



THILO RUDROFF REV

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

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön
- Abteilung 8 -
Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Geschäfts-Nr.: 8 K 21/25

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

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

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

Datum: 20.04.2026

Az.: 26-03-19

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude und mit zwei Nebengebäuden
bebauten Grundstücks Am Pool 2 in 24326 Kalübbe



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 19.03.2026 ermittelt mit rd.

289.000,00 €.

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)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
3	Beschreibung des Grundstücks	7
3.1	Wohn- und Verkehrslage	7
3.2	Erschließungssituation	8
3.3	Beschaffenheit	9
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	10
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	11
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	11
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	11
3.5.4	Baulasten	11
3.5.5	Denkmalschutz etc.	12
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
4.1	Allgemeines	12
4.2	Rohbaumerkmale	13
4.3	Ausbauzustand	14
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	17
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	17
4.6	Bauzahlen	19
4.6.1	Überbaute Grundfläche (GR)	19
4.6.2	Brutto-Grundfläche (BGF)	19
4.6.3	Brutto-Rauminhalt (BRI)	19
4.6.4	Wohn- und Nutzfläche (WNF)	20

5	Ermittlung des Verkehrswertes	21
5.1	Vorbemerkung	21
5.2	Definition des Verkehrswertes	21
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.4	Sachwertermittlung	24
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	25
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	25
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	26
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	26
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	29
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	30
5.4.2.4	Baunebenkosten	31
5.4.2.5	Baupreisindex	31
5.4.2.6	Regionalfaktor	32
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	32
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	34
5.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	35
5.5	Verkehrswert	35
5.5.1	Marktanpassung	36
5.5.1.1	Allgemeines	36
5.5.1.2	Sachwertfaktor	38
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
5.5.3	Verkehrswertergebnis	42
5.5.4	Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter	43
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	45
8	Verzeichnis der Anlagen	46

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 19.02.2026, zugestellt am 25.02.2026, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Kalübbe Blatt 255** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 19.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (19.03.2026).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 2.611 m² großes Grundstück, das in der Hauptsache mit einem historisch entstandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude als Bestandteil einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut ist. Das Baujahr – vermutlich vor 1900 – ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekannt. Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt rund

237 m², die Nutzfläche im Erdgeschoss rund 97 m² zuzüglich des Bodenraums. Hinzu kommen ein ehemaliger Schweine- sowie ein Pferdestall im Zusammenhang mit privater Tierhaltung.

1.6 Grundstücksanschrift

Am Pool 2, 24326 Kalübbe.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Immobilie wird derzeit vom Antragsgegner als Miteigentümer Abteilung I lfd. Nr. 2.2 des Grundbuchs bewohnt, der zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mit Auszugsvorbereitungen beschäftigt war, sodass davon auszugehen ist, dass die Immobilie im Zeitpunkt der Übernahme durch einen Erwerber bezugsfrei und geräumt übergeben wird. Ein Irrtum bleibt vorbehalten.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige mit einer Mitarbeiterin (für das Aufmaß) am 19.03.2026 zwischen 13:30 und 15:30 Uhr in Gegenwart des Antragsgegners durchgeführt. Die mit Schreiben vom 02.03.2026 über den Prozessbevollmächtigten ebenfalls unterrichtete Antragstellerin als Miteigentümerin Abteilung I lfd. Nr. 2.1 des Grundbuchs ist nicht erschienen.

1.9 Besichtigungsumfang

Bis auf die Dachgeschossbodenräume konnte das Bewertungsobjekt/-grundstück innen und außen hinsichtlich der Ausstattung sowie des allgemeinen Zustands in einem für diese Wertermittlung grundsätzlich ausreichenden Umfang besichtigt werden.

Die durch den Sachverständigen angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 8 auszugsweise beigelegt. Für die Veröffentlichung von Innenaufnahmen des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes liegt dem Sachverständigen keine schriftliche Freigabeerklärung vor.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 17.09.2025.

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

- Bauaktenrecherche beim Amt Großer Plöner See sowie Einsicht in die beim Kreis Plön als untere Bauaufsichtsbehörde geführten Bauakten des Grundstücks am 16.03.2026.

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 16.03.2026.
- Schriftliche Auskunft des Amtes für Umwelt im Kreis Plön als untere Bodenschutzbehörde zu Altstandorten und Altablagerungen vom 30.03.2026.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Kalübbe vom 15.04.2026.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Großer Plöner See zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks sowie zum Bauplanungsrecht vom 16.04.2026.
- Internetseiten des Amtes Großer Plöner See/des Kreises Plön (Bauleitplanung).
- Immobilienmarktbericht 2025 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Plön im Grundbuch von **Kalübbe Blatt 255** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Kalübbe	001	234	Gebäude- und Freifläche, Am Pool 2	2.611 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.	Lasten und Beschränkungen
1	Vorkaufsrecht der Gutsherrschaft aus Kontrakt vom 16. September 1794. Eingetragen gewesen im Grundbuche von Kalübbe Band I Blatt 36 und bei Umschreibung des Grundbuchs am 7. März 1939 übertragen nach Band 3 Blatt 53 und umgeschrieben am 20.08.1969. Aus Grundbuch Kalübbe Blatt 66 hierher übertragen am 16.07.2012.

2	Eigentumsrecht der (...) Gutsherrschaft an den Eichen- und Buchenbäumen, welche auf den Knicken längs den Reddern und Gehegen stehen oder aufkommen. Eingetragen gewesen im Grundbuche von Kalübbe Band I Blatt 36 und bei Umschreibung des Grundbuchs am 7. März 1939 übertragen nach Band 3 Blatt 53 und umgeschrieben am 20.08.1969. Aus Grundbuch Kalübbe Blatt 66 hierher übertragen am 16.07.2012.
5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 21/25); eingetragen am 12.09.2025.

Hinweis: Die in Abteilung II mit den lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragenen Rechte sind auftragsgemäß gesondert zu bewerten (s. Abschnitt 5.5.4).

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs 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 bekannt geworden.

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Kalübbe, und zwar südwestlich des Dorfplatzes als Eckgrundstück auf der Westseite der adressgebenden Erschließungsstraße Am Pool sowie auf der Nordseite der Straße Am Höben, die mit Ein- und Ausfahrten von der Dorfstraße im Norden angelegt sind. Bis auf ein eventuell erhöhtes Verkehrsaufkommen durch einen Gewerbebetrieb in mittelbarer südöstlicher Nachbarschaft kann die Wohnlage nach dem während der Besichtigung gewonnenen Eindruck als weitgehend ruhig bezeichnet werden und ist im Wesentlichen auf Anlieger- u. Besucherverkehr beschränkt. Vorhanden sind mehr oder weniger typisch dörfliche Gebäudestrukturen mit meist eingeschossigen, teilweise auch zweigeschossigen Wohnhäusern aus unterschiedlichen Entstehungs-jahrzehnten sowie teilweise auch großvolumigeren landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Großer Plöner See mit Sitz in Plön angehörige politische Gemeinde Kalübbe hat nach der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2022 derzeit rund 565

Einwohner. Die Gemeinde liegt im Südwesten des Kreisgebietes; das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von rund 1.180 ha. Kalübbe hat u.a. aus Gründen der geringen Einwohnerzahl keine zentralörtliche Funktion. Sie gehört nach der Landesplanung zum Nahbereich der Stadt Plön, die ein Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums darstellt. Abgesehen von dörflichen Einrichtungen, wie z.B. Dorfgemeinschaftshaus, Kindergarten, Freiwillige Feuerwehr, Sportverein sowie einer Landschlachtereier und meist kleineren Gewerbebetrieben, ist die Infrastruktur ländlich bescheiden, sodass hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs die nächstgelegenen Nachbargemeinden Wankendorf oder Ascheberg mit jeweils 6 km Entfernung aufgesucht werden müssen. Das Zentrum der Kreisstadt Plön ist nach rund 12 km erreichbar; bis zur Landeshauptstadt Kiel sind es rund 33 km.

Insgesamt handelt es sich um eine weitgehend ruhige, jedoch ländlich abseitige Wohnlage. Die Ortslage ist an den ÖPNV (Busverkehr) angebunden. Für den motorisierten Individualverkehr besteht mit der rund 1,2 km östlich entfernten B 430 sowie mit der Anschlussstelle an die westlich verlaufende A 21 bei Wankendorf grundsätzlich eine recht gute überregionale Verkehrsanbindung. Im Rahmen eines kreisweiten Städte- bzw. Gemeindevergleichs ist dennoch von einer überwiegend eher einfachen bis durchschnittlichen Wohnnachfrage auszugehen.

3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück zweiseitig erschließenden Straßen Am Pool und Am Höben (Zone 30) sind mit einer Schwarzdecke befestigt. Die Straße Am Pool ist alleearartig mit beidseitig hochgewachsenen Bäumen angelegt; ansonsten bestehen seitliche Grünrandstreifen. Einen von der Fahrbahn räumlich abgetrennten Gehweg, der mit Betonrechtecksteinen befestigt ist, gibt es in diesem Teilabschnitt auf der östlich gegenüberliegenden Straßenseite; dieser geht in einen wassergebundenen Weg in Richtung Dorfplatz im Norden über.

Das Grundstück ist dem Vernehmen nach an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Telefon und Glasfaser sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser (siehe dazu auch nachstehend) angeschlossen, sodass eine erschließungs- und ausbaubeitragsfreie Baulandqualität besteht (baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV).

Das zur maßgeblichen Erschließungssituation darüber hinaus im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht ergänzend um Auskunft gebetene Amt Großer Plöner See hat mit Antwortschreiben vom 16.04.2026 im Übrigen noch Folgendes mitgeteilt:

1. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße (Gemeindestraße).
2. Das Grundstück ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen (zuständig Zweckverband Ostholstein). Ob ein Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal besteht, ist der Grundstücksakte nicht zu entnehmen.

3. Erschließungskosten, Geldleistungen, Ausgleichsbeträge oder Forderungen nach dem Baugesetzbuch oder Forderungen nach dem Kommunalabgabengesetz stehen nicht aus oder ruhen auf dem Grundstück.
4. Die Gemeinde Kalübbe plant zurzeit keine Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen.

3.3 Beschaffenheit

Das Grundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches und einem Vergleich mit dem Liegenschaftsbuch aus historischen Gründen eine überragende Größe von 2.611 m². Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte als Eckgrundstück mit einer weit überdurchschnittlichen Straßenfrontlänge von rund 42 m an der Ostgrenze sowie einer Ost-West-Ausdehnung bzw. Straßenfrontlänge von rund 57 m an der Südgrenze (= insgesamt 99 m) weitgehend regelmäßig, d.h. annähernd rechteckig und mit meist geradlinigen Grenzen geformt. Neben einer durch die Straßenkreuzung Am Pool/Am Höben bedingten Kurvenabrundung an der Südostgrenze wird die Regelmäßigkeit durch einen Einschnitt an der Ostgrenze von 1,5 m x 16,5 m bzw. einer Vergrößerung der Grenzabstandsfläche mit Auskragung an der Westgrenze von im Mittel rund 2,6 m x 18,5 m verlassen.

