenburg mit Sitz in Lütjenburg angehörige politische Gemeinde Blekendorf mit den Ortsteilen Blekendorf, Friederikenthal, Futterkamp, Kaköhl, Nessendorf, Rathlau, Sechendorf und Sehlendorf hat auf Basis der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit etwa 1.713 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von etwa 3.831 ha. Neben der Landwirtschaft und kleineren Gewerbebetrieben wird das Gemeindegebiet vor allem durch den Tourismus und den Naturstrand mit den Landschafts- und Naturschutzgebieten in Sehlendorf geprägt, der von hier aus etwa 6 km entfernt liegt. Baulich wird der Ortsteil Blekendorf durch eine historisch entwickelte Dorfstruktur geprägt, die aus mehreren Entstehungsjahrzehnten mit tlw. landwirtschaftlichem Ursprung stammen. Eine Grundschule des Schulverbandes Blekendorf und einen Kindergarten gibt es im Ortsteil. Baulicher Mittelpunkt bildet eine frühgotische Feldsteinkirche. Bis auf eine Fleischerei und typisch dörfliche Einrichtungen wie Vereine/Verbände und die Freiwillige Feuerwehr ist die infrastrukturelle Ausstattung ansonsten in allen Ortsteilen ländlich bescheiden, sodass nächstgelegen die von hier aus etwa 8 km entfernte Stadt Lütjenburg aufgesucht werden muss. Lütjenburg hat als landesplanerisches Unterzentrum mit zurzeit etwa 5.527 Einwohnern eine zentrale Versorgungsfunktion, sowohl im wirtschaftlichen, geschäftlichen und kulturellen Bereich als auch in den öffentlichen Einrichtungen. Das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel ist über die B 202 nach etwa 42 km erreichbar. Die Kreisstadt Plön liegt über die B 430 etwa 25 km und die Stadt Oldenburg in Holstein mit der Anschlussstelle an die A 1 etwa 18 km entfernt.

Insgesamt gesehen handelt es sich im Verhältnis zu größeren Städten/Gemeinden um eine abseitige, andererseits über die B 202 für den motorisierten Individualverkehr verkehrlich dennoch recht gut angebundene Wohnlage mit landschaftlich grundsätzlich attraktivem Lagewert im ortsplanerischen Außenbereich, dessen Nutzung durch den § 35 BauGB eingeschränkt ist.

Von der Wohnhausbebauung besteht durch die straßenabgewandte Feldrandlage eine unverbaubare Sichtbeziehung über landwirtschaftlich genutzte Kulturflächen. Die bauliche Gebäudebeschaffenheit als historisch entstandenes bzw. wiederaufgebautes Wohnhaus mit Anbau und nachträglichem Dachgeschossausbau mit insgesamt 4 Wohneinheiten überzeugt im Vergleich zum Wohn- und Nachfragewert einer reinen Ein-/Zweifamilienhausnutzung weniger.

3.2 Erschließungssituation

Haupterschließungsstraße ist die K 27, die mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung (50 km/h) etwa 40 m nördlich des Grundstücks vorbeiführt und mit einer Schwarzdecke mit Mittelstreifenmarkierung befestigt ist. Hinzu kommt auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein kombinierter Fuß- und Fahrradweg, der durch einen Grünstreifen räumlich getrennt liegt. Das Bewertungsgrundstück wird mit Ein- und Ausfahrt über das Flurstück 44/4 erschlossen, das als Verkehrsfläche mit gleichnamiger Straßenbezeichnung mit einem wassergebundenen Fahrweg identisch ist. Das Grundstück ist an die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telefon sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutzwasser angeschlossen, die Regenwasserbeseitigung erfolgt dem Vernehmen nach dezentral durch Versickerung. Nach Auskunft der Antragsgegnerin soll bereits ein Glasfaseranschluss vorhanden sein, dessen Hauseinführung durch den Sachverständigen wegen verstellter Wände nicht verifiziert werden konnte.

Das aus behördlicher Sicht zur Erschließungssituation im Rahmen einer Standardabfrage ergänzend um Auskunft gebetene Amt Lütjenburg hat sinngemäß noch das Folgende mitgeteilt:

1. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße mit gesichertem Zugang.
2. Die Schmutzwasserentsorgung läuft zentral über den Hauptkanal und die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt dezentral.
3. Erschließungskosten, Geldleistungen, Ausgleichsbeträge oder Forderungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Kommunalabgabengesetz (KAG) bestehen nicht.
4. Zurzeit plant die Gemeinde keine weiteren Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen.

3.3 Beschaffenheit

Das aus zwei Einzelflurstücken bestehende Bewertungsgrundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von insg. 4.706 m². Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer überlangen Straßenfrontlänge/-breite von etwa 115 m im Norden/Nordwesten und einer mittleren Tiefe von etwa 40 m in Süd-/Südost-Richtung als noch regelmäßig einstufen, d.h. annähernd rechteckig mit meist geradlinigen Grenzen. Die Regelmäßigkeit wird im Wesentlichen durch einen kleinen Einschnitt mit dem Flurstück 54/28 an der keilförmigen Nordgrenze und durch den nicht exakt gerade laufenden Erschließungsweg verlassen. Das noch näher zu beschreibende Gebäude steht nach den

Bauvorlagen mit einer Hauptfirstrichtung von Südwest nach Nordost flurstücksübergreifend mit einer bebauten Grundfläche von etwa 285 m² mit einem Abstand von etwa 9,5 m bzw. 3,5 m (Garagenanbau) traufständig zum Erschließungsweg, was ohne Berücksichtigung von baulichen Nebenanlagen sowie befestigten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche von 4.706 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,06 als bauliches Nutzungsmaß ergibt. Soweit das Liegenschaftskataster mit Flurstücksnachweis für das Flurstück 26/1 (3.124 m²) 2.232 m² Gartenbauland und 892 m² Wohnbaufläche und für das Flurstück 55/28 m² (1.582 m²) 1.582 m² Wohnbaufläche beschreibt, stimmen diese Angaben mit den baulichen Anlagen nicht vollständig überein. Nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit Luftbildüberlagerung hat der bebaute Hofraum mit Gartenlandanteil (Gebäude- und Freifläche als faktischer Baulandanteil) eine Flächengröße von etwa 1.500 m², sodass die GRZ aus wirtschaftlicher Sicht auf 0,19 ansteigt. Die daraus resultierende Restfläche von 3.206 m² ist mit einer rein landwirtschaftlich orientierten Nutzfläche identisch, die nach der Bodenschätzung ackerlandfähig sein soll. Nach den örtlichen Gegebenheiten und dem Feldblockfinder¹ ist diese Fläche wirtschaftlicher Bestandteil einer 2,3916 ha großen Schlageinheit, die als Dauergrünland genutzt wird.

Die Geländeoberfläche liegt im Bereich des Gebäudevorplatzes mit den wohnhausnahen Umgriffsflächen mehr oder weniger eben mit dem Niveau des Erschließungsweges, ansonsten fällt das Gelände flach nach Südosten mit einem leichten Quergefälle ab. Die Eingänge der beiden EG-Wohnungen sind jeweils einstufig erreichbar. Demgegenüber ist der Austritt von der Küche der Wohnung Nr. 1 zur Gartenterrasse dreistufig ausgeführt. Mangels Innentreppen sind die beiden DG-Wohnungen straßenabgewandt nur über einen Außentreppenaufgang erreichbar. Die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf mit Belichtung der Hauptwohnräume ist als normal bzw. durchschnittlich einzuordnen. Die auf der Gebäuderückseite straßenabgewandte Orientierung nach Südosten erlaubt eine grundsätzlich attraktive Weitsicht.

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

¹ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/feldblockfinder/index.html?lang=de#/>.

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 im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blekendorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt².

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Einen Bebauungsplan i.S. des § 30 BauGB gibt es nicht, die zulässige bauliche Nutzung ist im Sinne der Darstellung des Flächennutzungsplanes nach den Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen, wobei das BauGB selbst keine Begriffsbestimmung des Außenbereiches beinhaltet. Die Abgrenzung wird vielmehr dadurch bestimmt, dass er all die Flächen eines Gemeindegebietes erfasst, die nicht qualifiziert oder vorhabenbezogen (§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB) beplant sind und auch keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) bilden. Daraus ergibt sich, dass der Außenbereich von den anderen bauplanungsrechtlichen Bereichen negativ abgegrenzt wird. Ein Vorhaben kann damit regelmäßig einem der drei städtebaulichen Bereiche der §§ 30, 34 oder 35 BauGB zugeordnet werden. Im Unterschied zu den beplanten oder unbeplanten Gebieten gemäß §§ 30 und 34 BauGB, in denen grundsätzlich gebaut werden darf, soll der Außenbereich prinzipiell von einer Bebauung freigehalten werden. In Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich unterscheidet der § 35 BauGB zwischen den privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, den sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB und den begünstigten Vorhaben nach § 35

² Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Luetjenburg/Blekendorf/F/Urschrift/2101_F_1979_Urkunde.pdf

Abs. 4 BauGB. Für das Bauen im Außenbereich bestehen strenge Zulassungsvorschriften. Ein Vorhaben ist i.d.R. nur dann im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um besondere Nutzungen handelt, insbesondere um landwirtschaftliche Nutzungen.

Die Voraussetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung besteht nicht (mehr), sodass bauliche Erweiterungen an sich nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen (wenn überhaupt) vorstellbar sind. Für den historisch entstandenen Altbau – genehmigt als wiederhergestelltes Wohnhaus mit Anbau (2 Wohnungen im EG) – ist von einer Bestandsschutzeigenschaft auszugehen, sodass bauliche Veränderungen/Nutzungsänderungen grundsätzlich möglich sind.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen (z.B. zu baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen) können nur durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreise Plön (z.B. im Rahmen einer Bauvoranfrage) erteilt werden. In Hinblick auf den aus Bauaktenunterlagen nicht bekannten Dachgeschossausbau wird auf den Abschnitt 4.1 verwiesen.

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Auf eine für das gesamte Gebiet der Gemeinde Blekendorf geltende Stellplatzsatzung vom 24.09.2019 ist nachrichtlich noch hinzuweisen³.

3.5.4 Baulasten

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön ist das Grundstück im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Blekendorf 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, Gründendenkmale etc. nicht eingetragen⁴. Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt⁵. Das Grundstück liegt in keinem sog. archäologischen Interessengebiet⁶.

³ Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Luetjenburg/Blekendorf/S/Stellplatzsatzung/2101_S_StellplatzsatzungGemBlekendorf_Urkunde.pdf.

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

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

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

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 historisch bebaute Grundstück keine besonders wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotope vorhanden sind.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁷

4.1 Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück ist am Wertermittlungsstichtag in eingeschossiger offener Bauweise mit einem nicht unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Wohnungen im Erd- und zwei Wohnungen im Dachgeschoss bebaut. Bei der Hauptwohnung # 1 im Erdgeschoss links – mit Eingang von der Straßenseite aus – handelt es sich um eine etwa 123 m² große 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Fluren zzgl. Garagenanbau mit Abstellraum. Die Wohnung # 2 im Erdgeschoss rechts – mit Eingang auf der Giebelsüdwestseite – wird von der Antragsgegnerin bewohnt. Es handelt sich um eine etwa 82 m² große 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Abstellraum und Flur. Die beiden Dachgeschosswohnungen werden von der Gebäuderückseite aus über einen Außentreppenaufgang mit Eingangsflur und Abstellraum erschlossen. Bei der Wohnung # 3 im Dachgeschoss links – von der Straße aus betrachtet – handelt es sich um eine etwa 55 m² große 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Flur. Bei der Wohnung # 4 im Dachgeschoss rechts – ebenfalls von der Straße aus betrachtet – handelt es sich um eine etwa 46 m² große 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Abstellraum und Flur.

Der historische bauliche Ursprung ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekannt geworden. Angenommen wird hilfsweise ein Baujahr vor/um 1900 z.B. als Doppel- bzw. Landarbeiterwohnhaus. Eine links von der Eingangstür der Wohnung # 1 im Mauerwerk eingebaute Insignientafel trägt die Jahreszahl 1863. Bauordnungsrechtlich bekannt ist ein am 05.05.1965 genehmigtes Bauvorhaben mit der Bezeichnung "Wiederherstellung des Wohnhauses", des durch Brand beschädigten Familienwohnhauses für Herrn (...). Der dünnen Bauakte sind dazu keine

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

weiteren Einzelheiten zu entnehmen. Nach der Beschriftung einer Nachtragsbauzeichnung "ist das Ganze ein Doppelgrundstück. (...) übernimmt den (...) Grundstücksteil in sein Eigentum. Das (...) Gebäude wird auf 4,70 m Länge mit wiederhergestellt. Rest von 10,60 Länge wird abgebrochen." Der zugehörige Gebrauchsabnahmeschein wurde am 30.10.1970 ausgestellt.

