



## 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 2/25**

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: 15.08.2025

Az.: 25-07-10

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)  
des mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Wohnung und Praxisräume)  
bebauten Grundstücks Teichtorstraße 7 in 24321 Lütjenburg



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum  
Wertermittlungstichtag 10.07.2025 ermittelt mit rd.

**368.000,00 €.**

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**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>Daten des Grundstücks</b>	<b>6</b>
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	6
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	6
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	6
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>7</b>
3.1	Wohn-, Gewerbe- 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.	11
3.5.4	Baulasten	12
3.5.5	Denkmalschutz etc.	12
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
<b>4</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>12</b>
4.1	Allgemeines	12
4.2	Rohbaumerkmale	14
4.3	Ausbauzustand	15
4.4	Außenanlagen	17
4.5	Erhaltungszustand	17
4.6	Bauzahlen	18
4.6.1	Überbaute Grundfläche (GR)	18
4.6.2	Brutto-Grundfläche (BGF)	18
4.6.3	Wohn- und Nutzflächen (WNF)	18

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>19</b>
5.1	Vorbemerkung	19
5.2	Definition des Verkehrswertes	19
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.4	Ertragswertermittlung	22
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	22
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	22
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	23
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	23
5.4.2.2	Rohertrag bzw. marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	25
5.4.2.3	Bewirtschaftungskosten bzw. Reinertrag	27
5.4.2.4	Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer	29
5.4.2.5	Liegenschaftszinssatz	30
5.4.2.6	Kapitalisierungsfaktor	32
5.4.3	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes im Zusammenhang	33
5.5	Verkehrswert	33
5.5.1	Marktanpassung	34
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
5.5.3	Verkehrswaltergebnis	37
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>40</b>

## 1 Allgemeines

### 1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 17.04.2025, zugestellt am 12.05.2025, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Lütjenburg Blatt 552** 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 10.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

### 1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (10.07.2025).

### 1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 295 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das mit einem eingeschossigen Hauptgebäude(teil) mit Vollkeller (infolge Hanglage auf der Rückseite zweigeschossig) und einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem ebenfalls unterkellerten Flachdachvorbau und einem eingeschossigen Anbau (entsprechend dem Hauptgebäude) bebaut ist. Der bauliche Ursprung ist 1961/62 als Eiscafé mit zweitem Bauabschnitt 1964/65 für den Anbau.

Vorhanden ist am Wertermittlungsstichtag eine Nutzung als Physiotherapie-, Osteopathie- und Heilpraktikerpraxis im Erdgeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss. Im Keller- bzw. Untergeschoss sind begonnene Umbau- und Modernisierungsarbeiten noch nicht beendet. Die Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes beträgt etwa 395 m<sup>2</sup>. Stellplätze sind nicht vorhanden.

### **1.6 Grundstücksanschrift**

Teichtorfstraße 7, 24321 Lütjenburg.

### **1.7 Miet- und Pachtverhältnisse**

Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. Die Immobilie wird vom Antragsgegner – als Miteigentümer (Anteil 1/2) – allein genutzt und bewohnt. Die vorhandenen Einrichtungsgegenstände/Hausrat sowie das Praxisinventar sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

### **1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer**

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 10.07.2025 zwischen 09:00 bis 11:00 Uhr in Gegenwart der Antragstellerin (in Begleitung) und des Antragsgegners durchgeführt.

### **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. Die bei der Besichtigung angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 12 mit Einverständnis des Antragsgegners auszugsweise beigelegt.

### **1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen**

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 20.02.2025.
- Aus der Grundakte angeforderte Eintragungsbewilligungen (begünstigende Rechte).

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

- Baugenehmigungsakten (10) des Kreises Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:500 vom 09.07.2025.

- Auskunft des Amtes Lütjenburg zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 17.07.2025.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Stadt Lütjenburg vom 05.08.2025.
- Internetseiten des Amtes Lütjenburg/des Kreises Plön (betreffend die Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2023/2024 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

## 2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Lütjenburg Blatt 552** wie folgt nachgewiesen:

### 2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Lütjenburg	003	17/4	Gebäude- und Freifläche Teichtorfstraße 7	295 m <sup>2</sup>

### 2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien (2) zu verzichten.

### 2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 2/25); eingetragen am 20.02.2025.

### 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 nicht bekannt. Stattdessen gibt es begünstigende Rechte an einem Nachbargrundstück (s. Abschnitt 3.2).

## **3 Beschreibung des Grundstücks**

### **3.1 Wohn-, Gewerbe- und Verkehrslage**

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Lütjenburg, und zwar auf der Ostseite der Erschließungsstraße, die mit Einbahnstraßenregelung vom Markt im Süden Richtung Pankerstraße/Neverstorfer Straße im Norden angelegt ist. Die Teichtorfstraße ist Teil der Haupteinschließung des inneren Stadtkerns mit Anbindung an die Ortsverbindungsstraße in Richtung Panker/Schönberg und Behrendorf. Das Verkehrsaufkommen ist im Vergleich zu einer reinen Anliegerstraße insoweit überdurchschnittlich hoch. Trotz Geschwindigkeitsbegrenzung wirkt das vorhandene Kopfsteinpflaster aus Sicht einer Wohnnutzung zusätzlich belastend. Demgegenüber bietet die Teichtorfstraße aus gewerblich-geschäftlicher Sicht durch die höhere Werbewirksamkeit auch Vorteile. Andererseits ist die Teichtorfstraße keine Hauptgeschäftsstraße mehr. Diese Einschätzung begründet sich im Wesentlichen durch die räumliche Trennung zum eigentlichen historischen Stadtkern rund um den Marktplatz. Die unmittelbare Nachbarschaftslage hat ansonsten die Strukturen eines Mischgebiets, die auf der Ostseite durch eine einseitige Straßenrandbebauung in tlw. ein-, tlw. zweigeschossiger Bauweise, tlw. in geschlossener Grenzbebauung, tlw. mit schmalen historischen Brandgängen geprägt wird. Auf der gegenüberliegenden Westseite befindet sich der Stadtteich, dem sich westlich eine zweigeschossige Randbebauung und südlich ein öffentlicher Parkplatz anschließt.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Lütjenburg angehörige Stadt Lütjenburg selbst hat nach der Fortschreibung des Zensus 2022 zurzeit etwa 5.435 Einwohner. In Ostholstein zwischen Kiel (35 km) und Oldenburg/Holstein (23 km) und mit etwa 8 km von der Ostsee entfernt gelegen umfasst das Stadtgebiet etwa 615 ha. Lütjenburg ist als historische Kleinstadt wirtschaftliches bzw. geschäftliches und kulturelles Zentrum der Region. Als landesplanerisches Unterzentrum übernimmt Lütjenburg für einen Nahbereich von mehr als 15.000 Einwohnern umfangreiche Versorgungsfunktionen sowohl mit öffentlichen als auch privaten Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Sitz der Amtsverwaltung, Schulen, Kindergärten, Bücherei, Vereine, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Ärzte, Apotheken, Bankfilialen, Dienstleistungen, Einzelhandel, Verbraucher- und Discountmärkte, Wochenmarkt, Gastronomie, Tankstellen u.a.m.). Der äußere landschaftliche Lagewert ist grundsätzlich attraktiv (z.B. etwa 9 km bis zur Hohwacher Bucht in Hohwacht). Hinzukommen weitere benachbarte Fremdenverkehrsgegenden und die Zuordnung zur Tourismusregion Holsteinische Schweiz, sodass Lütjenburg besonders in den Sommermonaten auch das Ziel von vielen Urlaubern bzw. Tagesgästen ist.

Insgesamt ist eine Wohn- und Geschäftslage mit Zuordnung zum Stadtkern vorhanden, der mit verästelten Nebenstraßen durch eine konzentrische Ausprägung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes um den Marktplatz herum gekennzeichnet ist. Auch die außerhalb des Kernbereiches liegenden Sonderstandorte wie z.B. Famila oder Gildenplatz liegen von hier aus fußläufig nicht allzu weit entfernt. In einem Gesamturteil besteht damit einerseits eine nicht unattraktive, weil innerstädtische Wohnlage mit fußläufiger Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs, andererseits auch eine belastete Wohnlage durch den Einfluss aus Straßenverkehr. Trotz Werbewirksamkeit führt die Geschäftslage zu eher nachrangigen Lagewerten vor allem aus Gründen der fehlenden Lauflage mit klarer Trennung zum Markt.

### 3.2 Erschließungssituation

Die Teichdorfstraße verfügt auf Höhe des Grundstücks über eine mit Steinpflaster befestigte Fahrbahn. Von der Fahrbahn abgegrenzte Gehwege mit rotem Steinpflaster gibt es beidseitig. Hinzu kommen kurz vor der Einmündung in die Pankerstraße/Neverstorfer Straße beidseitig vorhandene Pkw-Parkstreifen in Parallelaufstellung zur Fahrbahn (etwa 2 x 4). Das Grundstück ist dem Vernehmen nach an die ortsüblichen Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Wasser und Telefon sowie an die städtische Kanalisation für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung angeschlossen, sodass eine erschließungs- und ausbaubetragsfreie Baulandqualität besteht (baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV).

Das zur maßgeblichen Erschließungssituation darüber hinaus im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht noch ergänzend um Auskunft gebetene Amt Lütjenburg hat mit Antwortschreiben vom 17.07.2025 im Übrigen noch sinngemäß das Folgende mitgeteilt:

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

**Hinweise:** Infolge der geschlossenen Bauweise (Südgrenze) und der unzureichenden Abstandsfläche (Nordgrenze) ist der rückwärtige Hofplatz nicht von der Straße aus erreichbar. Hierzu gibt es Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches Blatt 518 des nördlichen Nachbargrundstücks Teichtorfstraße 9 (Flurstück 17/3). Nach der Eintragungsbewilligung vom 30.08.1991 wurde zugunsten eines Voreigentümers des Grundstücks Teichtorfstraße 7 als beschränkte persönliche Dienstbarkeit ein Wegerecht des Inhalts gewährt, dass der Voreigentümer über das Flurstück 17/3 zu und von seinem Grundstück gehen und mit Personenkraftwagen fahren darf. Das Wegerecht erstreckt sich auf einen 3 m breiten Streifen von der

Neverstorfer Straße bis zum rückwärtigen Teil des Flurstücks 17/4. Eine weitere beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) wurde bereits am 04.10.1968 eingetragen. Die Eintragungsbewilligung vom 25.07.1968 lag dem Sachverständigen nicht vor. Da es sich jeweils um beschränkte persönliche Dienstbarkeiten handelt, die mit Eigentümerwechsel nicht übertragbar sind, stehen diese Wegerechte nicht (mehr) zur Verfügung. D.h., die Erschließung des Hofplatzes ist für Fahrzeuge nicht dinglich gesichert, sodass ein Stellplatznachweis auf dem Grundstück nicht geführt werden kann, da eine eigene Straßenanbindung fehlt.

Des Weiteren wurde mit Eintragungsbewilligung vom 30.08.1991 als Grunddienstbarkeit ein Leitungs- und Pumpenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 17/4 bewilligt, da sich auf dem nachbarlichen Flurstück 17/3 eine Pumpenanlage zur Schmutzwasserentsorgung befindet, mit der auch das Flurstück 17/4 entsorgt wird. Der Sachverständige geht davon aus, dass dieses Recht als Grunddienstbarkeit auf Dauer gesichert ist. Schuldrechtlich wurde noch vereinbart, dass die durch den Betrieb der Pumpenanlage verursachten Verbrauchs- und Instandhaltungskosten zu 1/3 vom Eigentümer des im Grundbuch Blatt 518 und zu 2/3 vom Eigentümer des im Grundbuch Blatt 552 verzeichneten Grundbesitzes getragen werden. Des Weiteren übernimmt der Eigentümer des im Grundbuch Blatt 552 verzeichneten Grundstücks kostenfrei die Wartung der Anlage (Schmierer und Überwachung).

