



THILO RUDROFF REV

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

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön
- Abteilung 8 -
Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Geschäfts-Nr.: 8 K 18/25

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: 06.03.2026

Az.: 26-01-29

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte mit Anbauten und Nebengebäude
bebauten Grundstücks Karkkamp 11 in 24321 Panker, OT Darry



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 ermittelt mit rd.

82.000,00 €.

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



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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	5
2	Daten des Grundstücks	6
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	6
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	7
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
3	Beschreibung des Grundstücks	7
3.1	Wohn- und Verkehrslage	7
3.2	Erschließungssituation	8
3.3	Beschaffenheit	9
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	10
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	11
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	11
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	12
3.5.4	Baulasten	12
3.5.5	Denkmalschutz etc.	12
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	13
4.1	Allgemeines	13
4.2	Rohbaumerkmale	13
4.3	Ausbauzustand	14
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	16
4.5	Erhaltungszustand	16
4.6	Bauzahlen	17
4.6.1	Überbaute Grundfläche (GR)	17
4.6.2	Brutto-Grundfläche (BGF)	17
4.6.3	Wohnfläche (WF)	18
4.6.4	Nutzfläche (NF)	18

5	Ermittlung des Verkehrswertes	18
5.1	Vorbemerkung	18
5.2	Definition des Verkehrswertes	18
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.4	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	20
5.5	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	21
5.6	Verkehrswertergebnis	23
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	25
8	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 10.12.2025, zugestellt am 05.01.2026, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Panker Blatt 360** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 04.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (04.02.2026).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 4.540 m² großes Grundstück, das in der Hauptsache mit einem Einfamilienwohnhaus in der baulichen Sonderform einer teilunterkellerten Doppelhaushälfte mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss nebst Wirtschafts- und Stallgebäudeanbau bebaut ist. Baulicher Ursprung vermutlich um 1928. Die Wohnfläche beträgt etwa 121 m².

Hinzu kommen ein Nebengebäude (u. a. mit Waschküche und Garage) sowie Abstell- bzw. einfache Holzschuppen als Anbau (2) am Stallgebäude und einzeln stehend (1). Die Immobilie wird dem Vernehmen nach seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt. Der Zustand ist desolat. Der Verkehrswert des Grundstücks wurde aus dem Bodenwert des Grundstücks abgeleitet.

1.6 Grundstücksanschrift

Karkkamp 11, 24321 Panker, OT Darry.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. Die Immobilie wird seit dem Tod des Erblassers nicht mehr bewohnt. Ein Erwerber im Zwangsversteigerungsverfahren hat davon auszugehen, dass die ausweislich des Bildnachweises aus der Ortsbesichtigung wertlosen, noch vorhandenen Einrichtungsgegenstände/Hausrat usw. auf eigene Kosten zu entsorgen sind.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Nach einer Vorbesichtigung am 29.01.2026 zwischen 09:00 Uhr bis 09:20 Uhr in Gegenwart eines Antragsgegners (Abteilung 1 lfd. Nr. 3.5) hat der Sachverständige die Ortsbesichtigung am 04.02.2026 zwischen 11:00 Uhr bis 13:00 Uhr allein mit einer Mitarbeiterin durchgeführt. Die mit Schreiben vom 09.01.2026 über den ersten Ortsbesichtigungstermin unterrichtete Antragstellerin sowie die weiteren Antragsgegner sind bereits am 29.01.2026 nicht erschienen.

1.9 Besichtigungsumfang

Das Bewertungsobjekt bzw. -grundstück konnte bis auf den Bodenraum und die abgeschlossene Garage innen wie außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands in einem für diese Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden¹.

Die durch den Sachverständigen angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 10 auszugsweise beigelegt.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 08.10.2025.

¹ Der Zugang erfolgte über die rückwärtige Tür des Stallgebäudes, die – im Gegensatz zu den beiden Haustüren – zufällig als nicht abgeschlossen festgestellt wurde. Auf Seiten der Erbengemeinschaft sollen keine Schlüssel vorhanden sein.

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

- Bauaktenrecherche beim Amt Lütjenburg und Einsicht in die beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde registrierten Bauakten des Grundstücks am 26.01.2026.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 20.01.2026.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Panker vom 06.02.2026.
- Schriftliche Auskunft des Amtes für Umwelt im Kreis Plön als Untere Bodenschutzbehörde zu Altstandorten und Altablagerungen vom 09.02.2026.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Lütjenburg zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 02.02./03.03.2026.
- Internetseiten des Amtes Lütjenburg/des Kreises Plön (betreffend die Bauleitplanung).
- Immobilienmarktbericht 2025 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. Seitens der Erbgemeinschaft wurden keinerlei Bauunterlagen oder sonstige Informationen zur Verfügung gestellt.

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Panker Blatt 360** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Darry	001	5/2	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Karkkamp 11	4.540 m ²

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien der aus fünf Personen bestehenden Erben- und Untererbengemeinschaft zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 18/25); eingetragen am 08.10.2025.

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 sind dem Sachverständigen weder aus behördlich zur Verfügung gestellten Unterlagen noch durch Mitteilungen Dritter bekannt geworden. Darüber hinaus wurden durch den Sachverständigen auch keine weiteren Nachforschungen angestellt.

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Darry der Gemeinde Panker, und zwar am südlichen Ortsrand auf der Westseite der Erschließungsstraße, die mit Ein- und Ausfahrten von der parallel östlich verlaufenden Hauptstraße angelegt ist. Während die Hauptstraße eine innerörtliche Hapterschließungsfunktion hat und als Landesstraße 165 die Stadt Lütjenburg mit der B 202 im Süden (3 km) sowie über die benachbarten Ortsteile, wie z.B. Panker, Gadendorf und Satjendorf, die Gemeinde Schönberg mit der B 502 im Nordwesten (18 km) verbindet, bleibt die Straße Karkkamp den Anliegern vorbehalten. Die Wohnlage ist nur insoweit ruhig, als nach örtlicher Wahrnehmung das auch überörtliche Straßenverkehrsaufkommen der Hauptstraße nur bei geöffneten Fenstern, ansonsten gartenseitig nicht mehr allzu störend zu vernehmen ist. Neben dem teilweise umgebenden Außenbereich wird die unmittelbare Nachbarschaftslage baulich geprägt durch eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowohl als Wohnhausaltbauten als auch aus Neubauten, die ab Mitte der 1980er Jahre auf der Anhöhe der Straße Karkkamp als Neubaugebiet "Darry-Süd" zwischen den Straßen Hühnerbusch und der Hauptstraße bzw. Landesstraße 165 entstanden sind.

Die bebaute Ortslage von Darry hat eine Nordwest-Südost-Ausdehnung von etwa 1.000 m. Darry ist ein Ortsteil der politischen Gemeinde Panker mit Zugehörigkeit zum Amt Lütjenburg und dem Kreis Plön. Andere Ortsteile sind Gadendorf, Satjendorf, Matzwitz sowie namens-

gebend Panker mit seiner dominanten Gutsanlage und Todendorf an der Ostsee mit dem Standortübungs- und Schießplatz. Trotz mehrerer Ortsteile beträgt die Einwohnerzahl nach der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2022 nur 1.451. Die längste Entfernung zwischen den Ortsteilen beträgt knapp 9 km zwischen Darry und Todendorf. Mit der Buslinie 260 und den Fahrtrichtungen Lütjenburg und Schönberg besteht Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Das Gemeindegebiet wird noch durch die Landwirtschaft geprägt. Begründet durch die relative Ostseenähe (z.B. 10 km über Behrendsdorf) findet innerhalb der Gemeinde tlw. auch eine meist kleinteilige Vermietung an Feriengäste statt. Bis auf typische dörfliche Einrichtungen wie Kindergarten und Vereine gibt es kaum Infrastruktur von nennenswerter Bedeutung (z.B. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Verwaltungen, Dienstleistungen, schulische Einrichtungen), sodass nächstgelegenen die Stadt Lütjenburg aufgesucht werden muss. Lütjenburg hat mit zurzeit 5.414 Einwohnern als landesplanerisches Unterzentrum eine zentrale Versorgungsfunktion, sowohl im wirtschaftlichen, geschäftlichen und kulturellen Bereich als auch in den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Amtsverwaltung, Schulen, Ärzte, Apotheken, Bankfilialen, Dienstleistungen, Einzelhandel, Verbraucher- und Discountmärkte). Das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel ist über die B 202/B 76 nach 36 km erreichbar. Die Kreisstadt Plön liegt über die B 430 22 km und die Stadt Oldenburg in Holstein 24 km entfernt.

Insgesamt gesehen handelt es sich im Verhältnis zu größeren Städten und Gemeinden um eine eher abseitige und durch die Nähe zur unweit östlich vorbeiführenden Landesstraße 165 nicht vollständig ruhige Wohnlage. Andererseits ist der landschaftliche Lagewert mit teilweiser Zuordnung zum Außenbereich grundsätzlich nicht unattraktiv und die Infrastruktureinrichtungen der Stadt Lütjenburg sind für den motorisierten Individualverkehr äußerst zügig erreichbar.

