



THILO RUDROFF REV

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

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön
- Abteilung 8 -
Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Geschäfts-Nr.: 8 K 22/23

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

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

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

Datum: 21.03.2024

Az.: 24-01-31

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

GUTACHTEN

- ohne Gebäudeinnenbesichtigung -

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus bebauten
Grundstücks Neuwerkstraße 14 in 24321 Lütjenburg



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 16.02.2024 ermittelt mit rd.

166.000,00 €.

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



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

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|--|--------------|
| 1 | Allgemeines | 4 |
| 1.1 | Auftrag | 4 |
| 1.2 | Zweck des Gutachtens | 4 |
| 1.3 | Wertermittlungstichtag | 4 |
| 1.4 | Qualitätsstichtag | 4 |
| 1.5 | Bewertungsgegenstand | 4 |
| 1.6 | Grundstücksanschrift | 5 |
| 1.7 | Miet- und Pachtverhältnisse | 5 |
| 1.8 | Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer | 5 |
| 1.9 | Besichtigungsumfang | 5 |
| 1.10 | Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen | 6 |
| 2 | Daten des Grundstücks | 7 |
| 2.1 | Bestandsverzeichnis | 7 |
| 2.2 | Erste Abteilung (Eigentümer) | 7 |
| 2.3 | Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen) | 7 |
| 2.4 | Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) | 8 |
| 2.5 | Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte | 8 |
| 3 | Beschreibung des Grundstücks | 8 |
| 3.1 | Wohn- und Verkehrslage | 8 |
| 3.2 | Erschließungssituation | 9 |
| 3.3 | Beschaffenheit | 10 |
| 3.4 | Baugrund und Grundwasser, Altlasten | 11 |
| 3.5 | Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen | 11 |
| 3.5.1 | Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) | 12 |
| 3.5.2 | Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) | 12 |
| 3.5.3 | Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc. | 12 |
| 3.5.4 | Baulasten | 12 |
| 3.5.5 | Denkmalschutz etc. | 13 |
| 3.5.6 | Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc. | 13 |
| 4 | Beschreibung der baulichen Anlagen | 13 |
| 4.1 | Allgemeines | 13 |
| 4.2 | Rohbaumerkmale | 16 |
| 4.3 | Ausbauzustand | 17 |
| 4.4 | Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen | 18 |
| 4.5 | Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung | 19 |
| 4.6 | Bauzahlen | 21 |
| 4.6.1 | Brutto-Grundfläche (BGF) | 21 |
| 4.6.2 | Brutto-Rauminhalt (BRI) | 21 |
| 4.6.3 | Wohn- und Nutzfläche (WNF) | 21 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5 | Ermittlung des Verkehrswertes | 21 |
| 5.1 | Vorbemerkung | 21 |
| 5.2 | Definition des Verkehrswertes | 22 |
| 5.3 | Verfahrenswahl mit Begründung | 22 |
| 5.4 | Sachwertermittlung | 25 |
| 5.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 25 |
| 5.4.2 | Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung | 26 |
| 5.4.2.1 | Bodenwert des Grundstücks | 26 |
| 5.4.2.1.1 | Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen | 27 |
| 5.4.2.1.2 | Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten | 27 |
| 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 | 36 |
| 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 | Verkehrswaltergebnis | 42 |
| 5.5.4 | Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter | 43 |
| 6 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 44 |
| 7 | Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug) | 44 |
| 8 | Verzeichnis der Anlagen | 45 |

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 19.12.2023, zugestellt am 28.12.2023, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Lütjenburg Blatt 905** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 16.02.2024 (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 (16.02.2024).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 249 m² großes Grundstück, das in der Hauptsache mit einem Wohnhausaltbau mit vermutlich zwei Wohneinheiten bebaut ist. Das Gebäude ist mit einem Heizungsraum nur gering unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss mit hofseitigen Anbauten und ein ausgebautes Ober- bzw. Dachgeschoss, das als Mansard- und Walmdachkonstruktion ausgebildet ist. Die Wohn- und Nutzfläche wird geschätzt auf etwa 172 m² zzgl. des Kellerraumes. Der historische bauliche Ursprung vermutlich vor 1900 ist aus Bauakten-

unterlagen nicht bekannt. Bauordnungsrechtlich dokumentiert ist der Umbau des Wohnhauses im Jahr 1912. Hinzu kommt ein zweigeschossiges Hofgebäude, das 1924 als Stall errichtet wurde und infolge Grundstücksteilung tlw. auf einem städtischen Nachbarflurstück steht, das mit einer Fläche von 135 m² in den 1990er Jahren zur Nutzung überlassen wurde. Eine Gebäudeinnenbesichtigung war nicht möglich, sodass die vorhandenen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale sowie der Unterhaltungszustand im Wesentlichen unbekannt bleiben.

1.6 Grundstücksanschrift

Neuwerkstraße 14, 24321 Lütjenburg.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Immobilie wird von den Eigentümern und nach einem weiteren Namensschild am Briefkasten von einer weiteren Person bewohnt. Ob ein Mietverhältnis besteht, welches Geschoss oder welche Räume von wem konkret bewohnt werden, ist dem Sachverständigen nicht bekanntgeworden. Nach Hörensagen soll ein Verwandtschaftsverhältnis bestehen. Ungeachtet dessen weist der Sachverständige daraufhin, dass der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert auf eine miet- und bezugsfreie Immobilie mit leeren Räumen bezogen ist.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 16.02.2024 zwischen 09.00 bis 09.30 Uhr allein von außerhalb der Gebäudegrenzen durchgeführt (Begründung siehe nachstehend).

1.9 Besichtigungsumfang

Der Sachverständige hat den Eigentümern den Zeitpunkt der geplanten Ortsbesichtigung mit Schreiben vom 04.01.2024 für Mittwoch, den 31.01.2024 um 9.00 Uhr rechtzeitig mitgeteilt. Mit E-Mail vom 29.01.2024 wurde der Termin vom Eigentümer Abteilung I Nr. 2.1 abgesagt, da weder er noch die Ehefrau als Eigentümerin Abteilung I Nr. 2.2 den Termin krankheitsbedingt wahrnehmen könnten. Der Sachverständige hat anschließend per E-Mail um Rückruf oder Bekanntgabe der Telefonnummer gebeten. Der daraufhin folgende E-Mail-Schriftverkehr mit u.a. auch weiteren Terminvorschlägen des Sachverständigen und mit wiederholter Rückrufbitte oder Bekanntgabe der telefonischen Erreichbarkeit sowie einer geeigneten Glaubhaftmachung der Verhinderung beider Eigentümer hat zu keinem Ergebnis geführt. Auf die weiteren Inhalte der E-Mails soll hier nicht weiter eingegangen werden. Am 09.02.2024 hat der Sachverständige den Termin für die Ortsbesichtigung auf Freitag, den 16.02.2024 um 09.00 Uhr abschließend neu festgesetzt. An diesem Freitag um 07.50 Uhr wurde dem Sach-

verständigen vom Eigentümer per E-Mail eine am 15.02.2024 erstellte Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung für den 16.02.2024 zugesandt. Eine Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung der Eigentümerin wurde als weiterer Nachweis nicht übersandt. Angesichts des bisherigen Werdegangs hat sich der Sachverständige entschlossen, den Ortsbesichtigungstermin am 16.02.2024 dennoch durchzuführen. Ein Gebäudezutritt war an diesem 16.02.2024 um 09.00 Uhr nicht möglich, denn auf Klingeln und Klopfen an der Haustür hat niemand geöffnet. Im Übrigen konnte das Grundstück auch nur straßenseitig innerhalb des östlichen Brandganges betreten werden, ein möglicher Zugang zum hinteren Bereich wurde durch eine am westlichen Brandgang abgeschlossene Tür verhindert. Von einem Nachbargrundstück war zumindest noch eine Rückansicht mit einem teilweisen Einblick in den hinteren Bereich mit Hofgebäude möglich.

Mit Einschreiben vom 20.02.2024 hat der Sachverständige die Eigentümer vorsorglich in Kenntnis gesetzt, dass mangels Zuganges eine Außenbesichtigung durchgeführt wurde und die Bereitschaft zur Vereinbarung eines weiteren Termins zur Innenbesichtigung erklärt. Die dazu umgehend erneut erbetene Rückrufbitte ist bis zum Tag der Gutachtenerstellung leider nicht erfolgt. Im Übrigen hat der Sachverständige die Eigentümer auch schon vorher darauf aufmerksam gemacht, dass das Gutachten nach dem äußeren Eindruck und mit einem Risikoabschlag vom Verkehrswert erstellt wird, wenn die Immobilie nicht besichtigt werden kann.