Mit Eintragungsbewilligung vom 13.09.2021 wurde zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Blatt 522 eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) vereinbart, die in Abteilung II des belasteten Grundstücks Blatt 518 eingetragen ist. Danach darf der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Blatt 522 das dienende Grundstück auf Dauer zum Gehen von der angrenzenden Teichtorfstraße zu seinem Wohngebäude neben dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks mitbenutzen. Die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und evtl. Erneuerung dieser Wegefläche tragen die Eigentümer des herrschenden und des dienenden Grundstücks je zur Hälfte. Die Verkehrssicherungspflicht für diese Wegefläche obliegt dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Der Lageplan mit der im Original grün schraffierten Kennzeichnung der Wegerechtsfläche ist dem Gutachten als Anlage 4 beigelegt. Mithin ist zumindest die auch straßenseitige Erreichbarkeit des rückwärtigen Hofplatzes dinglich gesichert.

### **3.3 Beschaffenheit**

Das Grundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches Blatt 552 eine Größe von 295 m<sup>2</sup>. Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer Straßenfronlänge/-breite von etwa 18 m, einer hinteren Grenzlänge von etwa 13,5 m und einer mittleren Tiefe in West-Ost-Richtung von etwa 19 m etwas unregelmäßig, sodass u.a. die Südseite des Hauptgebäudeteils mit der Grenze leicht schräg verläuft. Das Gebäude steht

mit der Vorderseite unmittelbar an der Straßengrenze. Durch die Grenzbebauung an der Südgrenze (u.a. mit angrenzender Netzstation) und die mit nur etwa 1,0 m bis 0,3 m schmale Abstandsfläche an der Nordgrenze ist der Hofplatz im Osten von der Straße aus nicht erreichbar (s. Abschnitt 3.2). Die EG-Ebene liegt annähernd eben mit dem Höhenniveau der nach Norden flach abfallenden Teichtorfstraße. Nur die Eingangstür zur Praxis liegt mit etwa einer Stufe höher, sodass kein barrierefreier Zugang besteht. Bereits kurz hinter der Straßengrenze fällt das Gelände ab, sodass die Nordgiebelseite mit dem KG oberhalb des Geländes liegt und für die Gebäuderückseite im Osten optisch der Eindruck von zwei Vollgeschossen entsteht.

Die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf überzeugt dem Grundsatz nach nicht, da die straßenabgewandt verbleibende Hofplatzseite nach Osten orientiert ist. Andererseits befinden sich die Haupträume im Westen mit einem weitgehend freien Blick über den Stadtteich. Allerdings ist diese Seite einsehbar und durch Straßenverkehr belastet. Aus gewerblich-geschäftlicher Sicht bestehen hingegen Vorteile durch die durchgängige Straßenfront.

Die überbaute Grundfläche (GR) des noch näher zu beschreibenden Gebäudes beträgt etwa 199 m<sup>2</sup>, was ohne Berücksichtigung von versiegelten/befestigten Flächen im Verhältnis zur Grundstückfläche von 295 m<sup>2</sup> eine überdurchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,67 als bauliches Nutzungsmaß ergibt. Wie bereits näher ausgeführt, ist auf dem verbleibenden Hofplatz kein Stellplatznachweise aus Gründen der nicht gesicherten Erschließung möglich.

### **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. 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 nach Auskunft des Amtes Lütjenburg im Flächennutzungsplan der Stadt Lütjenburg als Kerngebiet (MK) dargestellt.

#### **3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)**

Das Grundstück liegt nach Auskunft der Stadt Lütjenburg im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 mit der Gebietsbezeichnung "Zentrum I" mit der Festsetzung als Kerngebiet. Innerhalb festgesetzter Baulinien/-grenzen ist nach der Planzeichnung eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldach zulässig. (...).

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

#### **3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Lütjenburg über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung)<sup>1</sup>. Der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedarf unter bestimmten Voraussetzungen der Genehmigung.

Des Weiteren liegt das Grundstück im Geltungsbereich einer städtischen Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (Gestaltungssatzung Stadtkern), die bei Baumaßnahmen Vorgaben hinsichtlich der Gebäude- und Dachformen, Dachaufbauten, Fassaden, Wandöffnungen, Materialien, Farben, Werbeanlagen und Warenautomaten trifft<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Einzusehen im Internet unter [https://www.stadt-luetjenburg.de/files/theme\\_data/PDF/Ortsrecht/satzung\\_der\\_stadt\\_luetjenburg\\_ueber\\_die\\_erhaltung\\_baulicher\\_anlagen.pdf](https://www.stadt-luetjenburg.de/files/theme_data/PDF/Ortsrecht/satzung_der_stadt_luetjenburg_ueber_die_erhaltung_baulicher_anlagen.pdf).

<sup>2</sup> Einzusehen im Internet unter [https://www.stadt-luetjenburg.de/files/theme\\_data/PDF/Ortsrecht/gestaltungssatzung\\_stadtkern.pdf](https://www.stadt-luetjenburg.de/files/theme_data/PDF/Ortsrecht/gestaltungssatzung_stadtkern.pdf).

### 3.5.4 Baulasten<sup>3</sup>

Nach schriftlich erteilter Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 05.08.2025 ist das Grundstück Gemarkung Lütjenburg, Flur 003, Flurstück 17/4 im Baulastenverzeichnis der Stadt Lütjenburg nicht enthalten. Zulasten/zugunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen.

### 3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Schutzzonen, Sachgesamtheiten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, Einzeldenkmale, Gründenkmale etc. nicht eingetragen<sup>4</sup>.

Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt<sup>5</sup>.

Das Grundstück liegt in einem sog. archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem z.B. bei Aufgrabungsarbeiten mit archäologischer Substanz grundsätzlich zu rechnen ist<sup>6</sup>.

### 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.

## 4 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist mit einem aus drei Gebäudeteilen bestehenden Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Dabei handelt es sich um ein eingeschossiges Hauptgebäude mit Keller und ausgebautem Dachgeschoss, das infolge der Hanglage auf der Hofseite zweigeschossig ist. Hinzu kommen ein ebenfalls unterkellertes Flachdachvorbau als Erweiterung des Erdgeschosses vor

---

<sup>3</sup> 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.

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

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

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

dem Hauptgebäude und ein eingeschossiger Anbau, der mit Keller- bzw. hofseitigem Untergeschoss sowie Erd- und ausgebautem Dachgeschoss baulich dem Hauptgebäude entspricht. Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Straße aus über eine Eingangstür im Anbau sowie hofseitig über eine weitere Eingangstür in der Untergeschossebene des gleichen Anbaus. Gebäudeintern sind die drei Geschossebenen über Treppenanlagen miteinander verbunden.

Das Erdgeschoss entspricht am Wertermittlungsstichtag der Hauptnutzungsebene als Physiotherapie-, Osteopathie- und Heilpraktikerpraxis. Das Dachgeschoss über dem Hauptgebäude und dem Anbau ist als Wohnung voll ausgebaut. Die Keller-/Untergeschossebene wurde im baulichen Ursprung (vermutlich bis auf eine Küche) im Wesentlichen als Nebenraum für Wirtschafts- und Lagerzwecke für das ehemals vorhandene Eiscafé (u.a. mit Sanitärraum) genutzt.

Nach dem Kenntnisstand der behördlich zur Verfügung stehenden Bauakten wurde das Hauptgebäude am 07.01.1961 als "Milch-Eis-Diele" genehmigt. Seinerzeit zunächst nur für das KG und für das EG, da die Wohnraumnutzung im DG später erfolgen sollte. Die Nachtragsbaugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses datiert vom 13.02.1962. Der Rohbauabnahmeschein wurde am 26.03.1962, der Gebrauchsabnahmeschein am 18.06.1962 ausgestellt.

Am 24.06.1964 wurde der nördliche Anbau für Wohnraumzwecke im Erd- und im Dachgeschoss mit einer Küche sowie zwei Abstellräume im Kellergeschoss genehmigt. Der Gebrauchsabnahmeschein wurde am 30.07.1965 ausgestellt.

Der dritte Bauabschnitt wurde als eingeschossiger Flachdachvorbau am 07.11.1966 bzw. als Überdachung der bisherigen Terrasse genehmigt. In diesem Zusammenhang ist der Bauakte zu entnehmen, dass die seinerzeit geforderten Stellplätze (7) durch Zahlung eines Einmalbetrages von 14.000,00 DM zur Herstellung von öffentlichen Parkplätzen (Kostenbeteiligung) abgelöst wurden. Da es keine weiteren Baumaßnahmen mit wesentlicher Flächenerweiterung gibt, geht der Sachverständige hilfsweise davon aus, dass der Stellplatznachweis damit voll erfüllt wurde, auch wenn es auf dem Grundstück selbst nicht einen einzigen Stellplatz gibt.

Am 01.02.1971 wurde der Einbau eines Erkers als Gaube auf der Westseite des DG-Anbaus genehmigt. Der zugehörige Schlussabnahmeschein wurde am 09.01.1973 ausgestellt.

Am 29.12.1972 wurde das Anbringen einer Werbeeinrichtung mit Schlussabnahmeschein vom 29.11.1973 genehmigt.

Am 28.11.1975 wurden mit Nachtragsbaugenehmigung vom 13.04.1976 bauliche Veränderungen (Eingangsverlegung in den Anbau sowie Türeinbrüche und der Einbau einer Belichtungsöffnung) genehmigt. Der Schlussabnahmeschein wurde am 13.01.1977 ausgestellt.

Am 15.06.1981 wurde die Änderung einer Werbeanlage mit Schlussabnahmeschein vom 24.11.1981 und am 26.11.1984 das Anbringen von Fenstermarkisen mit Schlussabnahme-

schein vom 11.02.1985 genehmigt sowie am 19.11.1985 noch die Änderung des Eingangsbereiches für den Straßenverkauf mit Schlussabnahmeschein vom 31.01.1986.

Die Bauakten des Kreises Plön enden mit einem am 05.02.2021 erteilten Vorbescheid für eine in Aussicht genommene Nutzungsänderung des Erdgeschosses von einer gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung. Gegen das Bauvorhaben hat die Bauaufsichtsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Nach den Hinweisen ist im Baugenehmigungsverfahren ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen und die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten (!). Mit Schreiben vom 13.02.2024 hat die Bauaufsichtsbehörde dem Voreigentümer mitgeteilt, dass bisher kein Bauantrag und innerhalb der Frist von drei Jahren keine Frist zur Verlängerung gestellt wurde, sodass dieser Bauvorbescheid durch Zeitablauf erloschen ist.

Weiterer Bestandteil der vorbezeichneten Bauvorbescheidsakte ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.07.2021 nach dem Wohnungseigentumsgesetz für eine Wohnung im Erdgeschoss (statt Gewerbe) und für die vorhandene im Dachgeschoss, also für insgesamt zwei Wohneinheiten. Der Bescheinigung mit zugehörigem Aufteilungsplan ist außerdem zu entnehmen, dass jeder Einheit mindestens 1 Pkw-Stellplatz zuzuordnen ist (!). Zu einer Wohnungseigentumsbildung mit Teilungserklärung und Wohnungsgrundbüchern ist es nicht gekommen. Weiteres ist aus den behördlich zur Verfügung gestellten Bauakten nicht bekannt<sup>7</sup>.

## 4.2 Rohbaumerkmale

Außenwände:	Nach den rudimentär zur Verfügung stehenden Baubeschreibungen soll durchweg ein zweischaliger Wandaufbau mit 11,5 cm VMz, 1 cm Mörtelfuge/Rapputz mit Isolieranstrich und 17,5 cm KSL als Hintermauerwerk mit 1,5 cm Innenputz vorhanden sein.
Innenwände:	Nach den Baubeschreibungen tlw. 24 cm, tlw. 17,5 cm und tlw. 11,5 cm KSV beidseitig geputzt sowie tlw. auch 11,5 cm KSV und tlw. 5 cm gebrannte Hohltonplatten oder tlw. auch Leichtbauwände z.B. aus 5 cm und 10 cm Bimssteinen oder aus Porenbeton oder Ständerwerk infolge Grundrissveränderungen.

<sup>7</sup> 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.

