



THILO RUDROFF REV

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

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön
- Abteilung 8 -
Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Geschäfts-Nr.: 8 K 21/24

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

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

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

Datum: 25.10.2024

Az.: 24-08-20

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks
Dorfstraße 42 in 24256 Stoltenberg



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 ermittelt mit rd.

186.000,00 €.

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



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

Inhaltsverzeichnis

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

5	Ermittlung des Verkehrswertes	17
5.1	Vorbemerkung	17
5.2	Definition des Verkehrswertes	18
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	18
5.4	Sachwertermittlung	21
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	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	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	25
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	27
5.4.2.4	Baunebenkosten	27
5.4.2.5	Baupreisindex	28
5.4.2.6	Regionalfaktor	28
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	28
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	30
5.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	31
5.5	Verkehrswert	32
5.5.1	Marktanpassung	32
5.5.1.1	Allgemeines	32
5.5.1.2	Sachwertfaktor	35
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
5.5.3	Verkehrswaltergebnis	38
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	40
8	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 19.07.2024, zugestellt am 26.07.2024, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Stoltenberg Blatt 91** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient der Vorbereitung der Zwangsversteigerung (§ 74a Abs. 5 ZVG).

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 25.10.2024 (Tag der Ausfertigung des Gutachtens).

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 (25.10.2024).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 967 m² großes Grundstück, das in der Hauptsache mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Fertigstellungsbaujahr ist 1962. Die Wohnfläche beträgt etwa 107 m². Hinzu kommen ein Carport, ein massiver Schuppen und ein Gartenhaus.

1.6 Grundstücksanschrift

Dorfstraße 42, 24256 Stoltenberg.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Immobilie wird vom Eigentümer bewohnt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. Der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert ist bezogen auf eine miet- und bezugsfreie Immobilie mit leeren Räumen.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 20.08.2024 zwischen 09:30 bis 11:30 Uhr in Gegenwart des Eigentümers durchgeführt. Die das Verfahren betreibende Gläubigerin ist nicht erschienen.

1.9 Besichtigungsumfang

Das Bewertungsobjekt/-grundstück konnte mit gewissen Einschränkungen (u.a. infolge Aufwuchs, abgestellte Gegenstände) 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 8 nur mit Außenansichten auszugsweise beigelegt. Für die Veröffentlichung von Innenaufnahmen liegt dem Sachverständigen keine Freigabeerklärung des Eigentümers vor.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 14.06./04.07.2024.

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

- Einsicht in die beim Kreis Plön registrierte Baugenehmigungsakte am 19.08.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 19.08.2024.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Stoltenberg vom 09.10.2024.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Probstei zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 10.10.2024.

- Schriftliche Auskunft des Amtes für Umwelt im Kreis Plön als Untere Bodenschutzbehörde zu Altstandorten und Altablagerungen vom 23.10.2024.
- Internetseiten des Amtes Probstei/des Kreises Plön (betreffend die Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2022/2023 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Stoltenberg Blatt 91** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Stoltenberg	001	48/19	Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 42	967 m ²

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 21/24); eingetragen am 04.07.2024.

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Stoltenberg, und zwar am südwestlichen Ortsrand als vorletztes Grundstück vor der Landesstraße 211 auf der Westseite der Dorfstraße, die als innerörtliche Hauptschließungsstraße mit einer Länge von etwa 900 m mit drei Ein- und Ausfahrten von der L 211 zwischen den Gemeinden Höhndorf (4,5 km) und Schönberg im Norden (6 km) und Schlesien (3 km) bzw. weiter Richtung Rastorfer Kreuz im Süden (9 km) mit Anschluss an die dortige B 202 angelegt ist. Während die Dorfstraße (30 km/h) vorwiegend den Anliegern der Erschließung dient, hat die nur 30 m südöstlich entfernt vorbeiführende L 211 eine dominant überörtliche Funktion. Trotz der Nähe ist der Straßenverkehrseinfluss nach dem örtlichen Eindruck nicht mehr wesentlich störend zu vernehmen. Stattdessen ist auf das dazwischen liegende Nachbargrundstück mit einem Kfz-Werkstattbetrieb hinzuweisen, sodass Störungen in der Wohnruhe zumindest zu Betriebszeiten nicht auszuschließen sind. Die Nachbarschaftslage sowie die Ortslage werden ansonsten baulich geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser meist älterer Bauart (insbesondere auch als Siedlungshäuser der 1960er Jahre), tlw. auch landwirtschaftlichen Ursprungs. Direkt hinter dem Grundstück beginnt bereits der ortsplanerische Außenbereich.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Probstei mit Sitz in Schönberg angehörige politische Gemeinde Stoltenberg liegt am südöstlichen Zipfel des Amtsgebietes am Passader See und hat auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2022 zurzeit etwa 331 Einwohner. Bis auf typisch dörfliche Einrichtungen wie z.B. Dorfgemeinschaftshaus und Freiwillige Feuerwehr ist die infrastrukturelle Ausstattung ländlich bescheiden, sodass nächstgelegen – insbesondere wegen fehlender Einkaufsmöglichkeiten und schulischer Versorgung – Nachbargemeinden wie Schönberg aufgesucht werden müssen. Die Gemeinde Schönberg ist als landesplanerisches Unterzentrum mit zurzeit etwa 6.205 Einwohnern wirtschaftliches, geschäftliches und kulturelles Zentrum der Probstei, einer Naturlandschaft und Urlaubsregion, beginnend an der Kieler Außenförde bei Laboe bis hin zum Süß- und Salzwasserbiotop bei Stakendorf. Bis zur Kreisstadt Plön sind es 27 km, das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel liegt nur 24 km entfernt.

Insgesamt beurteilt handelt es sich um eine Wohnlage in einer Pendler- und Landgemeinde geringer Größe mit landschaftlich im Äußeren nicht unattraktivem Lagewert am Passader See

(u.a. mit Badestelle), andererseits ohne wesentliche Infrastruktureinrichtungen. Die gemeindeinterne Wohnlage überzeugt durch die direkte gewerbliche Nachbarschaft mit Einmündung nahe an der L 211 hingegen deutlicher weniger. Als Folge der ländlich abseitig einzustufenden Lagebedingungen ist der allgemeine Wohn- und Nachfragewert im Verhältnis zu größeren Städten/Gemeinden des Kreises Plön eher eingeschränkt.

3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück erschließende Dorfstraße ist mit einer Schwarzdecke befestigt. Einen räumlich von der Fahrbahn abgegrenzten Gehweg gibt es in diesem Abschnitt einseitig vor dem Grundstück, er beginnt etwa nach der südlichen Einfahrt zum Carport und ist mit Betonrechtecksteinen befestigt. Das nach der Liegenschaftskarte vom Hausgrundstück getrennte Flurstück 83/24 ist nach Auskunft des Grundbuchamtes im Übrigen Gemeindeeigentum.

Der Sachverständige geht davon aus, dass das Grundstück an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telefon sowie an die gemeindliche Vollkanalisation angeschlossen ist, mithin eine erschließungs- und ausbaubeitragsfreie Baulandqualität besteht¹. Soweit auf dem Grundstück noch ein Brunnenschacht aus der Zeit der gemeinsamen Wasserversorgung mit Nachbargrundstücken vorhanden ist, wird dieser nach Auskunft des Eigentümers noch für die Gartenbewässerung genutzt. Technische Informationen liegen nicht vor.

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

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

3.3 Beschaffenheit

Das aus dem Flurstück 48/19 bestehende Grundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von 967 m². Bis auf einen etwa 4 m x 22,5 m großen Einschnitt zugunsten des südlichen Gewerbegrundstücks ist der Zuschnitt nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer Straßenfrontlänge/-breite von etwa 25 m, einer hinteren Grenzlänge von etwa 19 m und einer mittleren Tiefe von etwa 45 m noch als weitgehend regelmäßig einzustufen, d.h. annähernd rechteckig und mit meist geradlinigen Grenzen

¹ Baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV.

geformt. Das Gelände ist aus topographischer Sicht bis auf ein leichtes Quergefälle und einer Rampe zum KG mehr oder weniger eben mit dem Höhenniveau der Erschließungsstraße. Das EG-Niveau des noch näher zu beschreibenden Wohnhauses liegt infolge KG-Sockelausbildung mit einem zweitstufigen Hauseingangspodest vor dem Windfang höher, das gartenseitige Podest des Esszimmers hat drei Stufen. Ein barrierefreier Zugang besteht damit nicht.

Die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf überzeugt, da die Hauptwohnräume und der straßenabgewandt liegende Hausgarten nach etwa Südwesten ausgerichtet sind.

Die überbaute Grundfläche (GR) des Wohnhauses beträgt nach der Baugenehmigungsvorlage mit nicht dokumentiertem Windfanganbau etwa $(9,36 \text{ m} \times 8,365 \text{ m}) + (0,75 \text{ m} \times 3,485 \text{ m}) + (2,30 \text{ m} \times 2,00 \text{ m}) = 85,51 \text{ m}^2$, was ohne Berücksichtigung der baulichen Nebenanlagen und sonstigen versiegelten/befestigten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 967 m^2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,09 als bauliches Nutzungsmaß ergibt.

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. In Hinblick darauf, dass mit Baugenehmigung des Wohnhauses (s. Abschnitt 4.1) im Grenzbereich des später geteilten Grundstücks eine Tankstelle genehmigt wurde, hat der Sachverständige beim Amt für Umwelt als Untere Bodenschutzbehörde im Kreis Plön unter Hinweis auf die nicht (mehr) vorhandene Tankstelle dennoch um Auskunft zu Altstandorten und Altablagerungen gebeten. Mit Schreiben vom 23.10.2024 wurde mitgeteilt, dass auf dem Grundstück zum derzeitigen Bearbeitungs- und Kenntnisstand weder ein Altstandort noch eine Altablagerung erfasst ist. Demnach ist dieses Grundstück (Flurstück

48/19) nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) eingestuft.

3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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

3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stoltenberg als Dorfgebiet (MD) dargestellt².

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

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

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

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

3.5.4 Baulasten

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 09.10.2024 ist das Grundstück Gemarkung Stoltenberg, Flur 001, Flurstück 48/19 im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Stoltenberg nicht enthalten. Zulasten/zugunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen.

² Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Probstei/Stoltenberg/F/Ursprungsplan1977/2507_F_Ursprungsplan1977_Urkunde.pdf.

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 eingetragen³. Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekanntgeworden. Das Grundstück liegt in keinem archäologischen Interessengebiet⁴.

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 inzwischen bereits seit den 1960er Jahren bebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotope vorhanden sind.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁵

4.1 Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück ist in der Hauptsache mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Gebäude verfügt über ein Keller-, ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht aus einem Windfang als Anbau, einem Flur, einer Küche, einem Wannenbad, einem ½ Zimmer, einem Wohn- und einem Esszimmer. Im Dachgeschoss gibt es einen Flur, ein Duschbad und zwei + zwei ½ Zimmer. Die Wohnfläche beträgt etwa 107 m². Der darüberliegende Spitzboden ist nur als einfache Abstellfläche nutzbar. Das Kellergeschoss mit Flur, Waschküche, Heizung, Öltanklager und Kellerräumen mit ehemals geplanter Kellergarage (nach einem Grünvermerk auf der Bauzeichnung nicht genehmigt) wird über eine Niedergangsrampe auf der Straßenseite mit Außentür und eine Innentreppe erschlossen.