Mithin erfolgt diese Wertermittlung allein nach dem äußeren Anschein (d.h. von außerhalb der Gebäude- und überwiegend auch der Grundstücksgrenzen) und den beim Amt Lütjenburg nur rudimentär registrierten Bauunterlagen, sodass hinsichtlich der am Wertermittlungstichtag tatsächlich vorhandenen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale sowie des baulichen Unterhaltungszustands eine erhebliche Wertermittlungs- bzw. Ergebnisunsicherheit des Gutachtens verbleibt. Die am Besichtigungstag angefertigten Bild(außen)aufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 6 auszugsweise beigelegt.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön wurde die Verfahrensakte mit einer Grundbuchablichtung vom 11.09.2023 (ohne Abteilung III) und die vom Sachverständigen angeforderte Eintragungsbewilligung Abteilung II lfd. Nr. 4 zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurden u.a. noch die folgenden Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Einsicht in die beim Amt Lütjenburg registrierten Baugenehmigungsakten am 18.01.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:500 vom 15.02.2024.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Lütjenburg zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 18.03.2024.

- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Stadt Lütjenburg vom 19.03.2024.
- Internetseiten des Amtes Lütjenburg/des Kreises Plön (u.a. betreffend die Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2022/2023 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Lütjenburg Blatt 905** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

| Lfd. Nr. der Grundstücke | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
|--------------------------|------------|------|-----------|---|--------------------|
| 1 | Lütjenburg | 003 | 63/2 | Gebäude- und Freifläche, Neuwerkstraße 14 | 249 m ² |

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lasten und Beschränkungen |
|---------------------------|--|
| 4 | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für Stadt Lütjenburg; gemäß Bewilligung vom 06.06.1991; eingetragen am 05.09.1991. |
| 6 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 22/23); eingetragen am 11.09.2023. |

Anm.: Weitere Inhalte zu der Eintragung Abteilung II lfd. Nr. 4 sind dem Abschnitt 5.5.4 des Gutachtens zu entnehmen.

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Lütjenburg, und zwar auf der Südseite der Erschließungsstraße. Das Grundstück ist Bestandteil des historischen Stadtkerns, die Entfernung bis zum absoluten Zentrum (Marktplatz) im Südosten beträgt über die als Teil der Fußgängerzone konzipierte Straße Kurze Twiete nur etwa 140 m. Die Neuwerkstraße bildet als Sammelstraße mit den Straßen Amakermarkt, Oberstraße und Markt sowie Teichtorstraße einen inneren Straßenring, der mit Einbahnstraßenregelung und mit mittelstarker Verkehrsbelastung gegen den Uhrzeigersinn konzipiert ist, sodass in Verbindung mit dem vorhandenen Kopfsteinpflaster zwar keine erheblich belastete, aber auch keine absolut ruhige Wohnlage vorhanden ist, die im Gegensatz zu einer gewerblich-geschäftlichen Nutzung aus wohnbaulichen Sicht aber negativ verstärkt wird durch den tlw. existenten Ziel- sowie Besucher- bzw. Fußgängerverkehr zum/vom einem von hier aus mit nur etwa 100 m unweit westlich entfernt liegenden Verbrauchermarkt an der Posthofstraße mit seinen Stellplatzanlagen bzw. als Nebenstraße über die Neuwerkstraße zum/vom Stadtzentrum bzw. Marktplatz. Die Nachbarschaftslage wird baulich geprägt durch meist zwei-, tlw. auch eingeschossige Altbauten in typischer Straßenrandbebauung, die tlw. durch historische bzw. schmale Brandgänge voneinander getrennt liegen. Dabei handelt es sich im Erdgeschoss tlw. auch um Gewerbenutzungen, sodass hier die Strukturen eines Mischgebiets vorhanden sind. Bis zur Kieler Straße, der historischen Ortseinfallsstraße aus Richtung Westen, sind es etwa 600 m mit Anbindung an die L 165, die Teichtorstraße liegt als nördliche Ausfahrt aus der Innenstadt mit der Anbindung an die K 26 etwa 200 m entfernt, die Auffahrten zur Bundesstraße B 202 zwischen Kiel und Oldenburg mit Anbindung an die B 430 Richtung Plön sind zwischen etwa 1,5 km bis 3 km erreichbar.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Lütjenburg angehörige Stadt Lütjenburg selbst hat nach der Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit etwa 5.527 Einwohner. In Ostholstein zwischen Kiel (35 km) und Oldenburg/Holstein (23 km) und mit etwa 8 km von der Ostsee entfernt gelegen umfasst das Stadtgebiet etwa 615 ha. Lütjenburg ist als historische Kleinstadt wirtschaftliches bzw. geschäftliches und kulturelles Zentrum der Region. Als landesplanerisches Unterzentrum übernimmt Lütjenburg für einen Nahbereich von mehr als 15.000 Einwohnern umfangreiche Versorgungsfunktionen sowohl mit öffentlichen als auch privaten Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Sitz der Amtsverwaltung, Schulen, Kindergärten, Bücherei, Vereine, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Ärzte, Apotheken, Bankfilialen, Dienstleistungen, Einzelhandel, Verbraucher- und Discountmärkte, Wochenmarkt, Gastronomie, Tankstellen u.a.m.). Der äußere landschaftliche Lagewert ist grundsätzlich attraktiv (z.B. etwa 9 km bis zur Hohwachter Bucht in Hohwacht). Hinzukommen weitere benachbarte Fremdenverkehrsgemeinden und die Zuordnung zur Tourismusregion Holsteinische Schweiz, sodass Lütjenburg besonders in den Sommermonaten auch das Ziel von vielen Urlaubern bzw. Tagesgästen ist.

Insgesamt ist eine innerstädtische Wohnlage mit Zuordnung zum historischen Stadtkern vorhanden, der mit seinen verästelten Nebenstraßen durch eine konzentrische Ausprägung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes um den Marktplatz herum gekennzeichnet ist. Auch die außerhalb dieses Kernbereiches liegenden Sonderstandorte (z.B. Gildenplatz) liegen von hier aus fußläufig nicht weit entfernt, was für die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ebenso gilt. Die Attraktivität wird jedoch gemindert durch die innere Wohnlage mit tlw. nachteiligem Straßenverkehrseinfluss in Verbindung mit der historisch bedingten Grundstücksbeschaffenheit, die infolge der fast geschlossenen Bauweise u.a. keinen eigenen Stellplatznachweis erlaubt. Hinzu kommt eine straßenseitig erhöhte Einsehbarkeit durch die EG-Fenster.

3.2 Erschließungssituation

Die Erschließungsstraße verfügt über eine Einbahnstraßenregelung und ist auf der Höhe des Grundstücks mit einem Steinpflaster befestigt, mit rotem Rechteckpflaster befestigte Gehwege gibt es beidseitig, auf der gegenüberliegenden Straßennordseite gibt es Pkw-Parkbuchten parallel zur Fahrbahn, die nach einem Verkehrszeichen das Parken in den gekennzeichneten Flächen mit Parkscheibe für eine Stunde erlauben. Der Sachverständige geht davon aus, dass das Grundstück an die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telefon sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser (Trennsystem) angeschlossen ist, mithin eine ortsübliche erschließungs- und ausbaubeitragsfreie Baulandqualität besteht¹.

Das zur Erschließungssituation aus behördlicher Sicht um Auskunft gebetene Amt Lütjenburg hat mit Antwortschreiben vom 18.03.2024 sinngemäß auch noch das Folgende mitgeteilt:

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

1. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße mit gesichertem Zugang.
2. Das Grundstück ist an die städtische Vollkanalisation für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung nach dem Trennsystem angeschlossen.
3. Es stehen keine Erschließungskosten nach § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Geldleistungen nach § 64 BauGB sowie Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB und Forderungen nach § 135a BauGB oder dem § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) zur Abrechnung offen bzw. ruhen auf dem Grundstück.
4. Die Stadt Lütjenburg plant zurzeit keine weiteren Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen.

3.3 Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von 249 m². Nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte beträgt die Straßenfrontlänge gegenüber der Neuwerkstraße etwa 11,4 m, die rückwärtige Grenzlänge im Süden wurde mit knapp 9 m ermittelt. Die leicht schräg in Nord-Süd-Richtung gemessene mittlere Tiefe beträgt etwa 22,5 m. Der Zuschnitt ist an der Westgrenze nach etwa 18 m mit einem rechteckigen Einschnitt zugunsten eines höher liegenden Nachbargrundstücks unregelmäßig, was die geringere Breite und Grenzlänge des südlich hinteren Grundstücksteils erklärt. Eine weitere Unregelmäßigkeit entsteht an der Ostgrenze, die nach etwa 10,7 m im Bereich des Waschküchenanbaus zulasten des Nachbargrundstücks kurz schräg bzw. nicht exakt geradlinig verläuft, sodass die mittlere Breite des Grundstücks hinter der Gebäudestellung um etwa 1 m zunimmt. Die Geländeoberfläche steigt dabei im Straßenverlauf auf Höhe des Grundstücks von Ost nach West um etwa 30 cm an, sodass infolge der damit verbundenen Sockelausbildung zwei Eingangsstufen vor der Haustür herzustellen waren. Die beiden Brandgänge auf der West- und Ostseite sind annähernd eben mit dem Höhenniveau der Gehwegfläche der Erschließungsstraße angelegt. Die weitere Geländeabwicklung mit den Grundstücksfreiflächen des hinteren Grundstücksteils konnten infolge vorhandener Überdachungen nur als Draufsicht und von außerhalb der Grundstücksgrenzen eingesehen werden, vermutlich ist das Gelände aber weitgehend eben bzw. steigt evtl. nach Süden etwas flach an.