Am 29.06.1989 wurde der "Bau von 2 Garagen" genehmigt. Auf eine Besichtigung des fertiggestellten Bauvorhabens wurde gemäß § 78 LBO verzichtet. Es handelt sich um freistehende Einzelgaragen in Stahlfertigbauweise, davon ist nur noch eine im Südwesten vorhanden.

Bauordnungsrechtlich letztbekannt ist das Bauvorhaben "Wohnhausanbau", das am 27.01.1994 mit Nachtrags-Baugenehmigung vom 18.04.1995 (geänderte Ausführung) genehmigt wurde. Dieses Bauvorhaben ist mit dem Wohnhaus- und Garagenanbau an der Nordostseite identisch. Innerhalb der Nachtrags-Baugenehmigung wurde auf eine (weitere) Besichtigung des fertiggestellten Bauvorhabens verzichtet. Ein Gebrauchsabnahmeschein ist in der Bauakte nicht enthalten. Die Bauakte endet mit einem Schreiben an den Bauherrn vom 07.03.1997, dem zu entnehmen ist, dass die Abnahme am 23.12.1994 durchgeführt wurde, sodass für den wiederaufgebauten Altbau ein Baujahr vor/um 1900/1965-1970 und für den Anbau ein Fertigstellungsbaujahr Ende 1994 entsteht. Also ein Gebäudealter von tlw. über 100 Jahren bis tlw. 54-59 Jahren und 30 Jahren.

Ausweislich der beim Amt Lütjenburg/Kreis Plön recherchierten und durch den Kreis Plön behördlich zur Verfügung gestellten Bauakten liegt für den Ausbau des Dachgeschosses mit zwei weiteren Wohnungen keine Baugenehmigung vor. Den Ausbau schätzt der Sachverständige hilfsweise auf einen Zeitraum um 2000, ein Irrtum bleibt vorbehalten. Von der Antragsgegnerin wurden dazu leider keine Informationen/Unterlagen bereitgestellt. Da es von wertrelevanter Bedeutung ist, ob ein Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Wohnungen bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig bzw. nachträglich genehmigungsfähig resp. eine Legalisierung möglich ist, hat der Sachverständige die Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön schriftlich um eine Stellungnahme gebeten.

Diese Stellungnahme liegt dem Sachverständigen erst seit dem 14.02.2024 in mündlicher Form vor, was den seit der Ortsbesichtigung vergangenen Zeitraum bis zur Fertigstellung des Gutachtens erklärt. Innerhalb des Telefonats hat der Sachbearbeiter sinngemäß mitgeteilt, dass neben einer vermutlich bisher erfolgten Duldung eine nachträgliche Legalisierung im Rahmen eines dazu einzuleitenden Bauantragsverfahrens als sonstiges Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) als positiv bzw. möglich eingeschätzt wird. Ob diese Legalisierung dann auflagenfrei (z.B. zum vorbeugenden Brandschutz) erfolgt, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen und bleibt einem Bauantragsverfahren vorbehalten. Die aus dieser – letztlich unverbindlich anzusehenden – Auskunft nach wie vor verbleibenden Kostenrisiken werden im Abschnitt 5.4.2.10 mit einem Sonderabschlag (mit)berücksichtigt.

4.2 Rohbaumerkmale

- Außenwände:** Für den Altbau und auch für den Wiederaufbau sowie DG-Ausbau liegen keine Baubeschreibungen vor. Einem Vermerk auf der Bauzeichnung ist nur zu entnehmen, dass "das stehengebliebene Außenmauerwerk aus roten Ziegelsteinen, gefugt, besteht." Nach örtlicher Feststellung wurden die Innenseiten tlw. mit unbekanntem Aufbau gedämmt. Für den Anbau sollen die Außenwände aus 24 cm Porenbeton, 6 cm Kerndämm-Matten, 4 cm Luftschicht und 11,5 cm Verblendung (rote VMz) bestehen.
- Innenwände:** Nach einem Vermerk auf der Bauzeichnung sollen "die Innenwände teils massiv, teils aus Fachwerk bestehen." Für den Anbau sollen die Innenwände aus Porenbeton bestehen. Im Dachgeschoss sind im Wesentlichen Leichtbauwände anzunehmen.
- Geschossdecken:** Mangels Baubeschreibung bleibt auch hier der Aufbau der Geschossdecken sowie der Fußbodenaufbau für den Altbau im Detail unbekannt. Im südwestlichen bis südöstlichen Gebäudealtbauteil sind als Sockel die historischen Felssteinfundamente sichtbar. Nach einem Vermerk auf der Bauzeichnung "sind die Holzbalken der Decke mit Schleten und Lehmschlag abgedeckt. Unterseitig Deckenverschalung und Putz." Der Sachverständige vermutet, dass der EG-Aufbau mit Unterbeton bzw. Zementestrich vermutlich verbessert wurde. Im Wohn- und Schlafzimmer der Wohnung # 2 ist noch ein alter Holzfußboden vorhanden. Ob die Decke tlw. noch als Holzbalkendecke oder massiv ausgeführt ist, war nicht erkennbar. Sicher ist, dass der Aufbau nachträglich verändert wurde. Für den Anbau wird der untere Abschluss als Betonsohle mit Bewehrung, 1 Lage Bitumenschweißbahnen, 8 cm Wärmedämmung und 4-5 cm schwimmendem Betonestrich angegeben. Für die (bleibende?) Decke wurde eine Stahlbetondecke mit 120 mm Wärmedämm-Matten angegeben.
- Dach:** Insgesamt Satteldächer als Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen, die im Altbauteil augenscheinlich tlw. neuer wirkt. Für den Altbau wurde nach einem Vermerk auf der Bauzeichnung "ein neuer Dachverband aufgesetzt", für den Anbau als Kehlbalckendach". Die Eindeckung bestand im Wieder-

aufbau noch aus Welleternit. Die Unterschläge sind mit Holz verkleidet, Schornsteinköpfe und Wangen mit Stirnseiten der Eingangsgaube zum Dachgeschoss mit Schindeln, die Ansichtsfläche mit Holz. Die Regenrinnen und Fallrohre bestehen aus Zinkblech. Für den nachträglichen DG-Ausbau liegen keine Information zur eingebrachten Wärmedämmung mit Bekleidung der Absseiten und Dachschrägen mit Gipskartonplatten etc. vor.

4.3 Ausbauzustand

- Treppen:** Außen: Eingänge im Erdgeschoss jeweils einstufig erreichbar mit Betonstufen (# 1 bzw. mit Klinkerabdeckung # 2) sowie dreistufig aus Waschbeton als Austritt von der Küche (# 1) zur Gartenterrasse. Zu den beiden DG-Wohnungen führt eine angebaute Außentreppe als verzinkte Stahlkonstruktion mit entsprechenden Stützen, Stahlrohrgeländer, Gitterroste als Trittstufen und Eingangspodest. Innen: Innentreppe gibt es nicht. Der nicht besichtigte Spitzbodenraum wird im Eingangsflur durch eine klappbare Bodenluke (ohne Einschubtreppe) verschlossen.
- Fenster:** Vorhanden sind tlw. ältere und tlw. auch neuere Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung. Die tlw. unterschiedlichen Einbaujahre konnten örtlich nicht festgestellt werden. Die Dachflächenfenster mit Isolierverglasung sind aus Holz bzw. in den beiden Bädern (DG) aus Kunststoff (weiß). Die Fensterbänke bestehen innen i.d.R. aus PVC-beschichteten Hartfaserplatten, im EG tlw. auch gefliest (z.B. Bäder), tlw. auch aus Kunststein (# 2), die Dachflächenfenster haben keine Fensterbänke. Die äußeren bestehen aus Ziegelsteinen bzw. als Rollschicht für den Anbau.
- Türen:** Außen einflügelige Eingangstüren aus Kunststoff mit Isolierglasschnitt. # 1 mit Überdachung (s. Garagenanbau) bzw. # 2 mit Vordach (Blende mit Zinkblech) und massiven Seitenwandteilen. Innen i.d.R. glatt abgesperrte Fertigtüren aus furnierten Holzwerkstoffen. Die Türen im EG stammen augenscheinlich überwiegend noch aus den 1960er Jahren (oder tlw. auch älter).
- Bodenbeläge:** # 1 bis # 4: Bäder und Küchen sowie der DG-Eingangsflur sind jeweils gefliest. # 1: Fliesen in den Flurflächen, ansonsten

Laminatboden. # 2: Kunstwerksteinplatten im Flur, Abstellraum Fliesenbelag, Wohn- und Schlafzimmer alter Holzfußboden. # 3 und # 4: Flur jeweils Fliesenbelag, ansonsten Laminatboden.

Sanitäre Ausstattung: # 1: Wannenbad als Eckbadewanne mit Duschvorhang, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten und Waschtisch mit Unterbauschrank. Waschmaschinenanschluss. Wände etwa 1,60 m hoch gefliest, im Wannenbereich tlw. höher. # 2: Wannenbad mit Dusche/-kabine, wandhängendem WC und Waschtisch mit Halbsäule. Farbige Objekte. Wände etwa 1,60 hoch gefliest, im Duschbereich deckenhoch. Waschmaschinenanschluss. # 3 und # 4: Wannenbad mit kleiner Dusche (Vorhang als Abtrennung), Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten und Waschtisch. Wände etwa 1,50 m hoch gefliest, im Duschbereich höher.

Heizung: Ein zentrales Heizsystem mit Warmwasserbereitung ist für alle Einheiten nicht existent! # 1: Ehemals vorhandene Nachtspeicheröfen wurden demontiert bzw. sind nicht mehr vorhanden. Elektrische Beheizung mit mobil anzusehenden Elektroheizgeräten, die Mietereigentum sein sollen. Im Wohnzimmer ist ein Kamin als Kachelofen installiert. # 2: Elektrische Nachtspeicheröfen augenscheinlich älterer Bauart, die u.U. noch mit Schadstoffen belastet sind. Nach Auskunft der Antragsgegnerin heizt sie vorwiegend mit einem im Flur angeschlossenen Kaminofen. # 3: Im Wohnzimmer ist ein einfacher Kaminofen installiert. Ansonsten gibt es tlw. auch elektrische Heizgeräte. # 4: Beheizung mit elektrischen Heizgeräten. # 1 bis # 4: Insgesamt dezentrale elektrische Warmwasserbereitung. Im kurzzeitigen Durchgang erkennbar waren wandhängende Durchlauferhitzer im Bad (# 2 und # 4), im Abstellraum des DG-Eingangsfllurs (vermutlich für # 3) und ein elektrisches Warmwasserspeichergerät im Bad (# 1).

Kücheneinrichtung: # 1: Einbauküche in L-Aufstellung (Holznachbildung) mit Arbeitsplatte, Edelstahlspüle, Backofen, Keramik Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine und Fliesenspiegel im Objektwandbereich. Die Geräte sollen Mietereigentum sein. # 2: Einbauküche in L-Aufstellung (Holznachbildung) mit Arbeitsplatte, Edelstahlspüle, Backofen, Keramik Kochfeld, Dunstabzug und Fliesenspiegel im Objektwandbereich. # 3 und # 4: Einfache Küchenein-

richtung mit Schrankteilen, Edelstahlspüle, Standherd/Backofen, Fliesenspiegel in den Objektwandbereichen, Waschmaschinenanschluss. # 1 bis # 4: Der Zeitwert der KÜcheneinrichtungen ist insgesamt als gering einzustufen. Die im Durchgang erkennbaren Kühlschränke sind freistehend und den Mietern zuzuordnen.