Das Gelände ist aus topographischer Sicht weitgehend eben und liegt annähernd auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraßen. Das Erdgeschossniveau des Wohnteils liegt durch den Fundamentsockel mit einem flach, aber zweistufig ausgeführten Hauseingangspodest auf der Ostseite etwas höher. Die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf überzeugt aus wohnbaulicher Sicht nur eingeschränkt deshalb, weil die Südseite mit dem Wirtschaftsteil mit der Straßenseite Am Höben identisch ist und die Giebelseite des Wohnteils mit dem Hauptwohnraum auf der ungünstigen Nordseite liegt. Die größte Grundstücksfreifläche befindet sich auf der Ostseite als Vorgartenfläche in Verbindung mit der Nordseite. Die zwar ebenfalls noch attraktive Westseite (u.a. mit Wintergartenanbau) ist mit dem zweigeschossigen Stallgebäude bebaut, sodass u.a. auch die Aussicht benachteiligt ist; der Abstand beträgt nur rund 13 m. Dennoch lässt die Grundstücksgröße sonnenorientierte Gartennutzungen grundsätzlich zu.

Das noch näher zu beschreibende Wohn- und Wirtschaftsgebäude steht annähernd zentral im Kern des Grundstücks mit einer Firstrichtung von Nord (Wohnteil) nach Süd (Wirtschaftsteil). Aus historisch nicht bekannten Gründen steht das Stallgebäude 1 sowohl mit der Giebelseite im Osten als auch mit der Traufseite im Süden nahe den Straßengrenzen. Das Stallgebäude 2 befindet sich im westlichen Grundstücksbereich parallel zum Wohn- und Wirtschaftsgebäude, d.h. ebenfalls mit einer Hauptfirstrichtung von Nord nach Süd, und einem Erweiterungsbau, der rund 2 m an die Straßengrenze im Süden heranreicht. Der innerhalb der westlichen Grenzabstandsfläche errichtete Pultdachanbau ist in der Liegenschaftskarte nicht eingemessen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Südgrenze des Grundstücks in der Örtlichkeit

nicht exakt mit der Straßengrenze im Sinne der Darstellung in der Liegenschaftskarte in Verbindung mit einem Luftbildvergleich übereinstimmt, sondern teilweise grenzüberschreitend genutzt wird. Der augenscheinlich durch einen geraden Zaun markierte östliche Grenzverlauf muss in der Örtlichkeit ebenfalls nicht exakt mit den rechtlichen Grundstücksgrenzen der Liegenschaftskarte übereinstimmen.

Die überbauten Grundflächen (GR) der vorhandenen Gebäude(-teile) im Hochbau betragen überschlägig rund 716 m² (s. Abschnitt 4.6.1), was ohne Berücksichtigung von versiegelten bzw. befestigten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 2.611 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von rund 0,27 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 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, ein eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen und anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. entsprechenden Fachgutachtern ausgeübt werden. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt; eigene Recherchen wurden nicht angestellt. Unbekannt ist daher auch, in welchem Umfang in den Baulichkeiten u.U. noch Baumaterialien enthalten sind, die nach aktuellen Regelungen zur Verwendung von gefährdenden Materialien nicht mehr verbaut werden dürfen bzw. zu entfernen sind. (...).

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

Mit Antwortschreiben vom 30.03.2026 wurde das Folgende mitgeteilt:

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

3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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

3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dorfgebiet (MD) dargestellt¹.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist nach dem Bauleitplanportal des Kreises Plön sowie nach Auskunft des Amtes Großer Plöner See nicht vorhanden; auch ein Aufstellungsverfahren ist nicht bekannt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist stattdessen nach der planersetzenden Vorschrift des § 34 Baugesetzbuch (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.

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

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der näheren Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevante Umstände sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden bzw. bestehen nach erteilter Auskunft des Amtes Großer Plöner See nicht.

3.5.4 Baulasten

Nach schriftlich erteilter Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 15.04.2026 ist das Grundstück Gemarkung Kalübbe, Flur 1, Flurstück 234 im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Kalübbe nicht enthalten. Zu Lasten und zu Gunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen.

¹ Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_grosser_Ploener_See/Kaluebbe/F/Neuaufstellung2009/2205_F_Neuaufstellung2009_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, Einzeldenkmälern, Gründenkmalen usw. nicht eingetragen².

Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt³.

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

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁵

4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist am Wertermittlungstichtag in der Hauptsache mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Erd- und teilausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude verfügt über einen Wohnteil auf der Nordseite und einen Wirtschafts- bzw. ehemaligen Stallteil auf der Südseite. Das Erdgeschoss besteht im Wohnteil aus einer Eingangsdielen, einem Bad/WC mit Sauna, einem (Arbeits-)Zimmer, einem Wohnzimmer mit beheiztem Wintergartenanbau, einer Küche, einer Speisekammer und einem Hauswirtschaftsraum. Das Dachgeschoss besteht aus einem Flur, einem Duschbad/WC und vier Zimmern. Die anrechenbare Wohnfläche beträgt etwa 237,20 m².

² Einzusehen im Internet unter <https://opendata.schleswig-holstein.de/collection/denkmalliste-ploen/aktuell.pdf>.

³ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH>.

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 – vollumfänglich 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.

Der Wirtschaftsteil im Erdgeschoss besteht neben dem Heizungs- und dem Öltankraum aus einer Tenne, einer Sattelkammer und zwei Stallräumen. Die Nutzfläche beträgt etwa 97,10 m². Der darüberliegende, nicht ausgebaute Bodenraum als ehemaliger Heu- und Streuboden ist nur über eine Anstellleiter erreichbar und wurde vom Sachverständigen nicht betreten. Unter dem Hauswirtschaftsraum ist noch ein kleiner, nicht nutzbarer Kriechkellerraum vorhanden.

Der historische bauliche Ursprung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes sowie des als Pferdestall genutzten Stallgebäudes 1 an der Südostgrenze ist aus den Bauaktenunterlagen weder beim Amt Großer Plöner See noch bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön bekannt. Sicher ist ein Baujahr vor 1900, also ein Gebäudealter von weit über 100 Jahren.

Bauordnungsrechtlich bekannt ist das Stallgebäude 2 im westlichen Grundstücksbereich, das als Schweinestall im Jahr 1960 genehmigt und im selben Jahr fertiggestellt wurde. Mit einer im Jahr 2013 erteilten Baugenehmigung wurde das Gebäude auf der Südseite um Pferdeboxen erweitert. Weiteres ist aus den Bauaktenunterlagen nicht bekannt.

Anm.: Im Hinblick auf die landwirtschaftlichen Betriebs- bzw. Stallgebäude ist darauf hinzuweisen, dass eine landwirtschaftliche Betriebsnutzung nicht ausgeübt wird. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung handelt es sich um eine private Tierhaltung mit Pferden, zwei Kühen und Geflügel. Die vom Eigentümer gepachteten Koppeln/Weideflächen – nördlich und südlich des Grundstücks – stehen einem Erwerber höchstwahrscheinlich nicht mehr zur Verfügung. Des Weiteren ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden nach den Modellvorgaben der ImmoWertV üblicherweise auf 30 Jahre begrenzt. Demzufolge haben die Gebäude das Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer längst erreicht, auch wenn sie aus technischen Gründen noch nutzbar sind. So oder so ist eine Weiterverwendung neben der veralteten Ausstattung sowie funktionalen Mängeln (u. a. nur geringe lichte Höhe im Erdgeschoss des ehemaligen Schweinestalls bei gleichzeitig überdimensioniertem Bodenraum zur Lagerung von Streustroh) außerhalb einer Nutzung für einfachste Lager- bzw. Abstellzwecke aus Sicht eines Erwerbers höchst fraglich und daher mit einer Risikoprognose zu belegen. Die Stallgebäude werden mit der notwendigen Werthypothese "Restwert identisch mit Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsaufwand = wertneutral" nicht gesondert bewertet.

4.2 Rohbaumerkmale

Außenwände:	Mangels existenter Baubeschreibungen ist der exakte Aufbau unbekannt. Angenommen werden Felssteinfundamente mit einem historischen Ziegelmauerwerk mit Rotsteinverblendung.
Innenwände:	Aus vorstehendem Grund ebenfalls unbekannt. Angenommen wird beidseitig verputztes Ziegelmauerwerk sowie teilweise KSL

und Leichtbauwände dort, wo der Grundriss verändert wurde. In der Tenne ist teilweise noch Fachwerk mit Ziegeln erkennbar.

Geschossdecken: Der untere Abschluss ist im Aufbau nicht bekannt. Im Wohnteil vermutlich nachträglich mit Unterbeton bzw. Estrich und Dämmung verändert, im Wirtschaftsteil ist teilweise Betonfußboden erkennbar. Über dem Erdgeschoss liegt eine Holzbalkendecke. Im Wohnteil vermutlich mit Einschub und Lehmschlag als entstehungszeittypischem Aufbau bzw. unterseitig mit Rohrdeckenputz oder Gipskartonplatten bzw. mit Profilholz/Paneelen verkleidet. Im Wirtschaftsteil ist die Balkenlage mit Hobeldielen teilweise sichtbar, ansonsten unterseitig provisorisch mit dünnen Faserplatten als Rieselschutz für den Strohboden verkleidet.

Dach: Auf beiden Giebelseiten abgewalmtes Satteldach als Holzkonstruktion mit Giebel über dem Hauseingang auf der Ostseite und einer Gaube auf der Westseite. Die Eindeckung besteht aus alten Wellfaserzementplatten, die vermutlich noch asbesthaltig sind. Über die im Wohnteil eventuell alt eingebrachte Wärmedämmung und den Aufbau der Dachschrägen z.B. noch mit verputzten Schilfrohmatten oder Leichtbau- bzw. Gipskartonplatten auf Sparschalung usw. liegen keine näheren Informationen vor.

4.3 Ausbauzustand

Treppen: Zweistufiges Hauseingangspodest auf der Ostseite mit Fliesenbelag. Zum Dachgeschoss führt eine offene, weiß lackierte Holztreppe mit textilen Stufenmatten auf den Trittstufen sowie einem Geländer mit senkrechten Stäben und Handlauf. Der nicht besichtigte Bodenraum des Wirtschaftsteils ist von der Tenne aus nur mit einer Anstellsleiter erreichbar. Zum Kriechkellerraum unterhalb des Hauswirtschaftsraums führt eine kurze Betontreppe, die durch ein Lattengerüst mit Platten verdeckt liegt.

Fenster: Die Fenster im Wohnteil sind in der Regel aus Holz mit Sprossenteilung und Isolierverglasung. Vereinzelt gibt es auch Kunststofffenster (Küche, HWR, Gaube) bzw. Holzdachflächenfenster. Die Einbaujahre konnten im Einzelnen nicht festgestellt werden (vermutlich Ende der 1980er bis Anfang der 1990er Jahre). Im

Wirtschaftsteil sind in aller Regel einfache Stall- bzw. alte Eisen- sowie Betonrahmenfenster mit Einfachverglasung vorhanden. Nur im Heizungsraum gibt es ein Fenster aus Glasbausteinen.

Türen:

Im Wohnteil einflügelige Hauseingangstür aus Holz mit kassetierten Feldern und einem schmalen Seitenteil mit Butzenglas-scheiben. Die Außentüren im Wohnzimmer zum Wintergarten-anbau und in der Küche entsprechen der jeweiligen Fensterbe-schaffenheit aus Holz bzw. Kunststoff. Die Außentür des Haus-wirtschaftsraums ist aus Kunststoff in geschlossener Ausfüh-rung. Als Innentüren sind im Erdgeschoss in der Regel Kiefer-Landhaustüren vorhanden sowie eine Glastür mit Rundbogen zwischen Diele und Küche und eine FH-Tür zum Heizungsraum. Im Dachgeschoss sind in unterschiedlicher Form eine alte Kas-setten- sowie eine Falt- und einfache Fertigtüren vorhanden. Im Wirtschaftsteil gibt es innen wie außen Brettertüre und -türen.