Das nachstehend – soweit eingeschränkt möglich – noch näher zu beschreibende Gebäude steht mit der Gebäude- bzw. Giebelfront an der Straßengrenze. Der Abstand zur Westgrenze und zu dem Nachbargebäude beträgt auf der Straßenseite als sog. Brandgang entlang der Traufseite etwa 1,15 m, auf der Ostgrenze ist der gemeinsame Brandgang etwa 1 m breit, die Grenzen verlaufen annähernd etwa mittig, sodass der Abstand zur rechtlichen Grenze etwa 0,5 m beträgt. Nach Süden nimmt die Breite der Breitgänge i.S. der Darstellung innerhalb der Liegenschaftskarte geringfügig, aber nicht messbar ab. Die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf nach Süden ist grundsätzlich günstig. Die innerhalb der Traufseiten tlw. vor-

handenen Fenster wären aus heutiger Sicht für Aufenthaltsraum an sich unzulässig. Durch die insg. beengte Bebauung einschließlich des eigenen und der nachbarlichen Hofgebäude sowie der existenten Grenzmauer wird die Belichtung/Besonnung tlw. verhindert bzw. eingeschränkt.

Die bebaute Grundfläche (GR) des Wohnhauses beträgt nach der zur Verfügung stehenden Bauvorlage etwa 115 m², was im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 249 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,46 ergibt. Das mit einem Abstand von etwa 2 m südlich des Wohnhauses mit nicht exakt messbaren Abständen bis etwa 0,5 m als Verlängerung des Brandganges nahe der Ostgrenze errichtete Hofgebäude hat auf dem hier allein maßgeblichen Flurstück bzw. Grundstück eine bebaute Grundfläche von knapp 20 m², sodass die GR aus beiden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zusammen 135 m² beträgt und die GRZ damit auf 0,54 ansteigt.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

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

So oder ähnlich lauten regelmäßig die üblichen Standardformulierungen in Gutachten zum Zweck der Verkehrswertermittlung. Da andererseits auch keine konkreten Anhaltspunkte z.B. hinsichtlich vornutzungsbedingter Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderungen vorliegen, wurde auf die Einholung einer gebührenpflichtigen Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster beim Amt für Umwelt als Untere Bodenschutzbehörde im Kreis Plön verzichtet.

3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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

3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lütjenburg als Wohnbaufläche (W) dargestellt².

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

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

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

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Lütjenburg über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung)³. Der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedarf unter bestimmten Voraussetzungen der Genehmigung. Des Weiteren liegt das Grundstück im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Lütjenburg über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (Gestaltungssatzung Stadtkern), die bei Baumaßnahmen Vorgaben hinsichtlich der Gebäude- und Dachformen, Dachaufbauten, Fassaden, Wandöffnungen, Materialien, Farben, Werbeanlagen und Warenautomaten trifft⁴.

3.5.4 Baulasten

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 19.03.2024 ist das Grundstück im Baulastenverzeichnis der Stadt Lütjenburg nicht enthalten. Zulasten/zugunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen.

² Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Luetjenburg/Luetjenburg/F/Aenderung_13/00_F_13_Urkunde.pdf.

³ Einzusehen im Internet unter https://www.stadt-luetjenburg.de/files/theme_data/PDF/Ortsrecht/satzung_der_stadt_luetjenburg_ueber_die_erhaltung_baulicher_anlagen.pdf.

⁴ Einzusehen im Internet unter https://www.stadt-luetjenburg.de/files/theme_data/PDF/Ortsrecht/gestaltungssatzung_stadtkern.pdf.

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Schutzzonen, Sachgesamtheiten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, Einzeldenkmale, Gründendenkmale etc. nicht eingetragen⁵. Unter Schutz gestellt worden sind allerdings mehrere Grundstücke in dieser Nachbarschaftslage, sodass nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG SH 2015) ein sog. Umgebungsschutz wirksam werden dürfte.

Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt geworden⁶. Das Grundstück – wie auch großflächige Bereiche des Lütjenburger Stadtgebiets – liegt in einem sog. archäologischen Interessengebiet, also in einem Gebiet, in dem z.B. bei Aufgrabungsarbeiten grundsätzlich mit archäologischer Substanz (archäologischen Denkmalen) zu rechnen ist⁷.

3.5.6 Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.

Auf eine gebührenpflichtige Auskunft beim Amt für Umwelt des Kreises Plön als Untere Naturschutz-, Wasser- und Abfallbehörde wurde verzichtet. Der Sachverständige geht davon aus, dass für das historisch bebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotope vorhanden sind.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁸

4.1 Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück ist am Wertermittlungsstichtag in der Hauptsache mit einem Wohnhaus bebaut, dass als Ein- bis Zweifamilienwohnhaus, also mit vermutlich zwei existenten Wohneinheiten genutzt wird. Das Gebäude ist nach der Bauvorlage mit einem Heizungsraum nur gering unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss mit hofseitig eingeschossigen Anbauten und ein ausgebautes Ober- bzw. Dachgeschoss, das als Mansard-/Walmdach-

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

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

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

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

konstruktion ausgebildet ist. Nach dem Grundriss gibt es im Erdgeschoss einen Eingangsflur mit Treppenhaus als halb gewendelte Treppe mit Zwischenpodest zum Obergeschoss, drei Zimmer, eine Küche mit Speisekammer und innerhalb der hofseitig eingeschossigen Anbauten eine Waschküche (Ost) und ein weiteres Zimmer (West). Die Ober- bzw. Mansarddachgeschossenebene besteht nach dem Grundriss aus einem Flur, einer Küche mit Speisekammer und drei Zimmern. Die Wohnfläche des Gebäudes wird grob geschätzt auf überschlägig etwa 144 m². Vom Flur führt bauseits eine ¼-gewendelte Treppe zum darüberliegenden Bodenraum als Walmdachkonstruktion, der vermutlich ausgebaut wurde. Ob die Anforderungen an zulässigen Aufenthaltsraum i.S. der Landesbauordnung erfüllt werden, kann nicht beurteilt werden. Inwieweit der Grundriss/die Raumfunktionen (u.a. mit Einbau von Bädern) verändert wurde, bleibt ebenfalls unbekannt. Es ist noch darauf hinzuweisen, dass die Räume im Erdgeschoss durch den gemeinsamen Erschließungsflur und das Treppenhaus zur Hälfte getrennt liegen.

Für den historischen baulichen Ursprung sind beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde keine Bauakten (mehr) registriert, zumindest konnten keine zur Einsichtnahme bereitgestellt werden. Nach dem Kenntnisstand der stattdessen beim Amt Lütjenburg eingesehenen Bauakte ist auch dort der exakte bauliche Ursprung aus Bauaktenunterlagen nicht mehr nachvollziehbar. Der erste Genehmigungsvorgang aus dem Jahr 1912 betrifft den Umbau des bereits vorhandenen Wohnhauses, dessen Bauzeichnung dem Gutachten als Anlage 4 beigefügt ist. Ein baulicher Ursprung noch um einiges vor 1900 u.U. noch mit Fachwerk ist hilfsweise anzunehmen, sodass am Wertermittlungsstichtag ein weit über 100-jähriges Gebäudealter besteht.

Die in der zeitlichen Abfolge nächste Baugenehmigung aus dem Jahr 1924 betrifft den Neubau eines Stallgebäudes nach vorherigem Abbruch eines bereits alt vorhanden gewesenen Stallgebäudes. Dieses neue Stall- bzw. Hofgebäude wurde in zweigeschossiger Bauweise mit flach geneigtem Dach nahe der Ostgrenze erreicht und steht heute tlw. auf dem südlich angrenzenden Nachbarflurstück 63/1. Nach der tlw. schwer leserlichen Bauvorlage beträgt die bebaute Grundfläche etwa 11,40 m x 2,75 m = 31,35 m² mit fünf Räumen für Hühner, Schweine, Holz mit darüberliegendem Bodenraum als Obergeschoss. Nach einer in der Bauakte enthaltenen Verpflichtungserklärung vom 03.12.1990 zwischen der Stadt Lütjenburg und einem Voreigentümer in Verbindung mit einem Grundstückskaufvertrag vom 06.06.1991 zwischen dem Voreigentümer und der Stadt Lütjenburg (s. dazu auch Abschnitt 5.5.4) hat die Stadt Lütjenburg eine Teilfläche des damals ungeteilt größeren Grundstücks als Trenngrundstück (Flurstück 63/1) zum Zwecke der Sanierung der Innenstadt erworben. Nach der vor der erfolgten Teilungsvermessung und vor dem Kaufvertrag geschlossenen Verpflichtungserklärung reicht diese Teilfläche von der rückwärtigen Flurstücksgrenze bis einschließlich der ersten zwei Räume des als rückwärtigen Geräteschuppen bezeichneten Hofgebäudes. Die Stadt Lütjenburg verpflichtete sich, dass Trenngrundstück dem Verkäufer unentgeltlich zur Nutzung zu überlassen, und zwar solange, wie die Freiflächenplanung für den rückwärtigen Bereich