3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück erschließende Straße Karkkamp verfügt über eine Geschwindigkeitsbegrenzung (30 km/h) und ist in diesem Teilabschnitt mit einer Schwarzdecke befestigt. Einen von der Fahrbahn räumlich abgetrennten und mit Betonverbundsteinen gepflasterten Gehweg gibt es einseitig auf der Straßenwestseite vor dem Grundstück. Es ist angesichts der ehemals ausgeübten Wohnnutzung anzunehmen, dass die üblichen bzw. ortstypischen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Telefon (vermutlich insgesamt abgemeldet bzw. abgetrennt) sowie die Entwässerungsleitungen für die Kanalisation vorhanden sind und das Grundstück mit dem bebauten Hofraum insoweit als erschlossen bezeichnet werden kann². Sicherheit für diese Aussage besteht jedoch nicht. Gasversorgung ist vermutlich in der Straße vorhanden. Das zur maßgeblichen Erschließungssituation darüber hinaus im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht ergänzend um Auskunft gebetene Amt Lütjenburg hat mit Antwortschreiben vom 02.02./03.03.2026 im Übrigen sinngemäß noch Folgendes mitgeteilt:

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

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

3.3 Beschaffenheit

Das Grundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches und einem Vergleich mit dem digitalen Liegenschaftsbuch eine Größe von 4.540 m². Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer Straßenfrontlänge/-breite von 27 m im Osten und mit einer mittleren Tiefe von 155 m in West-Richtung sowie mit einer hinteren Grenzlänge von 32 m aus historischen Gründen sowohl unorganisch im Verhältnis Breite/Tiefe als auch teilweise unregelmäßig. Nach 17,5 m hinter der westlichen Gebäudekante der Doppelhaushälfte verjüngt sich die Breite mit einer schräg verlaufenden Grenzlänge von 22 m an der Südgrenze und verbreitert sich nach 41,5 m mit einer Grenzlänge von rund 24 m an der Nordgrenze. Mithin ist der Zuschnitt zwar nicht optimal, andererseits mit ansonsten geradlinigen Grenzen ausreichend im Sinne der ausgeübten Nutzung als Baugrundstück für eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte dennoch funktional geformt. Folgt man der Darstellung in der Liegenschaftskarte in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan (s. Abschnitt 3.5.1) entsteht rechnerisch mit einer mittleren Tiefe von 35 m eine 915 m² große Baulandfläche sowie eine wertmäßig nachrangigere 3.625 m² große Gartenland- bzw. Landwirtschaftsfläche.

Die mit westlichen Anbauten tiefgestaffelte Doppelhaushälfte steht im Mittel rund 7 m hinter der Straßenverkehrsfläche an der Südgrenze. Eine unmittelbare Folge davon ist eine geringe Belichtung der Wohnräume, weil es nach Süden keine Fensteröffnungen geben kann. Die beiden Hauptwohnräume im Erdgeschoss sind straßenseitig nach Osten orientiert. Ein drittes Zimmer und die Küche haben Fenster nach Westen mit Innenhofcharakter; daran schließen sich die Anbauten an. Weitere Fenster befinden sich im HWR und im Duschbad auf der Nordseite. Würde das Grundstück nach Abbruch der vorhandenen Gebäudealtsubstanz mit einem freistehenden Einzelhaus unter Einhaltung eines von der Südgrenze mit der verbleibenden Nachbarhälfte einzuhaltenden Grenzabstands von 3 m + 3 m = 6 m neu bebaut, wäre die Sonnenausrichtung nach Westen grundsätzlich als günstig einzustufen. Das mit einem mittleren Abstand von geschätzt etwa 11,5 m hinter der Straßengrenze einzeln stehende Nebengebäude (u.a. mit funktionsloser Garage) ist in der Liegenschaftskarte im Übrigen nicht kartiert.

Die Geländeoberfläche ist aus topographischer Sicht bewegt. Folgt man den Höhenlinien der topographischen Karte, dann steigt das Gelände dem Grundsatz nach hinter dem Baulandanteil um bis zu etwa 10 m nach Westen an. Im Bereich der Gebäudestellung ist das flach ansteigende Gelände mehr oder weniger eben. Infolge der hohen Sockelausbildung liegt das

Erdgeschossniveau höher, sodass vor dem Hauseingang auf der Ostseite ein sechsstufiges Treppenpodest herzustellen war; das Treppenpodest vor dem zweiten Eingang auf der Nordseite des Erweiterungsanbaus ist dreistufig ausgeführt. Ein barrierefreier Zugang zum Wohnhaus besteht nicht; der Ein- oder Ausgang durch den Wirtschaftsteil liegt nahezu stufenlos.

Die überbaute Grundfläche (GR) des Gebäudes mit massivem Nebengebäude beträgt überschlägig etwa $(9,95 \text{ m} \times 8,75 \text{ m}) + (3,70 \text{ m} \times 4,45 \text{ m}) + (5,45 \text{ m} \times 4,50 \text{ m}) + (7,00 \text{ m} \times 6,00 \text{ m}) = 170,05 \text{ m}^2$, was ohne Berücksichtigung von baulichen Nebenanlagen (u.a. Schuppen) und versiegelten bzw. befestigten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche von insgesamt 4.540 m^2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von rund 0,04 als bauliches Nutzungsmaß ergibt. Bezogen auf den rechnerischen Baulandanteil von 915 m^2 ermittelt sich die GRZ mit rund 0,19.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

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

So oder ähnlich lauten regelmäßig die üblichen Standardformulierungen in Gutachten zum Zweck der Verkehrswertermittlung. Unabhängig davon hat der Sachverständige beim Amt für Umwelt als Untere Bodenschutzbehörde im Kreis Plön um Auskunft zu Altstandorten und Altablagerungen gebeten.

Mit Antwortschreiben vom 09.02.2026 wurde das Folgende mitgeteilt:

Dass auf dem o.g. Grundstück zum derzeitigen Bearbeitungs- und Kenntnisstand weder ein Altstandort noch eine Altablagerung erfasst ist. Demnach ist dieses Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – (BBodSchG)) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502) eingestuft.

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)

Die straßennahe östliche Gebäude- und umgebende Freifläche des Grundstücks wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Panker als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, die westlich angrenzende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft³. Es ist noch darauf hinzuweisen, dass Darstellungen in Flächennutzungsplänen nicht immer exakt "parzellenscharf" sind.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist nach dem Bauleitplanportal des Kreises Plön sowie nach Auskunft des Amtes Lütjenburg nicht vorhanden; auch ein Aufstellungsverfahren ist nicht bekannt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist stattdessen nach der planersetzenden Vorschrift des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben insbesondere dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Abweichend dazu ist die Fläche für die Landwirtschaft nach den Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Im Unterschied zu den beplanten oder unbeplanten Gebieten gemäß §§ 30 und 34 BauGB, in denen grundsätzlich gebaut werden darf, soll der Außenbereich von einer Bebauung freigehalten werden. In Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich unterscheidet § 35 BauGB zwischen den privilegierten nach § 35 Abs. 1 BauGB, den sonstigen nach § 35 Abs. 2 BauGB und den begünstigten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB. Für das Bauen im Außenbereich bestehen strenge Zulassungsvorschriften. Ein Vorhaben ist im Außenbereich nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um besondere Nutzungen handelt, insbesondere um landwirtschaftliche Nutzungen.

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

³ Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Luetjenburg/Panker/F/Urschrift/2111_F_Teil2_Urkunde.pdf.

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem BauGB sowie das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der näheren Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevante Umstände bestehen nach Auskunft des Amtes Lütjenburg nicht, abgesehen von einer Stellplatzsatzung der Gemeinde Panker.

3.5.4 Baulasten⁴

Nach schriftlich erteilter Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 06.02.2026 ist das Grundstück Gemarkung Darry, Flur 1, Flurstück 5/2 im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Panker nicht enthalten. Zu Lasten und zu Gunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen.

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Schutzzonen, Sachgesamtheiten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, Einzeldenkmale, Gründenkmale usw. nicht eingetragen⁵.

Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt⁶.

Das Grundstück liegt in keinem sogenannten archäologischen Interessengebiet⁷.

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 altbebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne unmittelbar einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotopie vorhanden sind. Diese Ausschlusskriterien erstrecken sich sinngemäß auch auf etwaige Hochwasser-, Erdbeben- und Erdrutschrisiken.

⁴ Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der privaten Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern. Eine Baulast dient vereinfacht formuliert dazu, eine Bebauung zu ermöglichen, die ohne Übernahme einer Baulast ansonsten aufgrund von Verstößen gegen die Bauordnung nicht möglich bzw. nicht zulässig wäre. Typische Baulasten sind z.B. Abstandsbaulasten, Vereinigungsbaulasten oder Stellplatzbaulasten, aber z.B. auch Baulasten zur Sicherung der Nutzung durch eine bestimmte Personengruppe. Eine Baulast erlischt durch den schriftlichen Verzicht der Baurechtsbehörde. Die Baurechtsbehörde muss den Verzicht erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.

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

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

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

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁸

4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist am Wertermittlungsstichtag in der Hauptsache mit einem Einfamilienwohnhaus in der baulichen Sonderform einer teilunterkellerten Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Wirtschafts- bzw. Stallgebäudeanbau bebaut. Das Erdgeschoss besteht aus einem Eingangsflur, drei Zimmern, Küche mit Speisekammer und einem Hauswirtschaftsraum, der die Küche u.a. mit einer Spüle erweitert, einem Flur mit Außentür auf der Nordseite, einem Duschbad/WC, einem Abstellraum mit Außentür auf der Südseite sowie einer Verbindungstür zum ehemaligen Stallraum mit Außentür auf der Westseite. Das Dachgeschoss besteht aus einem Flur, drei Zimmern und Bodenräumen. Die anrechenbare Wohnfläche beträgt etwa 121 m². Hinzu kommen zwei Holzschuppen als weitere Anbauten, ein einzeln stehender Holzschuppen sowie ein Nebengebäude (u.a. mit Garage) und an der Straßengrenze ein kleiner Luftschutzraum.