Bodenbeläge:

Diele, Küche, Speisekammer, HWR und Sanitärräume sind ge-fliest. Ansonsten wurde in den Zimmern des Erdgeschosses so-wie im Dachgeschoss ein einfacher Laminatboden verlegt. Im Wirtschaftsteil sind keine besonderen Bodenbeläge vorhanden.

Sanitäre Ausstattung:

Großräumiges Bad im Erdgeschoss mit wandhängendem Urinal, Bidet, WC und Waschtisch sowie zwei Stufen höher als Podest-fläche Einbau-Badewanne und Dusche mit Seitenwänden sowie mittiger Duschabtrennung. Vorhanden sind weiße Objekte. Die Wände sind umlaufend deckenhoch hell gefliest und die Decke mit weiß gestrichenem Profilholz verkleidet. Dazu eine kleine Einbausauna. Die Ausstattungen stammen im Wesentlichen ver-mutlich aus dem Anfang der 1990er Jahre. Das innenliegende (fensterlose) und zumindest augenscheinlich neuere Bad im Dachgeschoss mit elektrischem Deckenlüfter liegt mit dem Fuß-boden etwa 1 m nach der Eingangstür um eine Differenzstufe höher. Vorhanden ist eine Dusche mit Glasduschkabine, ein wandhängendes WC und ein Waschtisch. Weiße Objekte. Die Objektwände sind deckenhoch gefliest. Vor der Dusche liegen teilweise Bodenfliesen infolge eines Wasserschadens, vermut-lich im Duschablauf, lose. Als Folge eines geänderten Treppen-aufgangs ist ein gefliester Sockelbereich als Ablage vorhanden.

- Beheizung:** Beheizt wird der Wohnteil durch eine alte Ölzentralheizung des Fabrikats Buderus Deltatherm 11-PG mit Warmwasserbereitung. Das Baujahr ist nach dem Herstellerschild 1976. Das Heizöl wird in 4 PE-Tanks des gleichen Baujahres gelagert. Das Fassungsvermögen war auf dem Herstellerschild nicht leserlich. Die Installationen bestehen aus Plattenheizkörpern teilweise unterschiedlichen Baujahrs. Im Dachgeschoss gibt es einen alten Rippenheizkörper, im Bad einen neueren Handtuchheizkörper. In einem DG-Zimmer ist kein Heizkörper vorhanden. Des Weiteren ist in der Diele (unter dem Treppenaufgang) ein Kaminofen angeschlossen, ein zweiter im Wohnzimmer. Technische Prüfungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.
- Sonstiges:** Der Zeit- und Weiterverwendungswert der vorhandenen, normal nutzbaren Einbauküche mit üblicher Geräteausstattung ist aus Sicht eines durchschnittlichen Erwerbers als gering einzustufen. Beheizter Wintergartenanbau mit gefliestem Fußboden als Holzkonstruktion mit Isolierverglasung und einem flach geneigten Pultdach mit Kanthölzern und Stegplatten. Der Zustand der äußeren, teilweise morschen und verwitterten Holzbauteile ist infolge vernachlässigter Pflege/Unterhaltung objektiv mäßig. Der Wintergartenanbau ist deshalb nicht gesondert zu bewerten.
- Nebengebäude:** Historisch entstandenes Stallgebäude 1, das zurzeit noch als Pferdestall genutzt wird. Konstruktiv handelt es sich um eine massive Ziegelbauweise mit teilweise noch sichtbarem Fachwerk. Satteldach mit beidseitigem Krüppelwalm als Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus erneuerten Trapezblechen und offenem Bodenraum sowie Stallfenstern und Brettertüren. Stallgebäude 2 als ehemaliger Schweinestall. Massive Bauweise mit Rotstein verblendetem Erdgeschoss. Sattel-/Pfettendach als Holzkonstruktion mit hohem Drempe und einer Eindeckung aus Wellfaserzementplatten bzw. über Erdgeschoss verkleidet mit Profilblechen. Betonfußboden und massive Betondecke mit Trägern und Stützen sowie Stallfenstern und mehreren Türen. Dazu zwei Erweiterungsanbauten/Überdachungen mit Pultdächern auf der Süd- und auf der Westseite als Holzkonstruktion, die mit Trapezblech und mit Wellfaserzementplatten eingedeckt sind

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die ortsüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gemäß Abschnitt 3.2. Begrenzt wird das Grundstück straßenseitig auf der Ostseite durch einen Holzzaun mit Gartentor sowie verkleideten Pfeilern. Außerhalb der straßenseitig offenen Südseite sind sowohl grenzbegleitend als auch teilweise gebäudeumlaufend in Verbindung mit der bisher ausgeübten Tierhaltung in unterschiedlicher Zusammensetzung und Güte in mehreren Teilabschnitten Holz- und Maschendrahtzäune vorhanden. Hauszuwegung und hausnahe Freifläche mit einem alten Gartenhaus sowie mit U-Pfostenträgern eines vermutlich ehemaligen Pavillons sind mit Betonrechtecksteinen befestigt, der offene Auffahrts- bzw. Stellplatzbereich südlich des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes mit alten Beton-, Schotter- und Kiesanteilen. Der östlich und nördlich gelegene Hausgartenanteil ist im Wesentlichen mit einer Rasenfläche identisch. Gärtnerisches Gestaltungsgrün mit Sträuchern und Gehölzen bzw. hochgewachsenen Bäumen (u.a. mit Linden, Ahorn, Blutbuche, Birken) ist insgesamt sowie grenzbegleitend vorhanden.

4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung⁶

Soweit im Rahmen einer nur kurzzeitigen Ortsbesichtigung, die sich hauptsächlich auf die Feststellung der vorhandenen Ausstattungsmerkmale und des allgemeinen Erhaltungszustandes im Hinblick auf offensichtlich erkennbare Schäden beschränkt, überhaupt eine abschließende Beurteilungsgrundlage möglich ist, waren zumindest in den einsehbaren Bereichen des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes augenscheinlich keine schwerwiegenden Mängel und Schäden ersichtlich. Vorhanden ist zunächst ein grundsätzlich baualtersgemäßer Allgemeinzustand mit einerseits den Wohnteil betreffenden teilmodernisierten Eigenschaften, andererseits mit mehr oder weniger üblichen Schönheitsreparatur- und Instandsetzungserfordernissen, insbesondere infolge Alterung und Gebrauch, deren Detailauflistung zu weit gehen würde. Unabhängig davon ist ergänzend auf die vorherige Baubeschreibung (u.a. Leckage im DG-Bad mit losen Fliesen) sowie auf die allein aus Altersgründen erneuerungsnotwendige Heizungsanlage mit dem aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäßen Energieträger Öl hinzuweisen. Das Dach ist mit Wellfaserzementplatten alt eingedeckt; die vorhandene Wärmedämmung ist vermutlich unzureichend; die Dachflächenfenster im Dachgeschoss sind vermutlich tlw. blind. Im östlichen Stallraum zeigt der Deckenbalken vor dem anschließenden Heizungsraum einen näher zu untersuchenden Feuchtigkeitseintrag mit teilweise weißer, pilzartiger Verfärbung. (...). Trotz der in der Vergangenheit vorgenommenen Modernisierungsanpassungen ist die Immobilie so oder so sowohl dekorativ als auch qualitativ sichtbar "in die Jahre gekommen", sodass

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.

gegenüber neuzeitlicheren bzw. umfangreicher modernisierten Bestandsobjekten eine negative Wertigkeit besteht, da sich die Wohnwertanschauungen allgemein gewandelt haben. Mit- hin hat sich ein verständiger Erwerber auf materielle Zusatzleistungen und die bei Erwerb von Altbauten generell bestehenbleibenden Imponderabilien einzustellen (z.B. eventuelle Bau- schadstoffe, konstruktive Schwächen, eventuell weitere Feuchtigkeitsschäden und Leckagen, unbekannte Leitungsverläufe und veraltete Haustechnik, energetischer Sanierungsbedarf).

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

Die vorhandene Ausstattung wird entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) bzw. der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Neufassung der Immobilienwertermittlungsverordnung (Im- moWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist ins- besondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtli- chen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Ma- terialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung.

Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV mit den Nor- malherstellungskosten 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 mit dem hier wertrelevanten Wohnteil sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie modellbedingt eine überwiegend einfache bzw. nicht mehr zeitgemäße bis teilweise noch knapp mittlere Ausstat- tungsqualität auf, was insbesondere im historischen Entstehungsbaujahr mit im zunehmenden Zeitablauf kaum noch anzuerkennenden Modernisierungsanpassungen begründet ist. Moder- nisierungen sind bspw. auch Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser be- wirken. Die Ausstattung ist nach Einschätzung des Sachverständigen in Verbindung mit den Kriterien der ImmoWertV damit etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 2,2 einzustufen.

4.6 Bauzahlen

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

4.6.1 Überbaute Grundfläche (GR)

Wohn- und Wirtschaftsgebäude:	$(12,75 \text{ m} \times 21,20 \text{ m}) + (0,12 \text{ m} \times 4,40 \text{ m}) =$	270,83 m ²
Wintergartenanbau:	$4,10 \text{ m} \times 4,30 \text{ m} =$	17,63 m ²
Stall 1:	$13,10 \text{ m} \times 9,15 \text{ m} =$	119,87 m ²
Stall 2:	$23,85 \text{ m} \times 8,50 \text{ m} =$	202,73 m ²
Pulldachanbauten:	$(5,00 \text{ m} \times 8,50 \text{ m}) + (4,90 \text{ m} \times 12,70 \text{ m}) =$	<u>104,73 m²</u>
		715,79 m²

4.6.2 Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohn- und Wirtschaftsgebäude:	Erdgeschoss (Wohnteil)	158,38 m ²
	Erdgeschoss (Wirtschaftsteil)	112,45 m ²
	Dachgeschoss (Wohnteil)	125,95 m ²
	Dachgeschoss (Wirtschaftsteil)	<u>144,88 m²</u>
		541,66 m²
Wintergartenanbau:	Erdgeschoss	17,63 m²
Stall 1:	Erdgeschoss	119,87 m ²
	Dachgeschoss	<u>119,87 m²</u>
		239,74 m²
Stall 2:	Erdgeschoss	202,73 m ²
	Dachgeschoss	202,73 m ²
Pulldachanbauten:	Erdgeschoss	<u>104,73 m²</u>
		510,19 m²

4.6.3 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Wohn- und Wirtschaftsgebäude:	Erdgeschoss	947,80 m ³
	Dachgeschoss	<u>1.150,90 m³</u>
		2.098,70 m³

Wintergartenanbau:	Erdgeschoss	49,30 m³
Stall 1:	Erdgeschoss	293,80 m³
	Dachgeschoss	<u>347,70 m³</u>
		641,50 m³
Stall 2:	Erdgeschoss	962,80 m³
	Dachgeschoss	304,10 m³
Pultdachanbauten:	Erdgeschoss	<u>381,50 m³</u>
		1.648,40 m³

4.6.4 Wohn- und Nutzfläche (WNF)

Wohnteil

Erdgeschoss:	Diele	20,70 m²	
	Zimmer	16,80 m²	
	Wohnzimmer	32,20 m²	
	Bad/WC	17,10 m²	
	Sauna	3,90 m²	
	Küche	17,10 m²	
	Speisekammer	3,90 m²	
	HWR	17,80 m²	
	Wintergartenanbau	<u>15,00 m²</u>	144,50 m²
Dachgeschoss:	Flur	5,70 m²	
	Zimmer 1	15,20 m²	
	Zimmer 2	9,40 m²	
	Zimmer 3	24,30 m²	
	Zimmer 4	28,20 m²	
	Dusche/WC	<u>9,90 m²</u>	<u>92,70 m²</u>
			237,20 m²

Wirtschaftsteil

Erdgeschoss:	Tenne	43,00 m²	
	Stall	22,30 m²	
	Heizung	4,10 m²	
	Öltanks	7,90 m²	
	Stall	8,60 m²	
	Sattelkammer	<u>11,20 m²</u>	97,10 m²

Weitere Nutzflächen gibt es im nicht ausgebauten Dachgeschoss (Bodenraum) des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes sowie in den beiden Stallgebäuden, die, wie bereits begründet, aus Sicht eines durchschnittlichen Käufers faktisch keinen wesentlichen (Mehr-)Wert darstellen.