Nach dem Kenntnisstand der eingesehenen Bauakte wurde das Gebäude, als das Grundstück mit dem gewerblichen Nachbargrundstück Dorfstraße 44 (Flurstück 48/18) noch ungeteilt war,

³ Einzusehen im Internet unter <https://opendata.schleswig-holstein.de/collection/denkmalliste-ploen/aktuell.pdf>.

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

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

am 15.03./11.04.1961 als "Bau eines Wohnhauses mit Tankstelle" genehmigt. Der Baubeginn wurde am 31.10.1961 angezeigt. Die Gebrauchsabnahme hat am 05.12.1962 stattgefunden. Der Gebrauchsabnahmeschein wurde am 11.12.1962 ohne Beanstandungen ausgestellt, so dass am Wertermittlungstichtag ein Gebäudealter von 62 Jahren besteht. Weiteres ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekannt geworden. Bezüglich der nach dem Lageplan an der Dorfstraße im heutigen Grenzbereich nicht (mehr) vorhandenen Tankstelle s. Abschnitt 3.4. Der zugunsten des Grundstücks vorhandene und in der Liegenschaftskarte dargestellte massive Abstellschuppen an der Südgrenze mit Carport ist aus der Wohnhausbauakte nicht ersichtlich.

4.2 Rohbaumerkmale

Außen- und Innenwände:	Nach der Baubeschreibung vom 01.08.1960 Kellerwände 30 cm dick in B 160. Geschossaußenwände mit 11,5 cm VMZ, 1 cm Rappputz, Luftschicht, 11,5 cm KSL und 1,5 cm Innenputz. Innenwände tragend 11,5 cm KSV, nicht tragend 5 cm Bimsdielen.
Geschossdecken:	14 cm Stahlbetondecken mit 2 cm Schilfrohrmatten unterseitig über EG und ansonsten 1 cm mineralische Matte mit 4 cm Zementestrich. Der untere KG-Abschluss wird nicht beschrieben.
Dach:	Satteldach als Nadelholzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen. Die Wangen der beiden Gauben sind mit Faserzementschindeln verkleidet. Regenrinnen und Fallrohre soweit ersichtlich aus Zinkblech. Die Abseitenwände bestehen aus 5 cm Leichtbauplatten mit Rapp- und Kalkmörtelputz, die Dachschrägen aus 2 cm Schilfrohr- und Steinwollmatten mit Bitumpappe bzw. Kalkmörtelputz, die Decke unter Spitzboden aus Hobeldielen oberseitig, Holzbalken, Sparschalung mit 2 cm Schilfrohrmatten, 1,5 cm Kalkmörtelputz unterseitig. Im Spitzboden wurden Styroporplatten zwischen den Sparren eingebracht.

4.3 Ausbauzustand

Treppen:	Zwischen Erd- und Kellergeschoss im Austritt ¼-gewendelte Betontreppe mit Stahlrohrhandlauf. Zwischen Erd- und Dachgeschoss im Antritt ¼-gewendelte Holzwangentreppe mit Holzgeländer. Zum Spitzbodenraum Luke mit Bodeneinschubtreppe.
Fenster:	Vorhanden sind tlw. neuere und ältere Kunststoff- sowie Holzfenster mit Isolierglas. Außenrollläden gibt es an einem

- Küchenfenster und im Esszimmer mit Fenstertür. Im tlw. zugestellten KG waren Kellerfenster mit Lochblech erkennbar. Die Fensterbänke bestehen meist aus beschichteten Hartfaserplatten, vereinzelt auch gefliest, die äußeren sind als Klinkersohlbank hergestellt.
- Türen:** Einflügelige Hauseingangstür aus silbereloxiertem Leichtmetall mit einfachem Ornamentdrahtglas am Windfanganbau, der ansonsten auch durch Glasbausteine belichtet wird. Außentür zum KG aus Holz mit Drahtglas mit entsprechendem Seitenelement. Zwischen Windfang und Flur ehemalige Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitt, ansonsten im EG erneuerte Weißlack-Stiltüren, zum Wohnzimmer mit Bleiverglasung. Durchgang zum Esszimmer dreiteilig aus Holz mit Sprossenglas und fehlendem Mittelteil. Im Dachgeschoss furnierte Fertigtüren des Baujahres aus Holzwerkstoffen. Im KG auch Brettertüren und FH-Tür.
- Bodenbeläge:** Windfang, Flur, Küche und Bäder gefliest. Ansonsten Holzfußböden, tlw. auch PVC-Belag (½ Zimmer im EG und Flur im DG).
- Sanitäre Ausstattung:** Bad im EG mit alter Wanne, die mit Füßen freisteht. Dazu WC mit tiefhängendem Spülkasten und Waschtisch mit Unterbauschränk. Drehgriffarmaturen. Wände etwa 1,60 m hoch gefliest. Bad im DG mit nachträglich eingebauter Dusche, WC mit tiefhängendem Spülkasten und Waschtisch. Thermostatbatterie für die Dusche und Einhandhebelarmatur für den Waschtisch. Wände deckenhoch gefliest. Insgesamt gibt es weiße Objekte.
- Beheizung:** Ölzentralheizung des Fabrikats Wolf THU-22 mit liegendem Warmwasser-Speichererwärmer, die nicht mehr in Betrieb ist. Das Baujahr ist nach dem Herstellerschild 2003. Das Heizöl wurde in einem kellergeschweißten Stahltank des Baujahres 1971 mit 5.000 l Rauminhalt bevorratet. Die Warmwasserbereitung findet derzeit in der Waschküche mit einem an einem Waschtisch nur provisorisch installierten Untertischgerät statt. Die Installationen bestehen aus neueren Plattenheizkörpern.
- Sonstige Ausstattung:** Einbauküche mit üblicher Geräteausstattung und Fliesenschild im Objektwandbereich. Der Zeit- und Weiterwendungswert ist

aus Erwerbersicht vernachlässigbar gering. Im Wohnzimmer ist ein einfacher Werkstattofen mit Funkenschutzblech installiert.

Nebengebäude:

Massiver Schuppen mit Rotsteinverblendung als Anbau an der nachbarlichen Südost- und Südwestgrenze mit Flachdach als Holzbalkenlage, das mit vermutlich asbesthaltigen alten Wellfaserzementplatten eingedeckt ist. Einfache Holztür mit Glasausschnitten und Betonfußboden. Bebaute Grundfläche etwa 18 m². Carport als Kantholzkonstruktion vor dem Schuppen an der Südostgrenze mit Dichtzaunelementen und Flachdach, das vermutlich mit Dachdichtungsbahnen auf Schalbrettern eingedeckt ist. Bebaute Grundfläche überschlägig gemessen etwa 22 m². Holzgartenhaus im Bereich der hinteren Grundstücksgrenze, das mit Bitumenschindeln und auf der Westseite mit Trapezblech und dort mit HPL-Platten verkleidet ist. Grundfläche etwa 13 m². Dazu noch ein Gewächshaus und ein Amateurfunksendemast.

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Außerhalb der freien Zufahrten wird das Grundstück auf der Straßenseite durch einen Stahlprofilzaun mit Gartentor und einer im südlichen Bereich schräg verlaufenden Sockelmauer begrenzt, an der nördlichen Grenze verläuft ein Maschendrahtzaun, an der hinteren westlichen ein landwirtschaftlicher Weidezaun mit Holzpfählen und Stacheldraht. Die ansonsten freie südliche Grenze ist mit Carport, Schuppen und einem nachbarlichen Anbau tlw. bebaut. Zwischen Schuppen und Wohnhaus gibt es eine verblendete Hoftrennmauer mit Türabschluss. Eine weitere Durchgangsbegrenzung u.a. mit Dichtzaunelementen gibt es auf der Nordseite. Die Rampe zum Keller wird durch Betonstützwände mit Stahlgeländer begrenzt. Wege und Terrassenbereich sind mit Beton-/Waschbetonplatten befestigt. Die ansonsten umlaufend tlw. recht verwildert wirkenden Außenanlagen bestehen aus meist hochgewachsenen Gehölzen und Sträuchern, die tlw. vorhandenen Rasenflächen sind ungepflegt, was ausweislich des sich selbsterklärenden Bildnachweises aus der Ortsbesichtigung u.a. umfangreiche Rodungs- bzw. Rückschnittarbeiten zur Herstellung einer normalüblichen Gartenanlage erforderlich macht. Auf Ansammlungen von tlw. alten Baumaterialien, Sperrmüll etc. ist ebenfalls hinzuweisen.

4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung

Soweit im Rahmen einer nur kurzzeitigen Ortsbesichtigung, die sich hauptsächlich auf die Feststellung der wertrelevanten Ausstattungsmerkmale und des allgemeinen Erhaltungszustands

zustandes beschränkt, eine abschließende Beurteilung überhaupt möglich ist, waren in den augenscheinlich einsehbaren Bereichen zunächst mehr oder weniger übliche alters- und gebrauchsbedingte Mängel/Schäden bzw. Kleinreparaturerfordernisse und auch Instandsetzungserfordernisse vorhandenen, die über das Maß an dekorativen Schönheitsreparaturen (vor Einzug) tlw. hinausgehen⁶. Auch wenn die Immobilie in der Vergangenheit nicht gänzlich unmodernisiert geblieben ist, haben sich die Modernisierungen einerseits meist auf das Notwendigste beschränkt, andererseits sind sie inzwischen wieder viele Jahre alt und in Verbindung mit einer sichtbar vernachlässigten Pflege/Unterhaltung tlw. erneut anpassungsnotwendig. Beispielhaft und ohne Anspruch auf Vollständigkeit ist auf einen Sprung in der Verglasung der Haustür und eine defekte Fensterscheibe im Wohnzimmer hinzuweisen. Die Kelleraußentür mit Seitenelement bedarf der Vollinstandsetzung. Die Pflege der äußeren Holzbauteile wurde vernachlässigt. Das Dach ist noch alt eingedeckt mit unzureichender Wärmedämmung, die tlw. in den westlichen Abseiten nachgebessert worden sein soll. Am Ortgang gibt es eine Fehlstelle. An der Decke über der westlichen Gaube sind Wasserflecken/Schimmel erkennbar. Der nur eingeschränkt besichtigte Keller ist intensiv durch Feuchtigkeitseinfluss belastet. Örtlich feststellbar war u.a. eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie z.B. intensive Schimmelbildung an den Holztüren und Flugrosterscheinung an Metallbauteilen. Der Ölheizungskessel ist wahrscheinlich nicht mehr betriebsfähig. Das Verblendmauerwerk des Schuppens mit Trennmauer ist u.a. durch Feuchtigkeit/Frostabsprengungen mit tlw. ausgewitterten Fugen geschädigt. (...). Im Übrigen ist auch der historische bauliche Ursprung als Siedlungshaus der 1960er Jahre in den Roh- und auch in den Ausbaugewerken so oder so tlw. noch recht gut ablesbar, sodass gegenüber neuzeitlicheren bzw. umfangreicher modernisierten Bestandsobjekten – innen wie außen – eine negative Wertigkeit besteht. Mithin besteht aus Sicht eines verständigen Erwerbers ein allgemeiner Investitionsbedarf einschließlich des Erfordernisses einer energetischen Grundsanierung, da sich die Wohnwertanschauungen grundlegend gewandelt haben. Die hier nur tlw. beschriebenen Defizite werden im Abschnitt 5.5.2 unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung mit einem nicht disponiblen Sonderabschlag in Höhe von pauschal -10% des vorläufigen Gebäudesachwertes nach Abschnitt 5.4.3 bewertet, das sind rd. -32.000,00 €.