**Geschossdecken:** Nach den Baubeschreibungen im baulichen Ursprung über KG und dem EG Stahlbetonplatten mit unterseitig 3,5 cm Heraklith-Platten zzgl. 1,5 cm Putz, oberseitig 1,5 cm Sillan als Trittschalldämmung und 3,5 cm Estrich bzw. für den Anbau über EG als Holzbalkendecke mit Lehmeinschub, unterseitig mit 2,5 cm Heraklith-Platten zzgl. 1,5 cm Putz, oberseitig Hobeldielung. Im EG sind Holzbalkenfelder durchweg sichtbar. Der Aufbau wurde im Zuge von Umbau und Modernisierungsarbeiten mit Fußbodenheizung im KG und EG und Lüftungsanlage mit Tellerventilen im EG tlw. verändert. Zur EG-Decke des Vorbaus siehe unter Dach.

**Dach:** Satteldächer als Nadelholzkonstruktion mit zwei Schleppegauben auf der Straßenseite, die mit Faserzementschindeln verkleidet sind. Das Dach wurde nach der Baubeschreibung ursprünglich mit roten Tonholpfannen eingedeckt. Die Eindeckung wurde nach dem örtlichen Eindruck zwischenzeitlich mit rotbraunen S-Pfannen erneuert, in einem einsehbaren Dachbodenraum ist eine neuere PE-Folie mit Dämmung sichtbar. Die Regenrinnen und Fallrohre bestehen aus Zinkblech. Die Verkleidung der Dachschrägen und der Kehlbalkenlage sowie Abseitenwände bestand zumindest im baulichen Ursprung aus 5 cm geputzten Heraklith-Platten auf Sparschalung (seinerzeit vermutlich noch ohne Wärmedämmung). Flachdachvorbau als Holzbalkenkonstruktion mit einer Eindeckung aus Dachdichtungsbahnen.

### 4.3 Ausbauzustand

**Treppen:** Treppen zwischen KG, EG und DG als modernisierte Beton- und Holzwangetreppen mit Geländer bzw. Handläufen. Der Spitzbodenraum (Anbau) wird durch eine Einschubtreppe erschlossen, der zweite durch eine Anstallleiter (nicht besichtigt).

**Fenster:** Vorhanden sind Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung sowohl älterer Bauart als auch erneuert mit 3-fach Verglasung, in einem Kellerraum als bodentiefe Einheiten und auf der Straßenseite bis auf einen Sockel mit Oberlichtrahmen. Die Dachflächenfenster auf der Ostseite sind aus Kunststoff und aus Holz. Die Fensterbänke bestehen i.d.R. aus weiß beschichteten Hartfaserplatten, die äußeren sind als Klinkersohlbank hergestellt.

- Türen:** Erneuerte Eingangstüren aus Kunststoff/Leichtmetall mit Stangengriff, im EG mit Wärmeschutzverglasung und zwei bodentiefe Fensterelementen, im KG mit drei senkrechten Glasausschnitten und schmalem Seitenteil. Innentüren als Fertigtüren (weiß) bzw. in der Praxis auch als neue Glas-/Glasschiebetüren.
- Bodenbeläge:** In der Regel mit Einbau der Fußbodenheizung erneuerter Vinyl-Designboden sowie Fliesenbelag im Küchenbereich und Laminat o.ä. innerhalb der DG-Wohnung. Im Kellergeschoss wurden die tlw. begonnenen Bodenbelagsarbeiten bisher nicht beendet.
- Sanitäre Ausstattung:** Neu hergestellter WC-Raum im EG-Anbauteil für Besucher bzw. Patienten mit wandhängendem WC als Vorwandinstallation und Waschtisch mit Einhandhebelarmatur. Im Hauptgebäudeteil in einem Schrank des Wartebereichs Ausgussbecken mit Einhandhebelarmatur mit Schlauch. Vermutlich um 2010 modernisiertes oder neu hergestelltes Bad im Dachgeschoss mit Einbauwanne, Eckdusche mit Duschkabine, wandhängendem WC als Vorwandinstallation und Waschtisch sowie Einhandhebelarmaturen. Wände halb bis deckenhoch gefliest. Im KG gibt es im HWR mit Anschlüssen für Waschmaschine/Trockner und einer Arbeitsplatte mit Ausgussbecken ein wandhängendes WC als Vorwandinstallation. In einem vorgesehenen Bad als innenliegender KG-Durchgangsraum ist ein WC vorinstalliert (zurzeit noch Rohbau).
- Beheizung:** Vorhanden sind statt der ehemals vorhandenen Ölheizung im Heizungsraum mit sep. Öltankraum zwei neu eingebaute Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Pufferspeichern, Split-Außeneinheiten (Junkers/Bosch) sowie einer Lüftungsanlage (komfovent). Technische Funktionsprüfungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Die Installationen bestehen aus einer Fußbodenheizung für das Keller- und Erdgeschoss, im DG sind ältere Rippenheizkörper installiert, im Bad ein Handtuchheizkörper und im Kinderzimmer ein Kompaktheizkörper. Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen im Übrigen nicht zur Verfügung gestellt, sodass keine verbindlichen Aussagen zur Gebäudeenergieeffizienz möglich sind, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen.

Sonstiges: Die Wohnung im DG ist mit einer L-förmig angeordneten Einbauküche ausgestattet. Die Praxiseinrichtung wurde nicht bewertet (siehe Bildnachweis in Anlage 12). Ein bezugsfreier und geräumter Zustand wird in dieser Wertermittlung unterstellt.

#### 4.4 Außenanlagen

Die Gebäudevorderseite ist mit der Straßengrenze identisch, so dass es keine Vorgartenflächen gibt. Der Hofplatz wird im Norden durch einen Holzzaun mit doppelflügeligem Tor zwischen zwei massiven Pfeilern begrenzt. Die Einfriedung der Ostgrenze war infolge angelehnter Türen/Tore und Bewuchs mit Kirschlorbeer nicht konkret erkennbar (vermutlich Zaun und tlw. Mauer). Auf der Südseite steht die Nachbarbebauung mit einer mehr oder weniger funktionslosen Mauer, die vermutlich auf dem Grundstück liegt. Der Hofplatz selbst ist nahezu vollständig mit alten Waschbetonplatten befestigt und wirkt derzeit u.a. durch Ansammlungen von Bauschutt/-materialien etc. ungepflegt.

#### 4.5 Erhaltungszustand<sup>8</sup>

Soweit im Rahmen einer nur kurzzeitigen Ortsbesichtigung, die sich im Wesentlichen auf die Feststellung der (miet)wertrelevanten Ausstattungsmerkmale und des allgemeinen Erhaltungszustandes beschränkt, eine abschließende Beurteilung überhaupt möglich ist, handelt es sich in den einsehbaren Bereichen zunächst allenfalls um mehr oder weniger übliche (bau)alters- und gebrauchsbedingte Mängel. Die Immobilie ist mit Nutzungsänderung/Umbau zu einer Praxis ab 2021 im Wesentlichen im Erd- und im Kellergeschoss recht umfangreich instandgesetzt bzw. modernisiert worden (u.a. Fenster, Türen, Treppen, Wände neu verputzen, Bodenbelags-, Malerarbeiten, Fußbodenheizung, Heizsystem, Lüftungsanlage, Sanitär, Elektrik, Leitungen). Unabhängig davon bestehen ausweislich des Bildnachweises aus der Ortsbesichtigung nach wie vor Restfertigstellungserfordernisse im Wesentlichen im Kellergeschoss, das dem Vernehmen nach weiter ausgebaut werden sollte (z.B. geplante Küche und Bad im Rohbauzustand, Bodenbeläge, Restfertigstellungsarbeiten u.a. aus Fenster- und Türeneinbau ...). Die Kelleraußenwand auf der Nordseite ist erkennbar mit Feuchtigkeits-/Putzschäden belastet. Im Dachgeschoss wurde die Pflege der hölzernen Dachflächenfenster vernachlässigt. Im Bad wurden im Sockelbereich (Südseite) Fliesen entfernt (Wasserschaden?).

---

<sup>8</sup> Es ist auch an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ein Ortstermin zum Zweck der Verkehrswertermittlung eine Prüfung nach Augenschein ist und kein Bausubstanzgutachten oder dieses ersetzen könnte. Es wurden daher auch nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Es wurden weder Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann daher keinesfalls bestätigt werden, dass solche Bauteile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind. Verbindliche Aussagen über tierische/pflanzliche Holzzerstörer oder Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Bodenverunreinigungen (Altlasten), Schall-, Brand- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd, Lindan, PCP, PAK, Schwermetalle, Radon etc.) können daher nicht getroffen werden, derartige Untersuchungen müssen Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

Darüber hinaus sind zumindest augenscheinlich keine gravierenden bzw. sofort beseitigungsnotwendigen Mängel und Schäden bekannt geworden (weitgehend baualtersgemäßer und modernisierter Zustand), sodass sich ein weiterer Investitionsbedarf ansonsten auf übliche Klein- bzw. Schönheitsreparaturen (vor Einzug bzw. Eigentümer/Mieterwechsel) beschränkt.

## 4.6 Bauzahlen

Die Bauzahlen wurden örtlich (innen) in einer für diese Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aufgemessen. Tlw. fehlende Maße durch nicht messbare Wanddicken oder nicht zugängliche Wandflächen wurden graphisch abgegriffen oder durch plausible Annahmen ersetzt.

### 4.6.1 Überbaute Grundfläche (GR)

Hauptgebäude:	10,20 m x i.M. 11,18 m =	114,04 m <sup>2</sup>
Anbau:	5,04 m x 9,73 m =	49,04 m <sup>2</sup>
Flachdachvorbau:	3,00 m x i.M. 11,82 m =	<u>35,46 m<sup>2</sup></u>
		198,54 m <sup>2</sup>
		<b>rd. 199,00 m<sup>2</sup></b>

### 4.6.2 Brutto-Grundfläche (BGF)

Hauptgebäude:	Kellergeschoss	114,04 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	114,04 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	114,04 m <sup>2</sup>
Anbau:	Kellergeschoss	49,04 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	49,04 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	49,04 m <sup>2</sup>
Flachdachvorbau:	Kellergeschoss	35,46 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	<u>35,46 m<sup>2</sup></u>
		560,16 m <sup>2</sup>
		<b>rd. 560,00 m<sup>2</sup></b>

### 4.6.3 Wohn- und Nutzflächen (WNF)

Kellergeschoss:	Flur, HWR, Heizungs-, Keller-, Lagerräume	145,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	Praxisräume	155,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	4 Zimmer, Küche, Bad, Flur	<u>95,00 m<sup>2</sup></u>
		<b>395,00 m<sup>2</sup></b>

**Anm.:** Eine aktuelle Wohn- und Nutzflächenberechnung stand dem Sachverständigen nicht zur Verfügung. Im baulichen Ursprung wurde der KG-Anbau als Küche mit zwei Abstellräumen genehmigt. Im nicht wirksam gewordenen Aufteilungsplan sind die Räume als Flur/WF, HWR, Gäste-WC bezeichnet.

## 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 werden<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> 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 (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) orientieren. Der unbestreitbare Vorteil des Vergleichswertverfahrens liegt insbesondere darin, dass i.d.R. keine Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da das Marktgeschehen sich bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt! Allerdings muss hierbei gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden.

Das Vergleichswertverfahren scheitert bei Wohn- und Geschäftshäusern regelmäßig daran, dass aus Gründen eines hohen Maßes an vorhandener Individualität weder eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen (direkter Preisvergleich) noch geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg ausdrücklich verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- und/oder Sachwertverfahren immer noch am besten zu überzeugen vermag.

Das **Ertragswertverfahren** hingegen eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, nachhaltig Erträge zu erzielen, dies ist insbesondere bei Mietwohn- und Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken sowie

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

Das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück wird seit dem baulichen Ursprung geschäftlich als Eiscafé mit Nutzungsänderung/Umbau in Praxisräume mit Eigentümerwohnraum im Wesentlichen ertragreich genutzt. Eine Fortsetzung dieser Nutzungsart als Geschäfts- oder Gewerbenutzung bzw. als Praxis- oder Büroräume ist für das Erdgeschoss hochwahrscheinlich. Damit hat allein das Ertragswertverfahren mit dem aus einer Vermietung realisierbaren Reinertrag die wesentlich unterstützende Funktion für den gesuchten Verkehrswert (Marktwert), während die Bemessung von Zu- oder Abschlägen im Vergleichs- und/oder Sachwertverfahren keine Basis aus einem direkten Preisvergleich hätte. Hinzu kommt, dass auch nur für dieses Verfahren die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung stehen. Dazu gehören u.a. Liegenschaftszinssätze und marktüblich erzielbare Mieten.