Photovoltaikanlage:

Für die auf der Gebäudesüdostseite mit gezählt 35 Modulen installierte Aufdach-Photovoltaikanlage (PV-Anlage) standen dem Sachverständigen keine technischen Informationen bzw. Unterlagen zur Verfügung. Nach der von der Schleswig-Holstein Netz AG angeforderten Betreiberbestätigung erfolgte die Inbetriebnahme am 01.02.2017 mit 9,8 kWp Leistung. Die für PV-Anlagen (> 10 kWp) zu diesem Zeitpunkt garantierte Einspeisevergütung nach dem EEG beträgt nach den übersandten Abrechnungunterlagen 12,3 ct/kWh (netto). Die Höhe der Vergütung wird durch den Zeitpunkt der Inbetriebnahme festgelegt und gilt dann für 20 Jahre plus Restmonate des Inbetriebnahmejahres in Abhängigkeit der Anlagengröße. Für das Jahr 2017 wurde keine Abrechnung übersandt. Die Abrechnungen für das Jahr 2018 weisen Vergütungsansprüche nur für den Zeitraum 15.06.-03.09.2018 und 04.09.-31.12.2018 aus. In den drei (vollen) Folgejahren wurden 6.732 kWh (2019), 7.562 kWh (2020) und 8.405 kWh (2021) eingespeist und vergütet, was einen Mittelwert (für drei Jahre) von 7.566 kWh ergibt. Nach der Abrechnung 2022 vom 21.03.2023 wurden 0 kWh eingespeist und vergütet. Für das Jahr 2023 liegt keine Abrechnung vor. Der Wechselrichter des Fabrikats SUNNY TRIPOWER ist im Abstellraum hinter dem DG-Eingangsfur installiert. Im zugestellten Abstellraum (# 2) war ein bodenstehender Batteriespeicher des Herstellers LG erkennbar, an der Wand ein Batterie-Wechselrichter des Fabrikats SUNNY BOY STORAGE. Der Sachverständige geht von einem Eigenverbrauch aus, dies in der Vergangenheit entweder nur teilweise oder nach der Abrechnung 2022 inzwischen ggf. auch vollständig. Vor der befragten Antragstellerin waren dazu keine verwertbaren Informationen zu erhalten. Da die Höhe des Eigenverbrauchs bzw. der tatsächliche Solarertrag nicht feststeht, wäre eine sonst übliche Barwertermittlung nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Versicherung, Instandhaltung, Reinigung

etc.) unter Berücksichtigung der Restlaufzeit bzw. wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht sachgerecht. Der Werteinfluss der PV-Anlage wird daher sachverständig mit einem pauschalen Zuschlag von 15.000,00 € als besonderes objektspezifisches Merkmal im Abschnitt 5.4.2.10 berücksichtigt. Im Übrigen weist der Sachverständige ausdrücklich darauf hin, dass keine technischen Funktionsprüfungen durchgeführt wurden (dazu wäre ein Fachgutachter zu beauftragen). Eine fachgerechte Installation mit störungsfreiem Betrieb der PV-Anlage wird daher unterstellt.

Garagenanbau:

Pkw-Garage mit Abstellraum, entsprechend dem Wohnhausanbau Außenwände aus 11,5 cm Verblendung, 2 cm Mörtelfuge und 24 cm Porenbeton mit 17,5 cm Porenbeton als Trennwand. Unterer Abschluss Betonsohle mit Zementestrich. Gemäß Bauvorlage Flachdach als Balkenlage mit 6 cm Wärmedämmung und 10 mm Fermacellplatten auf Sparschalung mit einer Eindeckung aus Bitumenpappe auf Rauhpundschalung nebst Stahlblechkipptor/-tür und Garagenfenster. Dachüberstände und Stirnseite mit Profilholz verkleidet. Dazu seitlich noch eine dem entsprechende Eingangsüberdachung (# 1) mit Holzstützen.

Einzelgarage:

Als Abstellraum genutzte Fertiggarage des Herstellerfabrikats Siebau aus verzinkten Stahlelementen, außen beschichtet, Betonfußboden, Stahlblechschwingtor. Dazu beidseitig Schuppenanbauten (u.a. Holzlager) als Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckungen. Fußboden mit Betonsteinen/-platten befestigt.

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Der Vorgarten ggü. dem Erschließungsweg wird tlw. durch Felssteine begrenzt, der Hausgarten als Bestandteil der Gebäude- und Freifläche durch einen einfachen Maschen-/Wilddrahtzaun mit Holzpfosten, der abgesperrte Durchgang mit Gebäudevorplatz im Südwesten mit Dichtzaunelementen. Die Garagenzufahrt ist mit Betonplatten befestigt, bis auf wenige Meter mit Betonrechtecksteinen besteht die umlaufende Wegführung zu den Hausgängen mit Vorplatz im Südwesten bis zur Außentreppe im Südosten aus Betonplatten, die Terrassenflächen bis vor den Südostgiebel aus Beton- und Waschbetonplatten.

Die Zufahrt mit Stellplatzfläche im Südwesten ist wassergebunden angelegt, der im Nordosten mieterseitig (# 1) errichtete Doppelcarport (Holzkonstruktion in einfachster Baumarktqualität) ist zugemüllt, Splitt/Schotter ist tlw. erkennbar. Weitere abgestellte Gegenstände lagern u.a. frei und z.B. innerhalb eines aus Dichtzaunelementen/Planen bestehenden desolaten Unterstandes. Die Grundstücksfreiflächen bestehen ansonsten im Wesentlichen aus Rasen. Gartengestalterische Anpflanzungen gibt es nur im geringen Umfang vereinzelt. Die verbleibende Landwirtschaftsfläche wird als Dauergrünland (von einem Landwirt) genutzt, die im Südwesten durch einen (nachbarlichen) Knick begrenzt wird.

4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung⁸

Soweit im Rahmen einer nur kurzzeitigen Ortsbesichtigung, die sich hauptsächlich auf die Feststellung der wertrelevanten Ausstattungsmerkmale und des allgemeinen Erhaltungszustandes beschränkt, eine abschließende Beurteilung überhaupt möglich ist, waren in den tlw. nur eingeschränkt einsehbaren Bereichen mehr oder weniger alters- und gebrauchsbedingte Mängel/Schäden bzw. allgemeine Schönheits- und Kleinreparaturerfordernisse erkennbar. Der historische bauliche Ursprung mit tlw. ab-/ausgewitterten Ziegeln/Fugen ist insbesondere an der Giebelsüdwestseite und darüber hinaus mit tlw. zugemauerten bzw. veränderten Fenster-/Türöffnungen ablesbar. Auf die besondere Art der elektrischen Beheizung (zzgl. Festbrennstoffe in den Wohnungen # 1-3) ist nochmals hinzuweisen, da ein zentrales Heizsystem nicht existent ist. Der Unterhaltungszustand der beiden DG-Wohnungen ist als recht ordentlich bzw. gepflegt einzustufen. An den hölzernen Dachflächenfenstern gibt es tlw. typische, aber noch kleinere Kondensationsschäden. Zwischen den beiden halben Zimmern (# 3) mit sichtbaren OSB-Platten sind Spachtel-/Tapezierarbeiten erforderlich. Auf einen am Tag der Ortsbesichtigung vorhandenen Brandschaden am Lichtschalter mit Steckdosen im Schlafzimmer (# 4) ist gesondert hinzuweisen. Der Sachverständige weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Belastbarkeit der elektrischen Leitungen/Installationen nicht untersucht wurde (dazu wäre ein Fachgutachter zu beauftragen). Der Unterhaltungs-/Pflegezustand der EG-Wohnungen wirkt objektiv tlw. mäßig (# 1) bis tlw. deutlich sichtbar vernachlässigt bzw. ungepflegt (# 2). Auf die in beiden Wohnungen mit jeweils mehreren Hunden ausgeübte Tierhaltung ist dabei ebenfalls hinzuweisen, wie auch auf die nicht immer fachgerecht erscheinenden

⁸ Es ist auch an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ein Ortstermin zum Zweck der Verkehrswertermittlung eine Prüfung nach Augenschein ist und kein Bausubstanzgutachten oder dieses ersetzen könnte. Es wurden daher 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.

Eigenleistungen. Auch wenn diese Wohnungen in der Vergangenheit in Teilbereichen seit ihrer Entstehung nicht gänzlich unmodernisiert geblieben sind, besteht aus Sicht einer Eigennutzung dennoch ein allgemeiner Modernisierungsbedarf zwecks Anpassung an zeitgemäßeren Wohnkomfort, der über übliche dekorativen Schönheitsreparaturen hinausgeht. Mithin besteht eine negative Wertigkeit gegenüber neuzeitlicheren bzw. bereits umfangreich modernisierten Bestandsobjekten, sodass sich ein Erwerber auf materielle Zusatzleistungen einzustellen hat.

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/die Baujahr/e und der Gebäudestandard in die Wertermittlungsverfahren eingehen, wird die vorliegende Energieeffizienz i.d.R. ausreichend berücksichtigt.

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

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie (im Durchschnitt) eine tlw. einfache bis modellbedingt tlw. knapp mittlere Ausstattungsqualität auf, was einerseits im Entstehungsbaujahr, andererseits in tlw. anzuerkennenden Modernisierungsanpassungen begründet ist. Modernisierungen sind bspw. auch Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Ausstattung ist nach Einschätzung des Sachverständigen in Verbindung mit den Kriterien der ImmoWertV damit etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 2,4 einzustufen (Modellansatz).

4.6 Bauzahlen

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde den Bauvorlagen entnommen, die Wohn- und Nutzfläche (WNF) entstammt einem überschlägigen Aufmaß, das summarisch in einer für diese Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit durchgeführt wurde. Fehlende Maße (z.B. durch nicht messbare Wanddicken oder nicht zugängliche Räume und verstellte Wandflächen) wurden hilfsweise durch plausible Annahmen ersetzt. Die Bauzahlen erheben insoweit auch keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen primär auch der Beschreibung.

4.6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus

EG:	$(25,445 \text{ m} \times 9,22 \text{ m}) + (5,92 \text{ m} \times 2,705 \text{ m}) =$	250,62 m ²
DG:	$25,445 \text{ m} \times 9,22 \text{ m} =$	<u>234,60 m²</u>
		485,22 m²

Garagenanbau

EG:	$6,195 \text{ m} \times 5,51 \text{ m} =$	34,14 m²
-----	---	----------------------------

4.6.2 Brutto-Rauminhalt (BRI)

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

4.6.3 Wohnfläche (WF)

# 1 im EG links:	4 Zimmer, Küche, Bad, Flure	123,40 m ²
# 2 im EG rechts:	2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur	81,80 m ²
# 3 im DG links:	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur	54,90 m ²
# 4 im DG rechts:	2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur	<u>46,20 m²</u>
Σ Wohnfläche etwa		306,30 m²

4.6.4 Nutzfläche (NF)

EG:	Garagenanbau mit Abstellraum	29,10 m ²
DG:	Eingangsflur mit Abstellraum	<u>10,50 m²</u>
Σ Nutzfläche etwa		39,60 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 werden⁹.

⁹ Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote unterhalb des Verkehrswertes üblich sind, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände dabei anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin. Ein Abschlag wegen des "Makels" der Zwangsversteigerung (Zwangsversteigerungs- und/oder Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

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 scheidet bei Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienwohnhäusern jedoch regelmäßig meist daran, dass aus Gründen der vorhandenen Individualität 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** eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, nachhaltig Erträge zu erzielen, dies ist insbesondere bei Mietwohn- und Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbe- und Industriegrundstücken der Fall. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt

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

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. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens sind insbesondere die gewöhnlichen bzw. durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. 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 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.

Das hier zu bewertende Grundstück gehört nach Einschätzung des Sachverständigen zu den "Sowohl-als-auch-Objekten", das im baulichen Ursprung historisch als Doppelwohnhaus mit zwei Wohneinheiten und mit späterem Anbau zwecks Wohnraumvergrößerung entstanden ist. Im Nachhinein wurde das Dachgeschoss mit zwei weiteren Wohneinheiten ausgebaut, sodass vier Wohneinheiten vorhanden sind. Zwar handelt es sich damit um kein klassisches Mehrfamilienwohnhaus, andererseits sind die Wohneinheiten z.B. durch horizontale und vertikale Zusammenlegung grundsätzlich veränderbar oder als Mehrgenerationenhaus nutzbar, sodass die Kriterien eines vorwiegend sachwertorientierten Wohnens realistisch sind. Gleichmaßen ist nicht auszuschließen, dass eine teilweise oder allein ertragsorientierte Nutzung ebenfalls das Interesse von Käufern finden wird. Mithin ist sowohl das Sachwert- und als auch das Ertragswertverfahren als marktgerecht anzusehen, auch wenn es grundsätzlich ausreichend ist, die Wertermittlung mit nur einem Wertermittlungsverfahren durchzuführen. Im Übrigen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) objektiver Art in beiden Wertermittlungsverfahren aus Modellgründen zwar gleichrangig, aber 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 i.d.R. im Vergleichsverfahren 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 wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. 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 Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind auf der Grundlage von geeigneten Indexreihen oder von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

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

5.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

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

anzusehenden Nachbarschaftslage¹⁰ in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Hinzu kommt, dass es unbebaute und durch jedermann bebaubare Grundstücke wegen der besonderen Bestimmungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) an sich nicht gibt oder – soweit dennoch vorhanden – aus Gründen der Privilegierung meist besondere Umstände vorliegen. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des dennoch zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 für den ortsplanerischen Außenbereich der Gemeinde Blekendorf einen Bodenrichtwert in Höhe von 60,00 €/m² ermittelt¹¹. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 13). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 800 m², das wohnbaulich genutzt wird. Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht. Im Ortsteil Blekendorf beträgt der Bodenrichtwert für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser demgegenüber 110,00 €/m². Auch wenn das Bewertungsgrundstück von dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nicht allzu weit entfernt liegt, wurde mit dem niedrigeren Bodenrichtwert u.a. der im Vergleich mäßigeren Erschließung und insbesondere den Einschränkungen und Erschwernissen nach den Bestimmungen des § 35 BauGB mit einer nur "faktischen Baulandqualität" angemessen Rechnung getragen. Mit der Existenz eines als gut geeignet anzusehenden Richtwertgrundstücks sind mehrere der sonst wertbildenden Faktoren unberücksichtigt zu lassen, dies gilt sowohl für die äußeren als auch die inneren Lagemerkmale und im Wesentlichen auch für die sonstigen Beschaffenheitskriterien, da sich das Bewertungsgrundstück weder besonders positiv noch negativ von der orts- bzw. lagetypischen Situation eines historisch bebauten Grundstücks im Außenbereich abhebt, sodass sich Zu- oder Abschläge auf ein nur geringes, also auf ein absolut vernachlässigbares Maß reduzieren. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist ebenfalls nicht erforderlich, da seit dem Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung erst wenige Wochen vergangen sind.