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 Baugesetzbuch (BauGB), bezogen auf den Zeitpunkt der Versteigerung, festgesetzt, wobei aus verfahrenstechnischen Gründen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches grundsätzlich unberücksichtigt bleiben (unbelasteter Verkehrswert). Das Gleiche gilt sinngemäß für grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht), die der Versteigerung unterliegen.

5.2 Definition des Verkehrswertes

Kaufpreise bilden sich durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden die Kaufpreise zudem von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z. B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer, beeinflusst. Es ergeben sich somit auf dem Markt für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise. Nach der Legaldefinition des § 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 Wertermittlungstichtag 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 persönliches bzw. außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die am 01.01.2022 mit einer Neufassung vom 14.07.2021 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) mehrere normierte Verfahren an, die sich generell gleichrangig gegenüberstehen. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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

Das Vergleichswertverfahren scheitert bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern jedoch regelmäßig meist daran, dass aus Gründen eines hohen Maßes an vorhandener Individualität – insbesondere als Resthof mit einem historischen Wohn- und Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlichen Ursprungs und mit aus Sicht eines durchschnittlichen Erwerbers im Wesentlichen funktions- sowie wertlos gewordenen Nebengebäuden – weder eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen (direkter Preisvergleich) noch hinreichend geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg ausdrücklich verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- oder Sachwertverfahren zweifelsfrei immer noch am besten zu überzeugen vermag.

Das **Ertragswertverfahren** hingegen eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, nachhaltig Erträge zu erzielen, dies ist 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 nicht vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren wegen des vorrangig eigenwohnlichen Nutzungshintergrundes nicht zu sachgerechten Ergebnissen führt. Dies vor allem auch deshalb nicht, weil für den Grundstücksteilmarkt der üblicherweise eigengenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser weder objektspezifisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze noch marktüblich erzielbare Vergleichsmieten in einer ausreichenden Qualität und Quantität zur Verfügung stehen, sodass es an zuverlässigen Marktdaten mangelt und eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Auf ein lediglich "Papier schwärzendes" und den Gutachtenumfang sprengendes Ertragswertverfahren ist daher ausdrücklich zu verzichten. Im Übrigen ist es ausreichend, die Wertermittlung mit nur einem Wertermittlungsverfahren durchzuführen, insbesondere dann, wenn das gewählte Verfahren (siehe dazu nachstehend) die Anschauungen des jeweils maßgebenden Grundstücksteilmarktes zutreffend widerspiegelt.

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 zins-

abwerfende 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 "schielt" 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, der vorläufigen Sachwerte 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 in der Regel 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 des Grundstücks 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 des Grundstücks nach Berücksichtigung der 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 Grundstücks-

merkmale 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 Nachbarschaftslage in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreisvereinbarungen 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 Kalübbe zur Verfügung stehenden Bodenrichtwerte, d.h. durch deren Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2026 für die Gemeinde Kalübbe einen Bodenrichtwert in Höhe von

85,00 €/m² festgestellt⁷. 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 eingeschossiger 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 hingegen nicht.

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

Das Bewertungsgrundstück hat einen vergleichbaren Entwicklungs- und Erschließungszustand; es ist also mit den Kriterien des Richtwertgrundstücks zunächst in Übereinstimmung befindlich. Nachdem auch die allgemeinen äußeren Lagekriterien durch den Glücksfall eines geeigneten Richtwertgrundstücks aus der direkten und mittelbaren Nachbarschaft im zonalen Vergleich keine besonderen Vor- und Nachteile bzw. wertrelevanten Abweichungen erkennen lassen, da der Bodenrichtwert auf eine durchschnittliche Normallage – also mit weitgehend mittleren Kriterien – eines baulich weitgehend homogen strukturierten Dorfsiedlungsgebiets bezogen ist, sind mehrere der sonst wertbildenden Faktoren unberücksichtigt zu lassen, weil sie im Wesentlichen bereits Gegenstand der Bodenrichtwertermittlung geworden sind.

Demgegenüber bestehen im zonalen Bodenrichtwertvergleich Abweichungen in den inneren Lage- und Beschaffenheitskriterien, die einen vorwiegend negativen Charakter haben. Zum einen handelt es sich qualitativ um ein Eckgrundstück. Infolge überlanger Straßenfront besteht im Normalfall eine höhere Einsehbarkeit in die Grundstücksfreiflächen. Damit verbunden sind regelmäßig meist auch grundstücksbezogene Mehraufwendungen bzw. -kosten (z.B. Unterhaltung einer Einfriedung und eines Sichtschutzes, Schnee- und Eisbeseitigung, Straßenreinigung, Erschließung bzw. bei Straßenbaumaßnahmen) sowie eine meist höhere Immissionsbelastung aus Straßenverkehr. Hinzu kommt – insbesondere für den historisch bebauten Zustand – eine nicht vollständig überzeugende Ausrichtung zum Sonnenverlauf. Ein normal bzw. vorteilhaft gestaltetes Grundstück wird durch rechtwinklige Grundstücksgrenzen und ein

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

Verhältnis der Frontbreite zur Grundstückstiefe von etwa 1:2 gekennzeichnet. Im Sinne der Bodenrichtwertdefinition gilt bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ein ebenes Gelände mit einer Frontbreite von etwa 20-25 m und einer Tiefe von etwa 35-40 m mit einer straßenabgewandten Ausrichtung des Hausgartens nach Süden/Südwesten als ideal. Des Weiteren beziehen sich die Bodenrichtwerte auf Grundstücke, die mit einem modernen und zeitgemäßen Gebäude nach eigenem Gusto bebaubar sind. Die Marktteilnehmer, die also die recht hohen Kaufpreise für unbebaute (Bau-)Grundstücke zahlen, vereinbaren diese Preise demzufolge auch nur in Verbindung mit dem Gedanken, das Grundstück zukünftig neu zu bebauen und zu nutzen. Erwerber einer Gebrauchtimmoblie können zwar im Detail noch Änderungen vornehmen, sind jedoch konzeptionell meist an die vorhandene Bebauungsstruktur gebunden und differenzieren den Kaufpreis insofern auch nicht nach einem Boden(wert)- und Gebäude(wert)anteil, sondern bilden den Kaufpreis gedanklich vielmehr als Gesamtbetrag.

Da andererseits für den altbebauten Zustand mehrfach kumulierende Abhängigkeiten bestehen und dem keine besonderen Vorzüge entgegenzuhalten sind, ist das im zonalen Vergleich grundsätzlich notwendige Abschlagsmaß nach Markterfahrung des Sachverständigen zusammenzufassen und auf eine marktgerechte mittlere Größenordnung von -15% zu begrenzen, da ein Abschlag von -10% noch zu wenig und ein Abschlag von -20% bereits zu viel wäre.

Damit verbleibt immer noch die abweichende Grundstücksfläche. 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 aus historischen Gründen mit 2.611 m² erheblich größer als das nur 800 m² große Bodenrichtwertgrundstück oder die heute aus Kostengründen immer kleiner werdenden Grundstücke in den Neuerschließungsgebieten, was nach Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit 376 untersuchten Kauffällen aus dem Zeitraum 2021 bis 2024 im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück mit der Formel $y = 1,48006 * \text{EXP}(-0,000168 * x) / 1,2939281$ einen wertmindernden Abschlag von rund -26% bzw. einen Umrechnungskoeffizienten von rund 0,74 ergibt⁸.

Ergänzend ist noch darauf hinzuweisen, dass angesichts der Grundstücksübergröße auf eine Zonierung in einen wertvolleren Baulandanteil einerseits und einen wertmäßig nachrangigeren

⁸ Vgl. Immobilienmarktbericht 2025, S. 77.

Gartenlandanteil andererseits ausdrücklich verzichtet wurde. Denn wäre das Grundstück gedanklich unbebaut, wäre eine Teilung in zumindest zwei Einfamilienhausgrundstücke grundsätzlich vorstellbar. Diese würde unter Gegenhaltung der dazu notwendigen Abbruch- und Freiräumungs- sowie Vorhalte- und Vermarktungskosten nach Einschätzung des Sachverständigen – wenn überhaupt – zu keinem wesentlichen "Mehrwert" führen. Da der Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung vom Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens im Übrigen noch nicht allzu weit entfernt liegt und zum vorherigen Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 ein identischer Bodenrichtwert ermittelt wurde, ist keine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt deshalb:

$2.611 \text{ m}^2 \times 85,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 0,74 \times$	139.597,12 €
Bodenwert des Grundstücks	rd. 140.000,00 €

5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m^2), des Gebäuderäumminhaltes (m^3) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte (Modellkosten) zugrunde zu legen. Besonders preisgünstige oder überzogene Herstellungskosten müssen dabei außer Betracht bleiben.

Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der sogenannten 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, behördliche 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) ausgewiesen. 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 erlaubt⁹. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m² BGF angegeben¹⁰.

Im Beurteilungsfall handelt es sich um ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude, das in der SW-RL bzw. in Anlage 4 der neuen ImmoWertV nicht tabelliert ist. Ungeachtet dessen entspricht der Wohnteil grundsätzlich dem NHK-Typ 1.21 für freistehende Einfamilienhäuser (Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) mit einem rechnerischen BGF-Anteil von 284,33 m² innerhalb der Standardstufe 2,2 mit einem vorläufigen Kostenkennwert von 901,00 €/m² BGF. Für die gegenüber den Standardobjekten (210,00 m² BGF) abweichende Objektgröße ist mit 0,93 ein Korrekturfaktor anzusetzen. Die Normalherstellungskosten sind u.a. von der Objektgröße (BGF oder WF) abhängig. Begründet im relativen Aufwand sinken mit steigender Objektgröße die Kosten (€/m²), was einen modifizierten Kostenkennwert von rund 838,00 €/m² BGF ergibt¹¹.

Für den Wirtschaftsteil mit einem rechnerischen BGF-Anteil von 257,33 m² sowie einer deutlich geringwertigeren Ausstattung mit im Wesentlichen nicht modernisierten Eigenschaften und einer im Normalfall kürzeren wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren sind die Kostenkennwerte für landwirtschaftliche Betriebsgebäude (NHK-Typen 18 ff.) heranzuziehen. Wirtschaftlich betrachtet ist ein Kostenkennwert von rund 250,00 €/m² BGF angemessen.

5.4.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Von den Normalherstellungskosten bzw. von der BGF- oder WF-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 tatsächlichen 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 die nicht in der ImmoWertV angesprochenen besonderen Betriebsvorrichtungen. Im Verhältnis zu

⁹ 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.

¹⁰ Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der marktüblich 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). Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind in der Wertermittlung nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c (nicht überdeckt) zuzuordnen. 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.