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. Das Sachwertverfahren beruht insoweit im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Auch wenn der Sachwert des Grundstücks hier unproblematisch aus dem Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (u.a. Außenanlagen) ermittelt werden könnte, mangelt es in der Hauptsache an hinreichend geeigneten Sachwertfaktoren, um das vorläufige Sachwertergebnis an die Grundstücksmarktlage bzw. an die allgemeinen Wertverhältnisse im Sinne des § 7 ImmoWertV anzupassen, denn eine Identität zwischen Kosten und Wert besteht im Regelfall nicht. Da Sachwertfaktoren (zwecks Marktanpassung) nur für den Teilmarkt der üblicherweise eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stehen, ist auf die Durchführung des Sachwertverfahrens ausdrücklich zu verzichten. Im Übrigen ist es grundsätzlich ausreichend, die Wertermittlung mit nur einem Wertermittlungsverfahren durchzuführen, insbesondere dann, wenn das gewählte Verfahren (hier: Ertragswertverfahren) die Anschauungen des jeweils maßgebenden Grundstücksteilmarktes zutreffend widerspiegelt.

## **5.4 Ertragswertermittlung**

### **5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Beim allgemeinen (zweigleisigen) Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) werden die marktüblich erzielbaren Erträge in einen Boden- und einen Gebäudewertanteil modellhaft aufgespaltet. Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzt erzielbarer Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen). Die der Kapitalisierung zugrunde liegenden Parameter sind als Zeitraum die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes und als Zinssatz der für die betreffende Immobilienart ermittelte bzw. objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen. Um den Ertragswert als Verfahrensergebnis zu erhalten, ist der vorläufige Ertragswert gegebenenfalls noch an die Marktlage anzupassen und um den Werteeinfluss 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.

### **5.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung**

#### **5.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks**

Am Anfang der Ertragswertermittlung 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 möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön zur Verfügung stehen. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes.

#### **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 hier maßgeblichen Stadtbezirk einen Bodenrichtwert in Höhe von 175,00 €/m<sup>2</sup> festgestellt<sup>10</sup>. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen

---

<sup>10</sup> Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

Bodenrichtwert (Zone 24) für den Grundstücksteilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück (Kerngebiet), das in geschlossener Bauweise mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) von 1,2 bebaut werden kann. Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht.

Für das Gebäude maßgeblich ist eine bebaute Fläche von etwa 199 m<sup>2</sup> als Geschossfläche im Erdgeschoss. Die wertermittlungsrelevante Geschossfläche im Dachgeschoss ermittelt sich nach den Modellvorgaben mit 75% der Grundfläche, das sind ohne Flachdachvorbau rd. 122 m<sup>2</sup><sup>11</sup>. Mit einer Geschossfläche von insgesamt 321 m<sup>2</sup> beträgt die wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 295 m<sup>2</sup> = 1,09. Das Grundstück ist damit etwas geringer ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück. Geringer ausgenutzte Grundstücke werden auf diesem Grundstücksteilmarkt für den Regelfall niedriger (€/m<sup>2</sup>) bewertet. Andererseits ist das Kellergeschoss durch die Hanglage tlw. als Untergeschoss ausgebildet, sodass auf einen Abschlag zu verzichten ist.

Demgegenüber verbleiben mit positiven und negativen Vorzeichen noch die Lage an einer verkehrsbelasteten Straße mit gleichzeitig ungünstiger Ausrichtung zur Sonne nach Westen = Straßenseite (aus wohnbaulicher Sicht negativ) sowie die nicht vorhandene Durchfahrt zum Hofplatz, also ohne Stellplatznachweis (negativ). Hinzu kommt noch die gegenüber dem Marktplatz abnehmende Geschäftslage am nördlichen Rand der Bodenrichtwertzone mit geringerem Ertragsanteil und die konjunkturelle Veränderung im Verhältnis zum Stichtag der Bodenrichtwertermittlung (beides ebenfalls negativ). Daraus folgt eine ausschließlich wertmindernde Wirkung, die auf -10% zu begrenzen ist, da sich das (bebaute) Grundstück im zonalen Vergleich ansonsten in die ortstypische Situation des Stadtbezirks weitgehend normal einfügt.

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

295 m <sup>2</sup> x 175,00 €/m <sup>2</sup> x 0,9 =	46.462,50 €
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	<b>rd. 46.500,00 €</b>

Im Übrigen ist noch darauf hinzuweisen, dass der Bodenwertanteil des Grundstücks bei der Ertragswertermittlung von Immobilien, die eine noch ausreichend lange Restnutzungsdauer (≥35 Jahre) aufweisen, nicht mit übertriebener Genauigkeit ermittelt werden muss, weil selbst grobe Fehler sich in aller Regel nur marginal auf das Ertragswtergebnis auswirken.

---

<sup>11</sup> Der Bodenwert eines Grundstücks ist – neben der Lage und der Art der zulässigen baulichen Nutzung – bekanntlich wesentlich abhängig von der baulichen Ausnutzbarkeit. Ein Grundstück ist i.d.R. dann höherwertiger, wenn es höher baulich genutzt werden kann. Das relative und absolute Maß der baulichen Ausnutzbarkeit eines Grundstücks bestimmt sich neben der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässigen Grundfläche, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen, Baumassenzahl im Wesentlichen durch die (realisierbare) Geschossfläche und die Geschossflächenzahl (GFZ). Von den beschriebenen Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzung hat hierbei die sog. wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) die höchste Aussagekraft, da sie entgegen der städtebaulichen Geschossflächenzahl über alle Gebäude und Geschosse die aufs Grundstück maximal zulässige, baulich nutzbare (Bruttogeschoss-)Fläche eine Aussage macht, sodass wirtschaftlich nutzbare Aufenthaltsräume in weiteren Geschossen (z.B. DG) einschließlich der zugehörigen Treppenträume/Umfassungswände einzubeziehen sind.

#### **5.4.2.2 Rohertrag bzw. marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z.B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen anfallende Mehr- oder Mindererträge sind bei Anwendung des ein- und zweigleisigen Standardverfahrens ggf. noch als besondere objektspezifische 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 bedarf es nicht zwingend der Berücksichtigung der tatsächlich erzielten Erträge, die es infolge Eigennutzung auch nicht gibt. Zur Ermittlung des marktüblich erzielbaren Rohertrags (Nettokaltmiete) kommt bei Wohnraum 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) in der Regel 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. Jedoch würde auch in Fällen einer existenten Abweichung kein wesentlich wertbeeinflussender Differenzwert entstehen, da die Liegenschafts-

zinssätze der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte auf der Grundlage von sog. Bestandsmieten abgeleitet werden und darin derartige Abweichungen enthalten sind.

Nachdem es einen Mietspiegel weder für die Stadt Lütjenburg selbst noch für andere Gemeinden und Städte innerhalb des Kreises Plön gibt, wird Bezug genommen auf die dem Sachverständigen örtlich und regional bekannt gewordenen Vergleichsmieten aus anderen Begutachtungen sowie auf Maklerveröffentlichungen, Preisspiegel und Auswertungen von Angebotsmieten aus Printmedien und Online-Portalen. Die Spanne der innerhalb dieser Baualtersklasse und Wohnungsgröße dem Sachverständigen regional bekannt gewordenen Bestandsmieten beträgt 6,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dem Online-Portal Immobilienscout24 sind für den Zeitraum 1/2024 bis 3/2025 im Postleitzahlenbezirk 24321 für Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> insgesamt 32 veröffentlichte Angebotsmieten mit einem nicht auswertbaren Streuungsintervall (90%) von 5,90 €/m<sup>2</sup> bis 17,65 €/m<sup>2</sup> (einschließlich Neubauten) zu entnehmen. Die Datenbank des Sprengnetter-Vergleichsmietensystems gibt stattdessen auf Basis multipler und linearer Regressionsanalysen eine marktübliche Miete von 8,36 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für 70 m<sup>2</sup> große Wohnungen in einem typischen Mehrfamilienhaus mit einer Spanne von 7,70 €/m<sup>2</sup> bis 8,88 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche an. Die Wohnlage, die Ausstattung und das Baujahr wurden in dieser Auswertung bereits berücksichtigt. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist nach den mietpreisbildenden Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit für die Eigentümerwohnung im Dachgeschoss (größer als 70 m<sup>2</sup>, Lage in einem Misch- bzw. Kerngebiet ohne Stellplatz, kein Balkon, aber mit Wohnnebenräumen im Kellergeschoss und Hofplatz als Terrasse) eine Nettokaltmiete (Bestandsmiete) in Höhe von 8,25 €/m<sup>2</sup> im örtlichen Vergleich realistisch.

Ungleich schwieriger ist die Beschaffung von Vergleichsmieten von Gewerbe- bzw. Praxis- und Büroflächen, denn die Spanne ist angesichts der Existenz von Vergleichsfällen mit langjährigen Altmietern und von Neumietverhältnissen enorm groß. Hinzu kommt die fehlende Markttransparenz aus Datenschutzgründen der Vertragsbeteiligten und vor allem auch häufig ausgeübte Eigennutzungen. Mietpreisbestimmend bei Büro- und Praxisräumen sind insbesondere die Lagewert-/Standortfaktoren (z.B. Verkehrsanbindung, Adressenlage, Standortimage, Einkaufssituation, Gastronomie, Parkmöglichkeiten), die Ausstattungsmerkmale (ausreichende Belichtung/Belüftung, Klimatisierung sowie alle Installationen für moderne Medien, Aufzug, repräsentativer Zugangsbereich, ggf. mit Kontroll-/Sicherheitseinrichtungen, firmeneigene Stellplätze) und die Raumanordnung (variable Grundrissgestaltung/Raumaufteilung durch entsprechende Fensteranordnung, günstiges Flächenverhältnis pro Arbeitsplatz). Die häufigste Spanne der dem Sachverständigen regional bekannt gewordenen Bestandsmieten (ohne Neubau) für Praxis- und Büroräume mit einem einfachen bis mittleren und guten Nutzungswert beträgt etwa 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 8,50 €/m<sup>2</sup>. Ein einfacher Nutzungswert steht für Objekte in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Vorkriegsbau oder Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an

Repräsentation. Ein mittlerer Nutzungswert steht für ein normal ausgestattetes Gebäude, das verkehrsmäßig normal zu erreichen ist. Bei einem guten Nutzungswert handelt es sich um ein nach modernen Erkenntnissen ausgestattetes und geschnittenes, repräsentativ angelegtes Gebäude mit technischen Einrichtungen wie z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeit, das im repräsentativen Kernbereich der Stadt oder in sonstiger guter Adresse liegt. Dem Online-Portal Immobilienscout24 sind für den Auswertungszeitraum 1/2024 bis 3/2025 im Postleitzahlenbezirk 24321 für Büro-/PraxISRäume (ohne Größenangaben) nur drei Angebotsmieten mit einem nicht auswertbaren Streuungsintervall (90%) von 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 12,17 €/m<sup>2</sup> zu entnehmen, auf Kreisebene sind es 38 Angebote mit einem ebenfalls nicht auswertbaren Streuungsintervall (90%) von 3,75 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup>, sodass es einer Ableitung nach Plausibilitäts Gesichtspunkten bedarf. Mietwertprägend ist eine im Verhältnis zum Marktplatz eher abseitige Lage, weil keine durchgehend besetzte Lauffläche mehr vorhanden ist. Die Nutzfläche im Erdgeschoss ist überdurchschnittlich groß, d.h. je größer, desto niedriger ist der Preis (€/m<sup>2</sup>). Die Räume wurden modernisiert und lassen alternative Nutzungen grundsätzlich zu. Eine Ladennutzung ist hingegen höchst unwahrscheinlich. Im Kellergeschoss stehen Lager-/Archivflächen zur Verfügung. Stellplätze sind auf dem Grundstück zwar nicht vorhanden, stehen aber in mittelbarer Entfernung in aller Regel ausreichend zur Verfügung. Daraus ableitend ist eine Nettokaltmiete von 7,25 €/m<sup>2</sup> realistisch. Die derzeit wenig dynamische Marktsituation mit rückläufigen Preistendenzen ist damit nach Einschätzung des Sachverständigen beachtet.