Damit verbleibt im Wesentlichen die abweichende Grundstücksgröße, denn das Grundstück hat eine überragende Größe von 4.706 m². Der faktische Baulandanteil als wohnbaulich nutzbare Gebäude- und Freifläche hat nach dem Abschnitt 3.3 eine Größe von 1.500 m². Auch diese Fläche ist aus historischen Gründen nahezu doppelt so groß als das nur 800 m² große

¹⁰ Nach § 14 (2) ImmoWertV können für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

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

Bodenrichtwertgrundstück oder die aus Kostengründen allgemein immer kleiner werdenden Grundstücke in den Neuerschließungsgebieten. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks insbesondere 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, was nach Kaufpreisuntersuchungen/Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der Regressionsfunktion $y = 7,5532 \times^{-0,3046} / 0,9859$ im Normalfall ein Abschlagsmaß von -17% ergibt¹². Andererseits ist das Grundstück baulich höher ausgenutzt als ein sonst typisches Ein- und Zweifamilienhausgrundstück, mithin ist der Abschlag auf die Hälfte zu begrenzen, das sind -8,5%. Die mit 3.206 m² rechnerisch verbleibende Restfläche ist als Landwirtschaftsfläche bzw. Dauergrünland zu bewerten. Der zonale Bodenrichtwert für Grünland im innerlandwirtschaftlichen Verkehr beträgt in dieser Region durchschnittlich 1,70 €/m². Da die Fläche unmittelbar an das Bauland angrenzt, wird die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht nur von der agrarischen Nutzbarkeit, sondern zusätzlich von der auf ihrer Lage und Beschaffenheit beruhenden Eignung zur außerlandwirtschaftlichen Nutzung (außeragrarisches Nutzung) bestimmt. Vor diesem Hintergrund hält der Sachverständige einen Wertzuschlag in Höhe von 100% für angemessen, das sind 3,40 €/m².

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

Baulandanteil:	$60,00 \text{ €/m}^2 \times 1.500 \text{ m}^2 \times 0,915 = 82.350,00 \text{ €}$	rd.	82.500,00 €
Grünlandanteil:	$3,40 \text{ €/m}^2 \times 3.206 \text{ m}^2 = 10.900,40 \text{ €}$	rd.	<u>11.000,00 €</u>
Bodenwert des Grundstücks			93.500,00 €

Aus Gründen der Modellkonformität ist für die Ermittlung des vorläufigen Sach- und Ertragswertes des Grundstücks zunächst nur der rechnerische Baulandanteil von 82.500,00 € einzustellen. Die mit dem Grünlandanteil verbundene Wertdifferenz von +11.000,00 € zum tatsächlichen Bodenwert des Grundstücks von 93.500,00 € wird daher unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen im Abschnitt 5.4.2.10 gesondert berücksichtigt.

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

¹² Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 76.

vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte (Modellkosten) zugrunde zu legen. Besonders preisgünstige oder überzogene Herstellungskosten müssen dabei außer Betracht bleiben. Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 1 der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger Verlag veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, die als Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 in die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV übernommen wurde. In diesen Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden nach Gebäudearten (Gebäudetypen) differenziert und nach drei Stufen des Gebäudestandards (Standardstufen) ausgewiesen¹³. Für die Gruppe der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit den Gebäudearten Nr. 1.01 - 3.33 enthalten die NHK 2010 im Unterschied zu den übrigen Gebäudearten noch die beiden Standardstufen 1 und 2 mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr ganz zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m² BGF angegeben.

Im Beurteilungsfall handelt es sich in der Hauptsache um ein nicht unterkellertes Wohnhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, das baulich den Charakter eines Doppelhauses mit vier Wohneinheiten hat, sodass das Gebäude annähernd mit den NHK-Typen 2.21 und 2.23 (für den nicht nutzbaren DG-Teil des Anbaus) vergleichbar ist. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) dieses Gebäudes wurde mit etwa 485,22 m² bereits vorermittelt¹⁴. Die Standardstufe/-kennzahl des Gebäudes kann nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung modellbedingt bei etwa 2,4 eingeordnet werden, was einen

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

¹⁴ Die DIN 277 vom Februar 2005 hat die DIN 277 aus dem Jahre 1987 abgelöst und regelt die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhalts (BRI). Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks nach DIN 277 – 2:2005 – 02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 9 und deren konstruktive Umschließung. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks (Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen; insbesondere KG, EG, OG, ausgebautes und nicht 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.

relativen Kostenkennwert in Höhe von 878,00 €/m² BGF ergibt. Die tabellierten NHK-Standardobjekte haben einen höheren Drempel und eine geringere BGF. Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind u.a. auch von der Objektgröße (BGF oder WF) abhängig. Mit zunehmender Objektgröße sinken die Kosten pro Quadratmeter und mit zunehmender Drempelhöhe steigt die Wohnfläche an, was nach einem Abschlag von -10%¹⁵ und einem Zuschlag von +5%¹⁶ (als Zwei-/Mehrfamilienhaus) einen modifizierten **Kostenkennwert** von rd. **834,00 €/m² BGF** ergibt. Der Garagenanbau hat innerhalb der Gebäudeart Nr. 14.1 mit der dort maßgeblichen Standardstufe 4,0 einen Kostenkennwert von 485,00 €/m². Davon sind für die Anbauart in Verbindung mit der Objektgröße -5% abzusetzen, was rd. **461,00 €/m² BGF** ergibt¹⁷.

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 enthalten sind. Da kein Innentreppenhaus zur Erschließung der DG-Wohnungen vorhanden ist, wird diese "Üblichkeit" z.B. auch nicht mit der vorhandenen Außentreppe mit Eingangsgaube verlassen, sodass es weder einer wert- noch kostenorientierten NHK-Erhöhung bedarf. Der Werteeinfluss der PV-Anlage wird als besonderes objektspezifisches Merkmal noch gesondert berücksichtigt.

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 Kosten-

¹⁵ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 115. EL, S. 3.01.2/2 i.V.m. 122. EL, S. 3.01.2/10.

¹⁶ Vgl. NHK 2010 (Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser).

¹⁷ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 103. EL, S. 3.01.1/5/2.

kennwerte der NHK 2010 – wie im Übrigen auch die in der steuerlichen Bewertung maßgeblichen Regelherstellungskosten der Anlage 24 zu § 190 BewG – unter Einbeziehung der üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276), und zwar in der im Tafelwerk jeweils angegebenen Höhe (z.B. 17% bei Wohngebäuden und 12% bei Einzelgaragen).

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 Bundesamt 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 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 15 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 15 Jahre zurück (z.B. 20 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind¹⁸. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der

¹⁸ 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 restnutzungsdauererweiternd.

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 im baulichen Ursprung ein Alter von deutlich über 100 Jahren. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV neu übernommenen Modellvorgaben 80 Jahre, mithin wäre die Gesamtnutzungsdauer bereits erreicht. Die Immobilie ist in den 1960er Jahren tlw. wiederaufgebaut und in den 1990er Jahren erweitert worden. Des Weiteren wurde nachträglich das Dachgeschoss ausgebaut. Ein fiktiv mittleres Baujahr (z.B. Anfang der 1980er Jahre) ist in Hinblick auf die noch vorhandene, andererseits aber mehr oder weniger "zeitlos" einzustufende Rohbau-Altbausubstanz mit rechnerischer Verteilung bzw. Gewichtung nach neu hergestellten Roh- und Ausbauelementen nicht feststellbar, im Übrigen wäre eine rein rechnerische Behandlung der Problematik wegen der Schicksalsgemeinschaft auch nicht plausibel. Unter Anerkennung erhalten gebliebener Gebäudeteile und Modernisierungen ist die wirtschaftlich Restnutzungsdauer daher frei, aber sachverständig auf 40 Jahre festzulegen. Die Berechnung des **Alterswertminderungsfaktors** ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt: $40 \text{ Jahre Restnutzungsdauer} \div 80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} = 0,50$ (lineare Alterswertminderung).

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 Erfahrungs-

sätzen 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 marktübliche Grundstücksgröße von 600 m² bis 1.100 m² berücksichtigt. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang noch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisaufschlägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarktteilnehmer nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der hier vorgefundenen Form übernommen werden. Vor diesem Hintergrund werden die einfach gehaltenen **baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** (incl. Fertiggarage mit Schuppen) mit **4%** bewertet.

5.4.2.9 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelten Wert darstellt. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen. Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung "objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichsverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach

den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich noch eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.4.2.9.1 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 Einfamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden dazu 140 realisierte Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 7/2022 bis 11/2023, die in einem einheitlich strukturierten Bewertungsmodell nach den Vorschriften der neugefassten ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 150.000,00 € bis max. 800.000,00 € und einem Bodenwertniveau von min. 70,00 €/m² bis max. 270,00 €/m² anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umkehrten 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 auch Abschläge¹⁹. Für "Sowohl-als-auch-Objekte" bzw. typische Mehrfamilienwohnhäuser wurden keine Sachwertfaktoren ermittelt, da diese marktüblich i.d.R. im Ertragswertverfahren bewertet werden.

Im Beurteilungsfall wäre die Immobilie im Normalfall mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks von rd. 475.000,00 € (s. Abschnitt 5.4.3) in der linken Tabellenspalte (Sachwerthöhe) bei 475.000,00 € und mit einem Bodenwertniveau von 60,00 €/m² leicht unterhalb des Bodenwertniveaus von 70,00 €/m² einzuordnen, was einen extrapolierten Sachwertfaktor von 0,92, also einen Abschlag von -8% ergibt. Unter sonst gleichen Voraussetzungen ergibt sich – nachrichtlich – für nicht freistehende Doppelhaushälften/Reihendendhäuser bereits ein Sachwertfaktor von nur 0,63²⁰. Andererseits kann diese Immobilie – als Mehrfamilienwohnhäuser mit 4 Wohneinheiten im Außenbereich mit nicht gegebener Alleinnutzung – nicht vollständig dem Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser (im ortsplanerischen Innenbereich) zugeordnet werden. Hinzu kommt, dass der Auswertung des Gutachterausschusses für

¹⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 91.

²⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 93.

Grundstückswerte im Kreis Plön tlw. neuzeitlicher strukturierte Einfamilienhäuser der Baualterklasse 1960 bis 2022 zugrunde liegen, sodass die Modellkriterien auch an dieser Stelle nicht vollständig erfüllt sind. Des Weiteren ist die Nachfrage seit Mitte des Jahres 2022 bis heute nach wie vor eingebrochen, sodass es auch einer konjunkturellen Anpassung bedarf.

In § 9 Abs. 3 ImmoWertV wird klargestellt, dass Sachwertfaktoren auch sachverständig geschätzt werden können, wenn für die Marktanpassung keine örtlichen bzw. geeigneten Daten zur Verfügung stehen. Mangels geeigneter Vergleichskaufpreise (in identischer Zusammensetzung) ist der **objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor** daher frei, aber dennoch sachverständig nach einem Abschlag von -10% auf eine marktgerecht anzusehende Größenordnung von **0,83** festzusetzen, nachdem eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 0,92 eindeutig zu niedrig ausfallen würde. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 (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.