¹¹ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 150. EL, Kap. 3.01.2 (Einflussgrößen auf die NHK 2010).

der Alterswertminderung von baulichen Anlagen sind die besonderen Betriebsvorrichtungen – je nach Art – allerdings auch 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 liegt, erfolgt für besondere Bauteile und Einrichtungen (z.B. normale Gauben, Kellerlichtschächte, Podeste, Eingangsüberdachungen o. Ä.) kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK 2010 enthalten sind. Diese "Üblichkeit" wird beim Bewertungsobjekt nicht wesentlich verlassen, sodass es nach Marktsichtspunkten 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).

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 des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100,0). Bei zurückliegenden Stichtagen wird er aus Jahreswerten interpoliert, bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 4. Quartal 2025 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte und auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindex beträgt 190,6¹².

¹² Dies geschieht über folgende Formel: $BPI(\text{für den Wertermittlungsstichtag bezogen auf das Basisjahr } 2010 = 100) = BPI(\text{für den Wertermittlungsstichtag bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr}) / BPI(\text{für das Jahr } 2010 \text{ bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr}) \times BPI(\text{für das Jahr } 2010 \text{ bezogen auf das Basisjahr } 2010 = 100)$.

5.4.2.6 Regionalfaktor

Der mit Neufassung der ImmoWertV in das Sachwertverfahren eingeführte Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der bundesdurchschnittlichen 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 aktuellen Modellvorgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach wie vor der Fall ist, sodass es keiner weiteren Regionalisierung der bundesdurchschnittlichen Herstellungskosten bedarf.

5.4.2.7 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten mittels eines Alterswertminderungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei sorgfältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht i.d.R. dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts – wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts – können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV).

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung der Sachwertfaktoren waren die Orientierungs-

werte 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 für Wohngebäude pauschal 80 Jahre. Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist nach den Modellvorgaben die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten. 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 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 sind¹³. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der Modernisierungspunktzahl ergibt sich dann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung einer Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL und in der ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer auch direkt abgelesen werden kann. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die tlw. noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude hat am Wertermittlungsstichtag ein Alter von bereits weit über 100 Jahren. Die vorhandene Gebäudestruktur ist in die Gruppe der Einfamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit Mischnutzung einzuordnen, deren wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach den Modellvorgaben 80 Jahre beträgt. D.h., der Unterschiedsbetrag zwischen der

¹³ 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.

Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage wäre demnach bereits deutlich negativ. Unter Berücksichtigung der im zunehmenden Zeitablauf zumindest teilweise noch anzuerkennenden Modernisierungselemente bzw. -maßnahmen ist nach den Modellvorgaben gemäß Anlage 2 ImmoWertV allenfalls noch der sogenannte Modernisierungsstandard "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" vorhanden, was bei maximal 5 zu vergebenden (Teil-)Punkten modellhaft eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 24 Jahren ergibt. Die Berechnung des daraus resultierenden Alterswertminderungsfaktors ist einfach: Die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt. Das ergibt 24 Jahre Restnutzungsdauer ÷ 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 0,30 (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 Gedanke zugrunde, dass der Sachwert der Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum Sachwert des Gebäudes steht. 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 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den in den Immobilienmarktberichten ab 2022 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 berücksichtigt. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wie z.B. in der Landeshauptstadt Kiel oder im 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 auf-

wendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisaufschlägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honorieren" die Marktteilnehmer 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 vollständig übernommen werden, so dass trotz der Grundstücksübergröße für die baulichen und sonstigen Außenanlagen allein aus Alters- und Qualitätsgründen ein Individualwert von 6% wirtschaftlich angemessen ist.

5.4.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

Das Sachwertverfahren führt in der Zusammenstellung der in den Vorabschnitten vorgestellten Parameter zunächst zu folgendem (vorläufigen) Ergebnis. 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		
NHK-Typ 1.21	284,33 m²	838,00 €/m²	=	238.268,54 €
NHK-Typ 18 ff.	257,33 m²	250,00 €/m²	=	64.332,50 €
= Zwischensumme				302.601,04 €
Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag:				
= 302.601,04 € x 1,906 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor			=	576.757,58 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):			x	0,30
= vorläufiger Gebäudesachwert			=	173.027,27 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen			+	10.381,64 €
= vorläufiger Sachwert des Gebäudes und der Außenanlagen			=	183.408,91 €
+ Bodenwert des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)			+	140.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks			=	323.408,91 €
			rd.	323.500,00 €

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 allge-

meinen 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 Kaufinteressenten¹⁴."

Der (objektive) Verkehrswert (Marktwert) ist demzufolge nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen. 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 Verkehrs-

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

wertes 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- noch eine Ergänzungs- bzw. Unterstützungsfunktion, zumal hinreichend gesicherte Marktdaten in ausreichender Qualität auch hier nicht vorhanden sind.

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

Allgemein und insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, auf die sich die Bedeutung der durchgeführten Sachwertermittlung im Wesentlichen beschränkt, gilt, dass der Sachwert einerseits umso mehr hinter dem Verkehrswert zurückfällt, je aufwendiger das Grundstück bebaut ist und andererseits wiederum umso mehr hinter dem Verkehrswert zurückfällt, je größer das Missverhältnis zwischen der baulichen Qualität und der Lage ist; bei hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern in schlechter (d.h. von Erwerberseite wenig bevorzugter) Lage einschließlich einer ungünstigen Entfernungslage öffnet sich die Schere zwischen Sach- und Verkehrswert. Demgegenüber kann bei besonders kleinen Objekten (Sachwerten) der Verkehrswert auch häufig über dem vorläufigen Sachwert liegen. Somit gilt, dass Marktanpassungszuschläge in guten Lagen höher und Marktanpassungsabschläge in guten Lagen geringer

ausfallen – und umgekehrt. Ausgehend davon, dass der vorläufige Sachwert des Grundstücks also nur ein Zwischenwert auf dem Weg zum Verkehrswert (Marktwert) ist, und im Regelfall nicht immer geeignet ist, den Verkehrswert (Marktwert) zu repräsentieren, bestimmt sich der Marktanpassungszu- oder abschlag aus der (Wert-)Beziehung Marktanpassungszu- oder -abschlag = Verkehrswert minus vorläufiger Sachwert des Grundstücks.

Die Zu- und Abschläge fallen für unterschiedliche Grundstücksarten und unterschiedliche Grundstückslagen unterschiedlich aus. Des Weiteren sind sie erfahrungsgemäß abhängig von der Größe, Beschaffenheit, Alter bzw. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, dem Bodenwert des Belegenheitsgebiets (Lage) und vor allem der Höhe des vorläufigen Sachwertes¹⁵. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegroße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden.

Die Marktanpassungszu- und -abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich erst durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich noch eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.5.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden dazu 88 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 11/2024 bis 11/2025 mit einem ursprünglichen Baujahr zwischen 1960 bis 2024, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs jeweils gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter

¹⁵ Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z.B. "unter 250.000,00 €" in ländlichen Gebieten 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.

Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages dem Grundsatz nach mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks und mit Zunahme des Bodenwertniveaus entsprechend an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohem vorläufigen Sachwert des Grundstücks können sich hingegen auch Abschläge ergeben.

Mithin ist der Sachwertfaktor überwiegend von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig: Von der Höhe des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert. Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen. Vom Gebäudestandard des Objektes: Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert)¹⁶. Wird der aus Kaufpreisen für vergleichbar anzusehende Objekte abgeleitete Sachwertfaktor sachgerecht angewendet, entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichswertverfahren.

Im Beurteilungsfall ist die Immobilie in der linken Tabellenspalte mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 323.500,00 € zwischen 320.000,00 € und 330.000,00 € und in den rechten Tabellenspalten in ein Bodenwertniveau von 65,00 €/m² bis 100,00 €/m² (Median 90,00 €/m²) einzuordnen, was einen Sachwertfaktor von 1,06 ergibt¹⁷. Darüber hinaus sind aus Gründen des mit kreisweit nur 88 Kauffällen äußerst geringen Stichprobenumfangs zum Vergleich auch Sachwertfaktoren eines Gesamt- und Referenzsystems geeignet, denen bundesweite Untersuchungen der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH zugrunde liegen¹⁸. Das Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem basiert im Wesentlichen auf den gleichen Modellannahmen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön bzw. der ImmoWertV/Normalherstellungskosten 2010, sodass die Anwendung grundsätzlich geeignet ist. Eine diesbezügliche Abfrage hat für den Teilmarkt der Einfamilienhäuser einen Sachwertfaktor von 0,96 ergeben. Der Standardfehler wird mit 2,10% angegeben, mit einem 95%-Konfidenzintervall liegt dieser Sachwertfaktor innerhalb einer Spanne von 0,92 bis 1,00¹⁹.

Wäre das hier zu beurteilende Grundstück also ein absolut typisches Objekt, dann wäre ein Anpassungsabschlag und/oder -zuschlag zwischen 0,92 (unterer Spannenwert) und 1,06 (oberer Spannenwert) hoch wahrscheinlich. Damit ist der Sachwertfaktor aber nicht

¹⁶ Vgl. Praxis der Grundstücksbewertung, Abschnitt 4.4.7.4.

¹⁷ Vgl. Immobilienmarktbericht 2025, S. 90.

¹⁸ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar bzw. Marktdaten und Praxishilfen, 120. EL, S. 3.03/4.2/17.

¹⁹ Online-Abfrage unter <https://www.marktdatenshop.sprengnetter.de> mit der Transaktionsnummer 20260420-17758-084600. Datengrundlage dieses adress- und quartalsweise stichtagsbezogenen Sachwertfaktors bildet nach der zugehörigen Erläuterung ein mittels Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleiteter Sachwertfaktor, davon 225.850 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 833 Kaufpreisen.

abschließend gefunden, da es sich nicht um einen Normalfall i.S. einer Standardimmobilie handelt. Vorhanden ist ein historisch entstandenes Wohn- und Wirtschaftsgebäude als Altbau mit einem Gebäudealter im Rohbau von weit über 100 Jahren, sodass die Modellkriterien des Gutachterausschusses im Kreis Plön mit der Baualtersklasse 1960 bis 2024 und einem mittleren Baujahr 1984 bereits an dieser Stelle nicht vollständig erfüllt werden. In diesem Zusammenhang finden auch die energetischen Eigenschaften einer Immobilie mittlerweile deutlich mehr Beachtung und haben einen erheblichen Einfluss auf den Kaufpreis. Insbesondere werden z.B. aus heutiger Sicht nicht ausreichend gedämmte Dächer sowie alte Ölheizungen von durchschnittlichen Käufern kaum noch akzeptiert. Hinzu kommen hohe Baukosten, insbesondere für die Modernisierung älterer Objekte, sowie die nach wie vor hohen Zinsen für Immobilienkredite und restriktivere Beleihungsgrundsätze, was keine Bewertung des Grundstücks für sich allein bedeutet, sondern einer vergleichenden Betrachtung entspricht. Andererseits sind zwar auch Resthofgrundstücke von meist auswärtigen Erwerbern mit abweichender Interessenlage und Preissensibilität häufig gut nachgefragt. Dies gilt hier nur stark eingeschränkt, da das Grundstück über kein hofnahes eigenes Grün- bzw. Weideland als Koppel für private Tier- bzw. Pferdehaltung verfügt und die Nebengebäude einen Erwerber mit zusätzlichen Kosten z.B. für Unterhaltung, Instandsetzung oder gegebenenfalls auch Rückbau binden.