(Baublock 14) nicht durchgeführt wird. Erst dann werden die beiden hinteren Räume des Geräteschuppens abgebrochen und das verbleibende Gebäude wieder ordnungsgemäß hergestellt. Die Kosten gehen zu Lasten der Stadt Lütjenburg. Inhaltlich identisch ist dem Grundstückskaufvertrag das unentgeltlich vereinbarte Recht zur Nutzung bis zur Durchführung der Freiflächenplanung zu entnehmen. Vereinbart wurde, dass die Käuferin Stadt Lütjenburg berechtigt ist, diesen Nutzungsvertrag schriftlich und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zu kündigen, sobald sie den Kaufgegenstand zur Realisierung ihres Planvorhabens benötigt. Die Parteien waren sich darüber einig, dass der Verkäufer bis zur Beendigung dieses Nutzungsverhältnisses sämtliche Kosten des Grundstückes und der aufstehenden Gebäudeteile trägt. Die Käuferin hat sich verpflichtet, nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses den Teil des Geräteschuppens, der sich auf dem Kaufgegenstand befindet, auf ihre Kosten zu beseitigen und die Nachbarwand zum verbleibenden, auf dem Flurstück 63/2 befindlichen Gebäude ordnungsgemäß wieder herzustellen. Nach einem Abgriff von der Liegenschaftskarte in Verbindung mit dem existenten Grundrissplan hat der Gebäudeteil auf dem Flurstück 63/1 eine bebaute Grundfläche von etwa $4,24 \text{ m} \times 2,75 \text{ m} = 11,66 \text{ m}^2$, sodass die bebaute Grundfläche auf dem Bewertungsgrundstück/-flurstück 63/2 etwa $7,16 \text{ m} \times 2,75 \text{ m} = 19,69 \text{ m}^2$ beträgt.

Der Sachverständige hat sich bezüglich der vereinbarten Nutzungsüberlassung um eine Auskunft beim Amt Lütjenburg mit der Fragestellung bemüht, ob es nach inzwischen bereits über 30 Jahren nähere bzw. aktuellere Informationen in Hinblick auf eine ggf. künftige Nutzung gibt. Innerhalb des Antwortschreibens nach Abschnitt 3.2 konnte das Bauamt des Amtes Lütjenburg dazu lediglich das Folgende mitteilen: *"Das Flurstück ist immer noch im Eigentum der Stadt Lütjenburg. Weiteres ist dazu nicht bekannt."* Der Sachverständige geht insoweit hilfsweise davon aus, dass die seinerzeit in Aussicht genommene Planung nicht mehr weiterverfolgt wird und aus heutiger Sicht offenbar auch nicht mehr nachvollzogen werden kann. Ob ggf. ein Zu- bzw. Rückerwerb des Flurstücks 63/1 möglich ist, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Zeitlich nach dem Neubau des Stallgebäudes ist der Bauakte der Einbau einer Ölfeuerungsanlage mit Baugenehmigung vom 22.05.1970 im Kellerraum mit einem 2.750 l Tank bekannt. Der Gebrauchsabnahmeschein wurde am 21.09.1970 ausgestellt. Die Bauakte des Amtes Lütjenburg endet mit einer am 17.03.1980 erteilten Baugenehmigung für eine Schornsteinverengung zwecks Abwendung von weiteren Versottungen. Die Schlussabnahmebesichtigung hat am 14.05.1980 stattgefunden. Weiteres ist bis auf einen formlosen Antrag des heutigen Eigentümers (ohne Datum, Eingang bei der Stadt Lütjenburg am 22.05.2018) für eine geplante Fassadensanierung mit weißem Kratzputz nicht enthalten. Dieser Antrag wurde im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Lütjenburg abgelehnt, da er der Gestaltungssatzung widerspricht, was dem Antragsteller mit Schreiben vom 18.07.2018 mitgeteilt wurde. Weiteren internen Vermerken und E-Mail-Schriftverkehr des Bauamtes u.a. mit dem Bauamt des Kreises Plön ist im Übrigen noch sinngemäß zu entnehmen, dass bei der Dacheindeckung und der Türgestaltung

die Gestaltungssatzung nicht eingehalten und dies zur Kenntnis genommen wurde⁹. Der Sachverständige geht insoweit hilfsweise von einer Duldung aus, da die Verstöße gegen die Gestaltungssatzung wohl nicht weiterverfolgt wurden. Ein Irrtum bleibt ausdrücklich vorbehalten!

4.2 Rohbaumerkmale

- Außenwände:** Mangels Bauvorlagenbeschreibung und nicht ermöglichter Gebäudeinnenbesichtigung ist der Detailaufbau unbekannt. Angenommen wird ein Ziegel-/Mischmauerwerk. Inwieweit hinter der Verblendung auch Fachwerk vorhanden ist, bleibt unbekannt.
- Innenwände:** Auch hier ist keine Aussage möglich. Angenommen wird Ziegel- und/oder Kalksandsteinmauerwerk bzw. mit Leichtwänden dort, wo der Grundriss verändert wurde. Inwieweit auch Fachwerk mit Ausfachung aus Lehmsteinen vorhanden ist, bleibt unbekannt.
- Geschossdecken:** Angenommen werden im baulichen Ursprung nebst Umbau Holzfußböden bzw. Holzbalkendecken. Nähere Ausführungen zum nachträglich ggf. verbesserten/veränderten Aufbau sind nicht möglich. Die Decke über dem Kellerraum zur Küche wurde nach der Schnittzeichnung vermutlich massiv hergestellt. Gleiches ist zumindest tlw. mit Zementestrichaufbau z.B. für den Eingangsflur (Terrazzo?) und auch die Waschküche anzunehmen.
- Dach:** Mansard-/Walmdach als Holzkonstruktion mit erneuerter Eindeckung, die aus anthrazitfarbigen Dachsteinen besteht, über dem Treppenhaus als Pultdach abgeschleppt. Die Dachunterschläge mit Stirnbrettern sind mit weißen Kunststoffpaneelen verkleidet, der Schornsteinkopf mit Faserzementschindeln. Regenrinnen/Fallrohre bestehen i.d.R. aus Zinkblech. Die nur flach geneigten Dächer der beiden hofseitigen Anbauten sind mit Trapezblechen vermutlich auf Dachdichtungsbahnen eingedeckt, die Stirnbretter bestehen aus Holz. Zum Dachgeschossausbau u.a. mit neu eingebrachter/verbesserter Wärmedämmung und z.B. der Ver-

⁹ Nach der Gestaltungssatzung sind die Außenwandflächen in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk mit glatter Oberfläche und bündiger Verfugung herzustellen. Dies gilt auch für Gefache bei Fachwerkhäusern. (...) Geneigte Dachflächen sind mit naturroten, s-förmigen Tonziegeln oder Betonpfannen einzudecken. Nach Lesart der Gestaltungssatzung sind als Haustüren und Fenster traditionell Holzelemente mit grünen Rahmen und weißen Öffnungsflügeln erwünscht. (...) Zumindes sollen keine "total fremden Materialien" in Fenster- und Türöffnungen eingebaut werden. Entgegen den Satzungs vorgaben ist das Dach mit dunkelanthrazitfarbenen Dachsteinen eingedeckt. Die Fenster sind aus Kunststoff weiß. Die Haustür ist vermutlich aus Kunststoff oder nicht eindeutig feststellbar aus Holz (dunkelkobaltblau o.ä.). Die nur eingeschränkt einsehbare EG-Fassade mit den Anbauten auf der Rückseite hat einen weißen Farbanstrich erhalten.

kleidung der Abseiten bzw. Wände sowie der Schrägen etc. mit Gipskartonplatten oder z.B. noch mit Rohrputz auf Sparschalung o.ä. einschließlich der Decken sind keine Aussagen möglich.