5.4.2.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV). Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren (z.B. freier Bauplatz) oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 waren im kurzzeitigen Durchgang vorwiegend mehr oder weniger alters- und gebrauchsbedingte Mängel/Schäden²¹ bzw. allgemeine Schönheits-, Kleinreparatur- sowie Modernisierungserfordernisse erkennbar, der Unterhaltungs-/Pflegezustand der EG-Wohnungen ist tlw. als unterdurchschnittlich einzustufen, sodass tlw. eine negative Wertigkeit gegenüber den Vergleichsobjekten besteht, nachdem der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks modellbedingt auf ein weitgehend normal unterhaltenes Wohnhaus innerhalb seiner Baualtersklasse bezogen ist (hier: Bemessung der NHKWerte und der Wertminderung wegen Alters in Verbindung mit einer modifizierten Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer. Bei der Quantifizierung des erforderlichen Sonderabschlags ist zu berücksichtigen, dass z.B. dekorative Schönheitsreparaturerfordernisse bei Gebrauchtimmobilien vor Einzug bzw. Eigentümerwechsel üblicherweise auch als "Sowiesokosten" zu beseitigen sind. Insofern darf die Immobilie auch nicht mit einem erst wenige Jahre alten Neubau verglichen werden. Übliche verkaufte Objekte haben zudem auch häufig einen Zustand, in denen in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in aller Regel nicht eine umfassend modernisierte Immobilie. Verkäufer solcher Objekte sind in der Praxis auch häufig Erben und Erbengemeinschaften. Hier hat der Voreigentümer altersbedingt meist hohe Investitionen gescheut. Der Durchschnittszustand einer verkauften Gebrauchtimmoblie ist somit im Schnitt oftmals schlechter, als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will. Nur diese Verkäufe werden ausgewertet und sind Basis für Sachwertfaktoren bzw. mittelbare Vergleichszahlen. In der Praxis ist es zudem sinnvoll festzustellen, wie sich der Zustand im Ganzen aus Sicht eines Käufers im Verhältnis zu den Durchschnittsobjekten verhält. Hierfür ist es wenig zielführend, wenn anhand von exakten Daten bzw. Kostenkennwerten aus einer bautechnischen Massenermittlung z.B. x-Meter Rohrleitungen mit y-Quadratmeter Fensterfläche verglichen werden. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr nimmt eine Beurteilung des Instandhaltungszustandes nicht mit einer solchen Genauigkeit vor. Das gegenüber den Vergleichsobjekten grundsätzlich erforderliche Abschlagsmaß wird verstärkt durch die Nichtexistenz eines zentralen Heizsystems. Hinzu kommen die bestehenbleibenden Unwägbarkeiten aus dem Dachgeschossausbau. Aus Erwerbersicht rechtfertigt die im Vergleich hier tlw. unterdurchschnittlich einzustufende Situation

²¹ 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.

der Immobilie nach Einschätzung des Sachverständigen einen Sonderabschlag von -10% der Herstellungskosten, das sind rd. -75.000,00 €. Aus Modellgründen ist erst an dieser Stelle mit +15.000,00 € der Wert einfluss der PV-Anlage und mit +11.000,00 € der Bodenwert des Grünlandanteils werterhöhend gegenzuhalten, sodass als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** eine Wertminderung von **-49.000,00 €** verbleibt.

5.4.3 Ermittlung des Sachwertes im Zusammenhang

Das Sachwertverfahren hat in der Zusammenstellung der in den Vorabschnitten vorgestellten Parameter das folgende Aussehen:

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 5.4.2.2 ff.)

Gebäude	BGF	NHK 2010		
Wohnhaus	485,22 m ²	834,00 €/m ²	=	404.673,48 €
Garagenanbau	34,14 m ²	461,00 €/m ²	=	<u>15.738,54 €</u>
= Zwischensumme			=	420.412,02 €
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:				
= 420.412,02 € x 1,791 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor			=	752.957,93 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):			x	<u>0,50</u>
= vorläufiger Gebäudesachwert			=	376.478,97 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.			+	<u>15.059,16 €</u>
= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.			=	391.538,13 €
+ Baulandanteil des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)			+	<u>82.500,00 €</u>
= vorläufiger Sachwert des Grundstücks			=	474.038,13 €
x Sachwertfaktor			x	<u>0,83</u>
= marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks			=	393.451,65 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-	<u>49.000,00 €</u>
= Sachwert des Grundstücks			=	344.451,65 €
			rd.	345.000,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als

Rohrertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohrertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Beim allgemeinen (zweigleisigen) Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) werden die marktüblich erzielbaren Erträge in einen Boden- und einen Gebäudewertanteil modellhaft aufgespalten. Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzt erzielbarer Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen). Die der Kapitalisierung zugrunde liegenden Parameter sind als Zeitraum die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes und als Zinssatz der für die betreffende Immobilienart ermittelte bzw. objekt-spezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen. Um den Ertragswert als Verfahrensergebnis zu erhalten, ist der vorläufige Ertragswert gegebenenfalls noch an die Marktlage anzupassen und um den Wert einfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Unter Verzicht auf nochmalige Wiederholungen werden der Baulandanteil des Grundstücks und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der vorhergehenden Sachwertermittlung entnommen.

5.5.2.1 Rohrertrag bzw. marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z.B. Vergleichs-

mieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen anfallende Mehr- oder Mindererträge sind bei Anwendung des ein- und zweigleisigen Standardverfahrens ggf. noch als besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigen. Im Regelfall ist dabei schon allein aus pragmatischen Gründen von einem Rohertrag unter Ausschluss der üblicherweise umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten) auszugehen. Diese Bewirtschaftungskosten können außer Betracht bleiben, denn sie müssten ohnehin wieder zum Abzug gebracht werden. Ebenfalls nicht zum Rohertrag gehört (bei gewerblicher Vermietung) die ggf. anfallende Umsatzsteuer. D.h., eine Vorsteuerabzugsberechtigung bleibt grundsätzlich unberücksichtigt, da dies den ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zuzurechnen ist.

Ableitend aus den vorgenannten Grundsätzen bleiben die am Wertermittlungsstichtag tatsächlich erzielten Erträge zunächst unbeachtet. Zur Ermittlung des marktüblich erzielbaren Rohertrags kommt bei Wohnraum stattdessen die ortsübliche Vergleichsmiete in Betracht, die nach § 558 Abs. 2 BGB aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurde und z.B. dem Mietspiegel entnommen werden kann, oder hilfsweise auch die Marktmiete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage erzielt werden kann, da der Vermieter (abgesehen von mietrechtlichen Besonderheiten bzw. Kappungsgrenzen) i.d.R. dann nicht 1:1 an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden ist. Grundsätzlich ist im Rahmen der Ertragswertermittlung von Wohnimmobilien von der ortsüblichen Vergleichsmiete als der marktüblich erzielbaren Miete i.S. des § 27 Abs. 1 ImmoWertV auszugehen, da die Marktmiete nicht nachhaltig ist. Die Marktmiete muss faktisch als Festmiete betrachtet werden, da sie erst dann erhöht werden kann, wenn sie mit der Zeit von der ortsüblichen Vergleichsmiete "überholt" wird.

Nachdem es einen Mietspiegel weder für die Gemeinde Blekendorf selbst noch für andere Gemeinden und Städte innerhalb des Kreises Plön gibt und auch der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön keine eigene Mietpreissammlung führt, sondern zur Orientierung nur Durchschnittsmieten veröffentlicht, die im Wesentlichen auf Angebotsmieten aus Printmedien und Online-Portalen basieren, wird Bezug genommen auf die dem Sachverständigen bekannt gewordenen Vergleichsmieten aus anderen Begutachtungen, Maklerveröffentlichungen und Preisspiegeln, woraus nach den genannten mietpreisbildenden Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus einer 2/3 Spanne von etwa 6,00 €/m² bis 7,00 €/m² hausintern

eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von durchschnittlich etwa $\pm 6,50 \text{ €/m}^2$ ableitbar ist. In diesem relativen Mietwert ist die mögliche Garagen-/Stellplatznutzung (einschließlich Nebengelass) bereits eingebunden, da dies im ländlichen Raum und bei Ein- bis Vierfamilienhausnutzungen üblich ist und Stellplätze wegen der fehlenden Vermietungsaussicht (an Dritte) keinen eigenen Markt bzw. Stellenwert besitzen. Der marktüblich erzielbarer **Jahresrohertrag** beträgt danach etwa $306,30 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 6,50 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} =$ **23.891,40 €.**

Der hier angenommene Jahresrohertrag beruht auf einer Einschätzung der Marktlage und vor allem der Betrachtungsweise von Käufern vergleichbarer Objekte. Es kann nicht versichert werden, dass dieser Rohertrag tatsächlich immer und auch exakt in dieser Höhe erzielt wird. Die sich zu den tatsächlichen Grundmieten mit einer Spanne von derzeit etwa $4,46 \text{ €/m}^2$ bis $8,38 \text{ €/m}^2$ bzw. durchschnittlich $5,84 \text{ €/m}^2$ Wohnfläche tlw. ergebenden Mehr-/Mindererträge werden hinreichend mit dem aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz erfasst.

5.5.2.2 Bewirtschaftungskosten bzw. Reinertrag

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag üblicherweise nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Bewirtschaftungskosten sind nach der Grundsatzregelung des § 32 Abs. 1 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien etc. soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis:

Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Bei der Wertermittlung sind dieselben Bewirtschaftungskosten zugrunde zu legen, die u.a. auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen. Einer Position Betriebskosten bedarf es nicht, da das Ertragswertermittlungsmodell dieses Gutachtens unterstellt, dass sämtliche Betriebs- und Nebenkosten von den Mietern zu tragen sind. Danach sind die auf den aktuellen Stand 2024 (jährliche Anpassung) angepassten Bewirtschaftungskosten gemäß den Modellansätzen der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV wie folgt anzusetzen:

Betriebskosten	entfällt	0,00 €
Verwaltungskosten	351,00 € x 4 Wohneinheiten	1.404,00 €
Instandhaltungskosten	13,80 €/m ² x 306,30 m ² Wohnfläche	4.226,94 €
Instandhaltungskosten	6,90 €/m ² x 23,70 m ² Nutzfläche	163,53 €
Instandhaltungskosten	103,90 €/Garagenanbau	103,90 €
Mietausfallwagnis	2% von 23.891,40 €	<u>477,83 €</u>
Bewirtschaftungskosten		6.376,20 €

Das sind 26,69% des Jahresrohertrags. Der **Jahresreinertrag** beträgt damit **17.515,20 €**.

5.5.2.3 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV definiert als Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Gleichzeitig kommt dem Liegenschaftszinssatz die Funktion eines Marktanpassungsfaktors im Rahmen der Ertragswertermittlung und eines Korrekturfaktors hinsichtlich etwaiger Mängel des der Ertragswertermittlung zu Grunde liegenden Ertragswertermittlungsmodells und seiner Generalisierung zu.

Darüber hinaus ist der Liegenschaftszinssatz eine wichtige, die Rentierlichkeit einer Immobilieninvestition beschreibende Maßzahl. Der Liegenschaftszinssatz entspricht damit näherungsweise dem Verhältnis des Reinertrages zum Kaufpreis bzw. der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen. Bei einem Ertragsobjekt ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, zukünftiges Entwicklungspotenzial, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst der zukünftig zu erwartende und/oder erwartete Nutzen aus der Immobilie. Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich der Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die

Einschätzungen weniger günstig, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten, der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Wie sich also eine Liegenschaft verzinst, bestimmt zuallererst der Grundstücksmarkt selbst. Wird also für eine Immobilie, die einen bestimmten Jahresreinertrag abwirft, ein überdurchschnittlicher Kaufpreis entrichtet, so begnügt sich der Erwerber dieser Immobilie mit einer entsprechend verminderten Rendite – und umgekehrt. Der Liegenschaftszinssatz wird deshalb aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt repräsentativ sind. Mit dem so abgeleiteten Liegenschaftszinssatz werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt, denn diese gehen in die Kaufpreise ein, aus denen der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde. Die künftige Entwicklung findet damit (indirekt) Eingang in das Ertragswertverfahren, und zwar nicht etwa nach der subjektiven Einschätzung des Sachverständigen, sondern nach der objektiven Einschätzung des Grundstücksmarktes. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 für Mehrfamilienhäuser aus den Kaufpreisjahren 2020 bis 2023 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,01% ermittelt. Ausgewertet wurden 37 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern mit durchschnittlich 6 Wohneinheiten, einem durchschnittlichen Bodenwertniveau von 174,00 €/m² und einer durchschnittlichen Bestandsmiete von 6,50 €/m²². Mit einem Stichprobenumfang von 55 Kauffällen wurde für den Teilmarkt der Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 110 m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von nur 1,92% ermittelt. Das durchschnittliche Bodenwertniveau beträgt hier 155,00 €/m², die durchschnittliche Bestandsmiete wird mit 8,25 €/m² angegeben²³. Die regional benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel und im Kreis Rendsburg-Eckernförde haben bisher keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Stattdessen sind auf Basis von bundesweiten Erhebungen für den Teilmarkt der Vier- bis Mehrfamilienhäuser mittlere Spannen von 2,5-5,5% und für Einfamilienhäuser 1,5-4,0% bekannt²⁴. Da es sich hierbei jeweils um kreisweit bzw. empirische ermittelte Liegenschaftszinssätze für einerseits typische Mehrfamilienhäuser und andererseits ebenso typische Einfamilienhäuser handelt, bedarf es einer objektspezifischen Anpassung.

²² Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 80.

²³ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 84.

²⁴ Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes, Stand: 01.01.2024.

Abschläge vom Liegenschaftszinssatz ergeben sich für eine gute bis sehr gute Lage mit höherem Bodenwertniveau bzw. Orts- bis Zentrumsnähe, städtisches Gebiet mit größerer Nachfrage, Vollvermietung, geringes Leerstandsrisiko, nur wenige Wohneinheiten im Haus, aufwendige Ausstattung, niedrige Nettokaltmiete, gute Mieterbonität bzw. solvente Mieter mit regelmäßigen Mietzahlungen, langfristige Mietverträge, geringe Instandhaltungskosten, kürzere Restnutzungsdauer, geringem oder keinem gewerblichen Anteil. Umgekehrt ergeben sich Zuschläge zum Liegenschaftszinssatz u.a. für eine schlechte bzw. einfachere Lage mit niedrigem Bodenwertniveau im Stadtumland bzw. in ländlichen Regionen mit keiner bzw. nur geringer Nachfrage, schlechte Vermietbarkeit, hohe Leerstandsquote/-risiko, abnehmende Bevölkerung, erhöhtes wirtschaftliches Risiko, Modernisierungs-/Investitionsbedarf, Kapitalanlage steht im Vordergrund, viele Wohneinheiten im Haus, wenig solvente und risikobehaftete Mieter, unregelmäßige Mietzahlungen, höhere Instandhaltungskosten, lange Restnutzungsdauer, hoher bis sehr hoher gewerblicher Anteil, geringere Drittverwendungsmöglichkeit.

Aus diesen Einordnungen ergeben sich sowohl zinsmindernde als auch zinserhöhende Argumente. Deutlich zinserhöhend kommt hinzu, dass die für die Auswertung und Ableitung der Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön genutzten Kaufverträge tlw. noch vor der Änderung der geopolitischen Lage durch den Ukraine-Krieg und vor der Zinswende abgeschlossen wurden. Die noch bis Anfang des Jahres 2022 langanhaltende Tendenz kontinuierlich steigender Kaufpreise ist bedingt durch geopolitische Verwerfungen mit nach wie vor volatilem Zins- und Inflationsumfeld durch die eingebrochene Nachfrage nicht mehr einschlägig. Hinzu kommt, dass die Zinsen für Immobilienkredite deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken um einiges restriktiver geworden sind, sodass nach Einschätzung und Kaufpreistrückrechnungen des Sachverständigen von annähernd vergleichbar anzusehenden Objekten und nach Vornahme der erforderlichen Aktualisierungen ein objektspezifisch angepasster **Liegenschaftszinssatz** in Höhe von **3,75%** angemessen ist.

5.5.2.4 Kapitalisierungsfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 (1) ImmoWertV). Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich nach der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV wie folgt:

$$\frac{1-(1+0,0375)^{-40}}{0,0375} = 20,551$$

Bei einer modellbedingt angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren und bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 3,75% beträgt der

Barwert- bzw. **Kapitalisierungsfaktor 20,551**. Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung sind auch im Anhang B (zu Nr. 34.2) der ImmoWertA tabelliert.

5.5.2.5 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Anders als im vorhergehenden Sachwertverfahren finden bei Anwendung des Ertragswertverfahrens die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt direkt Eingang in die Wertermittlung, sodass eine Marktanpassung in aller Regel nicht erforderlich ist. Nämlich einerseits durch den Ansatz marktüblich erzielbarer Erträge sowie einer nach allgemeinen Erfahrungssätzen sich bemessenen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, und andererseits, indem man diese Erträge mit einem Zinssatz kapitalisiert, der aus Kaufpreisen abgeleitet wird und der die vom Grundstücksmarkt erwartete Ertragsentwicklung und die vom Grundstücksmarkt erwartete Verzinsung des in die Immobilie investierten Kapitals reflektiert, sei es ökonomisch begründbar oder auch nicht. Dies leistet hauptsächlich der aus Marktpreisen abgeleitete und objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz i.S. des § 33 ImmoWertV. Der Liegenschaftszinssatz ist mithin ein Zinssatz, mit dem die Ertragswertermittlung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt "justiert" wird, und zwar unmittelbar im Verfahrensgang selbst, sodass es angesichts der Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten an dieser Stelle auch keiner weiteren Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge i.S. des § 7 Abs. 2 zum/vom vorläufigen und durch den Liegenschaftszinssatz marktangepassten Ertragswert bedarf. Infolgedessen ist der vorläufige Ertragswert mit dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert bereits identisch.

5.5.3 Ermittlung des Ertragswertes im Zusammenhang

Das Ertragswertverfahren hat in der Zusammenstellung der in den Vorabschnitten vorgestellten Parameter das folgende Aussehen:

Jahresrohertrag	(Abschnitt 5.5.2.1)	=	23.891,40 €
- Bewirtschaftungskosten	(Abschnitt 5.5.2.2)	-	<u>6.376,20 €</u>
= Jahresreinertrag		=	17.515,20 €
- Reinertragsanteil des Bodens:			
3,75% Liegenschaftszinssatz	(Abschnitt 5.5.2.3)		
82.500,00 € Baulandanteil des Grundstücks	(Abschnitt 5.4.2.1.2)		
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)		-	<u>3.093,75 €</u>
= Ertrag der baulichen Anlagen		=	14.421,45 €
x Kapitalisierungsfaktor	(Abschnitt 5.5.2.4)	x	<u>20,551</u>
= Ertragswert der baulichen Anlagen		=	296.375,22 €
+ Baulandanteil des Grundstücks	(Abschnitt 5.4.2.1.2)	+	<u>82.500,00 €</u>

= marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	378.875,22 €
± besondere objektspezifische Merkmale (Abschnitt 5.4.2.10)	-	<u>49.000,00 €</u>
= Ertragswert des Grundstücks	=	329.875,22 €
	rd.	330.000,00 €

5.6 Verkehrswert

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."²⁵ 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.

²⁵ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

Wie bereits erläutert wurde, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein "Sowohl-als-auch-Objekt". Vorhanden ist weder ein typisches Ein-/Zweifamilienhaus noch ein typisches Mehrfamilienhaus. Der **Sachwert des Grundstücks** wurde mit **345.000,00 €** ermittelt. Diesem Ergebnis steht der **Ertragswert des Grundstücks** mit **330.000,00 €** gegenüber. Beide Teilergebnisse sind mit einer nur geringen Abweichung von -4,35% im Verhältnis Ertragswert zum Sachwert des Grundstücks grundsätzlich inhaltlich vergleichbar, weil sie nach einheitlichen Verfahrensgrundsätzen ermittelt worden sind. Trotz bestehenbleibender Imponderabilien geht der Sachverständige in abschließender Würdigung davon aus, dass ein Erwerber vermutlich eine überwiegend sachwertorientierte Eigennutzung anstreben wird, sodass es einer Annäherung mit der Gewichtsbeziehung im Verhältnis 2 (Sachwert) zu 1 (Ertragswert) bedarf, da am Ende eines Gutachtens immer ein Verkehrswert (Marktwert) und kein Von-bis-Wert (auch wenn eine solche Angabe vielfach hilfreicher wäre) stehen muss.

Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einem **Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks Lange Straße 46, 48 in 24327 Blekendorf** am **Wertermittlungsstichtag 15.02.2024** aus der abschließenden Wertbeziehung $((2 \times 345.000,00 \text{ €}) + (1 \times 330.000,00 \text{ €})) \div 3$ auf

340.000,00 €

(in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro)

festzustellen.

5.6.1 Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter

Die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 13 und Nr. 14 eingetragenen Rechte (siehe Abschnitt 2.3) sind auftragsgemäß gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für die Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

Die in **Abteilung II Nr. 13** zulasten des Flurstücks 55/28 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) geht zurück auf eine Eintragungsbewilligung (Genehmigung zur Grundstücksbenutzung für Erdgasleitungen) vom 08.10./20.10.1997. Der Berechtigten wurde gestattet, Erdgasleitungen samt Nebenanlagen zu bauen und zu betreiben. Die Berechtigte hat des Weiteren das Recht, in einem 6 m breiten Grundstücksstreifen (Gesamt-schutzstreifen) eine oder mehrere möglichst parallel verlaufende Erdgasleitungen samt Nebenanlagen zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten und das belastete Grundstück jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen. Auf dem Schutzstreifen dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand der Leitungen gefährden, getroffen werden. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Ein Lageplan mit Kennzeichnung der belasteten Fläche wurde der Eintragungsbewilligung nicht beigelegt.

Die in **Abteilung II Nr. 14** zulasten des Flurstücks 55/28 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) geht zurück auf eine Eintragungsbewilligung vom 03.07.2014. Die Berechtigte ist berechtigt, in einem Flurstückstreifen (Schutzstreifen) von 2 m Breite eine Erdkabelleitung mit den dazugehörigen Nebenanlagen zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten sowie den Schutzstreifen zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung nebst dazugehöriger Anlagen jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen. Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung nebst dazugehöriger Anlagen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung nebst dazugehöriger Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Ein Lageplan mit der belasteten Fläche wurde der Eintragungsbewilligung auch hier nicht beigelegt.

Nach erteilter Leitungsauskunft der Schleswig-Holstein Netz AG soll es sich bei dem Recht Nr. 13 um eine Gashochdruckleitung und bei dem Recht Nr. 14 um eine Strommittelspannungsbauleitung (20 kV) handeln. Die Leitungen sind in dem zur Verfügung gestellten Lageplan hellgrün = Gashochdruckleitung und rosa = Strommittelspannungsbauleitung dargestellt. Der übermittelte Lageplan ist dem Gutachten als Anlage 10 beigelegt. Nach diesem Lageplan wurden die Leitungen im Nordosten des Grundstücks unterirdisch und außerhalb der Baulandzone verlegt. Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ist bei Leitungsrechten nach ihrem wirtschaftlichen Nachteil zu bemessen. Die belastete Fläche wird wertnachrangig als Dauergrünland genutzt (das ohnehin nicht bebaubar ist). Die Leitungen sowie daraus resultierende Nachteile sind in der Örtlichkeit nicht erkennbar. Aufgrabungsarbeiten für Reparaturen/Erneuerungen sind in aller Regel äußerst selten. Die Wertminderung wäre daher im Verhältnis zum Verkehrswert an sich vernachlässigbar gering. Zumal im Zeitablauf das störende Element meist nicht mehr war genommen wird. Andererseits bestehen bei Gas- und Stromleitungen gegenüber z.B. einer Wasser- oder Abwasserleitung dennoch gewisse Vorbehalte. Im Rahmen eines Pauschalansatzes wird die Wertminderung durch die in Abteilung II eingetragenen Rechte daher mit **-1.000,00 € (Nr. 13)** und **-1.000,00 € (Nr. 14)** bewertet.