Der historische bauliche Ursprung ist weder beim Amt Lütjenburg noch beim Kreis Plön als untere Bauaufsichtsbehörde aus Bauaktenunterlagen bekannt geworden. Nach Informationen des Eigentümers der anderen Doppelhaushälfte ist von einem Baujahr 1928 auszugehen, so dass am Wertermittlungsstichtag ein Gebäudealter von bereits 98 Jahren besteht.

Aus Bauaktenunterlagen bekannt ist lediglich 1) das mit Bauschein vom 31.10.1962 genehmigte Bauvorhaben "Schuppenumbau (Garage und Waschküche)" mit Gebrauchsabnahmeschein vom 12.11.1964 und 2) das mit Bauschein vom 11.08.1969 genehmigte Bauvorhaben "Anbau einer Treppe" mit Gebrauchsabnahmeschein vom 21.08.1970.

4.2 Rohbaumerkmale

Außenwände:	Mangels Baubeschreibungen ist der Detailaufbau unbekannt. Angenommen wird ein Ziegel-/Mischmauerwerk mit Rotsteinverblendung bzw. Sockel und innen verputzt oder gegebenenfalls im Wohnteil innen auch mit Bimsdielen verkleidet sowie Wirtschaftsteil im Obergeschoss außen teilweise mit Profilblechen.
-------------	---

⁸ Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen wird insofern – soweit nicht ausdrücklich anders angegeben – voll umfänglich vorausgesetzt. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Etwaige Baumängel/-schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel/-schäden auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

- Innenwände: Von einem entstehungszeittypischen Ziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk ist auszugehen; nicht tragend sind in Teilbereichen auch Leichtbauwände z.B. aus Bimsdielen anzunehmen.
- Geschossdecken: Über dem Teilkellerraum liegt eine Betondecke zwischen Trägern. Ansonsten ist im Erdgeschoss in den Wohnräumen Holzfußboden vorhanden bzw. massiv mit Unterbeton in den Neben- und Wirtschaftsräumen. Über dem Erdgeschoss Holzbalkendecke mit oberen Dielenbelag in den Wohnräumen sowie vermutlich mit Einschub und von unten Schalung mit Rohrdeckenputz.
- Dach: Mit Pfannen eingedeckte Satteldächer als Nadelholzkonstruktion mit Krüppelwalm auf der Nordseite des Wohnhauses. Dachschrägen und Decke unter Spitzboden in den Wohnräumen vermutlich mit Rohrmatten als Putzträger oder Leichtbauplatten verkleidet. Die vorhandene Dämmung wurde einschließlich Gitterfolie als Unterspannbahn durch Marderbefall vollständig zerstört.

4.3 Ausbauzustand

- Treppen: Äußeres Treppenpodest vor der Haustür mit Klinkeroberbelag und verblendeten Wangen und Stahlgeländer bzw. vor dem Nebeneingang mit Vordach und entsprechenden Seitenteilen. Zum Kellerraum führt eine einfache Holztreppe nur mit Trittstufen und Holzhandlauf. Das Dachgeschoss wird über ein Holzwangentreppe mit Textilbelag auf den Tritt- und Setzstufen nebst Holzgeländer und wandseitigem Holzhandlauf erschlossen. Der Spitzbodenraum ist über eine Holzanstellleiter erreichbar. Der Bodenraum über dem Stallgebäude war innen nicht zugänglich.
- Fenster: Vorhanden sind sowohl alte Holzfenster mit Isolierverglasung und teilweise Oberlichtrahmen als auch vereinzelt erneuerte Kunststofffenster sowie Glasbaustein- und einfache Stallfenster.
- Türen: Mit Seitenelement ehemals dekorative zweiflügelige Hauseingangstür mit farbigen Ornamentglasfeldern und Vorbauaußenrollladen (Gurtzug). Nebeneingangstür ebenfalls aus Holz mit eingeschlagener Ornamentglasfüllung einfacher. Ansonsten Außentüren und Futterluken des Stallgebäudes als Brettertüren. Innen sind meist dunkel- bzw. mahagoniartig furnierte Fertig- bzw.

Sperrholztüren sowie vereinzelt auch Füllungstüren vorhanden. Zwischen dem Abstell- und dem Stallraum eine Stahltür.

Bodenbeläge: Vorhanden sind in den Wohnräumen in der Regel vermutlich Dielenböden, die teilweise durch Textilbelag verdeckt liegen. Unter dem Textilbelag im Flur ist ein PVC-Belag erkennbar. Küche mit Speisekammer, Hauswirtschaftsraum, Flur und Duschbad sind gefliest. Ansonsten im Wirtschaftsteil Betonfußboden.

Sanitäre Ausstattung: Das von den Wohn- und Schlafräumen getrennt liegende Duschbad verfügt über eine eingeflieste Dusche mit Duschvorhang, ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten und einen Waschtisch mit Drehgriffarmatur. Wände halbhoch gefliest. Ein zweiter Waschtisch ist im HWR mit einer Einhandhebelarmatur vorhanden.

Beheizung: Ein zentrales Heizsystem ist nicht existent. Vorhanden sind einzelne Nachspeicherheizgeräte. Im Durchgang gesichert feststellbar im Flur und im Zimmer 2. Im Duschbad ist ein Wandheizgerät installiert. Im Wohnzimmer ist in einer Ecke noch ein alter Ofen für Festbrennstoffe mit Kachelverkleidung vorhanden. Des Weiteren wurde im DG ein freistehender Radiator festgestellt. Für die Warmwasserbereitung ist im Duschbad ein elektrisches Speichergerät an der Duschwand installiert. Im HWR befinden sich unter dem Waschtisch ein Untertischgerät sowie über der dort befindlichen Küchenspüle ein Kochendwassergerät.

Sonstiges: Die wertlose Kücheneinrichtung hat keinen echten Einbaucharakter. Neben Schrankteilen gibt es einen Herd mit Backofen und einen Ofen für Festbrennstoffe sowie eine Edelstahlspüle mit provisorischem Waschmaschinenanschluss im nebenliegenden Hauswirtschaftsraum. Objektwandbereiche teilweise gefliest. Nebengebäude mit Rotsteinverblendung, Betonfußboden, flach geneigtem Dach mit einer Eindeckung aus Wellfaserzementplatten, Brettertüren sowie Stall- und ein Glasbausteinfenster. In der vorhandenen Waschküche befinden sich eine Badewanne, ein alter Küchenofen für Festbrennstoffe sowie ein Waschkessel. Hinzu kommen Holzschuppen für Abstell-/Lagerzwecke, teilweise mit Wellfaserzementplatten und Profiblechen eingedeckt, sowie ein Schutzraum aus Beton von geringer Größe und Höhe.

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Das Grundstück wird straßenseitig überwiegend durch eine Sockelmauer mit gemauerten Pfeilern und vertikalen Holzbrettern sowie durch ein zweiflügeliges Stahltor vor der Grundstückszufahrt begrenzt. Der Vorgarten zur Nachbarhälfte ist durch einen Maschendrahtzaun abgegrenzt. Auf der schmalen dreieckigen Hofplatzseite erfolgt die Abgrenzung teilweise durch eine Trennmauer sowie durch nachbarliche Dichtzaunelemente. Soweit Einfriedungen entlang der Nordgrenze bestehen, sind diese den dortigen Anliegergrundstücken zuzuordnen. Entlang der weiteren Süd- und der hinteren Westgrenze ist das Grundstück frei zugänglich. Befestigungen waren sowohl witterungsbedingt als auch infolge des unkontrollierten Bewuchses nicht erkennbar. Die verwilderten Grundstücksfreiflächen bestehen ansonsten aus überständigen Gräsern, Sträuchern sowie teilweise hochgewachsenen Gehölzen. In Verbindung mit der notwendigen Urbarmachung der hausnahen Freiflächen sind praktisch keine wertrelevanten Außenanlagen mehr existent.

4.5 Erhaltungszustand

Am Wertermittlungsstichtag ist mit dem Wohnhaus eine knapp 100-jährige Gebäudesubstanz vorhanden, die seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt wird und innen wie außen nicht instandgehalten wurde. Bis auf einzelne Fenster haben Modernisierungen augenscheinlich seit den 1960er bis 1970er Jahren nicht mehr stattgefunden. Die Roh- und Ausbaumerkmale entsprechen insoweit in der Zusammensetzung noch jenen des jeweiligen baulichen Ursprungs. Über dekorative Schönheitsreparaturen hinaus (z.B. Putz-, Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge erneuern etc.) hat ein Erwerber von einem vollständigen Modernisierungs- und Revitalisierungs- bzw. Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf zwecks Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse auszugehen, deren Detailauflistung zu weit gehen würde (z.B. alte Fenster, Türen, Küchen-, Sanitär-, Elektroausstattung bzw. haustechnische Installationen sowie Einbau eines zentralen Heizsystems einschließlich einer energetischen Grundsanierung). Auf die durch Marder vollständig zerstörte Dämmung im Dachgeschoss ist u.a. hinzuweisen.