Der Jahresrohertrag ermittelt sich unter diesen Voraussetzungen wie folgt:

Wohnen:	95,00 m <sup>2</sup> x 8,25 €/m <sup>2</sup> x 12 =	9.405,00 €
Gewerbe:	155,00 m <sup>2</sup> x 7,25 €/m <sup>2</sup> x 12 =	<u>13.485,00 €</u>
<b>Jahresrohertrag</b>		<b>22.890,00 €</b>

Die nachrangig als Wohnneben-, Wirtschafts-, Abstell- bzw. Lager- und Archivraum nutzbaren Kellerräumlichkeiten sind in diesen Mietwertansätzen bereits hinreichend berücksichtigt.

Die hier angenommenen Jahresrohertragsüberlegungen beruhen auf einer Einschätzung der Marktlage und der Betrachtungsweise von Käufern vergleichbarer Objekte. Es kann nicht versichert werden, dass dieser Rohertrag tatsächlich immer und exakt in dieser Höhe erzielt wird. Außerdem werden etwaige Mehr- oder Mindererträge in aller Regel hinreichend mit dem aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz erfasst.

#### **5.4.2.3 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 u. 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 objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegen. Einer Position Betriebskosten bedarf es hingegen nicht, da das Ertragswertermittlungsmodell dieses Gutachtens unterstellt, dass sämtliche Betriebs- und Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind. Danach sind die auf den aktuellen Stand 2025 (jährliche Anpassung) angepassten Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Modellansätze der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV wie folgt anzusetzen:

Betriebskosten	entfällt	0,00 €
Verwaltungskosten	359,00 € (Wohnen)	359,00 €
Verwaltungskosten	3% von 13.485,00 € (Praxis)	404,55 €
Instandhaltungskosten	14,00 €/m <sup>2</sup> x 250,00 m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	3.500,00 €
Instandhaltungskosten	3,50 €/m <sup>2</sup> x 145,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche (KG)	507,50 €
Mietausfallwagnis	2% von 9.405,00 € (Wohnen)	188,10 €
Mietausfallwagnis	4% von 13.485,00 € (Praxis)	<u>539,40 €</u>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>		<b>5.498,55 €</b>

Das sind 24,02% des Jahresrohertrags. Der **Jahresreinetrag** beträgt damit **17.391,45 €**.

#### 5.4.2.4 Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Ertragswertermittlung kann die Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage an sich außer Betracht bleiben, denn zur Kapitalisierung des Reinertrags muss lediglich die Restnutzungsdauer abgeschätzt werden. Diese bestimmt sich nach der Grundsatzregelung des § 4 Abs. 2 ImmoWertV nach der prognostizierten Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Die danach übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Die Restnutzungsdauer nach Abs. 3 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 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Nach den Modellparametern für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ist als Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) die Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei Wohnhäusern mit Mischnutzung auf 80 Jahre begrenzt, bei Geschäftshäusern und Bürogebäuden sind es 60 Jahre, bei Werkstätten, Produktions-, Lager- und Versandgebäuden sind es bspw. nur 40 Jahre<sup>12</sup>. Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich hilfsweise nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen). 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 von nicht modernisiert bis umfassend modernisiert eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 5 bis 10 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 10 bis 20 Jahre zurück (z.B. 15 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen

---

<sup>12</sup> Gerade ältere Gewerbe- und Industriebauten, die für bestimmte Branchen und Produkte maßgeschneidert errichtet worden sind, entsprechen häufig nicht mehr heutigen Bedürfnissen (z. B. verschachtelte Fabrikhallen mit zu geringen Höhen und engen Stützenabständen), die die Restnutzungsdauer eines Gebäudes bis gegen "null" verkürzen kann. Maßgeblich sind die jeweiligen Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag. Auf die Erwartungen, die zum Zeitpunkt der Erstellung eines Gebäudes bestanden haben oder auf die technische Lebensdauer, kommt es also nicht an. Die technische Lebensdauer kann allenfalls die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer begrenzen. I.d.R. ist die technische Lebensdauer aber länger als die Gesamtnutzungsdauer nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Insbesondere wird die Gebrauchsfähigkeit zunehmend von den gebäudetechnischen Einrichtungen und den energetischen Eigenschaften bestimmt. Vor diesem Hintergrund entspricht die Restnutzungsdauer daher auch nur in eher seltenen Fällen der schematischen Rechenbeziehung aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist von Bauart, Bauweise und Nutzung abhängig und wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen.

sind<sup>13</sup>. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich dann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung einer Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL und in der neuen ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Die vorhandene Gebäudestruktur ist in die Gruppe der Wohnhäuser mit Mischnutzung einzuordnen, deren wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach den Modellvorgaben max. 80 Jahre beträgt. Das mittlere Baujahr des in drei Bauabschnitten entstandenen Gebäudes ist auf etwa 1964 festzulegen, sodass im Verhältnis zum Wertermittlungsstichtag bereits ein 61-jähriges Gebäudealter mit einer rechnerischen Restnutzungsdauer von 19 Jahren entsteht. Unter Anerkennung der bereits vorgenommenen Modernisierungen ist am Wertermittlungsstichtag ein mittlerer Modernisierungsgrad (oberer Grenzbereich) vorhanden, was eine um 21 Jahre verlängerte **Restnutzungsdauer von 40 Jahren** für das Ertragswertermittlungsmodell ergibt.

#### 5.4.2.5 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

---

<sup>13</sup> Hinzu kommt, dass eine nennenswerte Verlängerung der Restnutzungsdauer nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht wird, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und vor allem auch wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich, wenn z.B. ausschließlich ein Bad oder die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, wirken grundsätzlich nicht wesentlich restnutzungsdauerverlängernd.

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 2024 sowohl Liegenschaftszinssätze für vorwiegend eigen genutzte Wohnimmobilien als auch für typische Ertragsobjekte ermittelt. Die Spanne der Liegenschaftszinssätze beträgt für den Teilmarkt der eigengenutzten Einfamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften 1,6% bis 1,8% und für Mehrfamilienhäuser im Durchschnitt 2,8%. Für Wohn- und Geschäftshäuser mit 54% gewerblichem Anteil wurde ein Liegenschaftszinssatz von 3,5% abgeleitet, bei Büro- und Geschäftshäusern mit 100% Gewerbeanteil sind es 6%.

Da es sich hierbei um kreisweit ermittelte Liegenschaftszinssätze handelt, bedarf es u.U. noch einer objektspezifischen Anpassung. Abschläge von -0,5% bis -1,0% ergeben sich bei gemischt bzw. voll gewerblich genutzten Objekten insbesondere für eine Orts- bis Zentrumnähe bzw. eine städtische Lage mit größerer Nachfrage, je kleiner die Immobilie ist und je funktionaler die Baulichkeiten sind, geringes Leerstandsrisiko, bessere Drittverwendungsmöglichkeit, solvente Mieter, gesicherte Einnahmen mit langfristigen Mietverträgen und geringe Instandhaltungskosten (geringeres wirtschaftliches Risiko). Zuschläge zum Liegenschaftszinssatz von +0,5% bis +1,0% ergeben sich insbesondere in schlechterer Lage bzw. Rand- und Umlandlage bzw. ländlichem Gebiet mit geringerer Nachfrage, schlechtere Vermietbarkeit, Leerstandsrisiko, hohem gewerblichen Anteil, geringerer Drittverwendungsmöglichkeit, je wahrscheinlicher die Kapitalanlage ist, je individueller die Baulichkeit und je größer die Immobilie ist, unregelmäßige Mietzahlungen, risikobehaftete Vermieter, wenig gesicherte Einnahmen und höhere Instandhaltungskosten (hohes wirtschaftliches Risiko).

Die Nutzungsart der hier zu bewertenden Immobilie entspricht einer vorrangigen Gewerbe- bzw. Praxis-/Büronutzung mit infolge Modernisierungen ausreichend langer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit Zuordnung zum historischen Stadtzentrum. Zwar handelt es sich im örtlichen Profil um keine typische Auflage, aber dennoch mit ausreichender Werbewirksamkeit. Die vorhandene Gebäudestruktur ist zwar teilweise mit einer individuellen Ausprägung behaftet, lässt aber eine Drittverwendungsfähigkeit bzw. alternative Nutzungen grundsätzlich zu. Hinzu kommt infolge Eigennutzung die Nichtexistenz von Mietverträgen, insbesondere solcher mit noch langer Vertragsdauer und guter Bonität. Für eine reine Wohnnutzung gelten für den Regelfall deutlich geringere Risiken und daher ein abweichender Liegenschaftszinssatz.

Die Bandbreite der anzuhaltenden Liegenschaftszinssätze ist nach Einschätzung und Kaufpreisrückrechnungen regionaler Vergleichsgutachten des Sachverständigen von annähernd vergleichbar anzusehenden Objekten – unter Anerkennung einerseits zinsmindernder, aber auch zinserhöhender Argumente – zwischen 3% bis 4,5% festzulegen, sodass nach Vornahme der teilweise erforderlichen Aktualisierungen der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön für Wohn- und Geschäftshäuser in nur vermeintlicher geringer Höhe festgestellte **Liegenschaftszinssatz** von **3,5%** absolut nachvollziehbar und verwertbar ist.

#### 5.4.2.6 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:

$\frac{1-(1+0,035)^{-40}}{0,035} = 21,355$
--

Bei einer modellbedingt angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren und bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 3,5% beträgt der Barwert- bzw. **Kapitalisierungsfaktor 21,355**. Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung sind auch im Anhang B (zu Nr. 34.2) der ImmoWertA tabelliert.

#### 5.4.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes im Zusammenhang

Das Ertragswertverfahren führt in der Zusammenstellung der in den Vorabschnitten vorgestellten Parameter zu nachfolgendem Aussehen. Die nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eventuell noch zusätzliche erforderliche Marktanpassung und die nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV gegebenenfalls bisher noch unberücksichtigt gebliebenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden im Abschnitt 5.5 ff. gesondert behandelt:

Jahresrohertrag	Abschnitt 5.4.2.2	=	22.890,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	Abschnitt 5.4.2.3	-	<u>5.498,55 €</u>
Jahresreinertrag		=	17.391,45 €
abzgl. Reinertragsanteil des Bodens:			
3,5% Liegenschaftszinssatz	Abschnitt 5.4.2.5		
46.500,00 € Bodenwert	Abschnitt 5.4.2.1.2		
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)		-	<u>1.627,50 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen		=	15.763,95 €
Kapitalisierungsfaktor	Abschnitt 5.4.2.6	x	<u>21,355</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen		=	336.639,15 €
zzgl. Bodenwert	Abschnitt 5.4.2.1.2	+	<u>46.500,00 €</u>
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>		=	383.139,15 €
		<b>rd.</b>	<b>383.000,00 €</b>

#### 5.5 Verkehrswert

Nach der verfahrensübergreifenden Rahmenvorschrift des § 6 (2) ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., der Anpassung des vorläufigen Verfahrenswertes bzw. Ertragswertes des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist gleichermaßen ein eigenständiger Rechenschritt vorbehalten, wie auch der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Erst der nach vorstehenden Grundsätzen unter Berücksichtigung der Marktlage (Marktanpassung) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelte Ertragswert des Grundstücks entspricht dem Verkehrswert.

### 5.5.1 Marktanpassung

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."<sup>14</sup> 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 Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- 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 grundsätzlich gleichermaßen

---

<sup>14</sup> BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

in die Nähe des Verkehrswertes führen. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab: Einerseits von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und andererseits von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Wie bereits erläutert wurde, konnte das Vergleichswertverfahren aus Gründen der vorhandenen Individualität nicht durchgeführt werden, auch wenn diesem Verfahren generell der Vorzug eingeräumt ist. Auf die Durchführung des Sachwertverfahrens war hauptsächlich deshalb zu verzichten, weil für ertragsorientiert zu bewertende Wohn- und Geschäftshäuser keine geeigneten Sachwertfaktoren i.S. des § 21 Abs. 3 ImmoWertV zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund hätte ein vorläufiger Sachwert des Grundstücks weder eine Kontroll- noch Ergänzungsbzw. Unterstützungsfunktion. Insoweit verblieb als einzig beste Alternative das Ertragswertverfahren, bei dessen Anwendung (wie auch in aller Regel beim Vergleichswertverfahren) die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt direkt Eingang in die Wertermittlung finden. 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 des Grundstücks von 383.000,00 € bedarf. Infolgedessen ist der vorläufige Ertragswert mit dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert des Grundstücks identisch.