Aufgestellt: Kiel, den 15. Februar 2024

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

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 des Baugenehmigungsverfahrens "Wohnhausanbau"
- Anlage 5: Vorder- und Rückansicht des Baugenehmigungsverfahrens "Wohnhausanbau"
- Anlage 6: Giebelansichten des Baugenehmigungsverfahrens "Wohnhausanbau"
- Anlage 7: Gebäudeschnitt des Baugenehmigungsverfahrens "Wohnhausanbau"
- Anlage 8: EG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens "Wohnhausanbau"
- Anlage 9: DG-Grundriss als Prinzipskizze
- Anlage 10: Lage- bzw. Leitungsplan (betreffend Abschnitt 5.6.1 des Gutachtens)
- Anlage 11: Foto(außen)ansichten (20 Seiten)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

02.02.2024

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte

Anlage 2



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

02.02.2024

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 25.10.2023

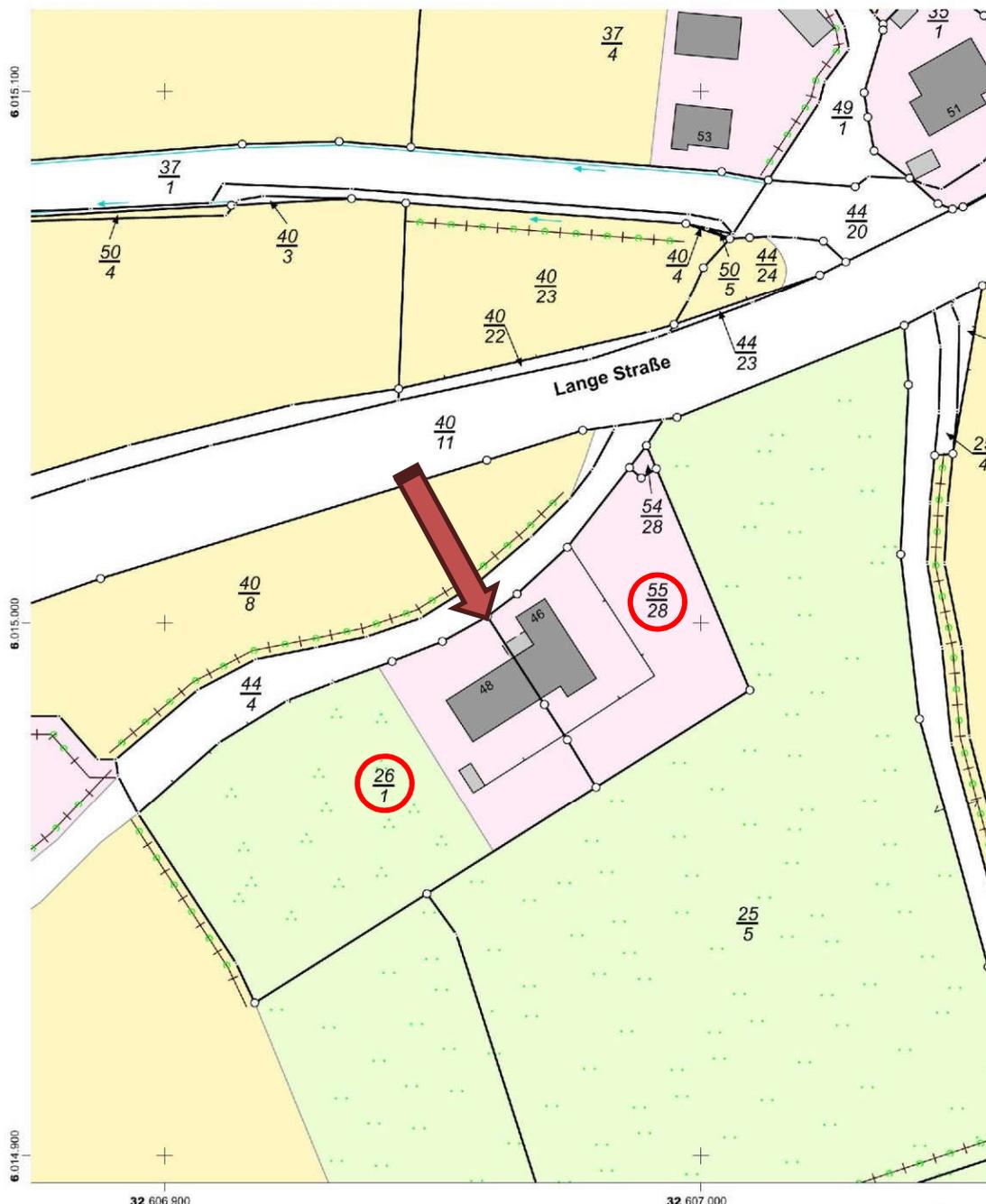
Flurstück: 55/28
 Flur: 5
 Gemarkung: Blekendorf-Sechendorf

Gemeinde: Blekendorf
 Kreis: Plön

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

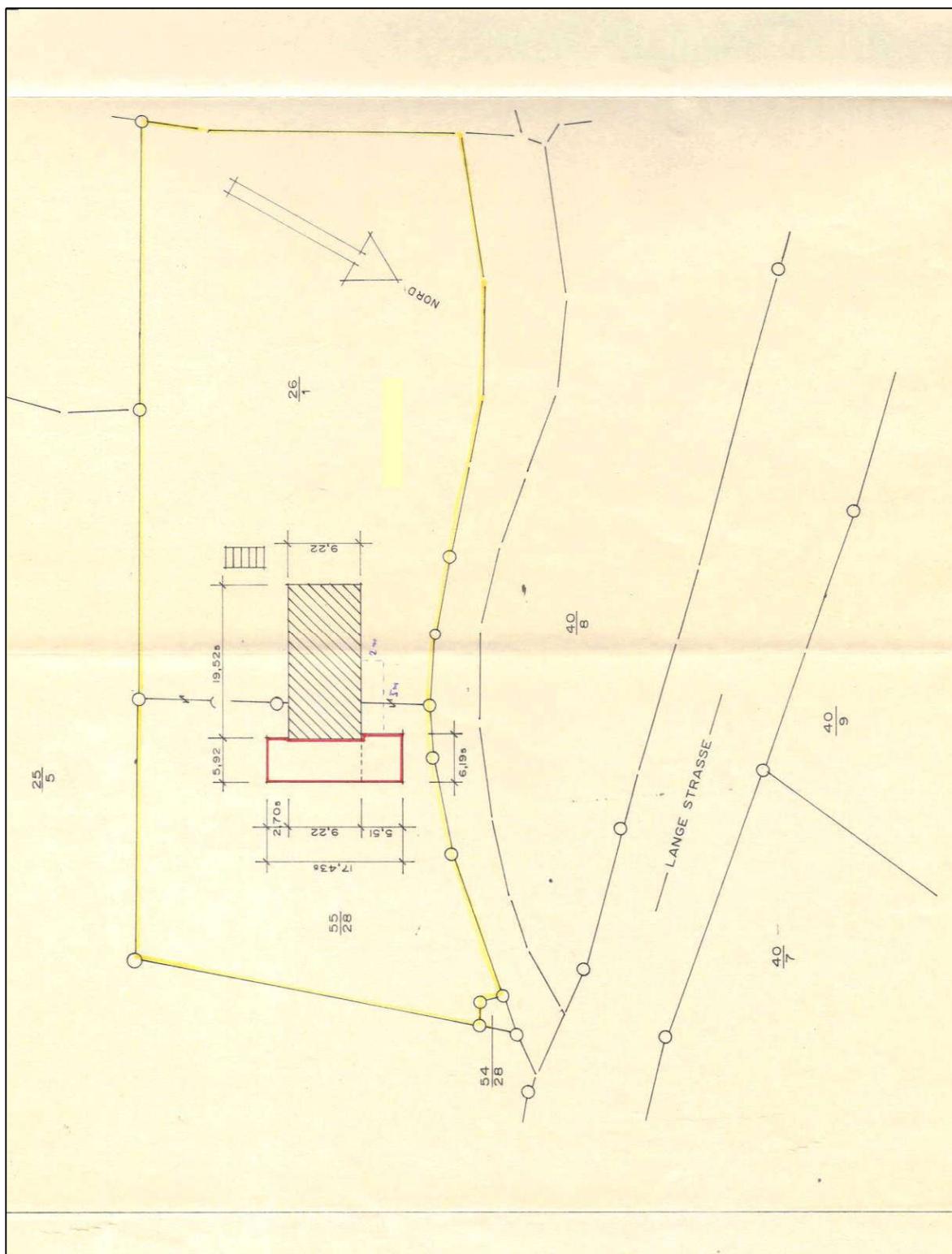


Erteilende Stelle: LVermGeo SH
 Mercatorstraße 1
 24106 Kiel
 Telefon: 0431-383-2019
 E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de