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

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

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

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie aus aktueller Sicht eine überwiegend einfache bis knapp mittlere Ausstattungsqualität auf, was im Wesentlichen im Entstehungsbaujahr mit tlw. anzuerkennenden Modernisierungsanpassungen begründet ist. Modernisierungen sind bspw. auch Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Ausstattung ist nach Einschätzung des Sachverständigen und den Kriterien der ImmoWertV bzw. NHK 2010 damit vorwiegend im Bereich der Gebäudestandardstufe ~2,35 einzustufen (Modellansatz).

4.6 Bauzahlen

4.6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Kellergeschoss:	$(9,31 \text{ m} \times 8,315 \text{ m}) + (0,75 \text{ m} \times 3,46 \text{ m}) =$	80,01 m ²
Erdgeschoss:	$(9,36 \text{ m} \times 8,365 \text{ m}) + (0,75 \text{ m} \times 3,485 \text{ m}) + (2,30 \text{ m} \times 2,00 \text{ m}) =$	85,51 m ²
Dachgeschoss:	$(9,36 \text{ m} \times 8,365 \text{ m}) =$	<u>78,30 m²</u>
		243,82 m²

4.6.1 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Die Sachwertermittlung des Gutachtens erfolgt auf Basis der sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Bezugsgröße bildet die sog. wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche

(BGF) in Anlehnung an die DIN 277 i.d.F. von 2005 (siehe vorstehend), sodass auf eine zusätzliche Ermittlung des Brutto-Rauminhaltes (BRI) verzichtet werden kann.

4.6.2 Wohnfläche (WF)

Erdgeschoss:	Windfang	3,60 m ²
	Flur	6,20 m ²
	Küche	11,30 m ²
	Bad	5,80 m ²
	½ Zimmer	6,00 m ²
	Wohnzimmer	17,10 m ²
	Esszimmer	15,15 m ²
Dachgeschoss:	Flur	3,10 m ²
	Bad	3,10 m ²
	Zimmer	11,35 m ²
	Zimmer	10,40 m ²
	½ Zimmer	7,80 m ²
	½ Zimmer	<u>5,90 m²</u>
		106,80 m ²
		rd. 107,00 m²

Die Einzelwohnflächen des Erdgeschosses wurden von Wand zu Wand gemessen. Die Einzelwohnflächen des Dachgeschosses wurden im Wesentlichen aus der Bauvorlage abgeleitet. Tlw. bestehen Grundrissabweichungen. Eine Stichprobe hat summarisch keine wertrelevanten Abweichungen ergeben. Die lichte Höhe im Erdgeschoss beträgt etwa 2,44 m, im Dachgeschoss sind es etwa 2,39 m. Weitere Nutzflächen stehen im Kellergeschoss zur Verfügung.

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 werden⁷.

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 Gepflogen-

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

heiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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

Das **Ertragswertverfahren** hingegen eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, nachhaltig Erträge zu erzielen, dies ist insbesondere bei Mietwohn- und Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbe- und Industriegrundstücken der Fall. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es nämlich in erster Linie darauf an, welche Verzinsung (Rendite) ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge (oder als ersparte Mietaufwendung für ein vergleichbares Objekt) erwirtschaftet. Im Kern ist das Ertragswertverfahren daher darauf ausgerichtet, den auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Barwert aller marktüblich erzielbaren künftigen (Rein-)Erträge zu ermitteln. Der § 27 (5) ImmoWertV enthält dazu enumerativ Regelungen zum allgemeinen und vereinfachten und zum periodischen Ertragswertverfahren. Wegen der mathematischen Identität führt das allgemeine Ertragswertverfahren zu demselben Ergebnis, wie das vereinfachte Ertragswertverfahren. Ein klassisches Ertrags(wert)objekt ist hier nicht vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren wegen des eigenwohnlichen Nutzungshintergrundes nicht zu sachgerechten Ergebnissen führt. Dies vor allem auch deshalb nicht, weil für den Grundstücksteilmarkt der üblicherweise eigen genutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser weder objektspezifisch abgeleitete Liegen-

schaftszinssätze noch marktüblich erzielbare Vergleichsmieten in einer ausreichenden Qualität und Quantität zur Verfügung stehen, sodass es an zuverlässigen Marktdaten mangelt und eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Auf ein lediglich "Papier schwärzendes" und den Gutachtenumfang sprengendes Ertragswertverfahren ist daher ausdrücklich zu verzichten.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie zunächst individuell gestaltete Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gebaut und gekauft) werden. Ein- und Zweifamilienhäuser werden in aller Regel nämlich nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zumindest zum überwiegenden Teil selbst bewohnt. Für diesen steht damit die Annehmlichkeit im Vordergrund, ungestört nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Haus wohnen zu können. Hierfür ist er bereit, Mittel aufzuwenden, die, gemessen an dem im Falle einer Vermietung des Einfamilienhauses erzielbaren Nutzungsentgelt, eine deutlich geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals "erarbeiten" als z. B. ein weniger aufwendig bebautes Mietwohngrundstück. Der Eigentümer eines Einfamilienhauses rechnet regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr meist persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf derartiger Grundstücke weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens auch noch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schießt" also auf die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab, wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten Preissteigerungen und Kostenpositionen, unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen sowie der Kauf des fertigen und sichtbaren Produktes an Stelle der Bauzeichnung hinzukommen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks marktüblich mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV) sind insbesondere die gewöhnlichen bzw. durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren beruht insoweit im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (u. a. Außenanlagen) sowie dem Bodenwert ermittelt. Um den Verkehrswert zu erhalten, ist der vorläufige Sachwert dann noch an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bzw. die realen Bedingungen des Marktgeschehens mit Hilfe von sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren anzupassen (Marktanpassung), denn

eine vollständige Übereinstimmung zwischen Kosten und Wert besteht im Regelfall nicht. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit erst durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind aus Modellgründen abschließend noch gesondert zu berücksichtigen.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

5.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

5.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks

Am Anfang der Sachwertermittlung steht stets die Ermittlung des Bodenwertes, der sich als Anteil des Bodens am Grundstückswert versteht, insbesondere auch am Verkehrswert eines bebauten Grundstücks. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) nach der Grundsatzregelung des § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (direkter Preisvergleich). Voraussetzung ist, dass Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Etwaige Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind auf der Grundlage von geeigneten Indexreihen oder von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese nach dem Wortlaut des § 40 (2) ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (mittelbarer Preisvergleich). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13-16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Bodenrichtwerte sind insbesondere dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht sachgerecht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbar anzusehenden Nachbarschaftslage⁸ in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage der für die Gemeinde Stoltenberg zur Verfügung stehenden Bodenrichtwerte, d.h. durch deren Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Stoltenberg einen Bodenrichtwert in Höhe von 110,00 €/m² festgestellt. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 1) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht⁹.

Lediglich nachrichtlich sei noch mitgeteilt, dass nur für die nordwestlich dem Passader See zugewandten Grundstücke (Zone 2) mit 155,00 €/m² ein höherer Bodenrichtwert festgestellt wurde. Für die direkt am Passader See belegenen Grundstücke (Zone 3) sind es 210,00 €/m².

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

⁸ Nach § 14 (2) ImmoWertV können für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

⁹ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

Nachdem die allgemeinen äußeren Lagemerkmale in der notwendigen Gesamtschau keine besonderen Vor- und Nachteile bzw. wertrelevanten Abweichungen erkennen lassen, da der hier allein maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 110,00 €/m² auf eine durchschnittliche Normallage – also mit weitgehend mittleren Kriterien – der Gemeinde Stoltenberg bezogen ist, bedarf es hauptsächlich einer Berücksichtigung der inneren Lage- und Beschaffenheitskriterien. Zum einen ist das Grundstück durch die Südwestausrichtung bevorzugt. Während die leichte Unregelmäßigkeit im Zuschnitt nicht wesentlich störend eingreift und die topographische Geländeabwicklung normal einzustufen ist, überzeugt die direkte gewerbliche Nachbarschaft mit Einmündung an der L 211 im zonalen Bodenrichtwertvergleich eindeutig weniger. Hinzu kommt, dass sich die Bodenrichtwerte auf Grundstücke beziehen, die mit einem modernen und zeitgemäßen Gebäude nach eigenem Gusto bebaubar sind. Die Marktteilnehmer, die also die meist hohen Kaufpreise für unbebaute (Bau)Grundstücke zahlen, vereinbaren diese Preise demzufolge auch nur in Verbindung mit dem Gedanken, das unbebaute Grundstück zukünftig neu zu bebauen und zu nutzen. Erwerber einer Gebrauchtimmobilie können zwar im Detail noch Änderungen vornehmen, sind jedoch konzeptionell an die vorhandene Bebauungsstruktur gebunden und differenzieren den Kaufpreis nicht nach einem Boden(wert)- und Gebäude(wert)anteil, sondern bilden den Kaufpreis gedanklich vielmehr als Gesamtbetrag. Da für den bebauten Zustand andererseits auch kumulierende Abhängigkeiten bestehen, ist das Abschlagsmaß zusammenzufassen und auf eine Größenordnung von -10% zu begrenzen.

Damit verbleibt immer noch die abweichende Grundstücksgröße. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks für den sachwertorientierten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser umso kleiner, je größer das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert. Das Bewertungsgrundstück ist mit 967 m² größer als das nur 800 m² große Richtwertgrundstück oder die immer kleiner werdenden Grundstücke in den Neuerschließungsgebieten, was nach Kaufpreisuntersuchungen von allgemeiner Bedeutung und einer daraus ableitbaren Umrechnungskoeffiziententabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der Regressionsfunktion $= 7,5532 \times^{-0,3046} / 0,9859$ ein Abschlagsmaß von -6% ergibt¹⁰.

Weitere Zu- oder Abschläge sind an der Stelle nicht zu berücksichtigen. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist im Übrigen nicht erforderlich, da der Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung nicht allzu weit vom Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens entfernt liegt und eine signifikante Bodenwertänderung mit insbesondere positiven Vorzeichen

¹⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 76.

nach Einschätzung des Sachverständigen nach den derzeitigen Marktgegebenheiten in dieser Gemeindelage als eher unwahrscheinlich anzunehmen ist.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

$$967 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 0,94 = 89.989,02 \text{ €}$$

Bodenwert des Grundstücks **rd. 90.000,00 €**

5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m²), des Gebäuderäuminnhaltes (m³) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte (Modellkosten) zugrunde zu legen. Besonders preisgünstige oder überzogene Herstellungskosten müssen dabei außer Betracht bleiben.

Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 1 der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger Verlag veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, die als Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 in die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV übernommen wurde. In diesen Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden nach Gebäudearten (Gebäudetypen) differenziert und nach drei Stufen des Gebäudestandards (Standardstufen) ausgewiesen¹¹. Für die Gruppe der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit den Gebäudearten Nr. 1.01 - 3.33 enthalten die NHK 2010 im Unterschied zu den übrigen Gebäudearten noch die beiden Standardstufen 1 und 2 mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr ganz zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt.