Der hier vorermittelte vorläufige Ertragswert des Grundstücks entspricht dem 16,73-fachen des Jahresrohertrages und 1.532,00 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche im Erd-/Dachgeschoss. Sowohl das Vielfache des Jahresrohertrags als auch der Vergleichsmaßstab €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche liegen innerhalb marktüblicher Spannen von annähernd vergleichbar anzusehenden Objekten, wie sie dem Sachverständigen aus seiner gutachterlichen Tätigkeit bekanntgeworden sind. Der aktuelle Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön gibt für Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Rohertragsfaktor von Ø 16-fach und mit Ø 1.608,08 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche vergleichbare Größenordnungen an.

Mithin gilt:

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	383.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	<u>±0,00 €</u>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>383.000,00 €</b>

### 5.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hingegen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden<sup>15</sup>, 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).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale objektiver Art sind i.S. der vorstehenden Ausführungen nicht bekannt bzw. außerhalb der im Ertragswertverfahren bereits beachteten

---

<sup>15</sup> 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.

Kriterien bis auf einen pauschal geschätzten Sonderabschlag in Höhe von -15.000,00 € für nicht disponible Restfertigstellungserfordernisse vorwiegend in der Keller-/Untergeschoss-ebene mit partiellen Putz-/Feuchteschäden (also für eine normale Kellerraumnutzung z.B. für Hobby- und Freizeitwecke sowie als Wirtschafts-, Abstell-, Lager- und Archivraum) nicht gesondert (zusätzlich) zu berücksichtigen. Im Übrigen ist noch darauf hinzuweisen, dass bei der Quantifizierung von Sonderabschlägen zum Zweck der Wertermittlung zudem zu beachten ist, dass Schönheits- und Kleinreparaturerfordernisse bei Gebrauchtimmobilien vor Einzug bzw. Mieter-/Eigentümerwechsel üblicherweise tlw. auch als "Sowiesokosten" zu beseitigen sind. Insofern darf die Immobilie auch nicht mit einem erst wenige Jahre alten Neubau verglichen werden. Der Durchschnittszustand einer verkauften Gebrauchtimmoblie ist im Schnitt oftmals schlechter, als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will. Nur diese Verkäufe werden ausgewertet und sind Basis für Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze bzw. mittelbare Vergleichszahlen.

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	383.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<u>-15.000,00 €</u>
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>368.000,00 €</b>

### 5.5.3 Verkehrswertergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Ertragswert des Grundstücks, der nach den Vorschriften der §§ 27-34 ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 368.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktsituation/-lage wurde durch die Verwendung marktkonformer Daten/Mieten etc. und eines teilmarktgerecht anzusehenden Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine weiteren Zu- oder Abschläge mehr erforderlich sind.

Demzufolge ist der **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Wohnung und Praxisräume) bebauten Grundstücks **Teichtorfstraße 7 in 24321 Lütjenburg am Wertermittlungstichtag 10.07.2025** auf

**368.000,00 €**

(in Worten: dreihundertachtundsechzigtausend Euro)

festzustellen.

Aufgestellt: Kiel, den 15. August 2025

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

## **6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

## **7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)**

- [1] Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung, Mediengruppe Oberfranken, 1. Auflage 2021
- [2] Ehrenberg/Haase/Joeris (Hrsg.): Pohnert - Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 8. erweiterte und neu bearbeitete Auflage 2015
- [3] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Band 1-5, Loseblattsammlung i.V. mit der Online-Datenbank Praxis der Grundstücksbewertung, mgo fachverlage GmbH & Co. KG, aktueller Stand
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Verkehrs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, ab 4. Auflage 2002 ff. i.V. mit Kleiberdigital und Wertermittlerportal Premium, Reguvis Fachmedien GmbH, aktueller Stand
- [5] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
- [6] Schaper/Kleiber (Hrsg.): Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Verlag Wolters 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: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Wegerecht (zu Abschnitt 3.2)
- Anlage 5: Bauzeichnung des 1. Bauabschnitts (Hauptgebäude)
- Anlage 6: Bauzeichnung des 2. Bauabschnitts (Anbau)
- Anlage 7: Bauzeichnung des 3. Bauabschnitts (Vorbau)
- Anlage 8: Bauzeichnung der Eingangsverlegung
- Anlage 9: KG-Bestandsplan (ohne Gewähr)
- Anlage 10: EG-Bestandsplan (ohne Gewähr)
- Anlage 11: DG-Bestandsplan (ohne Gewähr)
- Anlage 12: Bildaufnahmen (15 Seiten)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

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

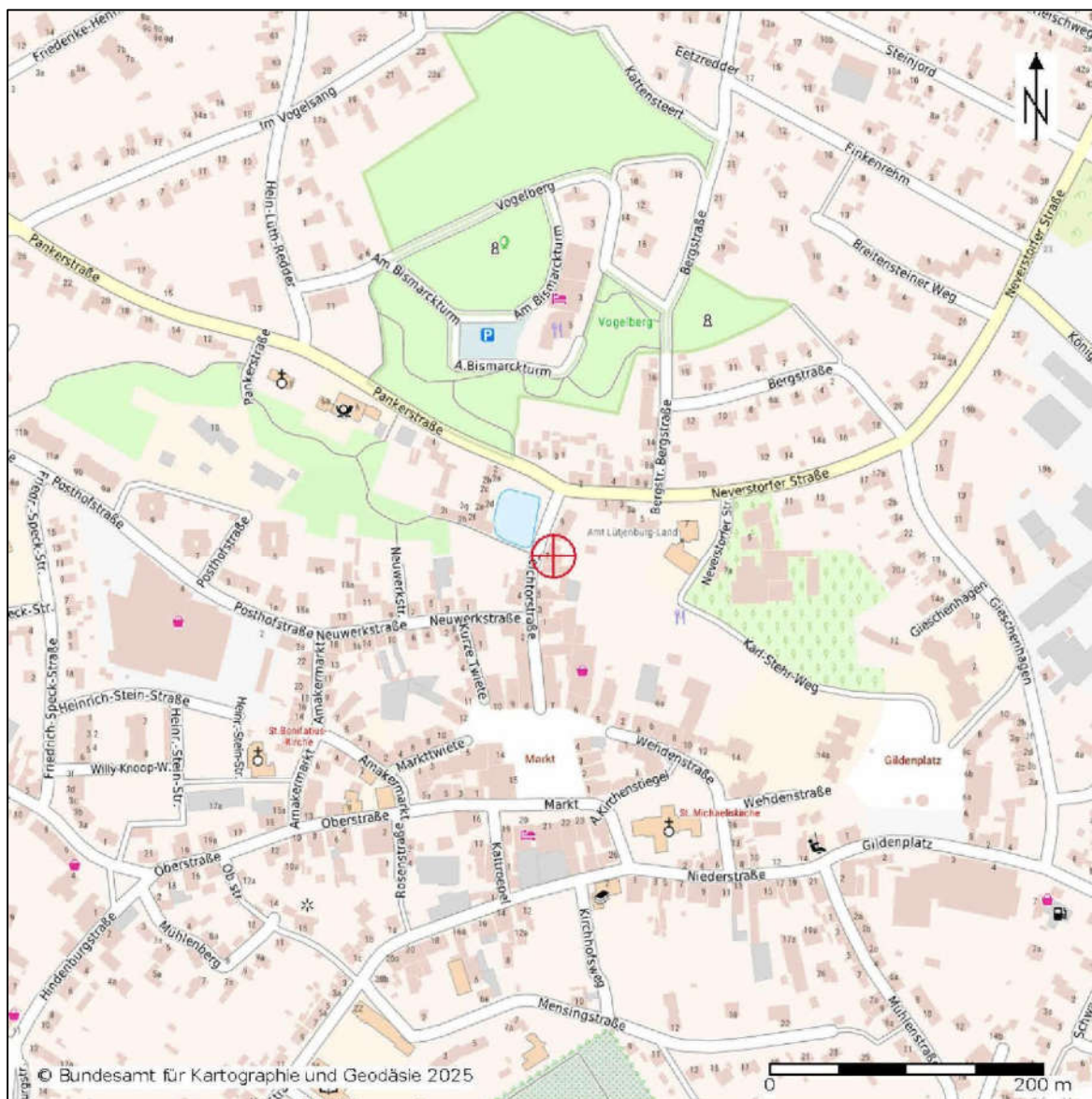
Aktualität:

11.08.2025

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

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

Aktualität:

11.08.2025

Maßstab:

1:5.000

Straßenplan



# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 08.03.2021

Flurstück: 17/4  
 Flur: 3  
 Gemarkung: Lütjenburg

Gemeinde: Lütjenburg  
 Kreis: Plön



Erteilende Stelle: Vermessungsbüro ÖbVI Uliczka  
 Gartenstraße 1  
 24306 Plön  
 Telefon: 0049452274470  
 E-Mail:



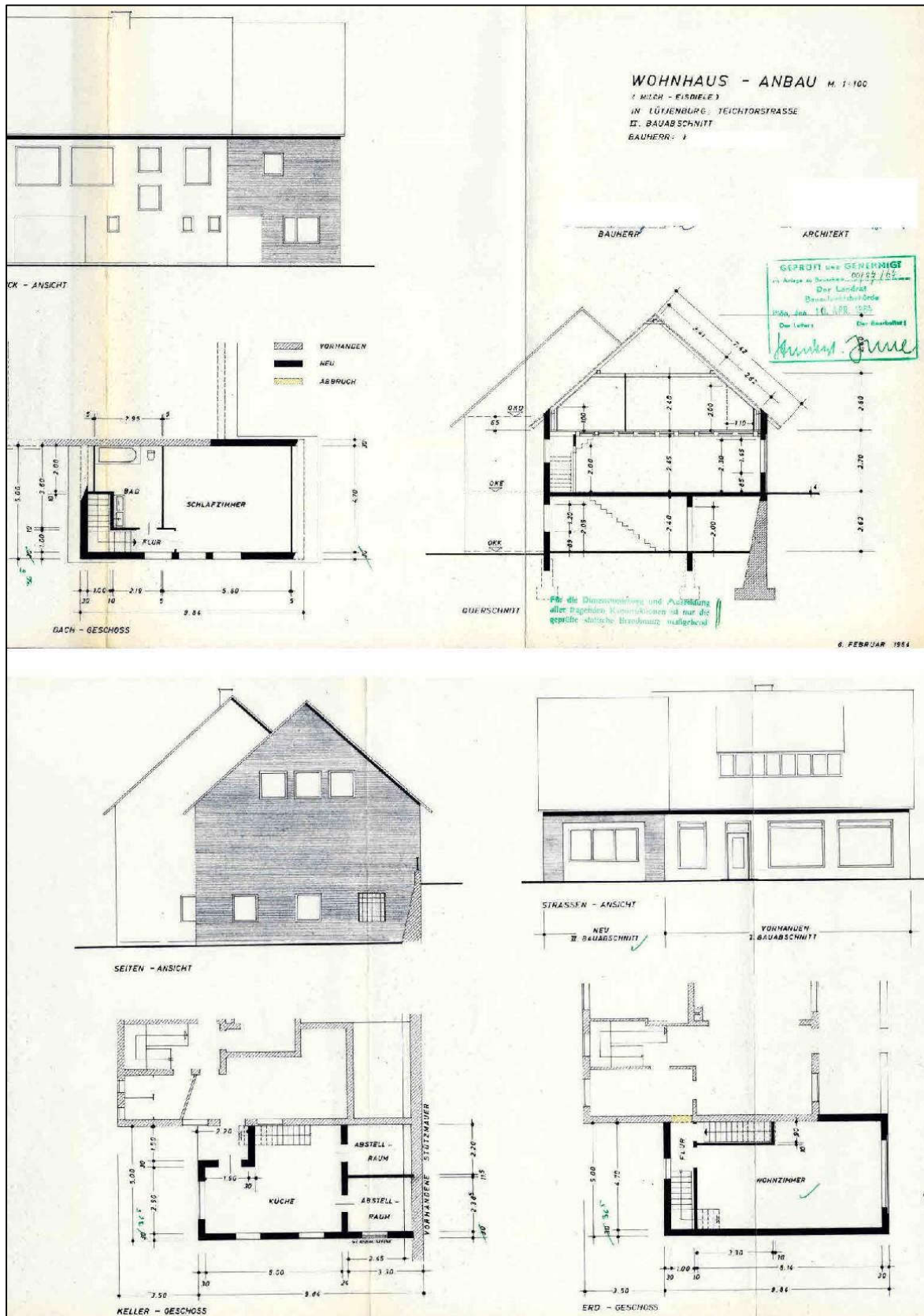
Maßstab: 1:500 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.01.2019).