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

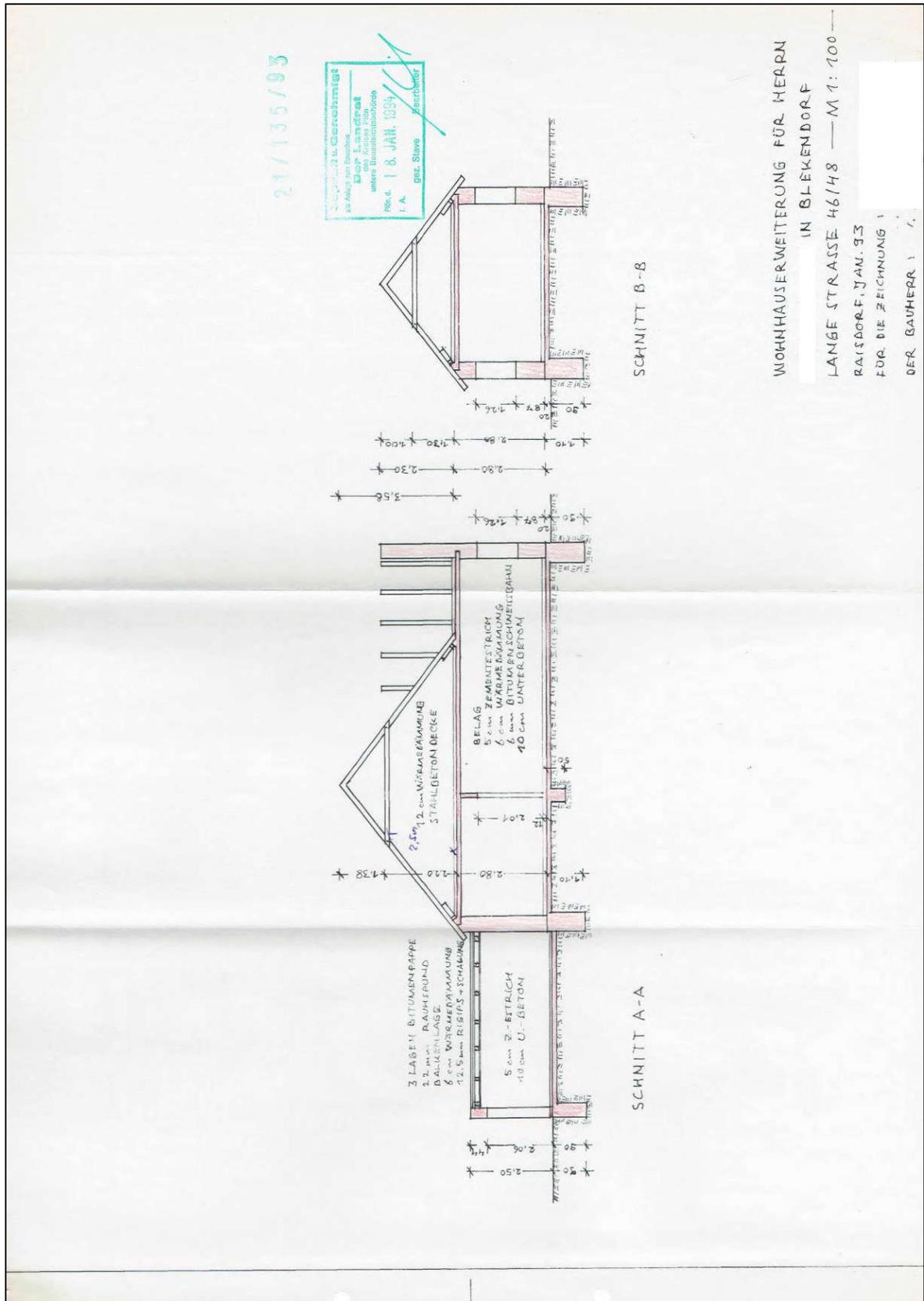
Liegenschaftskarte



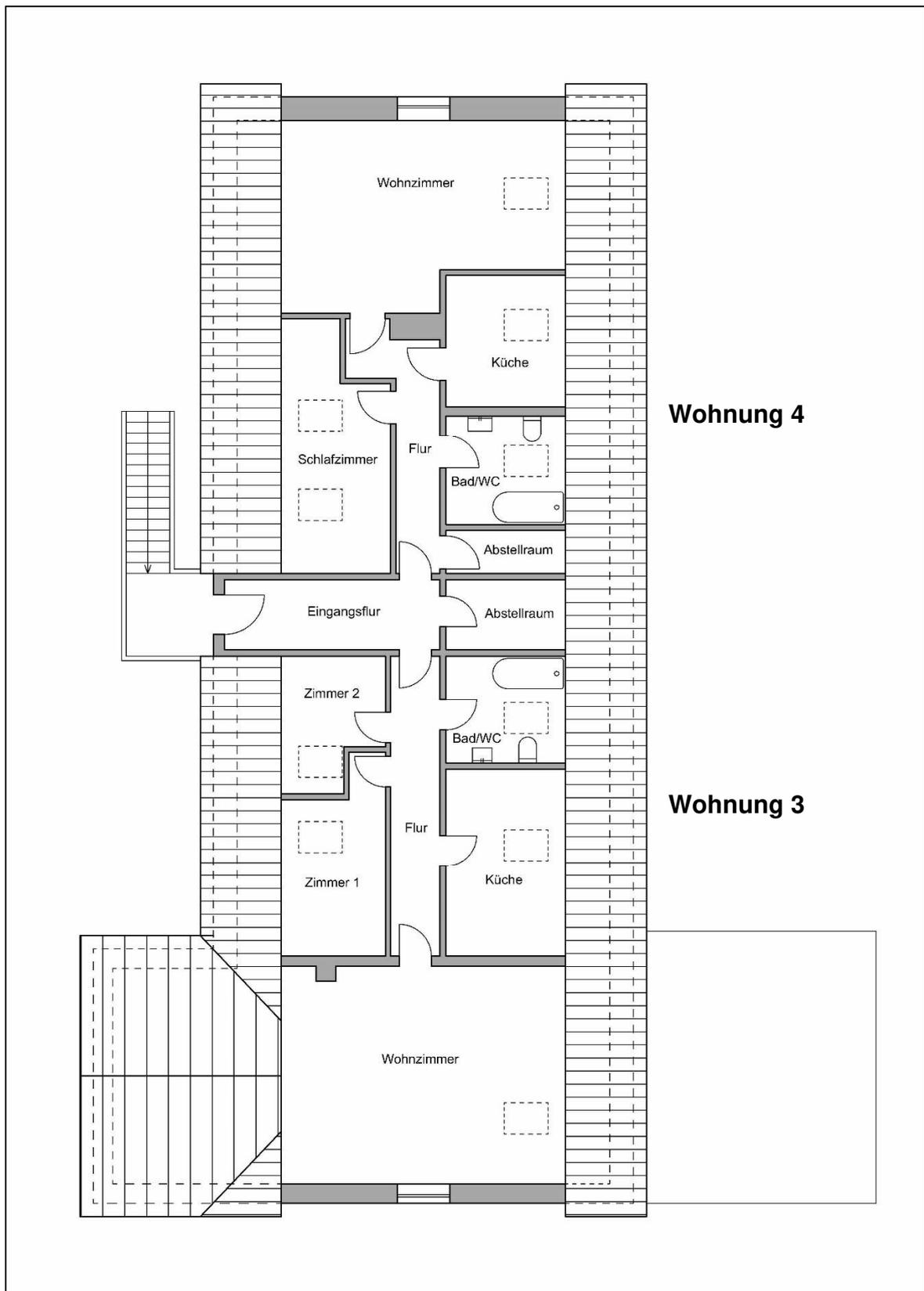
Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens "Wohnhausanbau"



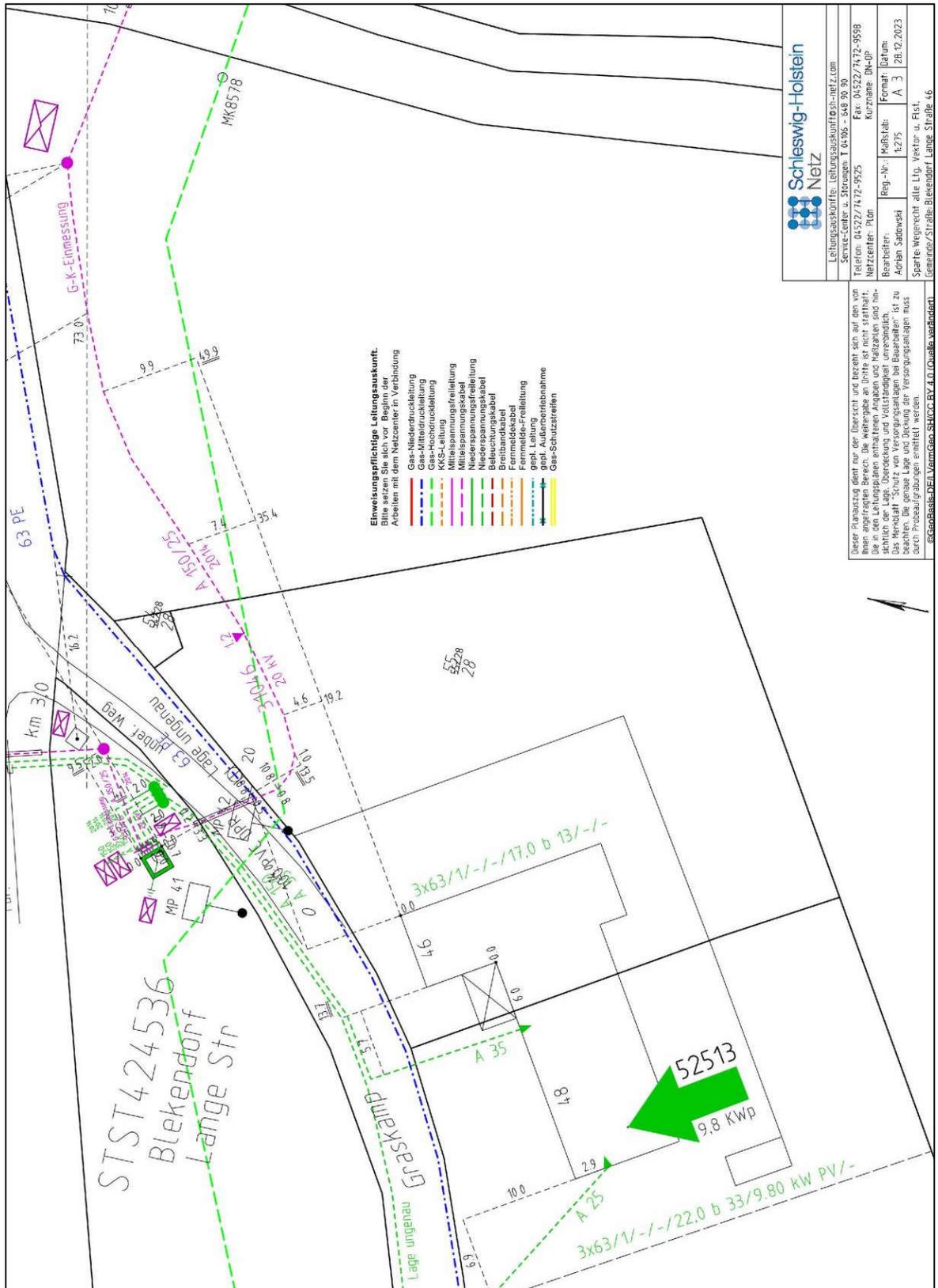
Giebelansichten des Baugenehmigungsverfahrens "Wohnhausanbau"



Gebüdeschnitt des Baugenehmigungsverfahrens "Wohnhausanbau"



DG-Grundriss als Prinzipskizze



Lage- bzw. Leitungsplan (betreffend Abschnitt 5.6.1 des Gutachtens)



Bild 1: Lange Straße als Kreisstraße 27 (etwa Ost-West-Richtung)



Bild 2: Weg bzw. Ein- und Ausfahrt zum Grundstück (etwa Nordost-Südwest-Richtung)



Bild 3: etwa Nordostansicht des Wohnhauses von der Verkehrsfläche aus



Bild 4: etwa Nordnordwestansicht des Wohnhauses mit Garagenanbau



Bild 5: Blick über die Vorgartenfläche nach Westen



Bild 6: etwa Nordansicht des südwestlichen Gebäudeteils

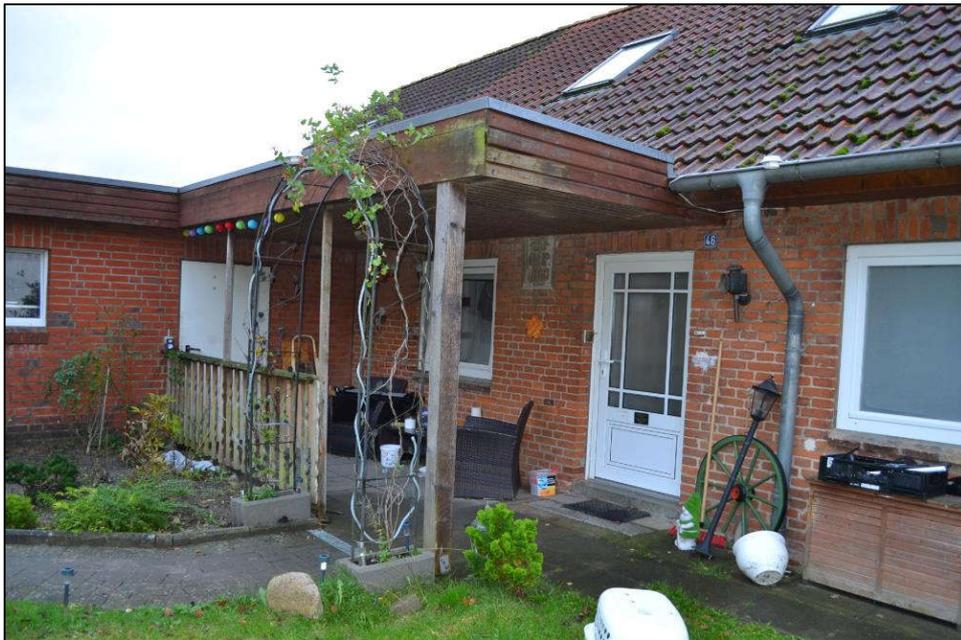


Bild 7: Eingang der Wohnung Nr. 1 mit Überdachung (EG links)



Bild 8: Seitenansicht des Garagenanbaus mit Abstellraum



Bild 9: etwa Nordwestansicht des Wohnhauses



Bild 10: Blick über die Vorgartenfläche nach Osten



Bild 11: Zufahrt mit Stellplatzfläche(n) im Westen



Bild 12: eingezäunter Teil des Hausgartens im Südwesten



Bild 13: Blick über die Grünlandfläche im Südwesten



Bild 14: etwa Giebelwestansicht des Wohnhauses



Bild 15: Zugangsbegrenzung zur Wohnung Nr. 2 und den beiden DG-Wohnungen



Bild 16: etwa Giebelsüdwestansicht des Wohnhauses



Bild 17: Eingang der Wohnung Nr. 2 auf der Giebelseite (EG rechts)



Bild 18: Vorderansicht der (funktionslosen) Garage mit Schuppenanbauten



Bild 19: etwa Westansicht der Garage mit Schuppenanbauten



Bild 20: etwa Nordostansicht der Garage mit Schuppenanbauten



Bild 21: etwa Südsüdwestansicht des Wohnhauses



Bild 22: etwa Südensicht des Wohnhauses mit Außentreppe zu den beiden DG-Wohnungen



Bild 23: etwa Südostansicht des südwestlichen Gebäudeteils



Bild 24: Außentreppe zum DG



Bild 25: Außentür zum Eingangsflur der beiden DG-Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4



Bild 26: Blick vom Treppenpodest auf die Dachfläche des nordöstlichen Gebäudeteils



Bild 27: Blick auf die Dachfläche des südwestlichen Gebäudeteils



Bild 28: Blick aus dem Dachgeschoss auf den Garagenanbau mit Eingangsüberdachung



Bild 29: etwa Ostansicht des Wohnhauses



Bild 30: eingezäunter Teil des Hausgartens im Nordosten



Bild 31: etwa Nordostansicht des Wohnhauses



Bild 32: etwa Ostansicht des Garagenbaus



Bild 33: etwa Nordansicht des Garagenanbaus



Bild 34: Seitenansicht eines Doppelcarports (vom Mieter der Wohnung Nr. 1 aufgestellt)



Bild 35: etwa Nordnordostansicht des Wohnhauses vom Grünland aus



Bild 36: etwa Ostansicht des Wohnhauses vom Grünland aus



Bild 37: Blick entlang der Südostseite des eingezäunten Hausgartenteils



Bild 38: etwa Südostansicht des Wohnhauses vom Grünland aus



Bild 39: etwa Südsüdwestansicht des Wohnhauses vom Grünland aus



Bild 40: Blick über die Grünlandfläche im Südwesten