¹¹ Die Anlage 4 der ImmoWertV gibt Beschreibungen für die Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) an. Der Aufbau dieser Standardbeschreibungen entspricht den Ausstattungsstandardtabellen der (alten) NHK 2000. Zu jeder Merkmalsgruppe für z.B. EFH werden, für jede der Standardstufen 1 bis 5, Beschreibungen bzw. Beispiele angegeben. Diese Beschreibungen sind nach der alten SW-RL nur "beispielhaft und dienen als Orientierung". Sie sind daher "sachverständig" anzuwenden.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m² BGF angegeben¹².

Im Beurteilungsfall handelt es sich baulich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, sodass das Gebäude mit dem NHK-Typ 1.01 identisch ist. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde mit etwa 243,82 m² bereits vorermittelt. Die Standardstufe/-kennzahl des Gebäudes wurde nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung modellbedingt bei etwa 2,35 eingeordnet, was einen vorläufigen Kostenkennwert in Höhe von 763,50 €/m² BGF ergibt.

Ergänzend sind z.B. noch weitere Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,00 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem DG bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im DG) ist i.d.R. durch Zuschläge zu berücksichtigen. Des Weiteren ist bei Gebäuden mit nicht ausgebautem DG noch zu unterscheiden zwischen Gebäuden mit Dachgeschossen, die nur eine eingeschränkte Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und Gebäuden mit Dachgeschossen, die für die Hauptnutzung "Wohnen" ausbaubar sind. Im Fall einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des DG (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem DG anzusetzen. Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine nur teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation). Weitere Korrektur- und Anpassungsfaktoren bzw. Zu- und Abschläge können sich z.B. für den Teilausbau eines Kellergeschosses für Nebenwohnzwecke (sofern nicht anderweitig berücksichtigt) und für eine abweichende Gebäudeart/-größe (z.B. Anbauart, Fertigbauweise, vom normierten Standardobjekt abweichende BGF oder Geschosshöhen) oder mit +5% für die Eigenschaft eines Zweifamilienhauses gegenüber einem Einfamilienhaus ergeben.

Die tabellierten NHK-Standardobjekte haben einen höheren Drempe. Die Normalherstellungs-

¹² Die DIN 277 vom Februar 2005 hat die DIN 277 aus dem Jahre 1987 abgelöst und regelt die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhalts (BRI). Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks nach DIN 277 – 2:2005 – 02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 9 und deren konstruktive Umschließung. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks (Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen; insbesondere KG, EG, OG, ausgebautes und nicht ausgebautes DG sowie Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

kosten (NHK 2010) sind u.a. auch von der Objektgröße (BGF oder WF) abhängig. Mit zunehmender Drempeelhöhe steigt die Wohnfläche an, was nach einem Korrekturfaktor von 0,945 einen modifizierten Kostenkennwert von 721,51 €/m² bzw. rd. 722,00 €/m² BGF ergibt¹³.

Die bisher noch nicht berücksichtigten Nebengebäude werden als Bestandteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen nach Erfahrungswerten mit 4.400,00 € zum Zeitwert bewertet.

5.4.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Nach den Modellparametern (Modellkosten) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für das Sachwertverfahren, denen die Ableitung der für die Marktanpassung erforderlichen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, erfolgt für besondere Bauteile/Einrichtungen (z.B. normale Dachgauben, Podeste) kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK 2010 enthalten sind. Diese "Üblichkeit" wird auch beim Bewertungsobjekt nicht verlassen, sodass es weder einer wert- noch kostenorientierten NHK-Erhöhung bedarf.

5.4.2.4 Baunebenkosten

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

¹³. Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 122. EL, Kap. 3.01.2 (Einflussgrößen auf die NHK 2010).

5.4.2.5 Baupreisindex

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

Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 3. Quartal 2024 vom Statistischen Bundesamt¹⁴ veröffentlichte und auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 184,0.

5.4.2.6 Regionalfaktor

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

5.4.2.7 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels eines Alterswertminderungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei sorgfältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht i.d.R. dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungs-

¹⁴ Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

dauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts – wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts – können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV).

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung der Sachwertfaktoren waren die Orientierungswerte gemäß Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie (SW-RL) heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel- und Reihenhäusern in Abhängigkeit der Standardstufeneinordnung auf 60 Jahre (Standardstufe 1) bis 80 Jahre (Standardstufe 5) begrenzt. Abweichend dazu beträgt die vom Gutachterausschuss 2022 übernommene Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der neuen ImmoWertV pauschal 80 Jahre, für Garagen (als massives Einzelbauwerk) beträgt die Gesamtnutzungsdauer z.B. nur 60 Jahre. Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach Anlage 4 der SW-RL, die im Wesentlichen als Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 in die ImmoWertV ebenfalls übernommen wurde. Danach kann der Modernisierungsgrad aus einer Maßnahmentabelle mit max. 20 zu vergebenden Punkten einzelner Modernisierungselemente abgelesen und aus der ermittelten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad abgeleitet oder sachverständig eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 5 bis 10 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 10 bis 20 Jahre zurück (z.B. 15 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind¹⁵. 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

¹⁵ 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.

Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL und in der neuen ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die tlw. noch verbliebene alte Baubsubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungstichtag ein Alter von bereits 62 Jahren. Der rechnerische Unterschiedsbetrag zwischen der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV neu übernommenen Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt 18 Jahre. Unter Berücksichtigung der tlw. noch anzuerkennenden Modernisierungselemente ist nach den Modellvorgaben gem. Anlage 2 ImmoWertV mit etwa 5 (Teil)Punkten am Wertermittlungstichtag der sachverständig eingeschätzte Modernisierungsgrad für "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" vorhanden, was modellhaft eine um 11 Jahre verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren ergibt. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors selbst ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt. Das sind 29 Jahre Restnutzungsdauer ÷ 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 0,3625 (lineare Alterswertminderung).

5.4.2.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig (z.B. mit dem Bodenwert) erfasst wurden. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Dem Ansatz von Erfahrungssätzen ist allgemein der Vorzug eingeräumt, weil es vorrangig auf die Funktion und nicht auf die Kosten ankommt. Für den Wertanteil von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen haben sich in der breiten Anwendungspraxis dabei pauschale Zuschläge von etwa ab 2% bei sehr einfachen bis hin zu 8% bei sehr aufwendigen Anlagen (bezogen auf den Gebäudesachwert) bewährt. Diesen Erfahrungssätzen liegt der immer wieder bestätigte Ge-

danke zu Grunde, dass der Sachwert der Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum Sachwert des Gebäudes steht. Die Pauschalzuschläge sind dabei umso größer, je aufwendiger, größer und neuwertiger die Bebauung ist. Bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern können die Pauschalsätze auch höhere Größenordnungen bis zu 10% und mehr einnehmen.

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön, denen die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von durchschnittlich 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den in den Immobilienmarktberichten 2022/2023 neu veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen zwischen 2% und 8% mit einer marktüblichen Grundstücksgröße von 600 m² bis 1.100 m² berücksichtigt¹⁶. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z.B. Landeshauptstadt Kiel oder Kreis Rendsburg-Eckernförde) halten hingegen einen pauschalen Ansatz von 5% der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisaufschlägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarktteilnehmer nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der hier vorgefundenen Form übernommen werden, sodass angesichts der deutlich vernachlässigten Unterhaltung für die baulichen und sonstigen Außenanlagen ein Individualwert in Höhe von 4% wirtschaftlich angemessen ist, das sind rd. 4.700,00 €.

5.4.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

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

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 5.4.2.2 ff.)

Gebäude	BGF	NHK 2010		
Wohnhaus	243,82 m ²	x 722,00 €/m ²	=	176.038,04 €
+ besondere Bauteile/Einrichtungen			+	0,00 €

¹⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 90.

= Zwischensumme	=	176.038,04 €
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:		
= 176.038,04 € x 1,84 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor	=	323.909,99 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):	x	<u>0,3625</u>
= vorläufiger Gebäudesachwert	=	117.417,37 €
+ vorläufiger Sach- bzw. Zeitwert der Nebengebäude	+	4.400,00 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.	+	<u>4.700,00 €</u>
= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.	=	126.517,37 €
+ Bodenwert des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)	+	<u>90.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	216.517,37 €
	rd.	216.500,00 €

5.5 Verkehrswert

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

5.5.1 Marktanpassung

5.5.1.1 Allgemeines

Im Sinne der im Baugesetzbuch genannten Definition des Verkehrswertes (Marktwert) ist der Frage nachzugehen, was ein Erwerber ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen für das Bewertungsobjekt zu zahlen bereit wäre. Die juristische Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) besagt in aller Klarheit, dass es sich beim Verkehrswert um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Bundesgerichtshof hat hierzu einst ausgeführt: "Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufern und Verkäufern ausgehandelt. Marktpreis und

objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten."¹⁷ Der (objektive) Verkehrswert (Marktwert) ist demzufolge nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleich zu setzen. Dieser muss nicht zwingend dem objektiven Verkehrswert entsprechen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente, sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite, einfließen können. Der Verkehrswert ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis. Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

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

Wie bereits erläutert wurde, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein typisches Objekt zur Eigennutzung, für das hauptsächlich die bautechnischen und bodentypischen Merkmale wertbestimmend sind. Die Annehmlichkeit des schöneren Wohnens in den eigenen vier Wänden steht bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Vordergrund, sodass für diese Wertermittlung allein die durchgeführte Sachwertermittlung maßgeblich sein muss. Hinzu kommt, dass auch nur für dieses Verfahren die notwendigen (marktkonformen) Daten zur Verfügung stehen. Das Vergleichswertverfahren konnte mangels geeigneter Vergleichskaufpreise nicht mit der hierfür gebotenen Genauigkeit durchgeführt werden, was sich regelmäßig aus der bei Ein- und Zweifamilienhäusern gegebenen Individualität der baulichen Anlagen erklärt. Das Ertragswertverfahren führt bei Sachwertobjekten i.d.R. nicht zum Verkehrswert und hat demzufolge regelmäßig weder eine Kontroll- sowie Ergänzungs- bzw. Unterstützungsfunktion, zumal hinreichend gesicherte Marktdaten in ausreichender Qualität auch hier nicht vorhanden sind.

Das Sachwertverfahren führt zunächst jedoch (nur) zu einem vorläufigen Verfahrenswert, der als rein rechnerisch ermittelter Zwischenwert als "vorläufiger Sachwert des Grundstücks" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel noch nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen.

¹⁷ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden. Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung "objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

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

Die Zu- und Abschläge fallen für unterschiedliche Grundstücksarten und unterschiedliche Grundstückslagen unterschiedlich aus. Des Weiteren sind sie erfahrungsgemäß abhängig von der Größe, Beschaffenheit, Alter bzw. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, dem Bodenwert des Belegenheitsgebiets (Lage) und vor allem der Höhe des vorläufigen Sachwertes¹⁸. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegröße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden.

Die Marktanpassungszu- und abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38

¹⁸ Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z. B. "unter 250.000,00 €" in der Regel weitaus besser verkaufen als z. B. in der Preisklasse von "über 500.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

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

5.5.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden 140 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 7/2022 bis 11/2023, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 150.000,00 € bis max. 800.000,00 € und einem Bodenwertniveau von min. 70,00 €/m² bis max. 270,00 €/m² recht anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten ergeben sich hingegen auch Abschläge¹⁹.