4.3 Ausbauzustand

- Treppen:** Angenommen wird eine hölzerne Wangentreppe mit Tritt- und Setzstufen sowie ein Geländer aus senkrecht angeordneten, vermutlich gedrechselten Sprossen zzgl. Handlauf, dies zweiläufig und mit Podest. Die Treppen zum Kellerraum und zu der zweiten Dachgeschoss-Ebene sind vermutlich einfacher hergestellt.
- Fenster:** Nach örtlicher Feststellung von außerhalb der Gebäudegrenzen erneuerte Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung einschließlich Kellerraum sowie Dachflächenfenster. Das Fenster der Speisekammer wird durch ein altes Lochblechgitter verdeckt. Die äußeren Fensterbänke sind als Ziegelrolschicht und auf der DG-Rückseite abweichend als Klinkersohlbank ausgebildet. Die Materialien der inneren Fensterbänke bleiben unbekannt.
- Türen:** Erneuerte Hauseingangstür ohne historisches Vorbild, vermutlich als Kunststoff-/Leichtmetall- oder nicht eindeutig feststellbar auch Holzkonstruktion mit Stangengriff und mit senkrechtem Isolierglasausschnitt zzgl. Oberlichtrahmen und Seitenteil. Davor zwei Eingangsstufen mit Klinkerabdeckung für die obere Stufe. Die Außentür auf der Gebäuderückseite war nicht einsehbar. Zu den Innentüren z.B. noch als alte Füllungstüren oder als ältere und auch teilerneuerte Fertigtüren sind keine Aussagen möglich.
- Bodenbeläge:** Auch hier sind keine konkreten Aussagen möglich. Angenommen werden hilfsweise Holzdielenböden, ggf. mit Textilbelag sowie vermutlich Fliesenbelag in den Küchen und Sanitärräumen.
- Sanitäre Ausstattung:** Über die Anzahl und die Ausstattungsmerkmale/-qualität sowie die hausinterne Lage der vorhandenen Sanitärräume bzw. Bäder in den Geschossen können keine Aussagen getroffen werden.
- Beheizung:** Nach telefonischer Auskunft der Vertretung des hier zuständigen Schornsteinfegermeisters soll das Gebäude durch eine Ölbrenn-

wertheizung mit Warmwasserbereitung des Herstellers Buderus beheizt werden. Das Baujahr wurde mit 2010 angegeben. Nähere technische Informationen wurden nicht mitgeteilt. Nach der Bauakte wird das Öl in einem 2.750 l Tank des Baujahres 1970 bevorratet. Ob der Tank evtl. erneuert wurde, ist nicht bekannt. Zu den Installationen z.B. noch mit alten Rippenheizkörpern oder modernisierten Plattenheizkörpern ist keine Aussage möglich.

Sonstige Ausstattung:

Nach Auskunft des Schornsteinfegermeisterversetzers soll in einem Flur ein Kaminofen (ohne Baujahrsangabe) installiert sein. Am Gebäude sind zwei SAT-Schüsseln angebracht. Im Übrigen sind am Gebäude auf den Wandoberflächen verlegte Kabel vorhanden, die tlw. einen wenig fachgerechten Eindruck vermitteln. Zwischen den hofseitigen Anbauten gibt es eine Überdachung vor der nicht einsehbaren Außentür zum/vom Treppenhaus, die aus Stegplatten besteht. Die rückseitig mit Planen verhängte Terrassenüberdachung besteht aus Glas- oder Kunststoffplatten mit einer Tragkonstruktion aus Kunststoff- oder Metallprofilen (Materialien aus der Distanz nicht eindeutig identifizierbar). Zu den evtl. sonstigen Ausstattungen/Einrichtungen sind keinerlei Ausführungen möglich. Dazu gehören z.B. (Einbau)Kücheneinrichtungen mit oder ohne Zeit- bzw. Weiterverwendungswert, Wand- und Deckenbekleidungen, technische Installationen (...).

Hofgebäude:

Ehemaliges Stallgebäude als Hofgebäude für Abstellzwecke, bestehend aus einem Ziegelmauerwerk, vermutlich Betonfußboden, Holzbalkendecke, flach geneigtes Dach als Holzbalkenlage mit Dachdichtungsbahnen auf Schalbrettern, Brettertüren, eiserne Stallfenster mit Einfachglas. Der Anteil der bebauten Grundfläche auf dem Bewertungsgrundstück/-flurstück 63/2 beträgt etwa $7,16 \text{ m} \times 2,75 \text{ m} = 19,69 \text{ m}^2$ (siehe dazu Abschnitt 4.1).

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Eine zu beschreibende Vorgartenfläche mit Einfriedung etc. gibt es nicht, da die Straßengrenze mit der Gebäudegiebelseite identisch ist. Die beiden schmalen Brandgänge werden durch Türen begrenzt. Auf der Ostseite gemeinsam mit dem Nachbargrundstück durch eine weiß lackierte

alte Holzhaustür mit kleiner Überdachung (Trapezblech). Die hintere Durchgangsbegrenzung mit grenzüberschreitender Überdachung aus Kanthölzern mit Stegplatten bildet eine Sockelmauer mit Holzbretterwand. Im Übrigen gibt es dort auch einen Nebenein/-ausgang des ehemals gastgewerblich genutzten Nachbargrundstücks. Auf der Westseite gibt es ein neueres anthrazitfarbiges Gartentor als Leichtmetallrahmen mit WPC-Füllung o.ä., hinten ein niedriges altes Stahlrohrgartentor. Die hintere Westgrenze wird durch ein nachbarliches Hofgebäude mit einer Hoftrennmauer begrenzt. Zwischen dem Wohn- und dem Hofgebäude ist zum östlichen Nachbargrundstück eine mit Efeu o.ä. berankte Begrenzung erkennbar. Die Ostgrenze hinter dem eigenen Hofgebäude war ebenso wenig einsehbar wie auch die vermutlich offene Südgrenze zu dem wohl nach wie vor zur Nutzung überlassenen Flurstück 63/1. Der Brandgang auf der Ostseite ist mit Betonrechtecksteinen befestigt, der Brandgang auf der Westseite sowie die als Draufsicht u.a. mit einer großflächigen Überdachung aus alten GFK-Lichtwellplatten o.ä. nur eingeschränkt erkennbaren Freiflächen mit älteren grauen Betonplatten. Rasen sowie nennenswertes gärtnerisches Gestaltungsgrün war auf dem Flurstück 63/2 nicht erkennbar

4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung¹⁰

Da eine Gebäudeinnenbesichtigung (s. Abschnitt 1.9) nicht möglich war, ist der Kenntnisstand auf den gewonnenen Eindruck von außerhalb der Grundstücks- und Gebäudegrenzen und auf augenscheinlich ersichtliche und bekanntgewordene Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen beschränkt (Dacheindeckung, Eingangstür, Fenster, Heizungskessel). Ansonsten muss der allgemeine (innere) Unterhaltungszustand, die tatsächlich vorhandene Ausstattungsbeschaffenheit und der Umfang und die Qualität sowie die einzelnen Zeiträume eventueller weiterer Modernisierungsanpassungen vollständig unbekannt bleiben. Gleiches gilt für die haustechnischen Installationen/Einrichtungen sowie für etwaige Restfertigstellungserfordernisse oder für evtl. nicht immer fachgerecht erbrachte Eigenleistungen. Angesichts des historischen Gebäudealters können neben Instandsetzungserfordernissen bzw. Schäden auch Modernisierungsanpassungserfordernisse keinesfalls ausgeschlossen werden, also ein überdurchschnittlich hoher Investitionsbedarf, der über den vor Einzug bzw. Eigentümerwechsel mehr oder weniger üblichen Umfang gebrauchts- und altersbedingter Mängel bzw. dekorativer Schönheits- und Kleinreparaturerfordernisse hinausgeht. Auch ein normaler äußerer Eindruck lässt nach Erfahrung des Sachverständigen keinesfalls gesicherte innere Rückschlüsse zu. Auf das aus Altersgründen tlw. abgewittert wirkende Fassadenbild mit tlw. ausgebesserten Fugen, einen instand zusetzenden Riss zwischen Wohnhaus und Anbau (Ostseite) und das

¹⁰ 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.

mäßige Erscheinungsbild der Dacheindeckung mit Entwässerung der hofseitigen Anbauten (einschließlich Terrassenüberdachung) sowie das im baulichen Ursprung im Roh- und Ausbau vermutlich im Wesentlichen unveränderte, aber absolut wertnachrangige Hofgebäude, ist abschließend noch hinzuweisen. Die tlw. vorhandenen Defizite und insbesondere die aus Erwerbersicht umfangreich bestehenbleibenden Risiken aus der nicht ermöglichten Gebäudeinnenbesichtigung werden im Abschnitt 5.5.2 mit einem Sonderabschlag von pauschal -10% des vorläufigen Gebäudesachwertes nach Abschnitt 5.4.3 bewertet, das sind rd. -38.000,00 €.

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

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

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts – soweit eingeschränkt möglich – sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Innerhalb einer notwendigen Gesamtschau wird eine einfache bis tlw. mittlere Ausstattungsqualität unterstellt, was neben dem eingeschränkten Kenntnisstand einerseits im historischen Entstehungsbaujahr, andererseits in den tlw. ersichtlich anzuerkennenden Modernisierungsanpassungen begründet ist. Modernisierungen sind bspw. auch Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Ausstattung ist nach Einschätzung des Sachverständigen in Verbindung mit den Kriterien der ImmoWertV damit etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 2,4 einzustufen (Modellansatz).

4.6 Bauzahlen

Die nachstehenden Bauzahlen konnten tlw. nur graphisch aus der zur Verfügung stehenden Bauzeichnung in einer für diese Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit abgeleitet werden und sind mangels Aufmaßes notwendigerweise mit Unsicherheiten/-genauigkeiten behaftet.