Die Immobilie ist ausweislich des sich weitgehend selbsterklärenden Bildnachweises aus der Ortsbesichtigung selbst von anspruchlosen Folgenutzern nicht bewohnbar. In Verbindung mit dem Entstehungsalter wird bereits an dieser Stelle deutlich, dass die Gebäudesubstanz technisch und vor allem wirtschaftlich als verbraucht einzustufen ist. Vergleichbare Immobilien werden in aller Regel zum Bodenwert des gedanklich unbebauten Grundstücks bewertet, sodass eine Sachwertermittlung unsinnig wäre. Bereits ohne nähere Untersuchungen übersteigen die marktüblichen Investitionskosten den Gebäudezeitwert erheblich, sodass sich ein negativer Zeitwert der baulichen Anlagen ergeben würde, mithin eine Belastung des Bodenwerts durch die noch vorhandene Gebäudealtsubstanz. Andererseits steht ein Gebäudeabriss mit anschließender Neubebauung (als Doppelhaushälfte oder als freistehendes Gebäude) nicht

zweifelsfrei fest; dergleichen wäre nur in eindeutig besserer Lage hochwahrscheinlich. Hinzu kommt, dass annähernd vergleichbare Objekte oftmals dennoch von meist jüngeren Familien bzw. handwerklich versierten Kaufinteressenten nachgefragt werden, die also mit umfangreicher Eigenleistung und mit günstigen Handwerkern bzw. Freunden und Bekannten mit Modernisierungen beginnen und oftmals auch mit wenig Aufwand erst einmal einziehen, um dann im Laufe der Zeit individuell geplante Maßnahmen durchzuführen. Mithin ist nachfolgend auf eine negative Berücksichtigung der Abbruchkosten mit der Werthypothese "Restwert identisch mit den Abbruchkosten = wertneutral" ausdrücklich zu verzichten.

4.6 Bauzahlen

Die nachstehenden Bauzahlen wurden in einer für diese Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Fehlende Maße durch u.a. nicht messbare Wanddicken oder nicht zugängliche Wandflächen wurden hilfsweise durch plausible Annahmen ersetzt. Die Bauzahlen erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen primär der Beschreibung.

4.6.1 Überbaute Grundfläche (GR)

Doppelhaushälfte:	9,95 m x 8,75 m =	87,06 m ²
Stallanbau	(3,70 m x 4,45 m) + (5,45 m x 4,50 m) =	40,99 m ²
Schuppenanbauten	(3,70 m x 3,10 m) + (2,30 m x 4,00 m) =	20,67 m ²
Nebengebäude	7,00 m x 6,00 m =	42,00 m ²
Holzschuppen	5,00 m x 6,00 m =	30,00 m ²
Schutzraum	2,85 m x 2,60 m =	<u>7,41 m²</u>
		228,13 m²

4.6.2 Brutto-Grundfläche (BGF)

Doppelhaushälfte		
Kellergeschoss:	(4,00 m x 2,10 m) + (3,60 m x 3,00 m) =	19,20 m ²
Erdgeschoss:	9,95 m x 8,75 m =	87,06 m ²
Dachgeschoss:	9,95 m x 8,75 m =	<u>87,06 m²</u>
		193,32 m²
Stallanbau		
Erdgeschoss:	(3,70 m x 4,45 m) + (5,45 m x 4,50 m) =	40,99 m ²
Obergeschoss:	(3,70 m x 4,45 m) + (5,45 m x 4,50 m) =	<u>40,99 m²</u>
		81,98 m²

4.6.3 Wohnfläche (WF)

Erdgeschoss:	Flur	5,15 m ²
	Zimmer 1	10,70 m ²
	Zimmer 2	16,90 m ²
	Zimmer 3	13,15 m ²
	Küche	12,60 m ²
	Speisekammer	3,75 m ²
	HWR	9,40 m ²
	Flur	1,90 m ²
	Dusche/WC	3,35 m ²
Dachgeschoss:	Flur	6,70 m ²
	Zimmer 1	13,00 m ²
	Zimmer 2	11,10 m ²
	Zimmer 3	<u>13,50 m²</u>
		121,20 m²

4.6.4 Nutzfläche (NF)

Kellergeschoss:	Kellerraum	12,30 m ²
Erdgeschoss:	Abstellraum	8,35 m ²
	Stallraum	<u>18,40 m²</u>
		39,05 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) im Sinne 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 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 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.

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).

Wie im Abschnitt 4.5 bereits begründet wurde, ist das Grundstück nach Marktgesichtspunkten wertmäßig als nicht bebaut zu bewerten. Die Regelmethode zur Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke stellt gemäß §§ 24–26 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren dar. Bei

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 ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

diesem Verfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke bzw. aus dem Bodenwert abgeleitet. Generell gilt der Preisvergleich in der Praxis der Grundstücksbewertung als das beste und inhaltlich auch am überzeugendsten Verfahren. 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 geeigneter Indexreihen oder geeigneter Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse der besonderen objektspezifischen 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 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei 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 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. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage der für die Gemeinde Panker zur Verfügung stehenden Bodenrichtwerte, d.h.

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.

durch deren Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.5 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2026 für den Ortsteil Darry der Gemeinde Panker einen Bodenrichtwert in Höhe von 95,00 €/m² festgestellt. Inhaltlich handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 6) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener eingeschossiger Bauweise mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und aus-baubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es hingegen nicht¹¹. Da der Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung vom Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens nicht weit entfernt liegt und zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 im Übrigen ein identisch hoher Bodenrichtwert ermittelt wurde, ist keine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Da es sich bei stichtagsbezogenen Bodenrichtwerten ansonsten stets um durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen handelt, die insbesondere nach Lage, Zuschnitt, Größe sowie Art und Maß der baulichen Nutzung gebietstypisch und daher vergleichbar sind, müssen bestehende Abweichungen nur dann gesondert berücksichtigt werden, wenn diese Einflussmerkmale wertrelevant sind. Denn selbst dann, wenn z.B. Grundstücke eines Neubaugebiets trotz teilweise unterschiedlicher Merkmale oft zu gleichen Preisen veräußert werden, zeigt die Markterfahrung, dass Grundstücke mit einem z.B. vorteilhafteren Zuschnitt, besseren inneren Lagemerkmalen und Sonnenorientierung u. dgl. regelmäßig meist zuerst veräußert werden.

Nachdem die allgemeinen äußeren Lagekriterien keine besonderen Vor- und Nachteile bzw. wertrelevanten Abweichungen erkennen lassen, da der zonale Bodenrichtwert auf eine durchschnittliche Normallage – also mit weitgehend mittleren Kriterien – eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils einer typischen Landgemeinde bezogen ist, sind mehrere der sonst gegebenenfalls noch wertbildenden Faktoren unberücksichtigt zu lassen, weil sie im Wesentlichen bereits Gegenstand der Bodenrichtwertermittlung geworden sind, sodass es vorwiegend einer Berücksichtigung der inneren Lage- und Beschaffenheitsmerkmale bedarf.

Das Bewertungsgrundstück hat mit dem bebauten Gebäude- und Freiflächenanteil von etwa 915 m² (s. Abschnitt 3.3) zunächst einen vergleichbaren Entwicklungs- und Erschließungs-

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

zustand; es ist also mit den Kriterien des Richtwertgrundstücks in Übereinstimmung befindlich. Sowohl die Sonnenausrichtung als auch die topographische Geländeabwicklung in Verbindung mit dem an der Südgrenze leicht unregelmäßigen Zuschnitt begründen im zonalen Vergleich weder besondere Zu- noch Abschläge. Demgegenüber ist der Straßenverkehrseinfluss der parallel östlich vorbeiführenden Landesstraße 165 zwar nicht gravierend, aber gegenüber den in der Wohnruhe deutlich begünstigteren Anwohnerstraßen nachteilig vernehmbar, was mit einem Abschlagsmaß von -5% zu bewerten ist.

Hinzu kommt die abweichende Beschaffenheit eines Grundstücks, das mit einer Doppelhaushälfte bebaut ist. Gegenüber einem freistehenden Einfamilienhaus bestehen wesentliche Nachteile aus der einseitigen Grenzbebauung mit einer weiteren Doppelhaushälfte als direktem Nachbarn (wie z.B. schlechtere Belichtung, Einschränkungen in der freien Grundrissgestaltung, weniger private Freiflächen unmittelbar am Haus, fehlender Sozialabstand etc.), was im Normalfall im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück mit einem Abschlagsmaß von rund -10% zu bewerten ist. Andererseits wird dieser Abschlag dann nicht wirksam, wenn das Gebäude abgebrochen und ein freistehendes Einzelhaus nach den Bestimmungen des § 34 BauGB errichtet würde. Da weder die eine noch die andere Folgenutzung gesichert feststeht und im Falle eines Abrisses mit erhöhten Kosten unter Begleitung eines Statikers zu rechnen ist, ist das Abschlagsmaß auf -5% festzusetzen.

Damit verbleibt immer noch die abweichende Grundstücksfläche mit abweichenden Teilqualitäten. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks für den sachwertorientierten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser umso kleiner, je größer das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert. Der rechnerische Baulandanteil ist mit 915 m² größer als das nur 800 m² große Bodenrichtwertgrundstück oder die im Normalfall heute aus Kostengründen immer kleiner werdenden Grundstücke in den typischen Neuerschließungsgebieten, was nach Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit 376 untersuchten Kauffällen aus dem Zeitraum 2021 bis 2024 im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück mit der Formel $y = 1,48006 * \text{EXP} (-0,000168 * x) / 1,2939281$ einen wertmindernden Abschlag von -2% bzw. einen Umrechnungskoeffizienten von 0,98 ergibt¹².