Im Beurteilungsfall wäre die Immobilie mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 216.500,00 € in der linken Tabellenspalte (Sachwerthöhe) zwischen 200.000,00 € und 225.000,00 € und in den rechten Spalten mit einem lageangepassten Bodenrichtwertniveau in Höhe von 99,00 €/m² zwischen 70,00 €/m² und 110,00 €/m² einzuordnen, der interpolierte Sachwertfaktor läge danach bei 1,25. Die aus einer eng begrenzten Zufallsstichprobe von nur 140 Kauffällen kreisweit abgeleiteten Sachwertfaktoren sind inzwischen im Mittel über ein Jahr alt. Unterjährige Aktualisierungsfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön leider nicht ermittelt. Insoweit besser geeignet sind daher Sachwertfaktoren eines Gesamt- und Referenzsystems für Ein- und Zweifamilienhäuser, denen bundesweite Untersuchungen der Sprengnetter GmbH mit einem weitaus höheren Datenbestand zugrunde liegen²⁰. Das Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem basiert im Wesentlichen ebenfalls auf den Modellannahmen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis

¹⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 91.

²⁰ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar bzw. Marktdaten und Praxishilfen, 120. EL, S. 3.03/4.2/17.

Plön bzw. der ImmoWertV/Normalherstellungskosten 2010, sodass die Anwendung in diesem Fall geeignet ist. Eine diesbezügliche Abfrage hat einen Sachwertfaktor von 1,12 ergeben²¹. Der Standardfehler dieses Sachwertfaktors wird mit 1,10% angegeben. Mit einem 95%-Konfidenzintervall liegt der Sachwertfaktor danach innerhalb einer Spanne von 1,10 bis 1,15.

Damit ist der Sachwertfaktor aber noch nicht abschließend gefunden bzw. die Marktanpassung noch nicht beendet, da es sich um keinen typischen Normalfall handelt. Zum einen ist die Immobilie auch dieser Sachwertgrößenordnung mit entstehungszeitbedingt meist kleinen Räumen nicht wirklich attraktiv. Des Weiteren hat sich ein verständiger Erwerber im Vorgriff auf Abschnitt 5.5.2 auf Investitionskosten einzustellen, die nur dem Grunde nach, aber nicht in absoluter Höhe berücksichtigt werden können. Erschwerend hinzu kommt, dass die Baukosten (auch für Modernisierungen) und die Zinsen für Immobilienkredite nach wie vor gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken um einiges restriktiver geworden sind. In diesem Zusammenhang finden vor allem auch die energetischen Eigenschaften einer Immobilie gegenüber energetisch nicht (oder nicht umfassend) sanierten Objekten deutlich mehr Beachtung, sodass es einer zusätzlichen Marktanpassung mit einem negativen Vorzeichen bedarf.

Nach Nachbewertungen von regionalen Vergleichsgutachten des Sachverständigen ist das insoweit zusätzlich erforderliche Anpassungsmaß allein aus individuellen Gründen auf eine mittlere Größenordnung von -10% zu begrenzen, nachdem eine Anpassung von $\leq -5\%$ zu niedrig und mit einem Schwellwert von $\geq -15\%$ an dieser Stelle bereits zu viel wäre. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 Absatz 2 ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwert des Grundstücks) ggf. eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich ist, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung von Sachwertfaktoren durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

Mithin gilt absolut:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	216.500,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,12
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,90</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	218.232,00 €
	rd.	218.000,00 €

²¹ Online-Abfrage unter <https://www.marktdatenshop.sprengnetter.de> mit der Transaktionsnummer 20241022-17758-123700. Datengrundlage dieses adress- und quartalsweise stichtagsbezogenen Sachwertfaktors bildet nach der zugehörigen Erläuterung ein mittels Regressionsanalyse auf Basis von 360.206 Kaufpreisen abgeleiteter Sachwertfaktor, davon 203.477 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 715 Kaufpreisen.

5.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beizumisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss 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 Bauschäden²², 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).

Soweit nach einer nur kurzzeitigen Inaugenscheinnahme zum Zweck der Verkehrswertermittlung unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 feststellbar, besteht innen wie außen ein allgemeiner Investitionsbedarf. Die Immobilie ist trotz Teilmodernisierungen nach wie vor in die Jahre gekommen, die normalübliche Pflege/Unterhaltung wurde inzwischen deutlich sichtbar vernachlässigt. Objektiv betrachtet ist der Gesamteindruck tlw. mäßig und das mit Feuchtigkeitsproblematik belastete Kellergeschoss augenscheinlich als tlw. desolat einzustufen. Andererseits wird im Wertermittlungsverfahren tlw. bereits ein weitgehend baujahrstypischer Zustand erfasst (u.a. mit Bemessung der NHK-Werte und Wertminderung wegen Alters in

²² 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 (Instandhaltungsschaden) 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.

Verbindung mit einer ggf. bereits modifizierten Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer), sodass mit pauschal -10% der Herstellungskosten nach Abschnitt 5.4.3 bzw. rd. -32.000,00 € nur überdurchschnittliche Baumängel/-schäden (einschließlich Modernisierungstau) zusätzlich wertmindernd anzusetzen sind. Also wenn es sich um ein Gebäude handelt, das wie hier sowohl tlw. innen als auch außen unterdurchschnittlich gepflegt/unterhalten ist.

Es ist einsichtig, dass dieser Betrag wertermittlungssystematisch unterhalb der Kosten liegt, die für durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen (in Dach und Fach) aufzuwenden wären. Bei der Quantifizierung des Sonderabschlags ist zudem zu berücksichtigen, dass z.B. Schönheits- und tlw. Kleinreparaturerfordernisse bei Gebrauchtimmobilien vor Einzug bzw. Eigentümerwechsel üblicherweise auch als "Sowiesokosten" zu beseitigen sind. Insofern darf die Immobilie auch nicht mit einem erst wenige Jahre alten Neubau verglichen werden. Übliche verkaufte Objekte haben zudem auch häufig einen Zustand, in denen in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in aller Regel nicht eine umfassend modernisierte Immobilie. Verkäufer solcher Objekte sind in der Praxis auch häufig Erben und Erbengemeinschaften. Hier hat der Voreigentümer altersbedingt meist hohe Investitionen gescheut. Der Durchschnittszustand einer verkauften Gebrauchtimmobilie ist somit im Schnitt oftmals schlechter, als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will. Nur diese Verkäufe werden ausgewertet und sind Basis für Sachwertfaktoren bzw. mittelbare Vergleichszahlen.

Darüber hinaus liegen nach Einschätzung des Sachverständigen keine bisher unberücksichtigt gebliebenen Argumente für weitere Zu- oder Abschläge auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	218.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<u>-32.000,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Grundstücks	186.000,00 €

5.5.3 Verkehrswertergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Sachwert des Grundstücks, der nach den Vorschriften der §§ 35-39 ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 186.000,00 € ermittelt wurde.

Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung bereits berücksichtigt, sodass es auch an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf.

Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks **Dorfstraße 42 in 24256 Stoltenberg** am **Wertermittlungsstichtag 25.10.2024** auf

186.000,00 €

(in Worten: einhundertsechszigtausend Euro)

festzustellen.

Aufgestellt: Kiel, den 25. Oktober 2024

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, Mediengruppe Oberfranken, aktueller Stand
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Verkehrs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, ab 4. Auflage 2002 ff. i.V. mit <http://www.kleiber-digital.de>, Reguvis Fachmedien GmbH, aktueller Stand
- [5] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
- [6] Schaper/Kleiber (Hrsg.): Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag, Periodikum
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Marktdaten und Praxishilfen, Band 1-16, Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, aktueller Stand
- [8] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 5: Ostansicht und EG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 6: Westansicht und DG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 7: Schnitt und KG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 8: Bild(außen)aufnahmen (14 Seiten)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

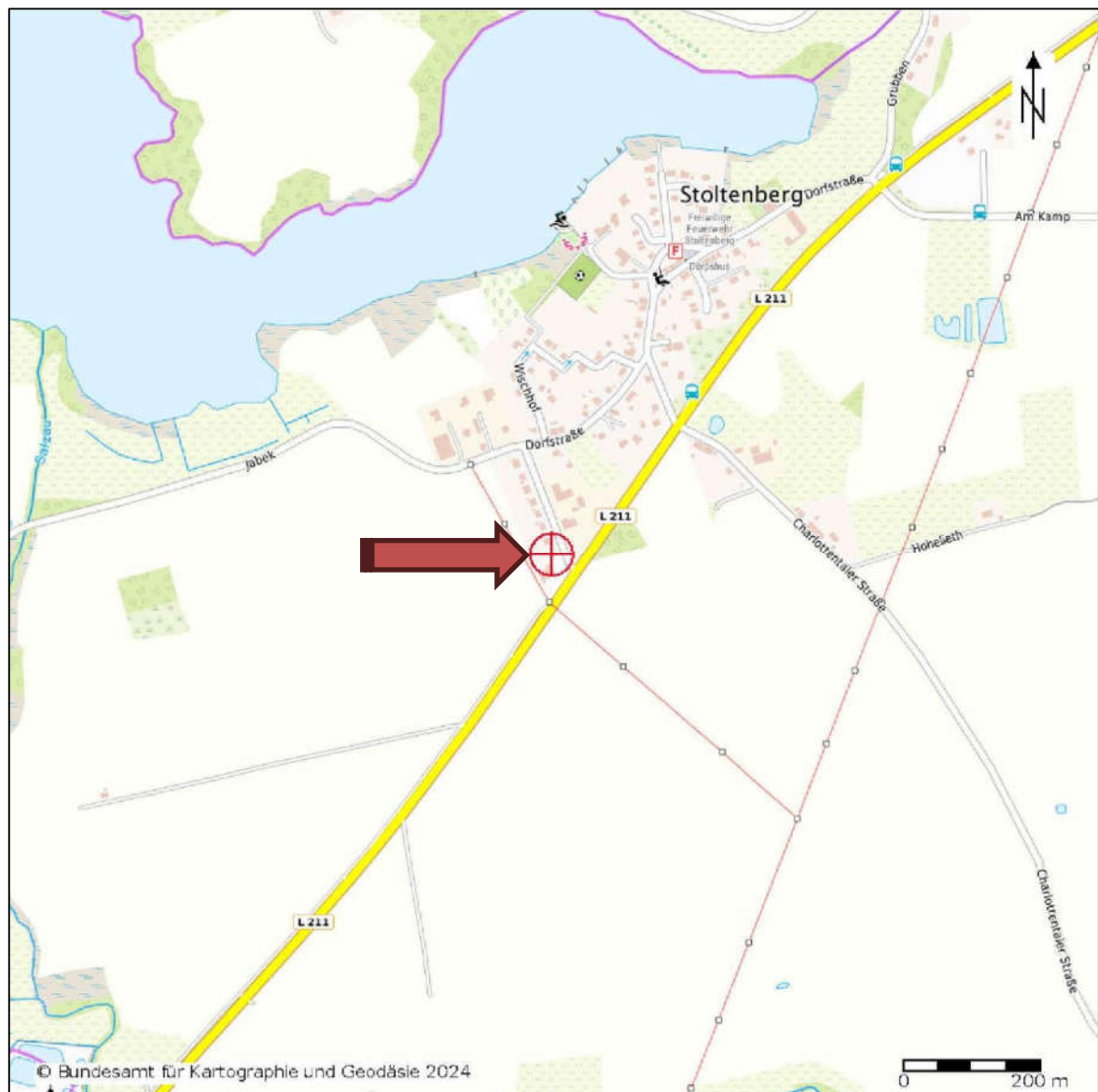
Aktualität:

18.10.2024

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

18.10.2024

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.08.2024

Flurstück: 48/19
Flur: 1
Gemarkung: Stoltenberg

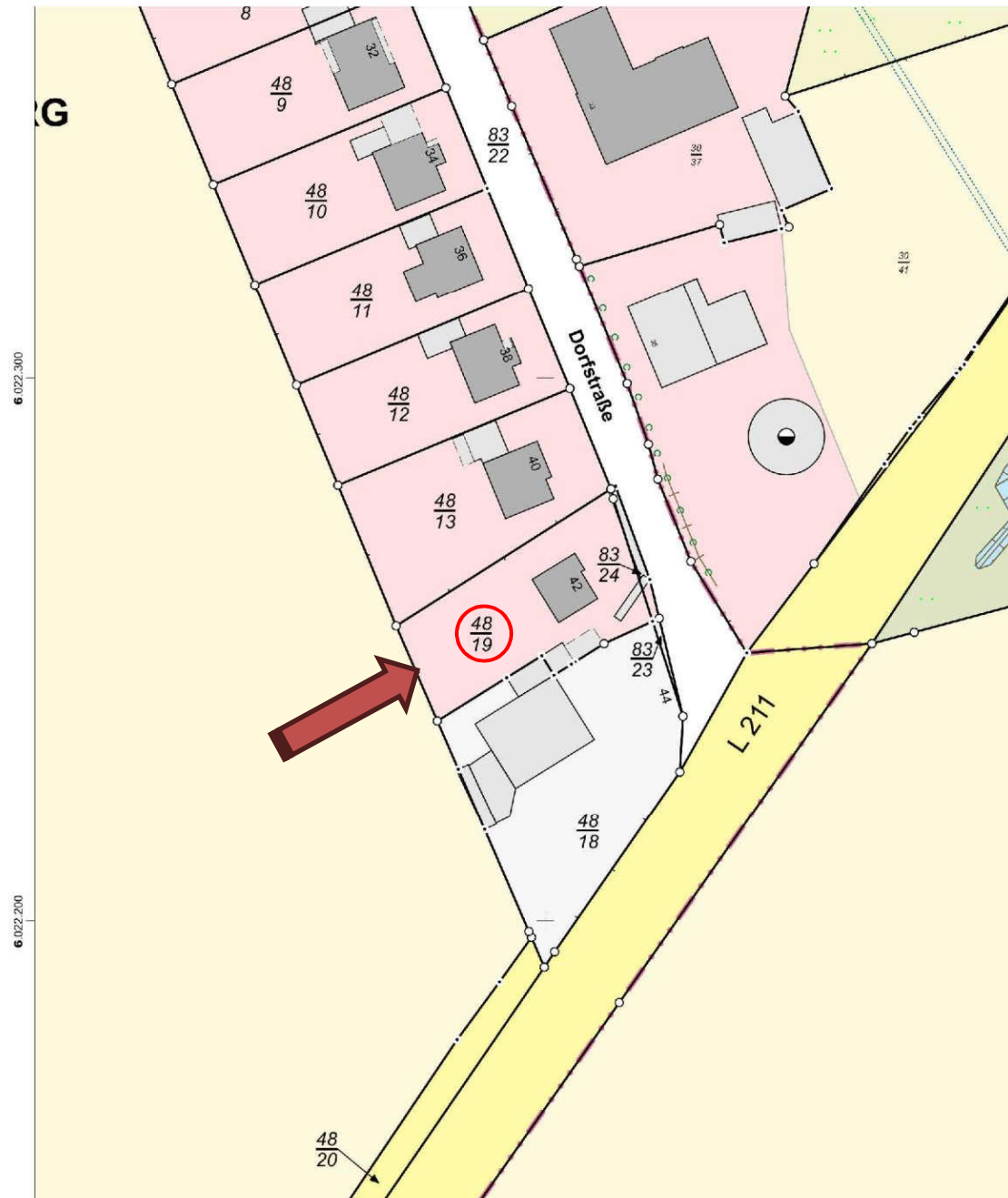
Gemeinde: Stoltenberg
Kreis: Plön

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

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

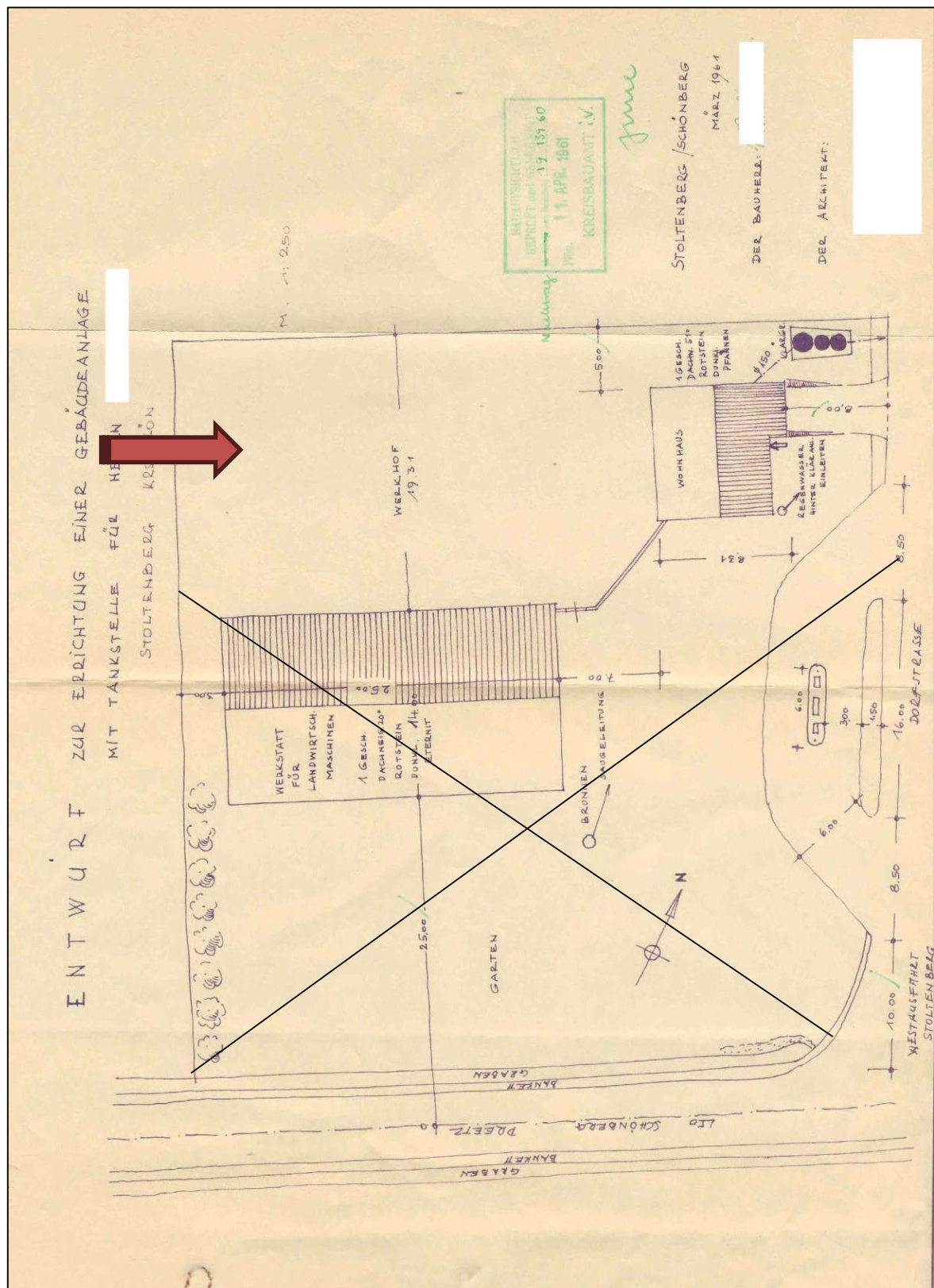


Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

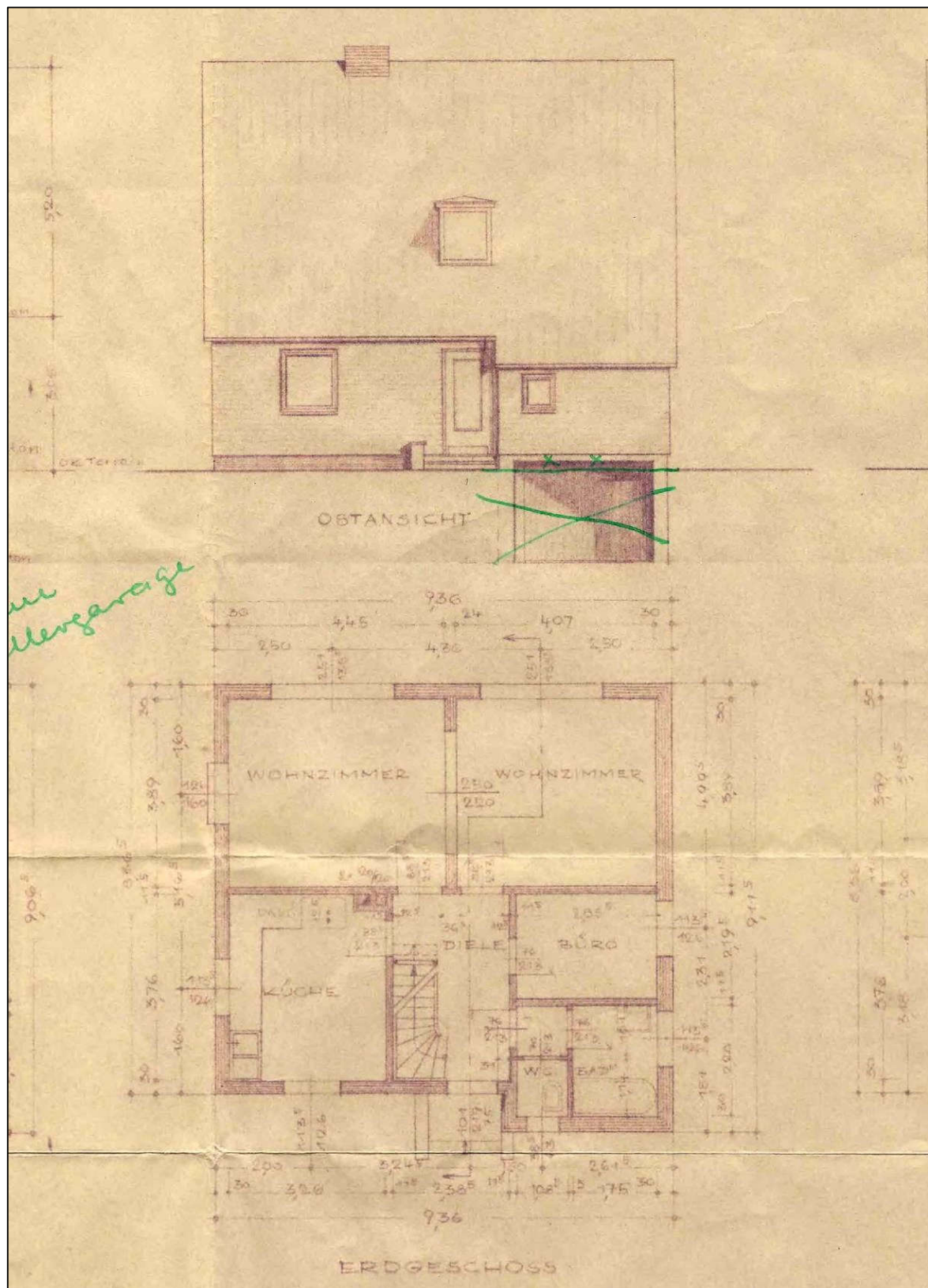
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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