Daran gemessen ist der Sachverständige davon überzeugt, dass ein Sachwertfaktor in einer Größenordnung von 1,06 keinesfalls aufrechterhalten werden kann, nachdem die Immobilie hinsichtlich der verkehrswertbeeinflussenden Parameter gegenüber den Standardobjekten teilweise unterhalb des sonst üblichen und vor allem auch erwarteten Durchschnitts liegt. Nach Nachbewertungen regionaler Vergleichsgutachten des Sachverständigen ist stattdessen ein Sachwertfaktor von 1,00 marktgerecht (kein Zu- oder Abschlag). Damit wird auch den Bestimmungen des § 39 in Verbindung mit § 7 Absatz 2 der ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts 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:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	323.500,00 €
Marktanpassung (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor)	x	<u>1,00</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	323.500,00 €

5.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst. Allgemeine Grundstücks-

merkmale 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 Bauschäden²⁰, 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 Abschnitt 4.5 feststellbar, ist ein allgemeiner Modernisierungs- bzw. Investitionsbedarf allein aus Altersgründen vorhanden. Andererseits wurde im Wertermittlungsverfahren bereits ein weitgehend baujahrstypischer Zustand erfasst (u.a. mit Bemessung der NHK-Werte und der Wertminderung wegen Alters in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer), sodass im Vergleich nur überdurchschnittliche Baumängel/-schäden einschließlich Modernisierungs- und Investitionsbedarf wertmindernd zu berücksichtigen sind. Hinzu kommt, dass innerhalb der vorhergehenden Sachwertermittlung einschließlich Marktanpassung bereits eher vorsichtige Ansätze gewählt wurden, sodass es eines Regulativs auf der Ausgabenseite bedarf. Zudem haben übliche verkaufte Objekte häufig einen Zustand, in dem in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in aller Regel nicht eine umfassend modernisierte Immobilie. Verkäufer solcher

²⁰ 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 (Instandhaltungssatz) 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.

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 oder z.B. mittelbare Vergleichszahlen. Nach Nachbewertungen regionaler Vergleichsgutachten erreicht der dennoch zusätzliche Instandhaltungsaufwand von deutlich mehr als 50 Jahren alten Gebäuden meist Quoten zwischen 4% und 11% der Normalherstellungskosten. Unter Berücksichtigung einer marktüblichen Akzeptanz ist der Sonderabschlag auf -6% der Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag zu begrenzen, das sind rund -35.000,00 € bzw. mit rund 150,00 €/m² Wohnfläche ein nur geringer Vergleichswert. Es ist einsichtig, dass dieser Betrag aus wertermittlungssystematischen Gründen weit unterhalb der Kosten liegt, die für durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen (in Dach und Fach) aufzuwenden wären. Zudem werden vergleichbare Immobilien meist von handwerklich versierten Kaufinteressenten nachgefragt, die mit Eigenleistungen und mit günstigen Handwerkern bzw. Freunden/Bekannten mit Modernisierungen beginnen und oftmals auch mit wenig Aufwand erst einmal einziehen, um dann im Laufe der Zeit die nach eigenen Vorstellungen individuell geplanten Maßnahmen durchzuführen.

Darüber hinaus sind 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 bekannt. Der (endgültige) Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	323.500,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<u>-35.000,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Grundstücks	288.500,00 €
	rd. 289.000,00 €

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 289.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung bereits berücksichtigt, sodass es 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 für das mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude und mit zwei Nebengebäuden bebaute Grundstück **Am Pool 2 in 24326 Kalübbe** zum **Wertermittlungsstichtag 19.03.2026** auf

289.000,00 €

(in Worten: zweihundertneunundachtzigtausend Euro)

festzustellen.

5.5.4 Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter

Die im Grundbuch **Blatt 255** in **Abteilung II** mit den **lfd. Nrn. 1 und 2** eingetragenen Rechte (s. Abschnitt 2.3) sind auftragsgemäß gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

Die Eintragungsbewilligungen liegen dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Plön nach erteilter Auskunft vom 13.04.2026 nicht vor, sodass eine Beurteilung nur anhand der Grundbucheintragen der noch aus der Endzeit der Leibeigenschaft stammenden Rechte möglich ist.

Das **Recht Abteilung II lfd. Nr. 1** hat die folgende Eintragung: *Vorkaufsrecht der Gutsherrschaft aus Kontrakt vom 16. September 1794. (...).*

Ein Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Befugnis ein, eine bestimmte Sache in der Regel zu denselben Bedingungen zu erwerben, die der Verkäufer in einem Kaufvertrag mit einem Dritten rechtswirksam vereinbart hat. Ob und wie hoch durch ein Vorkaufsrecht der Verkehrswert des belasteten Grundstücks gemindert wird, hängt von vielen Einflussfaktoren ab. Einflussfaktoren können u.a. sein: Grundstücksmarkt (Angebot und Nachfrage bzw. Käufer- oder Verkäufermarkt), Lage und Zustand des Grundstücks, Kommune oder Privatperson als Berechtigte, Bonität des Berechtigten, Grundbuchverschmutzung und die Verunsicherung der Käuferseite an sich, Zeit- und u.U. Zinsverlust, je nach Rangstelle des Rechtes erschwerte Beleihungsfähigkeit, Art des Vorkaufsrechts (ob das Recht für einen, mehrere oder alle Verkaufsfälle gilt). Bei hohem Angebot und geringer Nachfrage reagiert der Markt in der Regel sensibler auf Einschränkungen als bei einem geringen Angebot und hoher Nachfrage. Die Grundbuchverschmutzung spielt bei einem Vorkaufsrecht für mehrere oder alle Verkaufsfälle eine größere Rolle als bei einem Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall. Die generelle Käuferverunsicherung in Verbindung mit der zweimonatigen Erklärungsfrist des Vorkaufsberechtigten und die u.U. erschwerte Beleihung stellen die wohl gravierendsten Nachteile dar. Jeder Käuferwerber wird daher, wenn ein gleiches unbelastetes Grundstück vorhanden ist, diesem den Vorzug geben. Andererseits wird die Wertminderung dann nicht allzu groß sein (Normalfall), wenn der Begünstigte zu den gleichen Vertragsbedingungen (insbesondere zu dem vereinbarten Kaufpreis) kaufen muss und darüber hinaus die Rangstelle des Vorkaufsrechts Platz für die Finanzierung lässt. In der Fachliteratur wird die Wertminderungsquote in einer Spanne von 0% bis -10% des unbelasteten Verkehrswertes vorgeschlagen. Für dingliche Vorkaufs-

rechte, die für mehrere oder jeden Verkaufsfall gelten, wird die Immobilie auf Dauer belastet. Hier wird ein Abschlag von -2% bis -5% empfohlen (in Abhängigkeit der Verkehrswerthöhe: niedrige Abschlüsse bei hohen Verkehrswerten und hohe Abschlüsse bei niedrigen Verkehrswerten). Für die u.U. erschwerte Beleihungsfähigkeit wird ein weiterer Abschlag empfohlen.

Im Bewertungsfall ist ein dingliches Vorkaufsrecht vorhanden, das für alle Verkaufsfälle gilt. Im örtlichen Profil ist ein durchschnittlicher Verkehrswert vorhanden. Der objektbezogene Nachfragewert ist eingeschränkter als sonst üblich einzustufen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist angesichts nicht vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Berechtigte zwar eher unwahrscheinlich, wenngleich nicht gesichert auszuschließen.

Die Wertminderung des Rechts Abteilung II lfd. Nr. 1 wird hier mit -1% des unbelasteten Verkehrswertes unterdurchschnittlich, d. h. nur gering, bewertet; das sind -2.890,00 €.

Das **Recht Abteilung II lfd. Nr. 2** hat die folgende Eintragung: *Eigentumsrecht der (...) Guts-herrschaft an den Eichen- und Buchenbäumen, welche auf den Knicken längs den Reddern und Gehegen stehen oder aufkommen. (...).*

Die Dienstbarkeit beschränkt das Eigentum des Grundstücks insofern, dass mit vorhandenen Eichen und Buchen Teile des Eigentums dem eingetragenen Eigentümer entzogen sind. Bei der Verkehrswertermittlung von Wohngrundstücken haben derartige "Eigentumsanteile" aus gutachterlicher Sicht regelmäßig keinen relevanten Wertanteil, sodass auch die Dienstbarkeit in Bezug auf den Verkehrswert als nicht wesentlich verkehrswertmindernd einzustufen ist.

Die Wertminderung des Rechts Abteilung II Nr. 2 geht in der Praxis daher gegen null.

Aufgestellt: Kiel, den 20. April 2026

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: EG-Grundriss des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes
- Anlage 5: DG-Grundriss des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes
- Anlage 6: Bauvorlage des Stallgebäudes 2
- Anlage 7: Bauvorlage des Stallgebäudeanbaus
- Anlage 8: Bildaufnahmen (16 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 auftragsgemäß in einer digitalen PDF-Version erstellt, die dem Gericht per MJP zugestellt wurde.



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

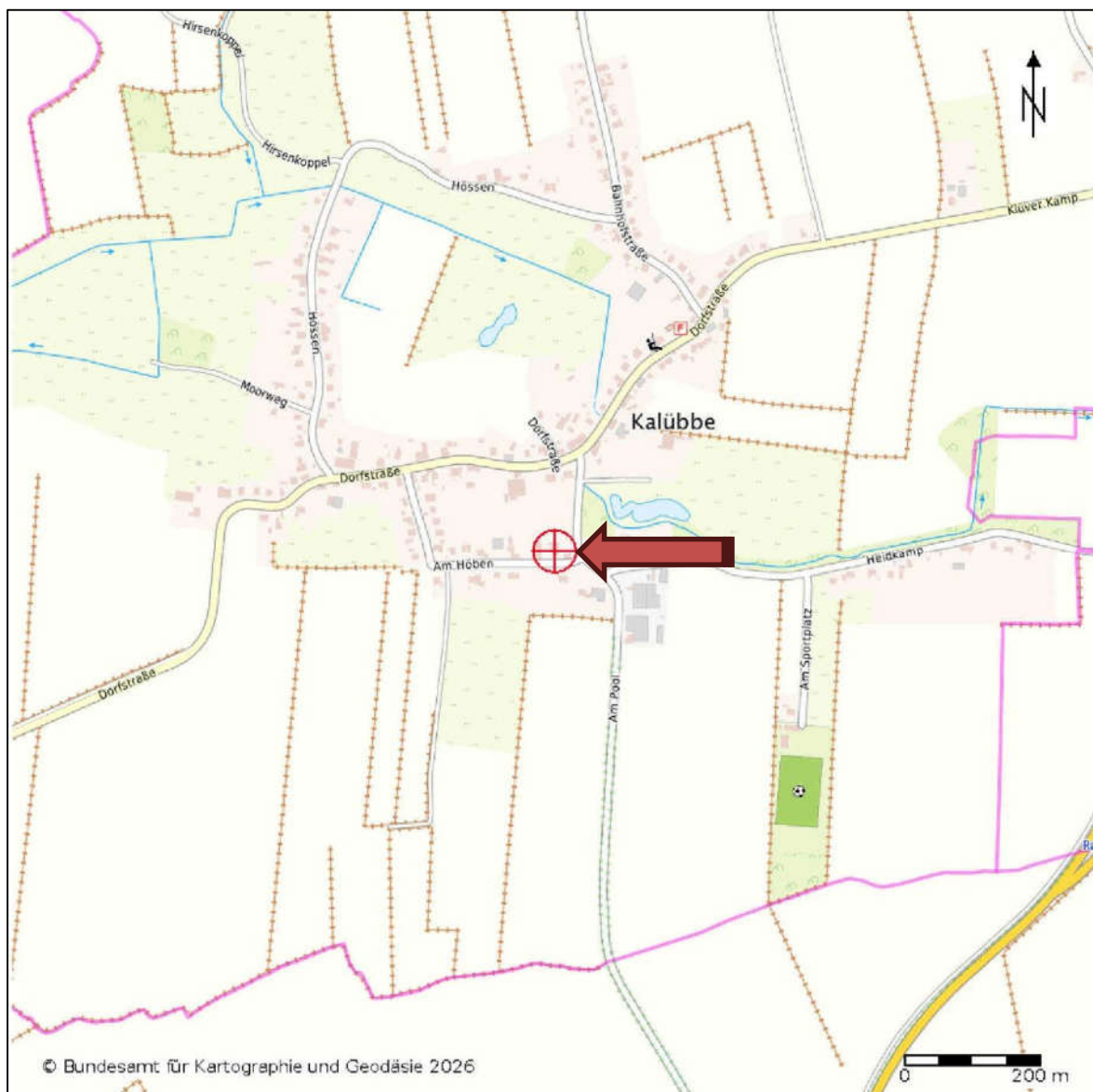
Aktualität:

15.04.2026

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

15.04.2026

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 16.03.2026

Flurstück: 234
Flur: 1
Gemarkung: Kalübbe

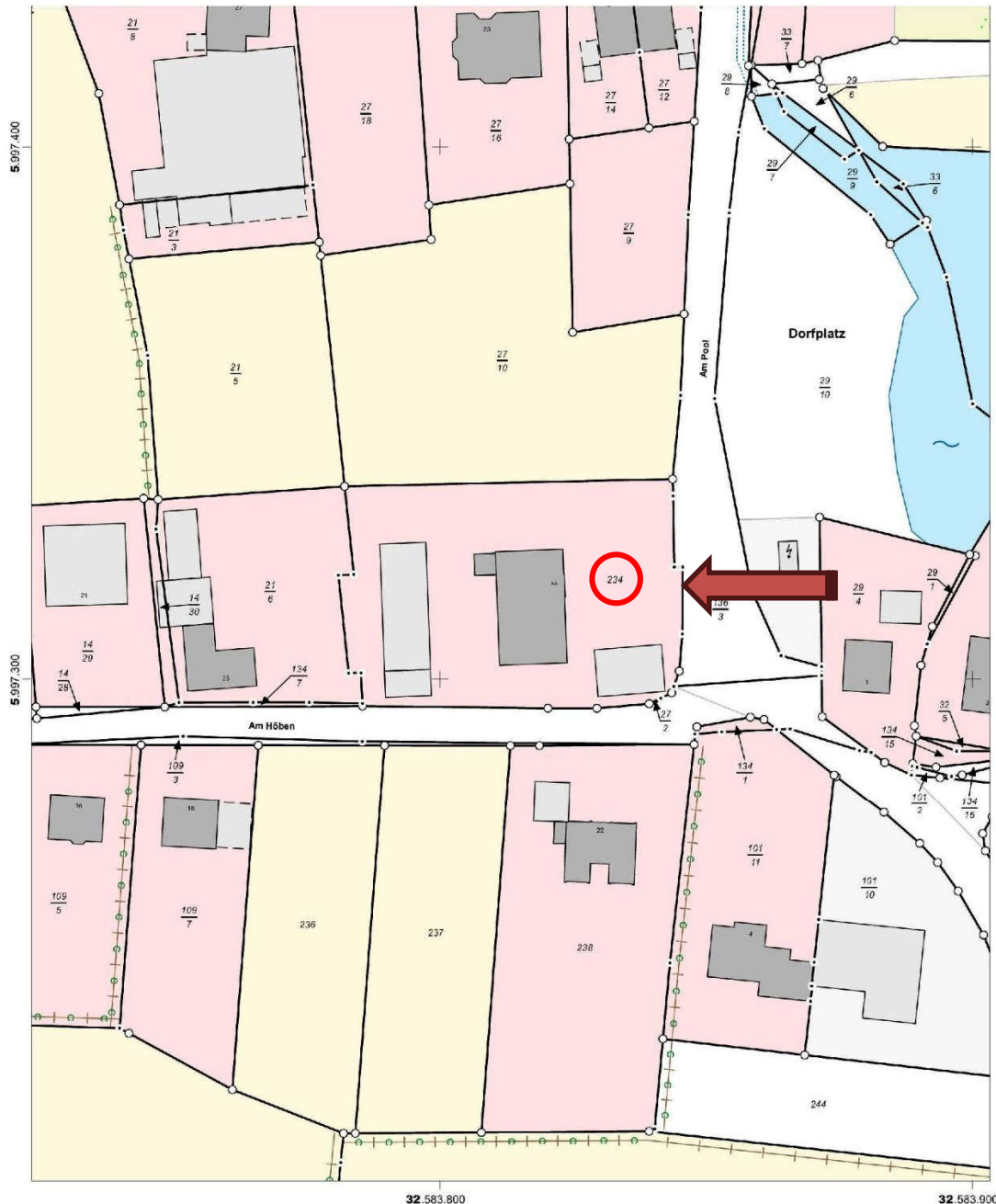
Gemeinde: Kalübbe
Kreis: Plön

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



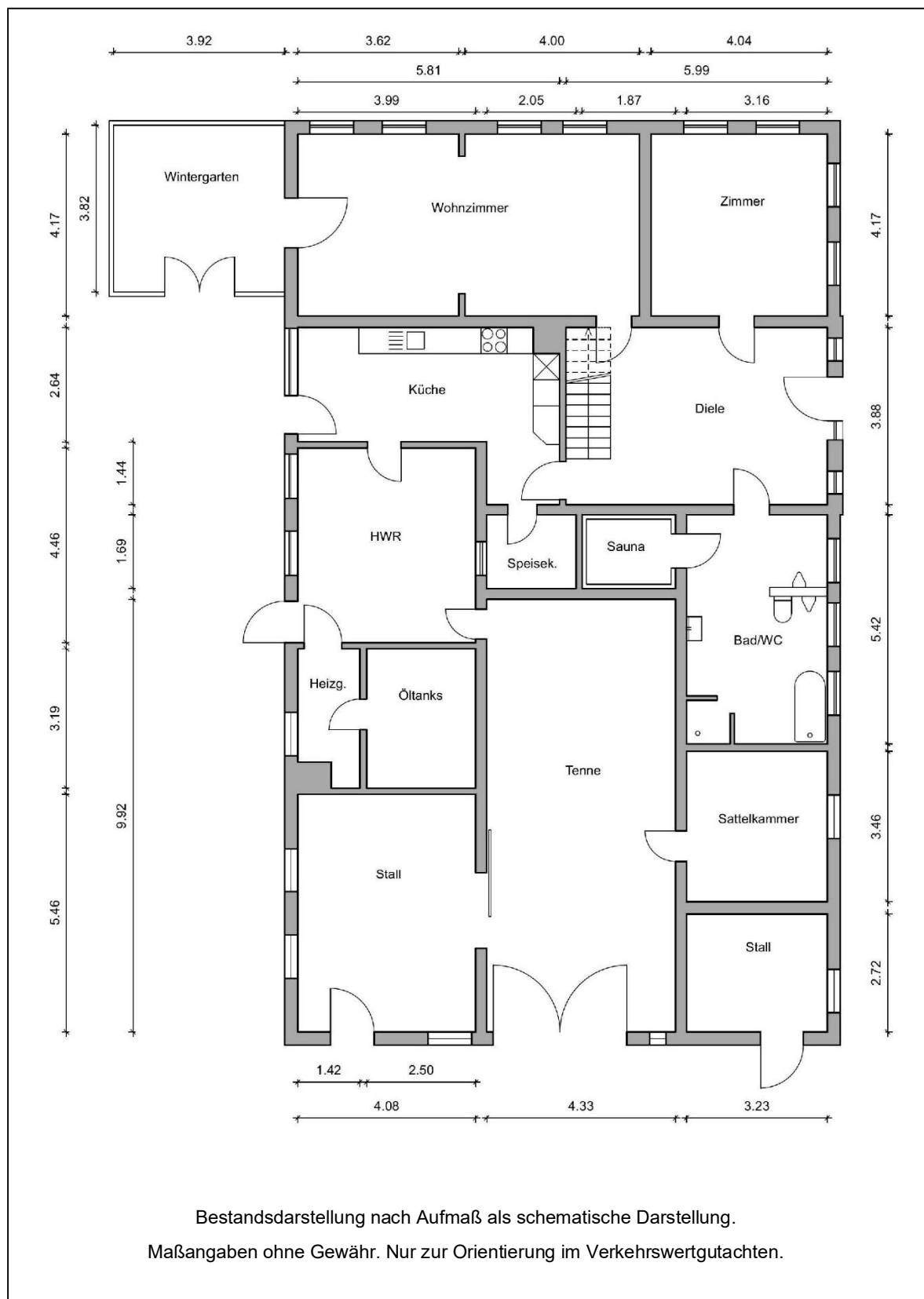
Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

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

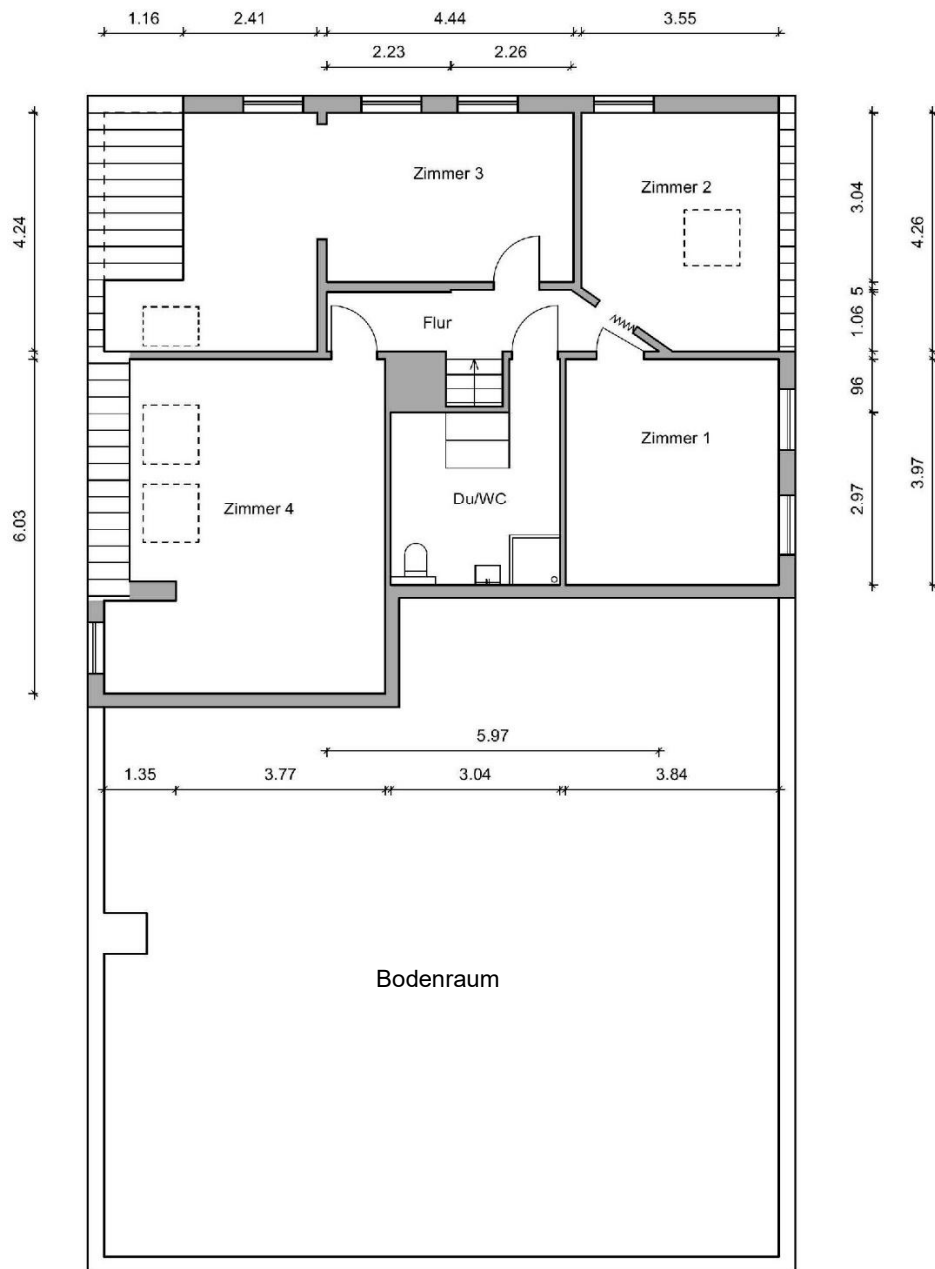


Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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