4.6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

| | | |
|-----|--|-----------------------------|
| KG: | 4,80 m x 4,38 m = | 21,02 m ² |
| EG: | (9,85 m x 10,40 m) + (7,00 m x 1,70 m) = | 114,34 m ² |
| OG: | (9,85 m x 8,72 m) + (2,65 m x 1,68 m) = | 90,34 m ² |
| DG: | 8,50 m x 8,72 m = | <u>74,12 m²</u> |
| | | 299,82 m² |

4.6.2 Brutto-Rauminhalt (BRI)

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

4.6.3 Wohn- und Nutzfläche (WNF)

| | | |
|-----|--|-----------------------------|
| KG: | Vor-/Keller-/Heizungsraum | 13,00 m ² |
| EG: | Flur, Küche, Speisekammer, Waschküche, vier Zimmer | 88,00 m ² |
| OG: | Flur, Küche, Speisekammer, drei Zimmer | 56,00 m ² |
| DG: | Bodenraum (vermutlich ausgebaut) | <u>28,00 m²</u> |
| | | 185,00 m² |

Anm.: Raumbezeichnungen gem. Grundrissplan. Inwieweit er geändert wurde (z.B. Bädereinbau), ist nicht bekannt.

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Vorbemerkung

Der in der Zwangsversteigerung maßgebliche Grundstückswert wird nach § 74a Abs. 5 ZVG vom Vollstreckungsgericht (Amtsgericht) "festgesetzt". Als Grundstückswert wird nach dem ergänzenden Klammerzusatz dieser Vorschrift der Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB, bezogen auf den Zeitpunkt der Versteigerung, festgesetzt, wobei aus verfahrenstechnischen Gründen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches grundsätzlich unberücksichtigt bleiben (unbelasteter Verkehrswert). Das Gleiche gilt sinngemäß für grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht), die der Versteigerung unterliegen.

5.2 Definition des Verkehrswertes

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden die Kaufpreise zudem von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z. B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer, beeinflusst. Es ergeben sich somit auf dem Markt für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise. Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Anders formuliert handelt es sich um einen Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Mithin entspricht der Marktpreis (Verkehrswert) dem, was Käufer zu zahlen bereit sind und was Verkäufer akzeptieren! Voraussetzung dafür ist, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Dabei ist auch davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden¹¹.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

¹¹ Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote unterhalb des Verkehrswertes üblich sind, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände dabei anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin. Ein Abschlag wegen des "Makels" der Zwangsversteigerung (Zwangsversteigerungs- und/oder Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

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

Das **Vergleichswertverfahren** kommt immer dann zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen – oder objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren – vorhanden sind. Das Vergleichswertverfahren folgt dem plausiblen Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Dies ist regelmäßig bei typischen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern der Fall, zumal sich die Käufer auf diesem Teilmarkt ohnehin fast ausschließlich an den ihnen bekannt gewordenen Quadratmeterpreisen (€/m² Wohnfläche) orientieren. Der unbestreitbare Vorteil des Vergleichswertverfahrens liegt insbesondere darin, dass i.d.R. keine Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da das Marktgeschehen sich bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt! Allerdings muss hierbei gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden. Das Vergleichswertverfahren scheitert bei Ein-/Zweifamilienwohnhäusern regelmäßig daran, dass aus Gründen der Individualität (hier u.a. als vor weit über 100 Jahren entstandener Wohnhausaltbau im historisch zu verstehenden Stadtkerngebiet mit geringem Grundstücks- und Freiflächenanteil) weder geeignete Vergleichskaufpreise (direkter Preisvergleich) noch hinreichend geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- und/oder Sachwertverfahren zweifelsfrei immer noch am besten zu überzeugen vermag.

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

nissen 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.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie individuell gestaltete Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gebaut und gekauft) werden. Einfamilienhäuser werden i.d.R. nämlich nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zumindest zum überwiegenden Teil 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 Ein- und/oder Zweifamilienhausgrundstücks rechnet regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens bei Ein- und Zweifamilienhäusern auch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schießt" also auf die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab, wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten Preissteigerungen und Kostenpositionen, unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen sowie der Kauf des fertigen und sichtbaren Produktes an Stelle der Bauzeichnung hinzukommen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks daher 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 noch gesondert zu berücksichtigen.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 der ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen **nutzbaren** baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen in aller Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (einschließlich der besonderen Bauteile oder (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (§ 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rein rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor erforderlich. Sachwertfaktoren sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte

berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den "wichtigsten Rechenschritt" innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

5.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

5.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks

Am Anfang der Sachwertermittlung steht stets die Ermittlung des Bodenwertes, der sich als Anteil des Bodens am Grundstückswert versteht, insbesondere auch am Verkehrswert eines bebauten Grundstücks. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) nach der Grundsatzregelung des § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (direkter Preisvergleich). Voraussetzung ist, dass Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Etwaige Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind auf der Grundlage von geeigneten Indexreihen oder von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese nach dem Wortlaut des § 40 (2) ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (mittelbarer Preisvergleich). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13-16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Bodenrichtwerte sind insbesondere dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit

der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbaren Nachbarschaftslage¹² zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 für die individuellen Lage- und Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks sowie für die bauliche Nutzungsart als Ein-/Zweifamilienwohnhaus keinen als geeignet anzusehenden Bodenrichtwert ermittelt. Das Bewertungsgrundstück wurde der Zone 24 zugeordnet. Diese Zone mit einem Bodenrichtwert in Höhe von 175,00 €/m² gilt für den Grundstücksteilmarkt der ertragsorientierten Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise im Kerngebiet (MK), d.h. rund um den historischen Marktplatz mit den meist in den Erdgeschosebenen geschäftlich besetzten Seitenstraßen. Weitere Qualitätsfestsetzung gibt es bis auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) von 1,2 nicht. Für die von hier aus unmittelbar benachbarten Bodenrichtwertzonen 13 und 23 wurde ein Bodenrichtwert in Höhe von 115,00 €/m² ermittelt. Dieser geringere Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke mit einer einheitlich definierten Größe von 800 m², die in eingeschossiger offener Bauweise mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden können¹³.

Da Bodenrichtwertzonen notwendigerweise als geschlossener Umring dargestellt werden, die sich vorwiegend an der Bebauungssituation mit gleichartigen Grundstücken orientieren, können sich Bodenrichtzonen deckungsgleich überlagern, sind also auch nicht zwingend exakt flurstücksscharf definiert, sodass kleinräumige Lageunterschiede zwischen der Referenzlage

¹² Nach § 14 (2) ImmoWertV können für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

¹³ Die Bodenrichtwerte sind einsehbar im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

und dem zu betrachtenden Grundstück mit Zu- und Abschlägen sachverständig berücksichtigt werden müssen. Für die hier allein maßgebliche Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks kann insoweit auch nur ein Bodenrichtwert mit einer Höhe von 115,00 €/m² maßgeblich sein. Gleichwohl bestehen weitere Abweichungen, die sowohl wertmindernd als auch werterhöhend zu berücksichtigen sind. Während aus der topographischen Geländeabwicklung keine besonderen Vor- und Nachteile entstehen und die Sonnenausrichtung nach Süden vordergründig günstig ist, steht der Bodenrichtwert für ein normal bzw. vorteilhaft gestaltetes Grundstück, das durch rechtwinklige Grundstücksgrenzen und ein Verhältnis der Frontbreite zur Grundstückstiefe von etwa 1:2 gekennzeichnet wird. Bei freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Größe von 800 m² gilt eine Frontbreite von etwa 20-25 m und eine Tiefe von etwa 35-40 m als ideal. Von diesem Zuschnitt ist das Bewertungsobjekt weit entfernt. Das Grundstück hat nahezu den baulichen Charakter eines Reihenhausgrundstücks, sodass bis auf die historisch schmalen Brandgänge eine fast geschlossene Bauweise vorhanden ist, was in Verbindung mit den unzureichenden Grenzabstandsflächen u.a. eine schlechtere Belichtung, Einschränkungen in der freien Grundrissgestaltung, weniger private Freiflächen unmittelbar am Haus bzw. einen fehlenden Sozialabstand zur Folge hat. Hinzu kommt hier die Straßenrandbebauung ohne Vorgartenschutzzone und der nicht mögliche Stellplatznachweis. Im Übrigen beziehen sich die Bodenrichtwerte auch auf Grundstücke, die mit einem modernen und zeitgemäßen Gebäude nach eigenem Gusto bebaubar sind. Die Marktteilnehmer, die also die meist hohen Kaufpreise für unbebaute (Bau)Grundstücke zahlen, vereinbaren diese Preise demzufolge auch nur in Verbindung mit dem Gedanken, das unbebaute Grundstück zukünftig neu zu bebauen und zu nutzen. Erwerber einer Gebrauchtimmoblie können zwar im Detail noch Änderungen vornehmen, sind jedoch konzeptionell an die hier vorhandene Bebauungsstruktur gebunden und differenzieren den Kaufpreis insofern nicht nach einem Boden(wert)- und Gebäude(wert)anteil, sondern bilden den Kaufpreis gedanklich auch als Gesamtbetrag. Da in Verbindung mit der geringen Grundstücksgröße (siehe dazu nachstehend) kumulierende Abhängigkeiten bestehen, ist das Abschlagsmaß an dieser Stelle auf nur -10% zu begrenzen.