Die mit 3.625 m² verbleibende Restfläche ist als wertmäßig nachrangige Landwirtschaftsfläche zu bewerten, die einerseits nicht bebaubar ist, andererseits den Baulandanteil als hausnahes

¹² Vgl. Immobilienmarktbericht 2025, S. 77.

Gartenland erweitert. Gartenlandflächen werden je nach Größe, Güte und Zuordnung zum Bauland mit etwa 10% bis 30% des allgemeinen Baulandwertes bewertet. Der zonale Bodenrichtwert für Grünland im innerlandwirtschaftlichen Verkehr beträgt in dieser Region 1,80 €/m², für höherwertiges Ackerland sind es 3,70 €/m². Vorhanden ist eine überdurchschnittlich große Teilfläche, zwar ohne Bauerwartung, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber nicht nur von der agrarischen Nutzbarkeit, sondern auch von der auf ihrer Lage und Beschaffenheit beruhenden Eignung zur außerlandwirtschaftlichen Nutzung (außeragrarische Nutzung) – z.B. für Freizeit Zwecke – bestimmt wird und die unmittelbar an das Bauland angrenzt. Andererseits ist der Baulandanteil bereits ausreichend groß und es handelt sich um eine topographisch nach Osten exponierte Hangfläche, sodass eine mittlere Quote als unterer Spannenwert von $(1,80 \text{ €/m}^2 + 9,50 \text{ €/m}^2) \div 2 = 5,65 \text{ €/m}^2$ marktgerecht ist. Werterhöhende Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen sind insgesamt nicht mehr zu berücksichtigen.

Damit verbleiben immer noch die Entsorgungskosten für die vorhandene Einrichtung/Hausrat und sonstigen Sperrmüll sowie Gegenstände (u.a. Altkar), die einen Erwerber mit zusätzlichen Kosten belasten. Vorbehaltlich einzuholender Unternehmerangebote werden die Kosten einschließlich Unvorhergesehenem pauschal und vorsichtig auf -15.000,00 € eingeschätzt.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach im wirtschaftlichen Zusammenhang:

915 m ² x 95,00 € x 0,95 x 0,95 x 0,98 =	76.880,82 €
3.625 m ² x 5,65 €/m ² =	20.481,25 €
abzüglich Entsorgungskosten	<u>-15.000,00 €</u>
	82.362,07 €
Bodenwert des Grundstücks	rund 82.000,00 €

5.6 Verkehrswaltergebnis

Nach der verfahrensübergreifenden Rahmenvorschrift des § 6 Absatz 2 ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. D.h., der Anpassung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes als vorläufiger Verfahrenswert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist gleichermaßen ein eigenständiger Rechenschritt vorbehalten wie auch der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Erst der nach vorstehenden Grundsätzen unter Berücksichtigung der Marktlage (Marktanpassung) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelte Verfahrenswert entspricht dem Verkehrswert.

Das Bodenwertergebnis in Höhe von 82.000,00 € ist mangels geeigneter Vergleichskaufpreise in deduktiver Ableitung aus dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert entstanden. Da der

Bodenwert des Grundstücks im Wesentlichen bereits nach Verkehrswertgesichtspunkten ermittelt wurde und die bekannt gewordenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale objektiver Art im Wertermittlungsverfahren bereits angemessen berücksichtigt wurden, sind an dieser Stelle keine weiteren Zu- und Abschläge mehr erforderlich. Der Bodenwert des Grundstücks ist daher mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch. Demzufolge ist der **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einer Einfamilienliendoppelhaushälfte mit Anbauten und Nebengebäude bebauten Grundstücks **Karkkamp 11 in 24321 Panker, OT Darry** am **Wertermittlungstichtag 04.02.2026** auf

82.000,00 €

(in Worten: zweiundachtzigtausend Euro)

festzustellen.

Aufgestellt: Kiel, den 06. März 2026

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Topographische Karte
- Anlage 4: Liegenschaftskarte
- Anlage 5: Bauzeichnung Schuppenumbau
- Anlage 6: Bauzeichnung Anbau einer Treppe
- Anlage 7: KG-Bestandsplan des Gebäudes
- Anlage 8: EG-Bestandsplan des Gebäudes
- Anlage 9: DG-Bestandsplan des Gebäudes
- Anlage 10: Bildaußenaufnahmen (18 Seiten)

Anm.: Die Anlage 3 ist aus lizenzrechtlichen Gründen in der PDF-Version nicht enthalten.

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026

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

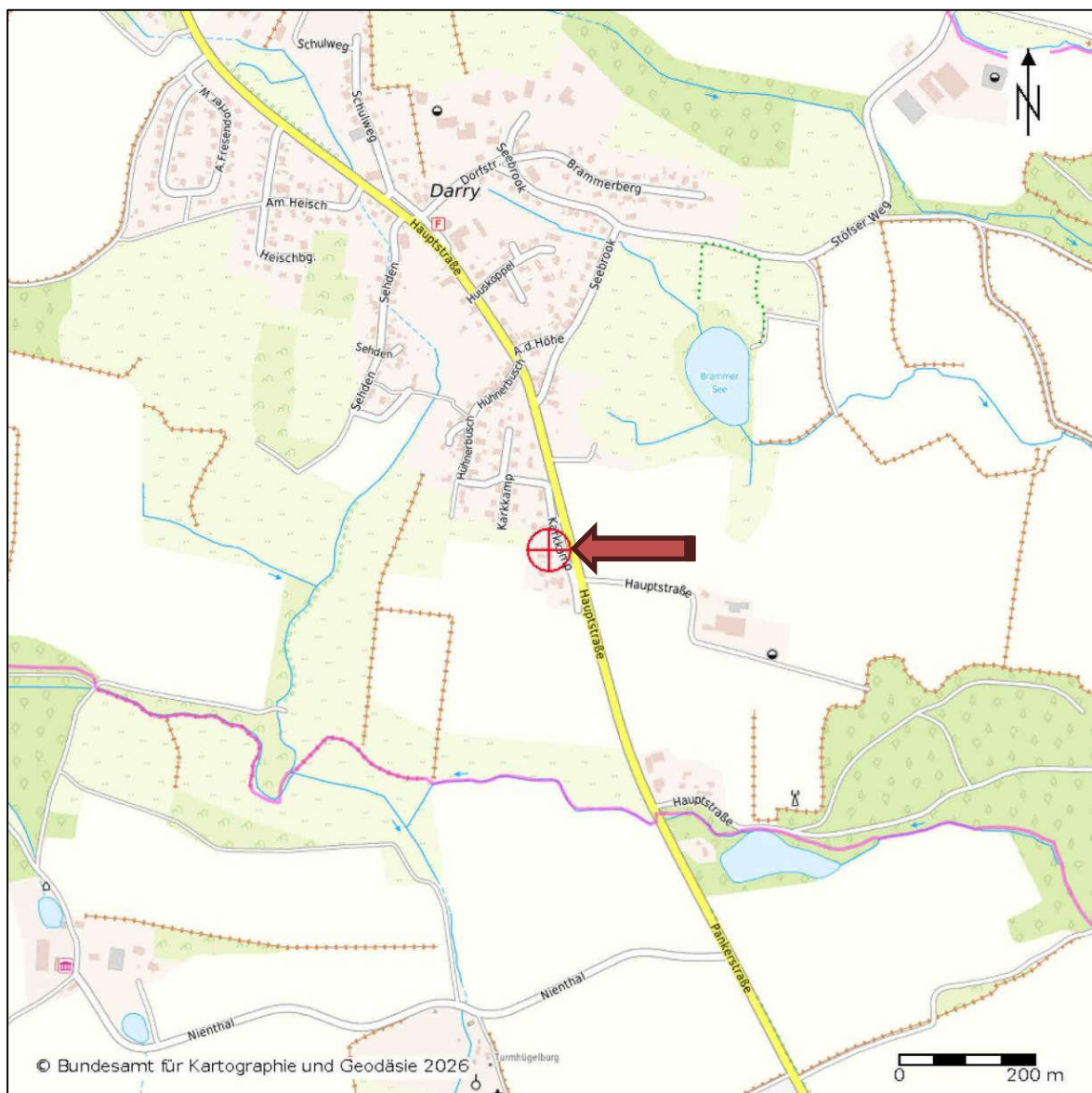
Aktualität:

04.03.2026

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026

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:

04.03.2026

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 20.01.2026

Flurstück: 5/2
Flur: 1
Gemarkung: Darry

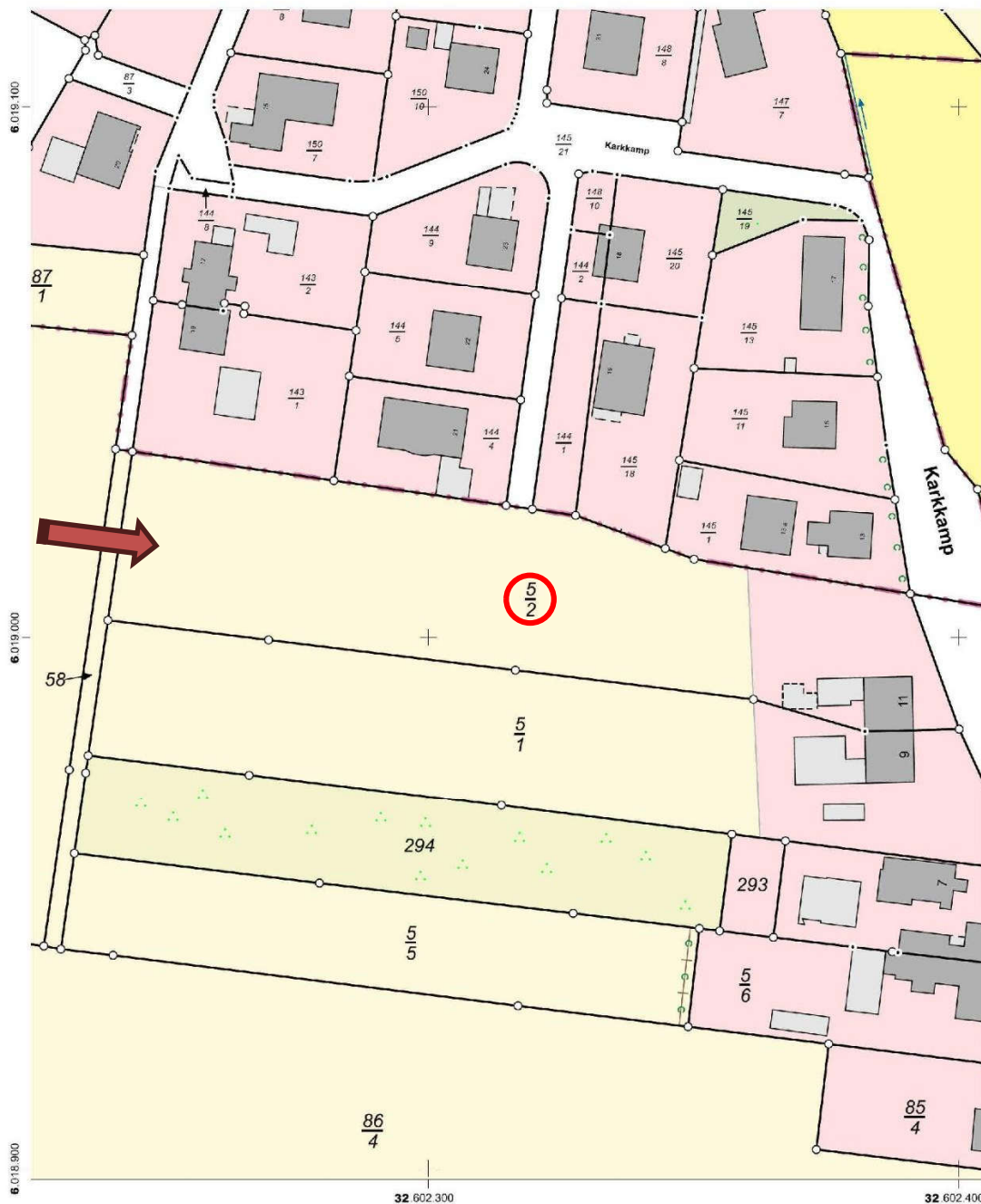
Gemeinde: Panker
Kreis: Plön

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



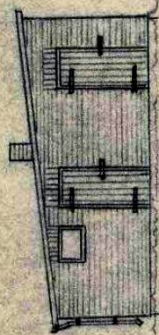
Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

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

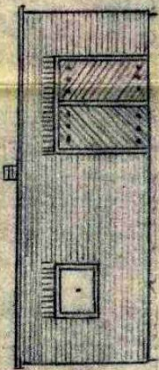


Umbau eines Schuppens zur Garage
für _____ in Dary.