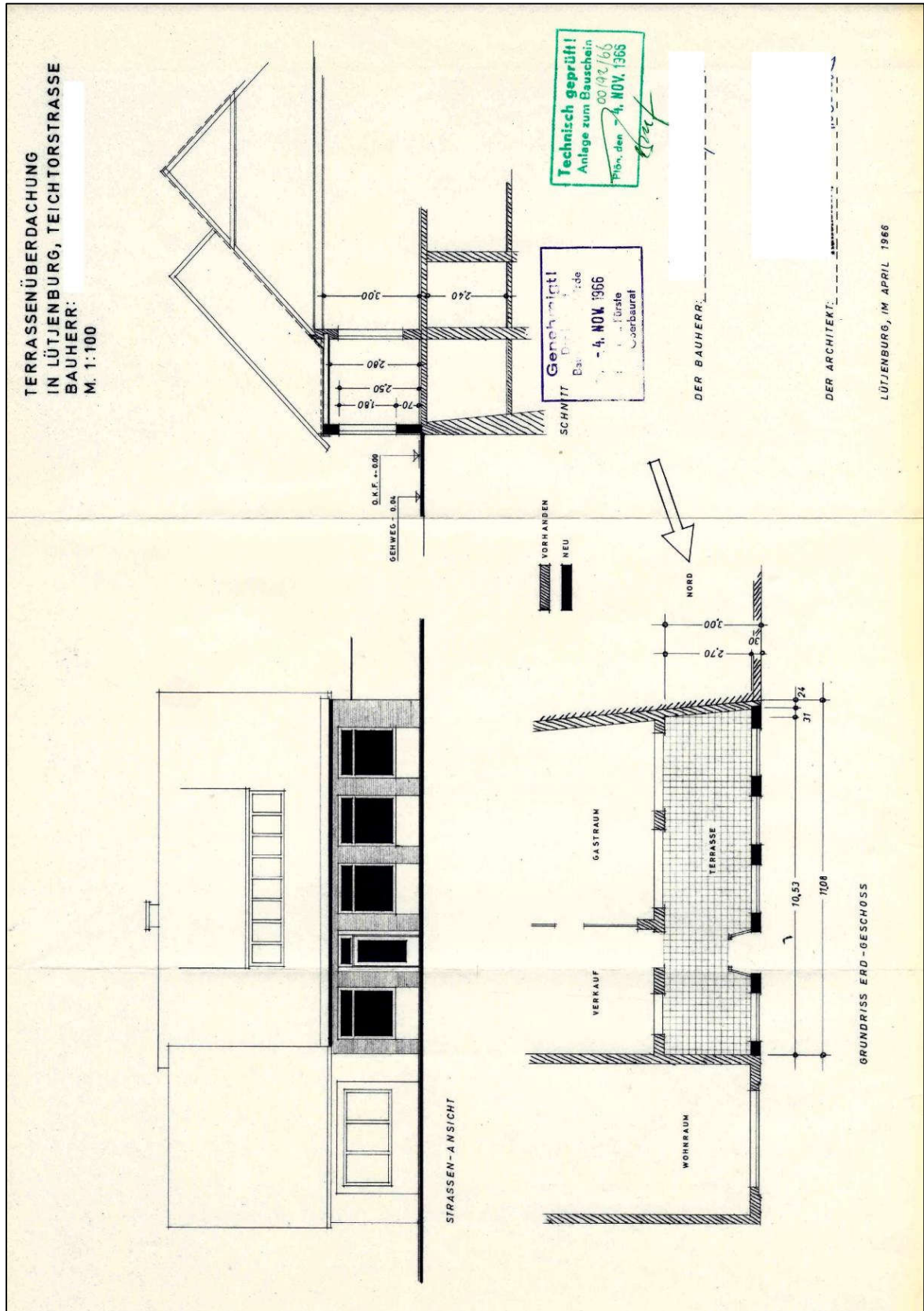


Wegerecht (zu Abschnitt 3.2)

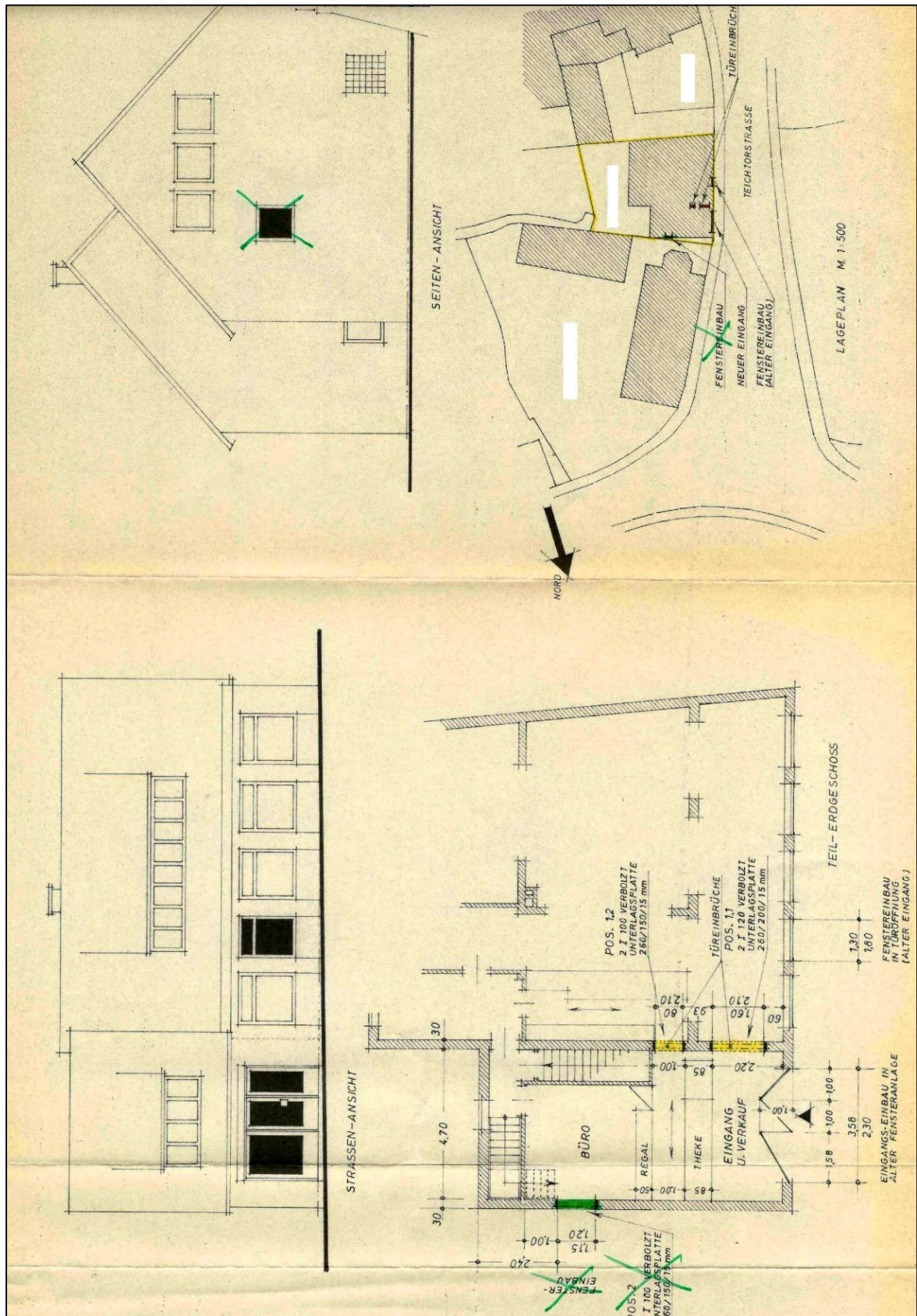




Bauzeichnung des 2. Bauabschnitts (Anbau)



Bauzeichnung des 3. Bauabschnitts (Vorbau)



Bauzeichnung der Eingangsverlegung









Bild 1: Teichstraße in Nordrichtung



Bild 2: Südansicht des Gebäudes



Bild 3: Südwestansicht des Gebäudes



Bild 4: Westansicht des Gebäudes



Bild 5: Nordwestansicht des Gebäudes



Bild 6: Treppenzugang zum Hofplatz (Wegerecht)