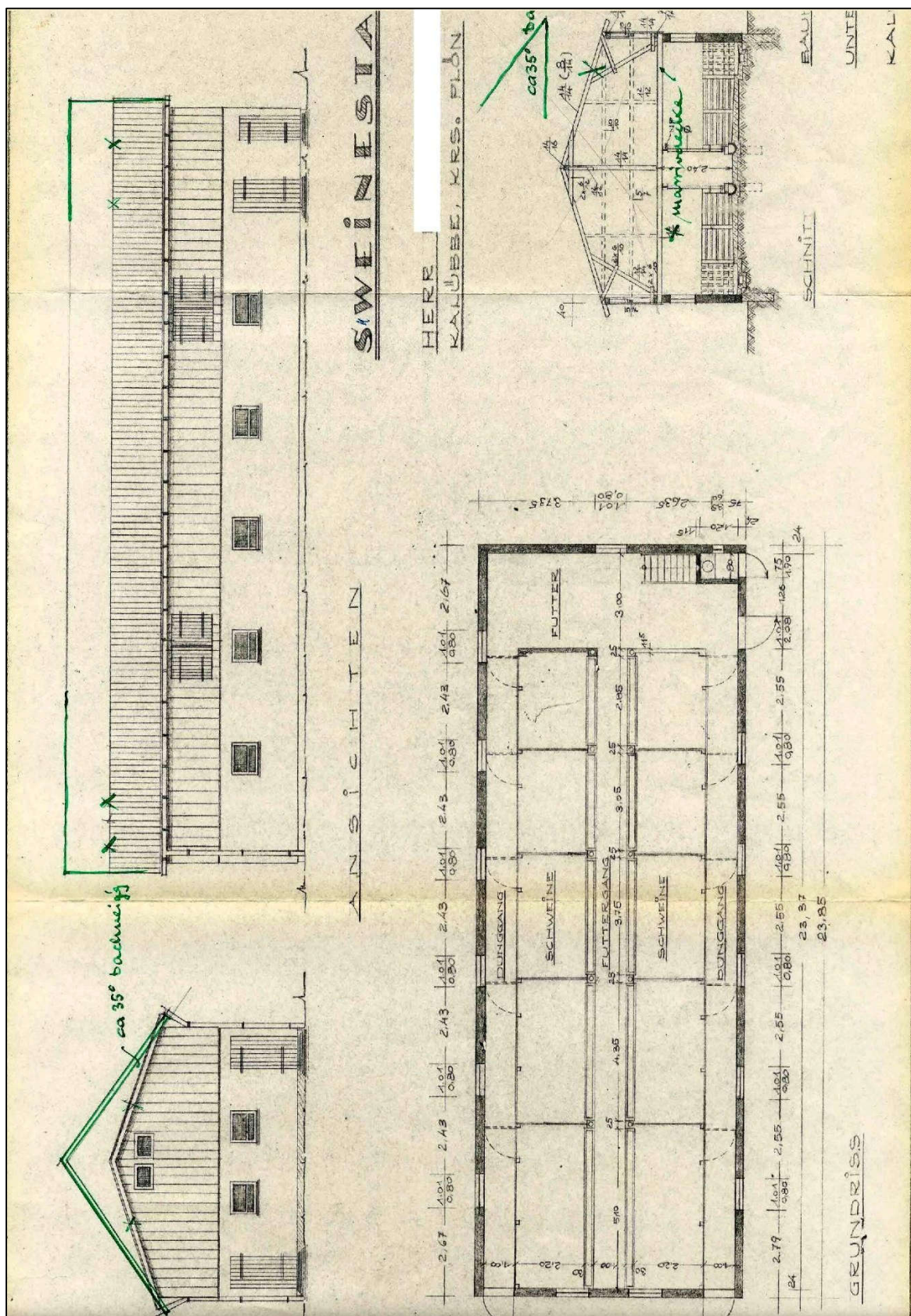
Liegenschaftskarte



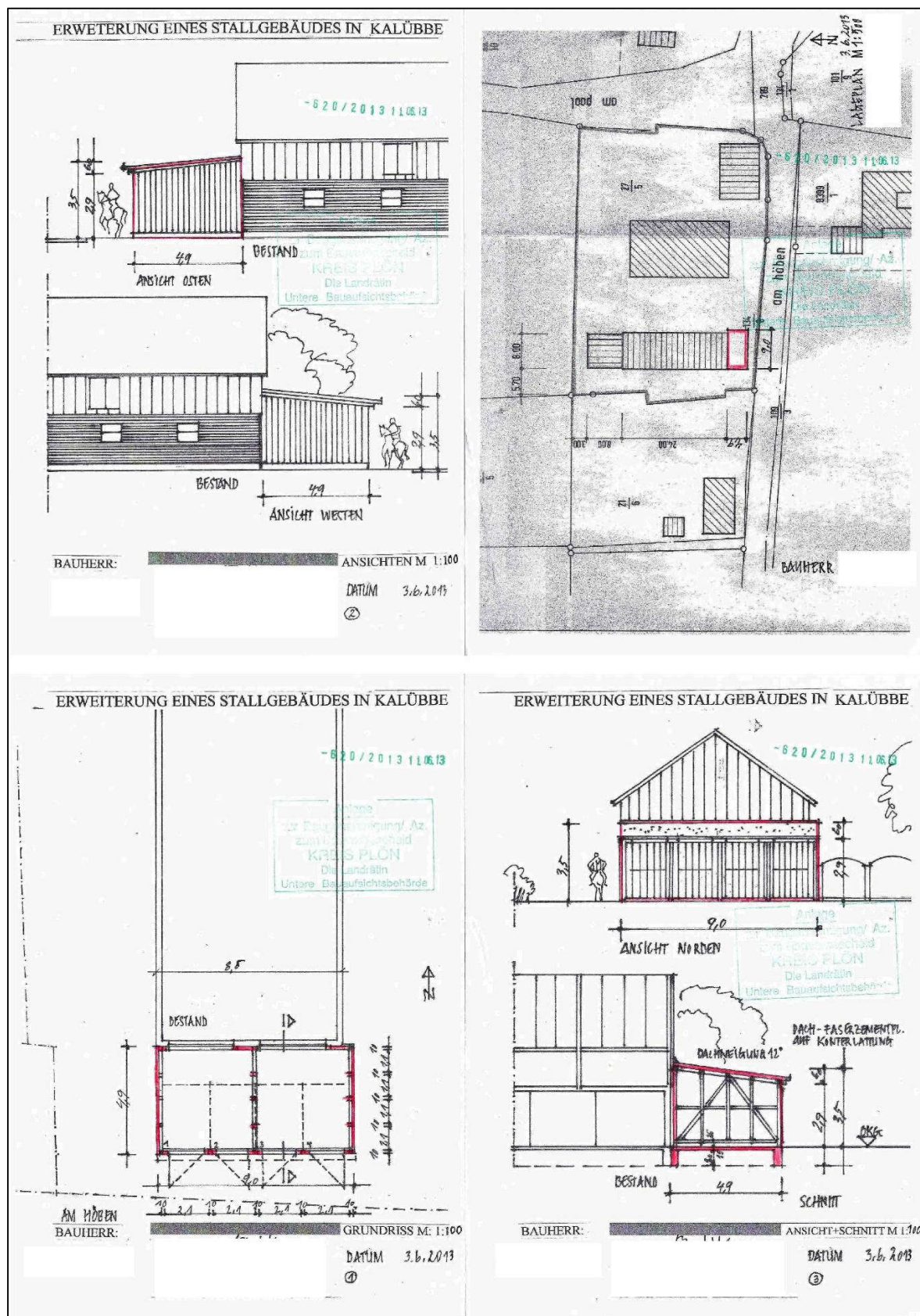
EG-Grundriss des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



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



Bauvorlage des Stallgebäudes 2



Bauvorlage des Stallgebäudeanbaus



Bild 1: Straße *Am Pool* in Südrichtung



Bild 2: Straßen- bzw. Ostansicht des Grundstücks



Bild 3: Ostansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 4: Blick über die Vorgartenfläche nach Norden



Bild 5: Hauseingangsbereich



Bild 6: Nordostansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 7: Nordansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 8: Nordwestansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 9: Wintergartenanbau als Nahaufnahme



Bild 10: Westansicht des Wohn und Wirtschaftsgebäudes



Bild 11: Straße *Am Höben* in Westrichtung



Bild 12: Südostansicht des Stallgebäudes 1 an der Straßenecke *Am Höben* / *Am Pool 2*



Bild 13: Südwestansicht des Stallgebäudes 1



Bild 14: Blick zwischen Wohn- und Wirtschaftsgebäude und Stallgebäude 1 in Nordrichtung



Bild 15: Blick in das Stallgebäude mit Pferdeboxen



Bild 16: Südansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 17: Südwestansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 18: Blick zwischen Stallgebäude 2 und Wohn- und Wirtschaftsgebäude in Nordrichtung



Bild 19: Südostansicht des Stallgebäudes 2



Bild 20: Südansicht des Stallgebäudes 2



Bild 21: Blick in den straßenseitigen Anbau des Stallgebäudes 2 mit Pferdeboxen



Bild 22: Südwestansicht des Stallgebäudes 2



Bild 23: Blick entlang der Westseite des Stallgebäudes 2 in Nordrichtung



Bild 24: Südansicht des Pultdachanbaus



Bild 25: Blick in den Pultdachanbau mit Boxen für Pferde und Kühe in Südrichtung



Bild 26: Blick hinter dem Pultdachanbau in Nordrichtung



Bild 27: Nordansicht des Stallgebäudes 2



Bild 28: Geflügelauslauf nördlich hinter dem Stallgebäude 2



Bild 29: Ostansicht des Stallgebäudes 2



Bild 30: Blick in das Stallgebäude 2



Bild 31: Blick nordwestlich hinter dem Wohn- und Wirtschaftsgebäudes in Nordrichtung



Bild 32: Blick zwischen Wohn- und Wirtschaftsgebäude und Stallgebäude 2 in Südrichtung