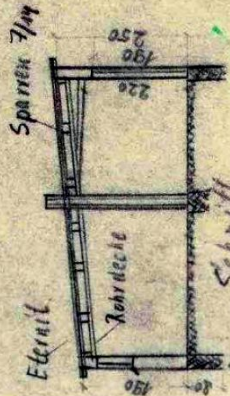
14/136/62



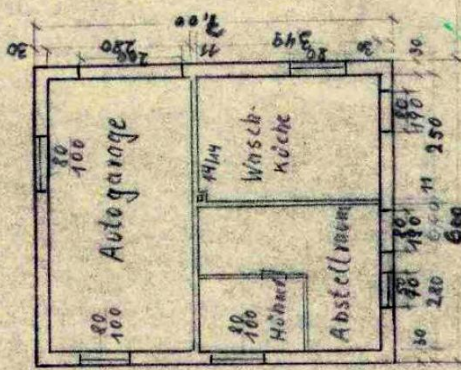
Süd-Ansicht



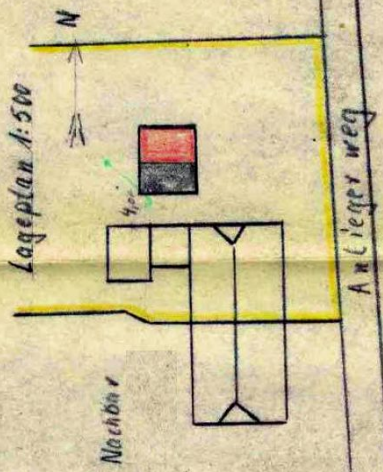
Strassen Ansicht



Schnitz



Grundriss M = 1:100



Lageplan 1:500

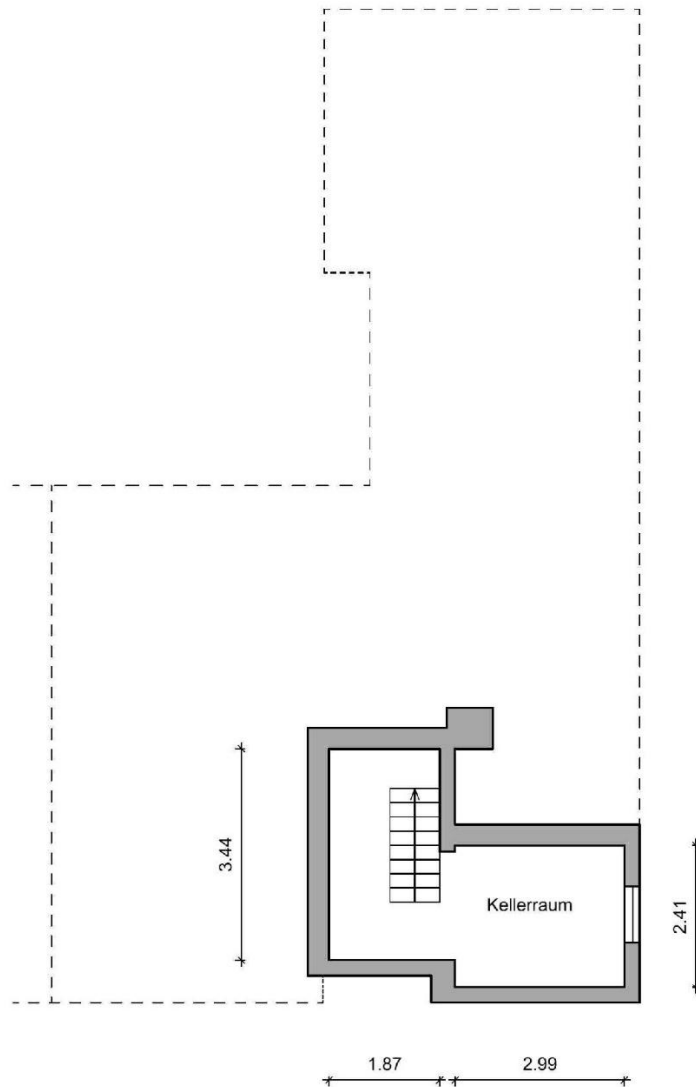


Dorff/Holst. im August 1962
der Bauherr

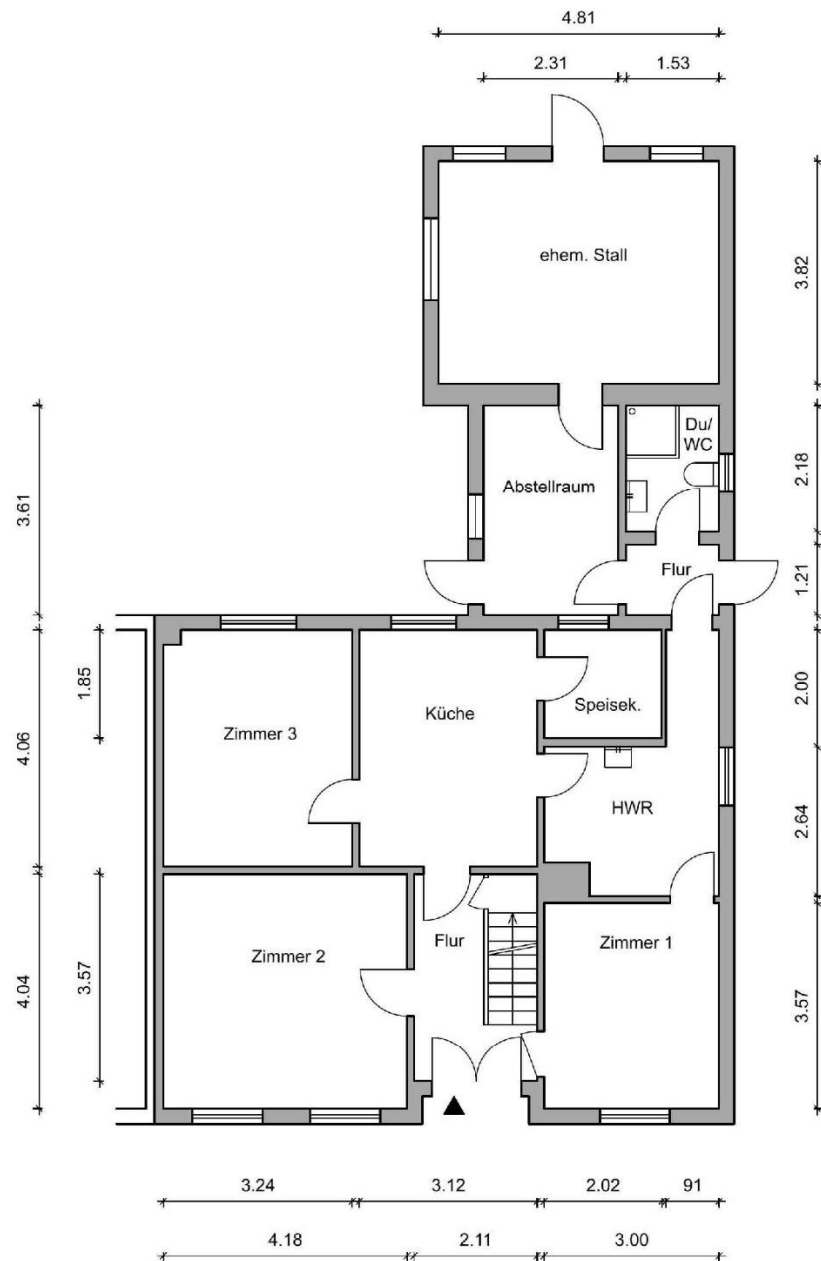
Strasse n. Panke



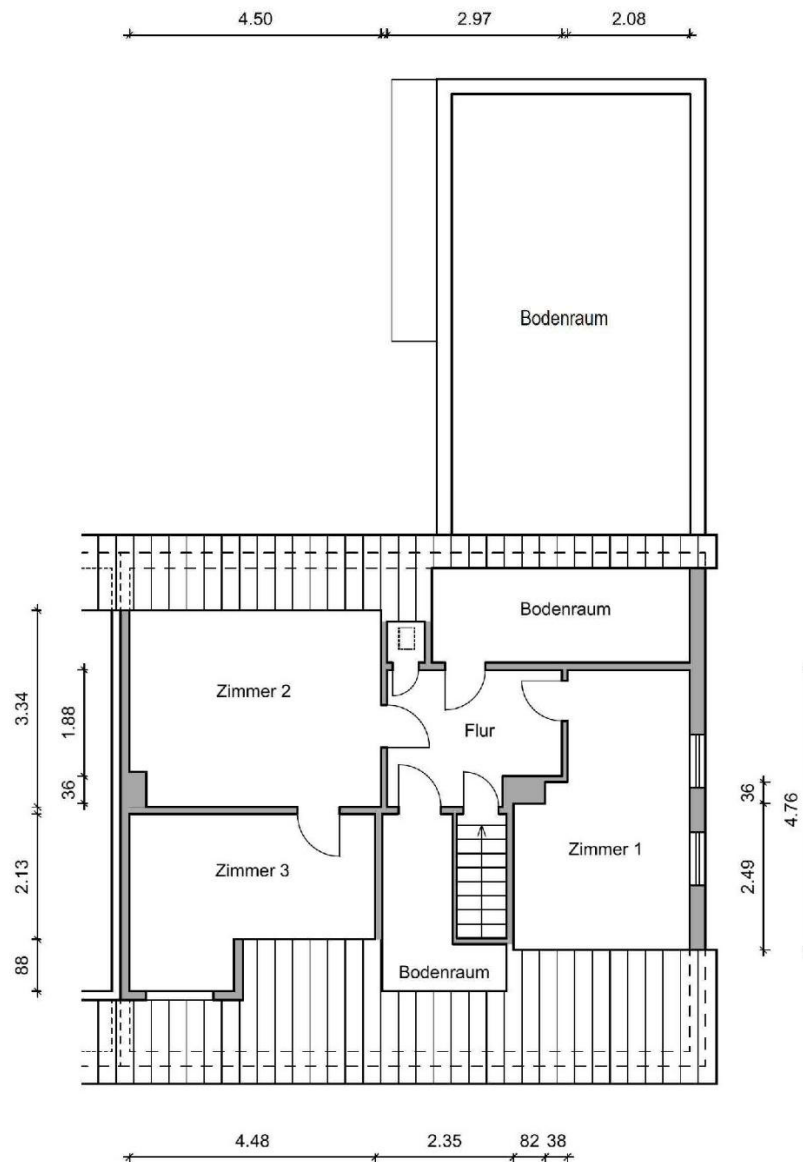
Bauzeichnung Anbau einer Treppe



Bestandsdarstellung nach Aufmaß als schematische Darstellung.
Maßangaben ohne Gewähr. Nur zur Orientierung im Verkehrswertgutachten.



Bestandsdarstellung nach Aufmaß als schematische Darstellung.
Maßangaben ohne Gewähr. Nur zur Orientierung im Verkehrswertgutachten.



Bestandsdarstellung nach Aufmaß als schematische Darstellung.
 Maßangaben ohne Gewähr. Nur zur Orientierung im Verkehrswertgutachten.



Bild 1: Straße Karkkamp in Südrichtung



Bild 2: Straßen-/Nordostansicht des Grundstücks



Bild 3: Straßen-/Ostansicht des Grundstücks



Bild 4: Grundstückszufahrt



Bild 5: Nordostansicht des Gebäudes



Bild 6: Treppenaufgang vor der Hauseingangstür

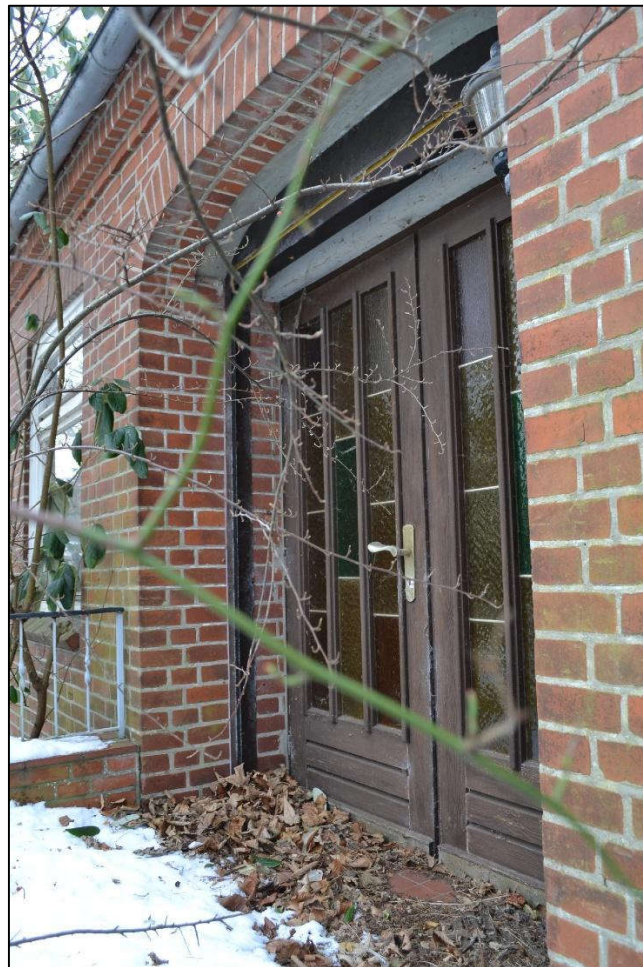


Bild 7: Hauseingangstür



Bild 8: Blick entlang der Gebäudenordseite nach Westen

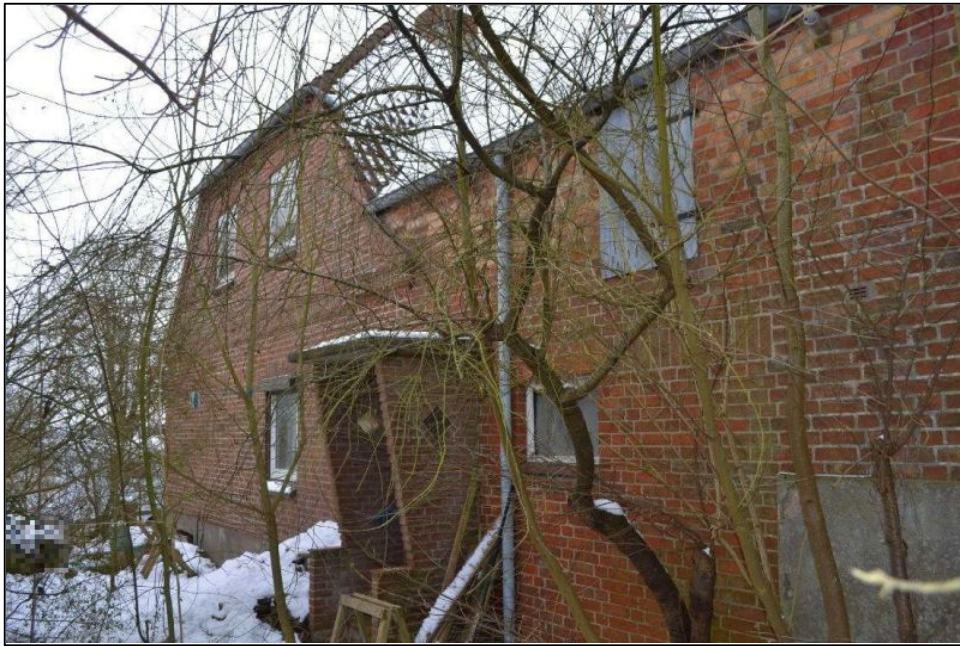


Bild 9: Nordwestansicht des Gebäudes



Bild 10: Nebeneingang auf der Nordseite



Bild 11: Nordwestansicht des Stallteils



Bild 12: Nordansicht der Schuppenanbauten



Bild 13: Westansicht des Gebäudes



Bild 14: Blick entlang der Südseite des Stallteils nach Westen



Bild 15: Vorder-/Ostansicht des Nebengebäudes mit Garage



Bild 16: Blick in den westlichen Teil des Nebengebäudes



Bild 17: Blick in den östlichen Teil des Nebengebäudes mit Waschküche



Bild 18: Holzschuppen (einzeln stehend)