Bild 7: Blick auf die Treppe



Bild 8: Pumpenschacht

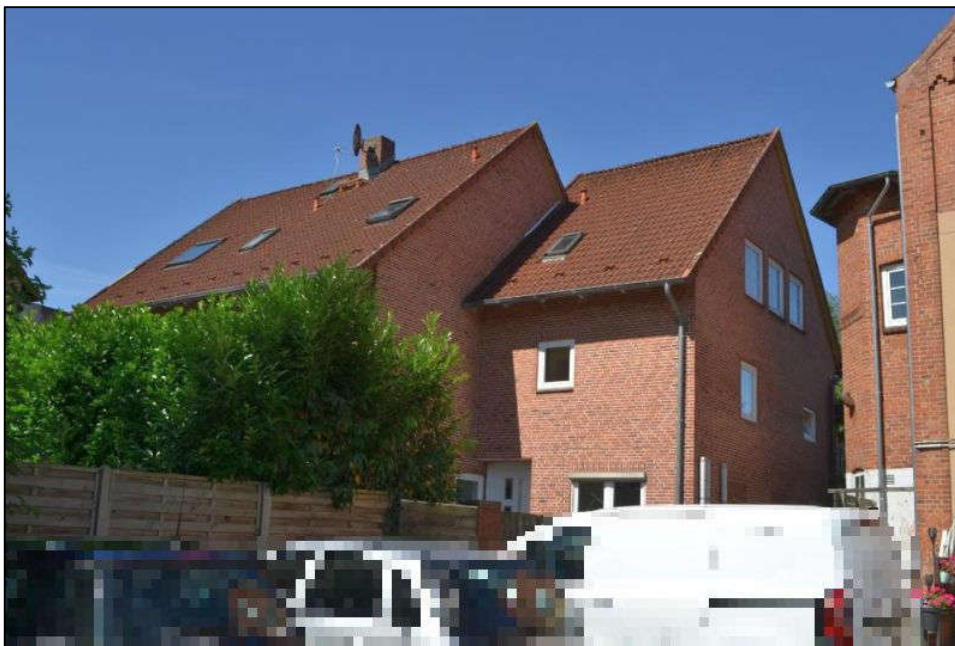


Bild 9: Nordostansicht des Gebäudes



Bild 10: Tor vor dem Hofplatz



Bild 11: Blick in den Hofplatz

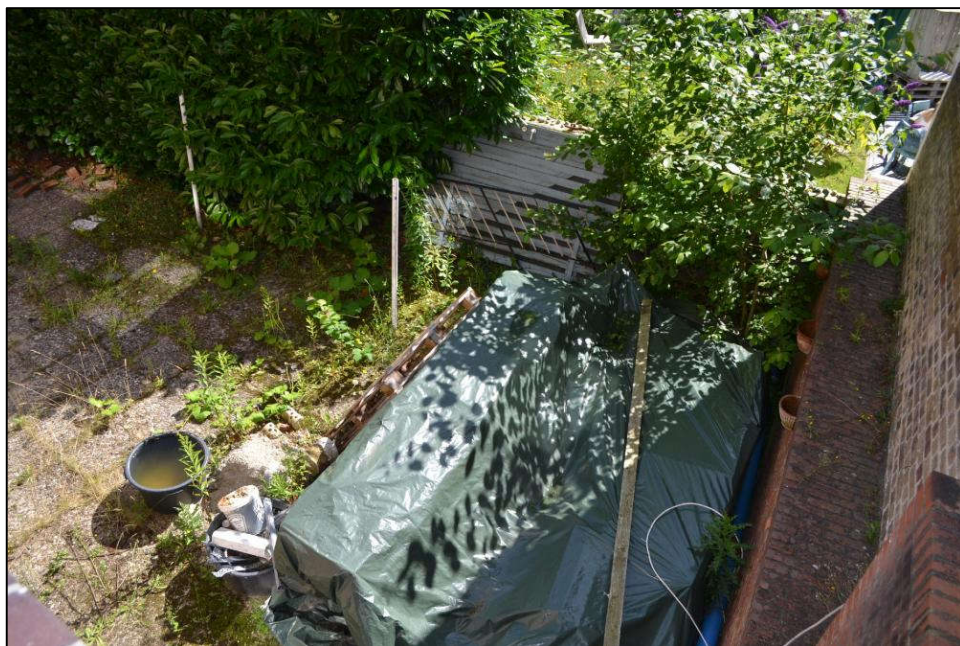


Bild 12: Hofplatz als Draufsicht



Bild 13: Ostansicht des Anbaus



Bild 14: Ostansicht des Hauptgebäudes



Bild 15: Eingangsbereich der Praxis



Bild 16: WC-Raum

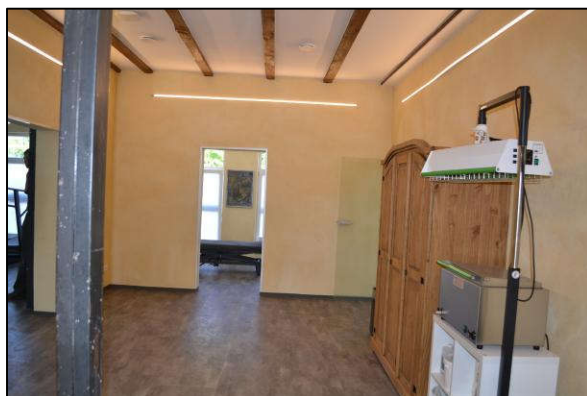


Bild 17: Praxisraum



Bild 18: Praxisraum

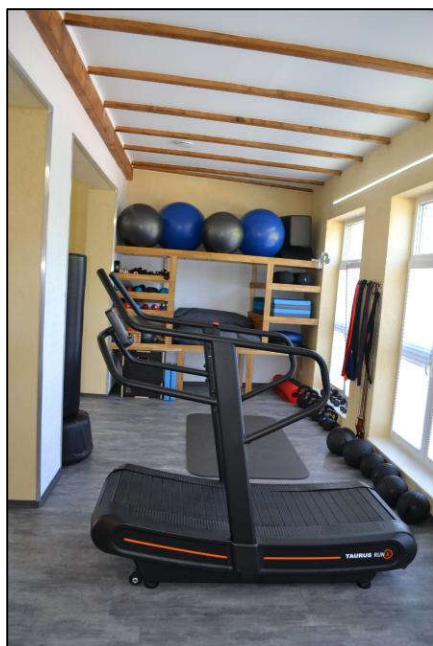


Bild 19: Praxisraum



Bild 20: Praxisraum



Bild 21: Praxisraum

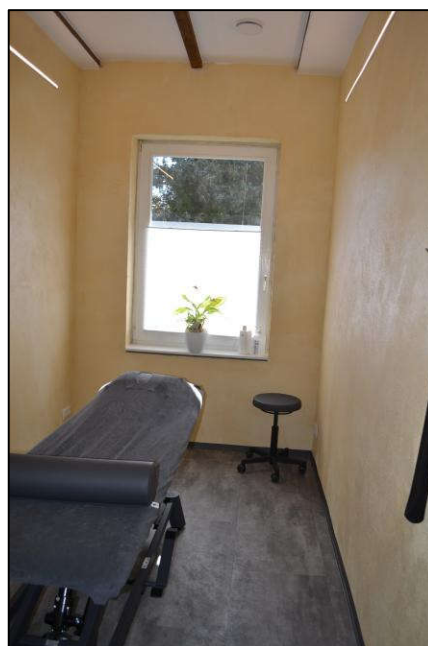


Bild 22: Praxisraum



Bild 23: Installationsschacht

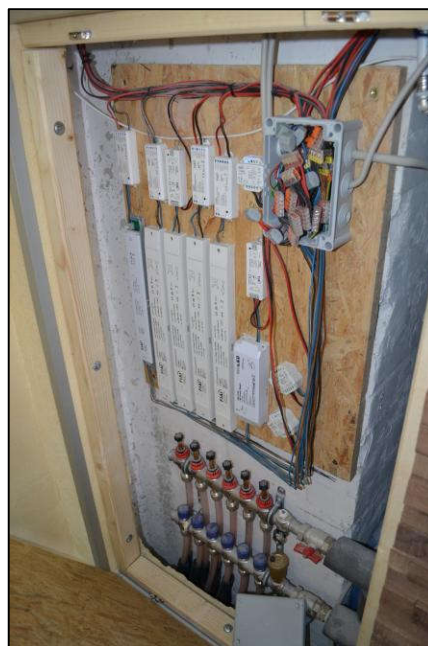


Bild 24: Installationsschacht



Bild 25: Flur vor der DG-Treppe

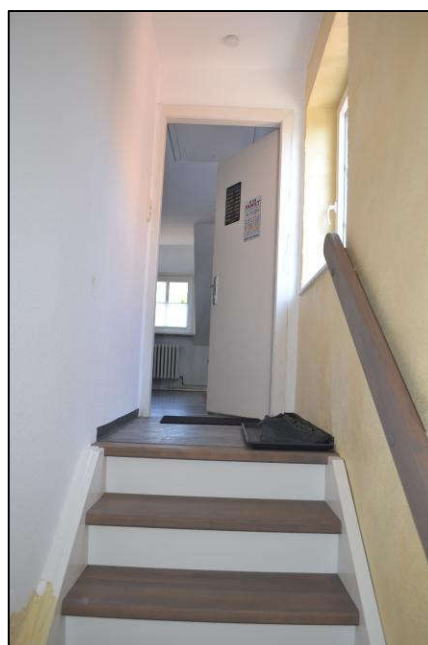


Bild 26: Wohnungstür



Bild 27: Wohn-/Esszimmer



Bild 28: offene Küche

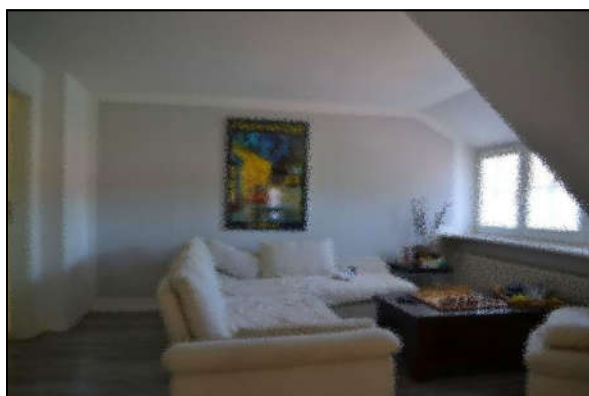


Bild 29: Wohnzimmer



Bild 30: Schlafzimmer

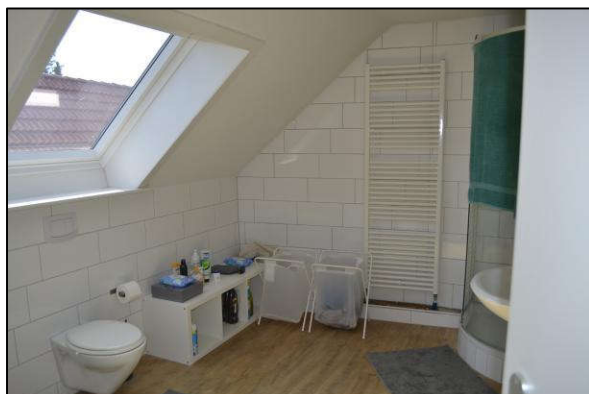


Bild 31: Bad

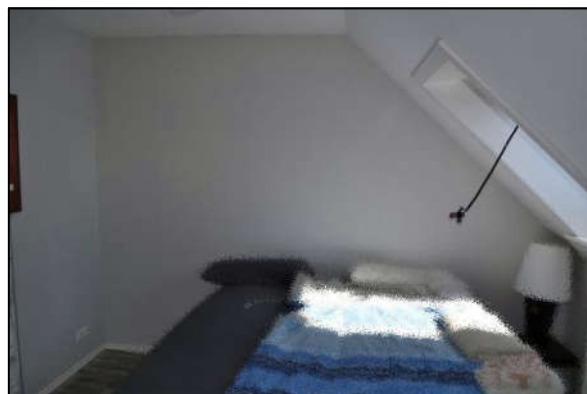


Bild 32: Kinderzimmer

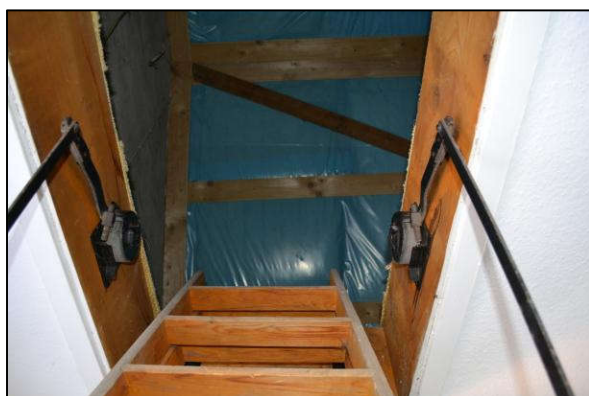


Bild 33: Blick in den Spitzboden



Bild 34: Eingangstür vom Hofplatz



Bild 35: Kellerraum



Bild 36: Treppenaufgang zum EG

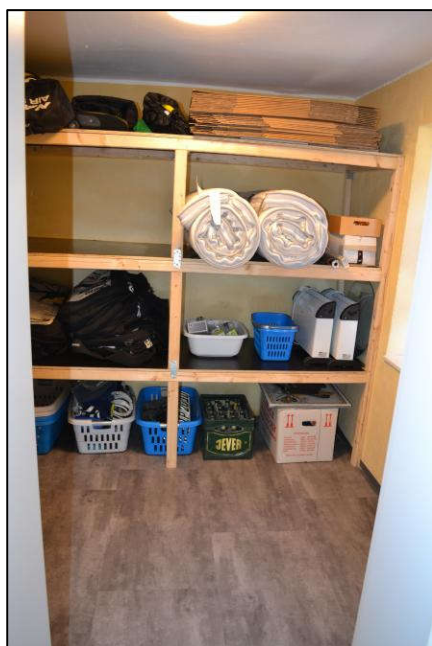


Bild 37: Kellerraum



Bild 38: Kellerraum



Bild 39: Kellerraum (geplant Bad)



Bild 40: Kellerraum



Bild 41: Kellerraum (geplant Küche)



Bild 42: Kellerraum



Bild 43: Kellerraum

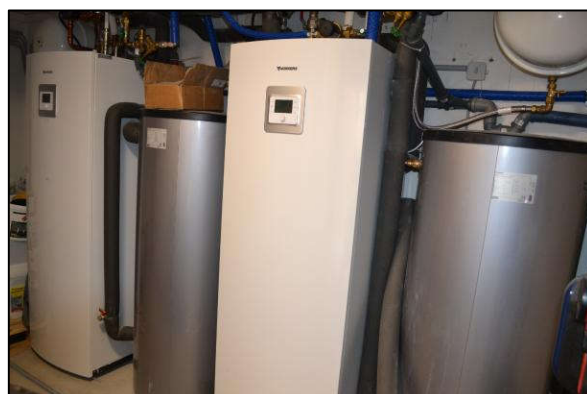


Bild 44: Heizungsraum



Bild 45: Lüftungsgerät



Bild 46: HWR