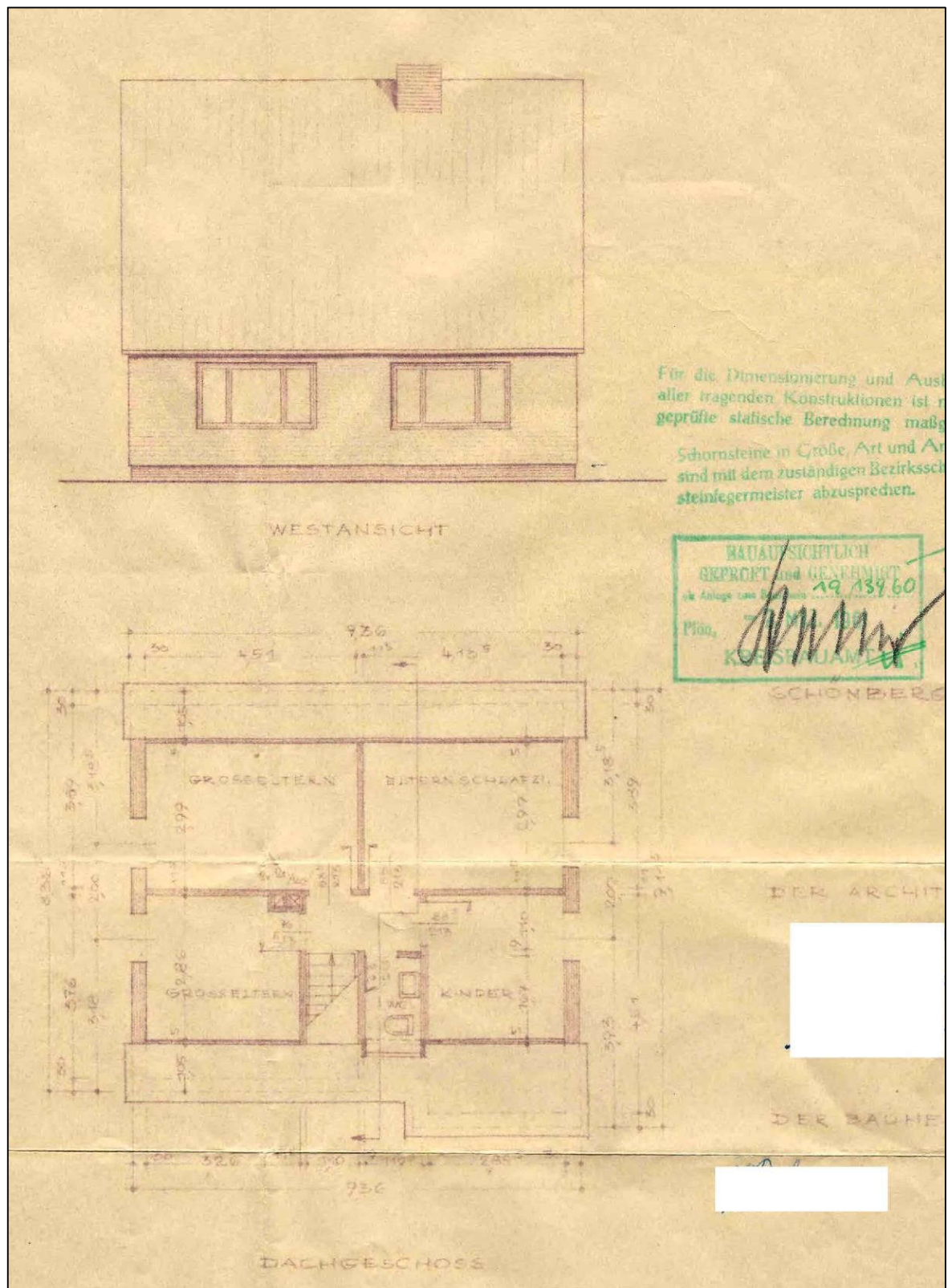
Liegenschaftskarte



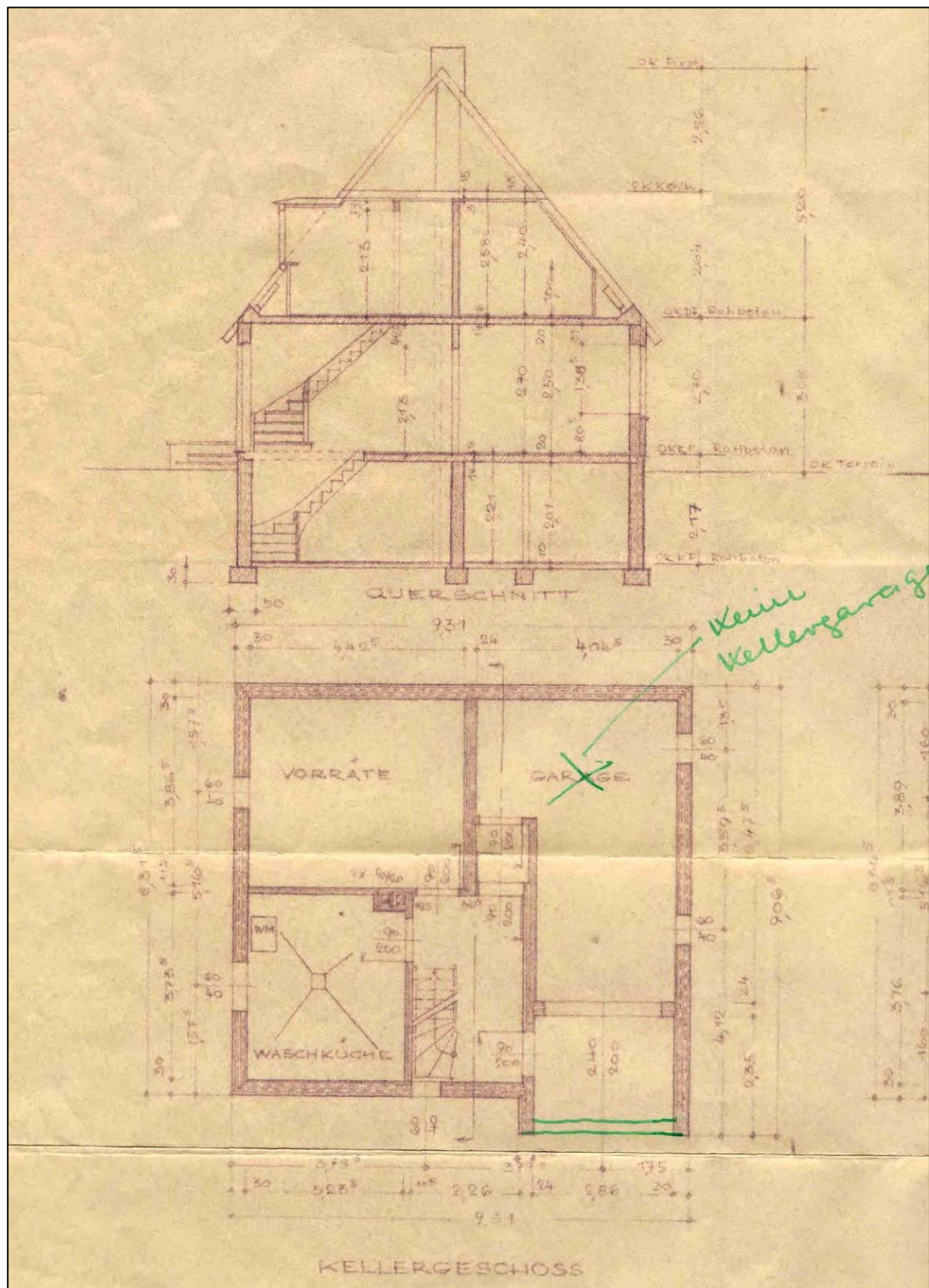
Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens



Ostansicht und EG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens



Westansicht und DG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens



Schnitt und KG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens



Bild 1: Dorfstraße Richtung L 211



Bild 2: etwa Nordansicht des Grundstücks



Bild 3: etwa Südostansicht des Grundstücks



Bild 4: etwa Nordostansicht des Grundstücks



Bild 5: Zufahrt zum Carport an der südlichen Grenze



Bild 6: Carportstellplatz



Bild 7: Zufahrt mit Stellplatz an der nördlichen Grenze

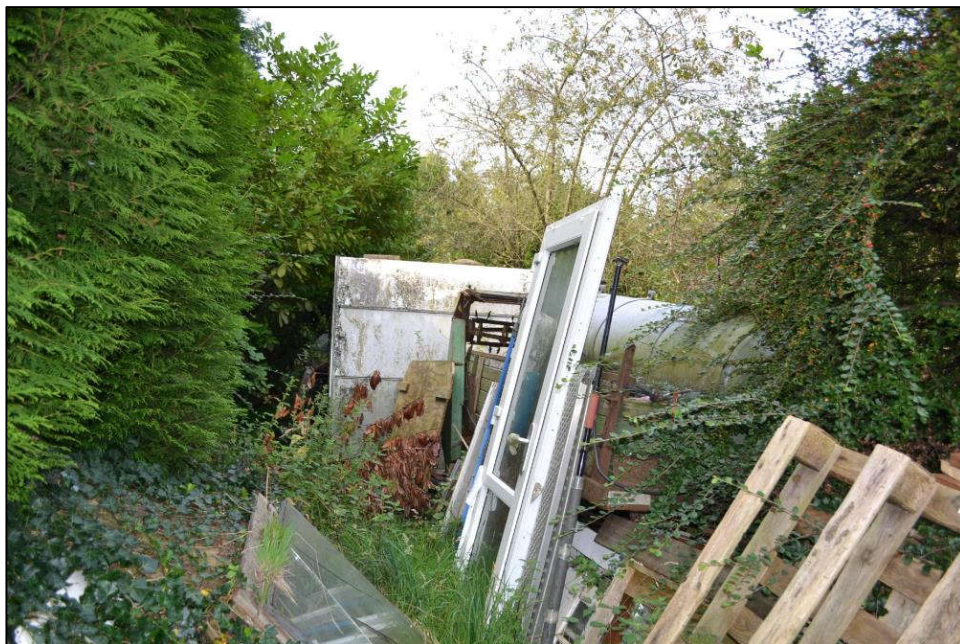


Bild 8: Blick hinter das Fahrzeug



Bild 9: etwa Giebelnordansicht des Wohnhauses

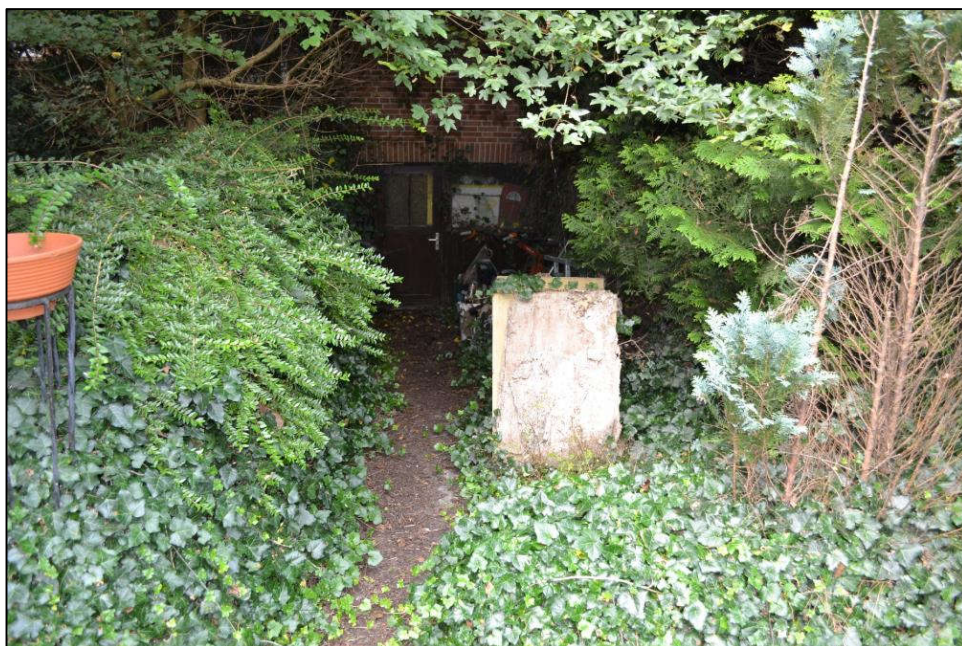


Bild 10: Rampe mit Stützwänden zur Kelleraußentür

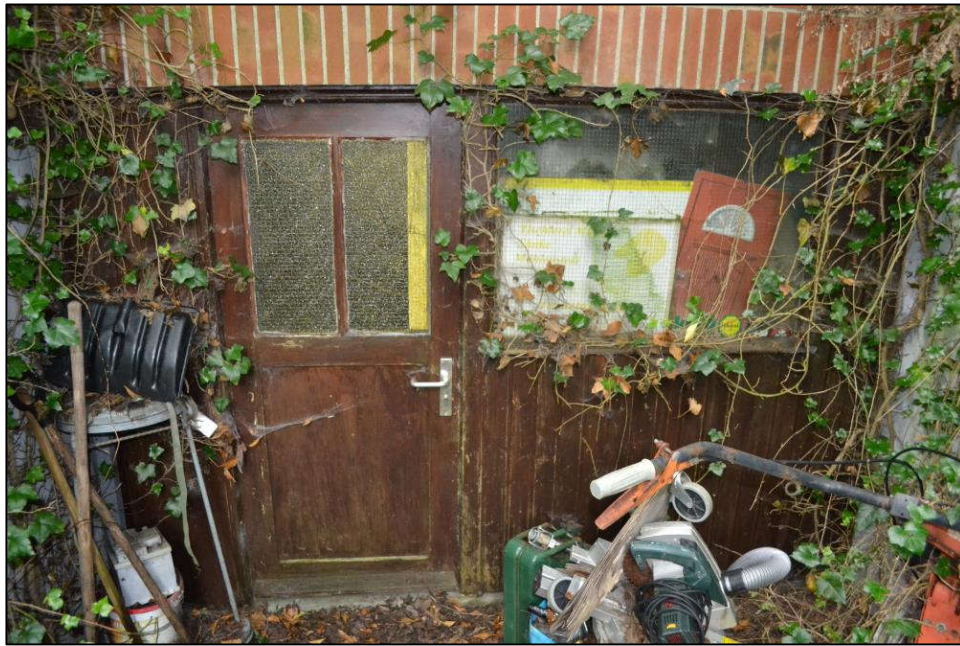


Bild 11: Kelleraußentür



Bild 12: Hauszuwegung



Bild 13: etwa Südostansicht des Wohnhauses mit Windfanganbau



Bild 14: Blick zur Dachfläche mit Gaube

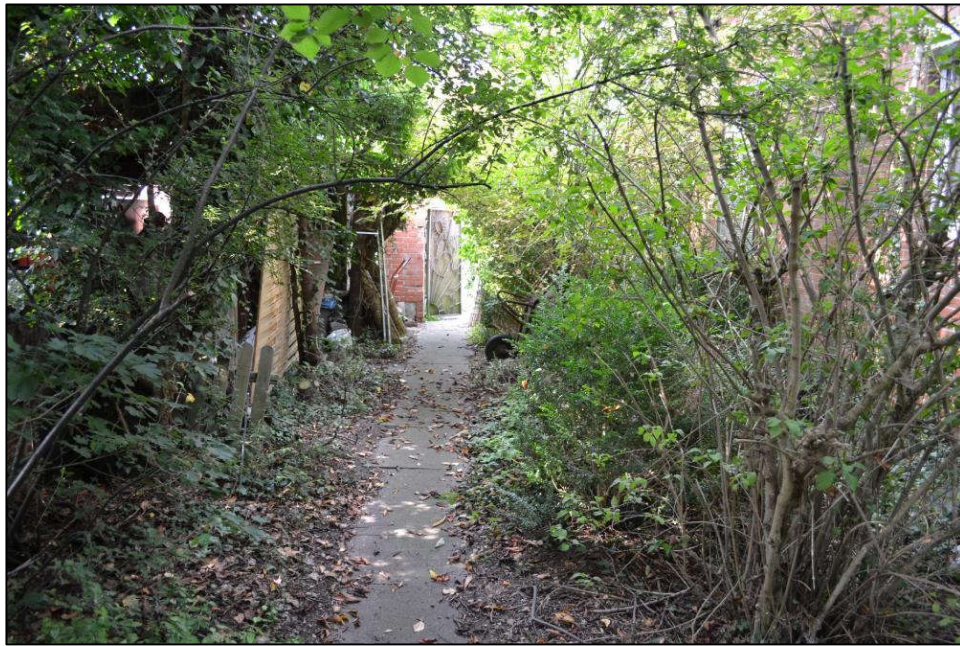


Bild 15: Weg zwischen Carport und Wohnhaus

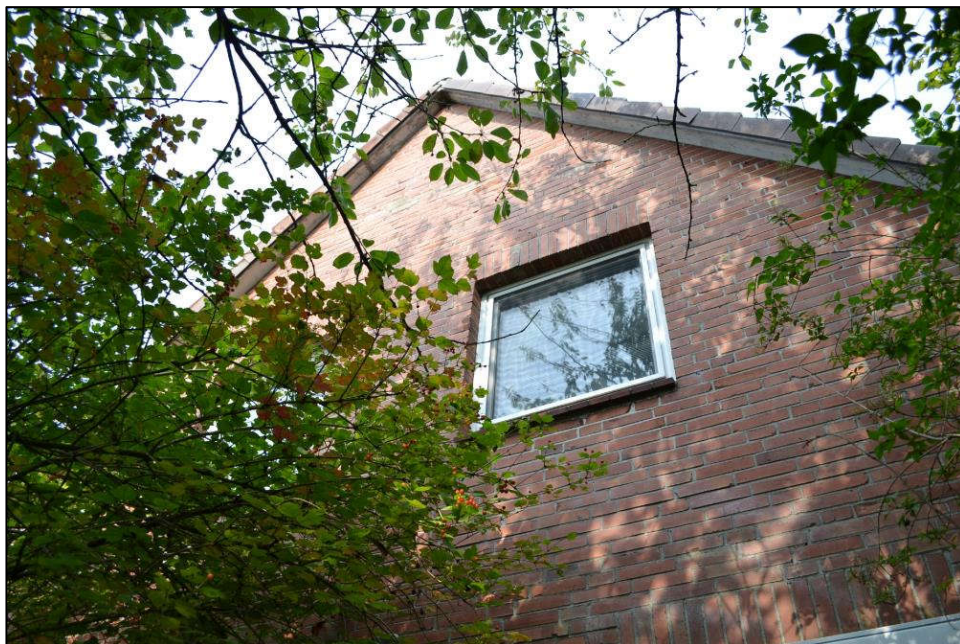


Bild 16: etwa Giebelsüdansicht des Wohnhauses

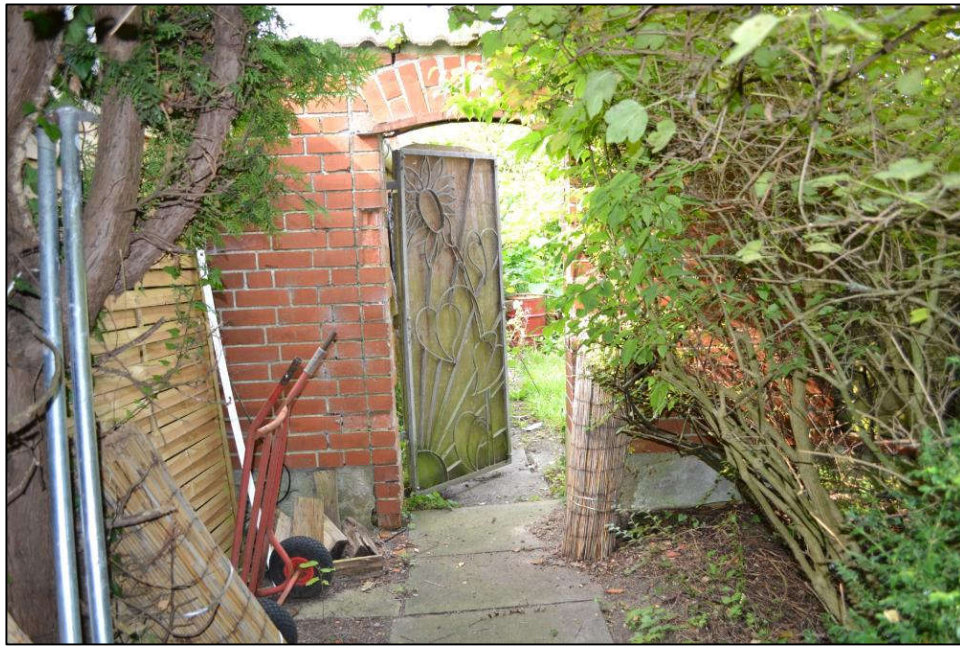


Bild 17: Trennmauer mit Tür zwischen Schuppen und Wohnhaus



Bild 18: Schuppen an der südlichen Grenze



Bild 19: etwa Südansicht des Wohnhauses



Bild 20: etwa Südwestansicht des Wohnhauses mit Terrasse



Bild 21: Blick in den Hausgarten nach etwa Südwesten



Bild 22: Blick nach etwa Süden zum Nachbargrundstück mit der Gewerbehalle



Bild 23: Blick in den hinteren Grundstücksbereich mit Amateurfunksendemast



Bild 24: Blick zum Brunnenschacht



Bild 25: Blick zum Gewächs- und zum Gartenhaus



Bild 26: Gartenhaus als Draufsicht



Bild 27: Blick hinter die Grundstücksgrenze nach etwa Westen



Bild 28: Blick zurück zum Wohnhaus