Bild 19: Luftschutzraum



Bild 20: Blick in den Luftschutzraum



Bild 21: Blick über die Grundstücksfreifläche nach Westen



Bild 22: Blick über die Grundstücksfreifläche nach Osten

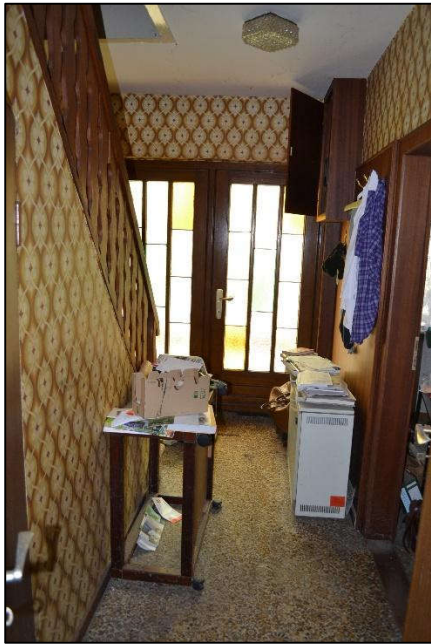


Bild 23: Flur (Blick zur Haustür)



Bild 24: Flur (Blick zur Küche)



Bild 25: Zimmer 1



Bild 26: Zimmer 2



Bild 27: Küche



Bild 28: Herd



Bild 29: Speisekammer



Bild 30: Zimmer 3



Bild 31: HWR mit Küchenspüle

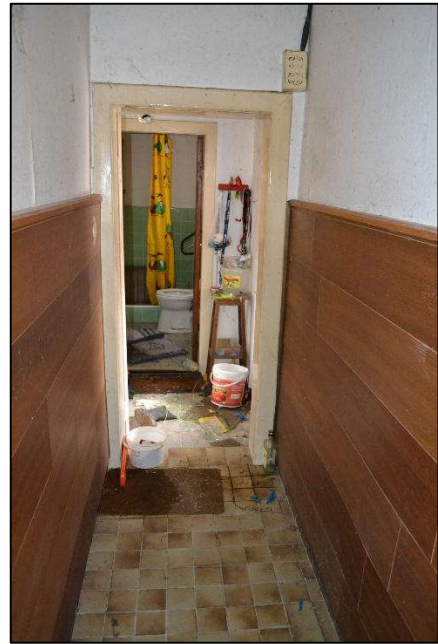


Bild 32: Blick zum Flur mit Duschbad/WC

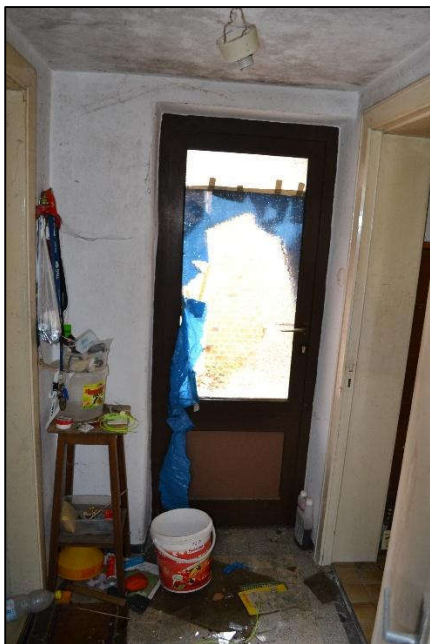


Bild 33: Flur mit Außentür



Bild 34: Duschbad/WC

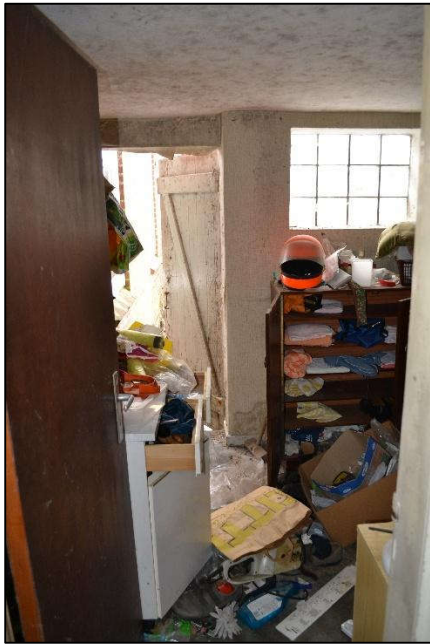


Bild 35: Abstellraum mit Außentür

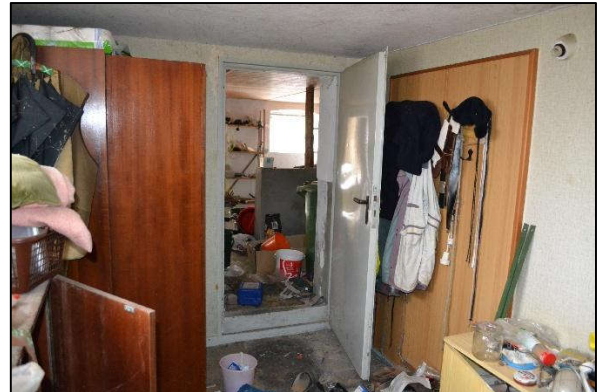


Bild 36: Blick zum Stallteil

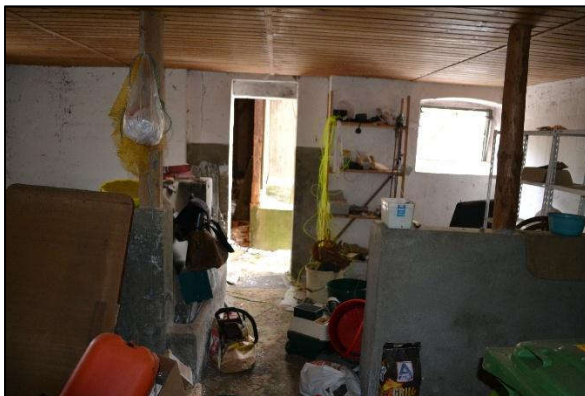


Bild 37: Stall mit Außentür

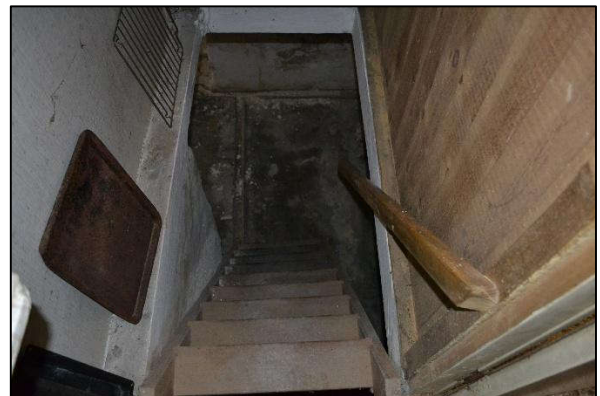


Bild 38: Treppe zum Kellerraum



Bild 39: Kellerraum

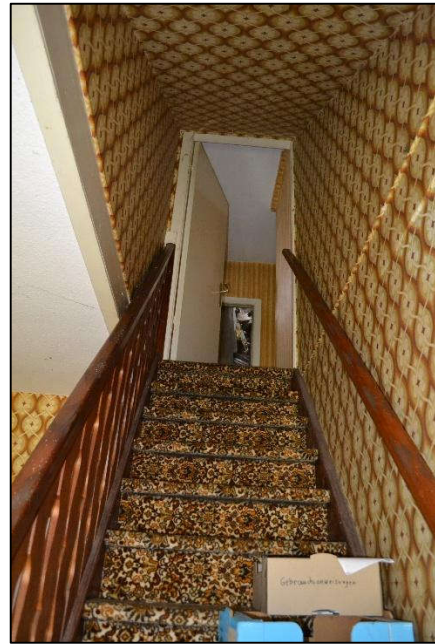


Bild 40: Treppe zum DG



Bild 41: Flur



Bild 42: Zimmer 1



Bild 43: Tür zum westlichen Bodenraum



Bild 44: Bodenraum



Bild 45: Dachfläche



Bild 46: Tür zum östlichen Bodenraum



Bild 47: Blick in den Spitzbodenraum



Bild 48: Zimmer 2



Bild 49: Abseite



Bild 50: Zimmer 3