Damit verbleibt immer noch die abweichende Grundstücksgröße. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks für den sachwertorientierten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser umso kleiner, je größer das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert. Das Bewertungsgrundstück ist mit 249 m² erheblich kleiner als das 800 m² große Richtwertgrundstück, was nach Kaufpreisuntersuchungen und einer daraus abgeleiteten Umrechnungskoeffiziententabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der

Regressionsfunktion = $7,5532 x^{-0,3046} / 0,9859$ im Normalfall für freistehende Einfamilienhausgrundstücke mit Flächen zwischen 400 m² bis 1.600 m² ein Zuschlagsmaß von +43% ergibt¹⁴, für den Teilmarkt der Reihenmittelhäuser mit Flächen zwischen 100 m² bis 600 m² sind es mit der Regressionsfunktion = $3,9284 x^{-0,2008} / 1,0263$ nur +26%¹⁵, was sich insbesondere aus der typisch schlauchförmigen Form der Reihenhausgrundstücke erklärt, vor diesem Hintergrund hält der Sachverständige eine mittlere Quote in Höhe von +34,5% für angemessen, nachdem +43% zu viel und +26% zu wenig wäre.

Weitere Zu- oder Abschläge sind an der Stelle nicht zu berücksichtigen. Eine konjunkturelle Anpassung der Bodenrichtwerte ist im Übrigen nicht erforderlich, da der Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung nicht weit vom Wertermittlungsstichtag des Gutachtens entfernt liegt.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

| | |
|---|------------------------|
| 249 m ² x 115,00 €/m ² x 0,90 x 1,345 = | 34.662,67 € |
| Bodenwert des Grundstücks | rd. 35.000,00 € |

5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m²), des Gebäuderauminhaltes (m³) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am 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 sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 1 der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger Verlag veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, die als Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 in die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV übernommen wurde. In diesen Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

¹⁴ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 76.

¹⁵ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 77.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden nach Gebäudearten (Gebäudetypen) differenziert und nach drei Stufen des Gebäudestandards (Standardstufen) ausgewiesen¹⁶. Für die Gruppe der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit den Gebäudearten Nr. 1.01 - 3.33 enthalten die NHK 2010 im Unterschied zu den übrigen Gebäudearten noch die beiden Standardstufen 1 und 2 mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr ganz zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m² BGF angegeben¹⁷.

Im Beurteilungsfall handelt es sich um ein Ein-/Zweifamilienwohnhaus mit Erd- und ausgebautem Ober- bzw. Dachgeschoss mit zwei Ebenen, sodass das Gebäude unter Berücksichtigung der von den tabellierten Standardobjekten tlw. abweichenden Bauweise mit Teilkellerraum annähernd mit den NHK-Typen 1.11/1.31 (als Gebäudemix) zzgl. EG-Anbauten vergleichbar ist. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde mit insgesamt etwa 299,82 m² bzw. rd. 300,00 m² bereits vorermittelt. Die Standardstufe/-kennzahl des Gebäudes wurde nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung modellbedingt, aber nach dem eingeschränkten Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen bei etwa 2,4 eingeordnet, was einen vorläufigen Kostenkennwert von etwa 830,00 €/m² BGF ergibt. Die tabellierten NHK-Standardobjekte haben eine geringere BGF, zwei echte Vollgeschosse und im DG einen Drempe. Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind u.a. auch von der Objektgröße abhängig. Mit zunehmender Objektgröße sinken die Kosten pro m² und mit zunehmender Drempehöhe steigt die Wohnfläche an, was unter Einbeziehung des infolge geringer lichter Höhe vermutlich nur mit Einschränkungen nutzbaren Kellerraumes und der einfacher einzustufenden Flachdachanbauten nach einem aufsummierten Korrekturfaktor bzw. Abschlag von -15% einen modifizierten Kostenkennwert von etwa 706,00 €/m² BGF ergibt¹⁸.

5.4.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Von den Normalherstellungskosten bzw. von der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Insbesondere bei bereits älteren baulichen Anlagen sind unter durchschnittlichen Herstellungskosten nicht die

¹⁶ 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.

¹⁷ Die DIN 277 vom Februar 2005 hat die DIN 277 aus dem Jahre 1987 abgelöst und regelt die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhalts (BRI). Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks nach DIN 277 – 2:2005 – 02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 9 und deren konstruktive Umschließung. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks (Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen; insbesondere KG, EG, OG, ausgebautes und nicht ausgebautes DG sowie Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

¹⁸ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten u. Praxishilfen, 122. EL, 3.01.2 Einflussgrößen auf die Herstellungskosten.

Rekonstruktions- und/oder tatsächliche Neubaukosten zu verstehen. Die Kosten sind dabei immer nur insoweit berücksichtigungsfähig, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch tatsächlich in den Verkehrswert (Marktwert) eingehen! Dies gilt im Übrigen auch für nicht in der ImmoWertV angesprochene besondere Betriebsvorrichtungen. Im Verhältnis zu der Alterswertminderung von baulichen Anlagen sind die besonderen Betriebsvorrichtungen – je nach Art – i.d.R. allerdings einem sehr viel kürzeren Abschreibungszeitraum unterworfen.

Nach den Modellparametern (Modellkosten) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für das Sachwertverfahren, denen die Ableitung der für die Marktanpassung erforderlichen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, erfolgt für besondere Bauteile/Einrichtungen kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK enthalten sind. Diese "Üblichkeit" wird nach dem Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen beim Bewertungsobjekt vermutlich nicht verlassen, sodass es hier keiner weiteren 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 dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100,0). Bei zurückliegenden Stichtagen wird er aus Jahreswerten interpoliert, bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 4. Quartal 2023 vom Statistischen Bundesamt¹⁹ veröffentlichte bzw. auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 179,1.

¹⁹ Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

5.4.2.6 Regionalfaktor

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

5.4.2.7 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels eines Alterswertminderungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei sorgfältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht i.d.R. dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV). Nach den bis 2021 noch geltenden Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung der Sachwertfaktoren waren die Orientierungswerte gemäß Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie (SW-RL) heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel- und Reihenhäusern in Abhängigkeit der

Standardstufeneinordnung auf 60 Jahre (Standardstufe 1) bis 80 Jahre (Standardstufe 5) begrenzt. Abweichend dazu beträgt die vom Gutachterausschuss 2022 übernommene Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der neuen ImmoWertV pauschal 80 Jahre, für Garagen (als Einzelbauwerk) beträgt die Gesamtnutzungsdauer z.B. nur 60 Jahre. Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach Anlage 4 der SW-RL, die im Wesentlichen als Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 in die ImmoWertV ebenfalls übernommen wurde. Danach kann der Modernisierungsgrad aus einer Maßnahmentabelle mit max. 20 zu vergebenden Punkten einzelner Modernisierungselemente abgelesen und aus der ermittelten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad abgeleitet oder sachverständig eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 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 sind²⁰. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich dann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung einer Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL und in der neuen ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die tlw. noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag im baulichen Ursprung ein Alter von bereits weit über >100 Jahren, sodass die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV übernommene Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bereits überschritten wird. D.h., der Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage wäre demnach negativ. Unter Bezugnahme auf die vorherige Baubeschreibung ist die Immobilie in der Vergangenheit nicht ganz unmodernisiert geblieben, sodass das tatsächliche Gebäudealter unwesentlich ist.

²⁰ 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.

Durch die nicht ermöglichte Gebäudeinnenbesichtigung ist der Grad bzw. exakte Umfang der durch Einzelmaßnahmen bedingten weiteren Modernisierungen unbekannt geblieben, sodass hilfsweise mit 6-10 zu vergebenden (Teil)Punkten ein "mittlerer Modernisierungsgrad" unterstellt wird, was modellbedingt (unterer Spannenbereich) eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von etwa 30 Jahren ergibt. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors ist einfach, die Restnutzungsdauer des Einzelfalls wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt: $30 \text{ Jahre Restnutzungsdauer} \div 80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} = 0,375$ (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 zu Grunde, dass der Sachwert der Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum Sachwert des Gebäudes steht. Die Pauschalzuschläge sind dabei umso größer, je aufwendiger, größer und neuwertiger die Bebauung ist. Bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern können die Pauschalsätze auch höhere Größenordnungen bis zu 10% und mehr einnehmen.

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön, denen die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von durchschnittlich 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den in den Immobilienmarktberichten 2022/2023 neu veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen zwischen 2% und 8% mit einer marktüblichen Grundstücksgröße von 600 m² bis 1.100 m² berücksichtigt²¹. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z.B. Landeshauptstadt Kiel oder Kreis Rendsburg-Eckernförde) halten hingegen einen pauschalen Ansatz von 5% der alterswertgeminderten

²¹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 90.

Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen. Der Wertansatz für Garagen erfolgt nach den Modellvorgaben mit durchschnittlich 5.000,00 €, Nebengebäude werden pauschaliert geschätzt. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisaufschlägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarktteilnehmer nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der hier vorgefundenen Form übernommen werden. Angesichts der im Vergleich nur geringen Grundstücksgröße und des nach Alterswertminderung relativ geringen Gebäudesachwertes, sind die zwar eher einfach gehaltenen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit 5% nicht zu hoch bewertet. Hinzu kommt mit pauschal 4.000,00 € (als Zeitwert) der auf dem Bewertungsgrundstück/-flurstück stehende Anteil des wertnachrangigen und nur für einfache Abstellzwecke nutzbaren ehemaligen Stall- bzw. Hofgebäudes, das sind aufsummiert 11.112,51 € bzw. rd. 11.200,00 €.

5.4.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

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

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 5.4.2.2 ff.)

| Gebäude | BGF | NHK 2010 | | |
|----------|-----------------------|---------------------------|---|--------------|
| Wohnhaus | 300,00 m ² | x 706,00 €/m ² | = | 211.800,00 € |

Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag:

| | | |
|---|------------|---------------------|
| = 211.800,00 € x 1,791 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor | = | 379.333,80 € |
| x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor): | x | <u>0,375</u> |
| = vorläufiger Gebäudesachwert | = | 142.250,18 € |
| + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc. | + | <u>11.200,00 €</u> |
| = vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc. | = | 153.450,18 € |
| + Bodenwert des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2) | + | <u>35.000,00 €</u> |
| vorläufiger Sachwert des Grundstücks | = | 188.450,18 € |
| | rd. | 188.500,00 € |

5.5 Verkehrswert

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

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

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

5.5.1 Marktanpassung

5.5.1.1 Allgemeines

Im Sinne der im Baugesetzbuch genannten Definition des Verkehrswertes (Marktwert) ist der Frage nachzugehen, was ein Erwerber ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen für das Bewertungsobjekt zu zahlen bereit wäre. Die juristische Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) besagt in aller Klarheit, dass es sich beim Verkehrswert um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Bundesgerichtshof hat hierzu einst ausgeführt: "Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufern und Verkäufern ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten."²² Der (objektive) Verkehrswert (Marktwert) ist demzufolge nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleich zu setzen. Dieser muss nicht zwingend dem objektiven Verkehrswert entsprechen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente, sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite, einfließen können. Der Verkehrswert ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis. Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

²² BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

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

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

Das Sachwertverfahren führt zunächst jedoch (nur) zu einem vorläufigen Verfahrenswert, der als rein rechnerisch ermittelter Zwischenwert als "vorläufiger Sachwert des Grundstücks" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel noch nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. 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 Sachwertes²³. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegröße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden. Die Marktanpassungszu- und abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich erst durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich noch eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.5.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der frei-

²³ Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z. B. "unter 300.000,00 €" in der Regel weitaus besser verkaufen als z. B. in der Preisklasse von "über 500.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

stehenden Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden 140 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 7/2022 bis 11/2023, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 150.000,00 € bis max. 800.000,00 € und einem Bodenwertniveau von min. 70,00 €/m² bis max. 270,00 €/m² recht anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten ergeben sich hingegen auch Abschläge²⁴.

Im Normalfall wäre die Immobilie danach mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 188.500,00 € in der linken Tabellenspalte (Sachwerthöhe) zwischen 175.000,00 € und 200.000,00 € und in den rechten Spalten (Bodenwertniveau) mit einem lageangepasstem Bodenwertniveau von 103,50 €/m² zwischen 70,00 €/m² und 110,00 €/m² einzuordnen, was einen interpolierten Sachwertfaktor von rd. 1,30, also einen Zuschlag von +30% ergibt. Da es sich um keinen Normalfall i.S. einer Standardimmobilie handelt, ist der marktangepasste Sachwert des Grundstücks damit noch nicht gefunden. Im Beurteilungsfall handelt es sich um ein Grundstück geringer Größe, das mit einem historisch entstandenen Wohnhausaltbau mit beengten Verhältnissen bzw. einem nahezu reihenhausähnlich zu beschreibenden Charakter bebaut ist, was im Vergleich zu üblichen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken insbesondere auch in Hinblick auf den nicht möglichen Stellplatznachweis einen gravierenden Nachteil darstellt. Dem Grundsatz nach schlägt diese besondere Grundstücksbeschaffenheit – wegen der Schicksalsgemeinschaft von Grundstück und Gebäude – auch auf dem Gesamtwert durch und wurde in der Bodenwertermittlung bisher nur in reduzierter Form berücksichtigt. Des Weiteren fehlt es auch aus der Sicht von zwei Wohneinheiten mit einem nur eingeschränkt nutzbaren Kellerraum an Nebenräumen z.B. für Hobby-, Abstell- und Wirtschaftszwecke. Derartige Häuser werden regelmäßig weniger gut nachgefragt als voll unterkellerte Gebäude. Die im Hofgebäude zusätzlich vorhandenen Räumlichkeiten bieten vermutlich keinen adäquaten Ersatz. Hinzu kommt, dass der Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön neuzeitlicher strukturierte Ein- und Zweifamilienhäuser der Baualtersklassen ab 1960 bis 2022 zugrunde liegen, sodass die Modellkriterien auch an dieser Stelle nicht vollständig erfüllt werden können. Zwar ist die Immobilie nicht klein, aber vermutlich ist der Grundriss zumindest im Erdgeschoss unorganisch und der entstehungszeitbedingt einfache Rohbau z.B. mit dem Aufbau der Außenwände und der Decken ist in Hinblick auf Wärme- und Trittschalldämmung

²⁴ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 91.

aus heutiger Sicht vermutlich als unzureichend einzustufen. Hinzu kommt, dass echte Einfamilienwohnhäuser zur Alleinnutzung mit objekttypischem Grundriss gegenüber horizontal geteilten Zweifamilienwohnhäusern meist besser nachgefragt sind und am Markt meist höhere Kaufpreise erzielen. Zusätzlich abschlagsverstärkend wirkt die abseits größerer Städte, also besonders im ländlich geprägten Raum, tlw. weiterhin eingebrochene, zumindest verhaltene Nachfrage (Käufermarkt). Die in der Vergangenheit langanhaltende Tendenz kontinuierlich steigender Kaufpreise ist u.a. bedingt durch geopolitische Verwerfungen mit nach wie vor volatilem Zins- und Inflationsumfeld und mit steigenden Energiekosten nicht mehr einschlägig. Hinzu kommt, dass die Zinsen für Immobilienkredite deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken um einiges restriktiver geworden sind. In diesem Zusammenhang finden auch die energetischen Eigenschaften einer Immobilie gegenüber energetisch nicht umfassend sanierten Objekten mehr Beachtung, sodass es neben einer Absenkung des Sachwertfaktors auch einer zusätzlichen Marktanpassung mit einem negativen Vorzeichen bedarf. Mangels geeigneter Vergleichskaufpreise (in identischer Zusammensetzung) ist der objekt-spezifisch angepasste Sachwertfaktor daher frei, aber dennoch sachverständig auf eine marktgerechte Größenordnung von 1,20 festzusetzen, nachdem eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von <1,15 zu niedrig und mit einem Schwellwert von >1,25 zu hoch wäre, sodass das zusätzliche Anpassungsmaß nach Einschätzung des Sachverständigen auf -10% begrenzt werden kann, was – objektbezogen – eine modifizierte Gesamtanpassung von +8% ergibt. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 Absatz 2 ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwert des Grundstücks) ggf. eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich ist, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung von Sachwertfaktoren durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

Mithin gilt absolut:

| | | |
|--|------------|---------------------|
| vorläufiger Sachwert des Grundstücks | = | 188.500,00 € |
| Marktanpassung (Sachwertfaktor) | x | 1,20 |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | x | <u>0,90</u> |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks | = | 203.580,00 € |
| | rd. | 204.000,00 € |

5.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf

dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr 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 Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV). Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren (z.B. freier Bauplatz) oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Soweit nach einer nur kurzzeitigen Inaugenscheinnahme von außerhalb der Gebäude- und tlw. nur der Grundstücksgrenzen zum Zweck der Verkehrswertermittlung eingeschränkt feststellbar, waren unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 im Wesentlichen keine gravierenden Baumängel/-schäden²⁵ erkennbar, also kein Instandsetzungsbedarf, der nicht mit vertretbarem Aufwand beseitigt werden könnte. Ein Irrtum bleibt ausdrücklich vorbehalten. Im Übrigen wird im Wertermittlungsverfahren auch bereits ein weitgehend baujahrstypischer Zustand erfasst (u.a. mit Bemessung der NHK Werte und der Wertminderung wegen Alters in Verbindung mit der modellbedingt anzuhaltenden Restnutzungsdauer). D.h., dass nur überdurchschnittliche Baumängel/-schäden (einschließlich Instandhaltungs-/Modernisierungstau) zusätzlich wertmindernd anzusetzen sind. Also wenn es sich z.B. um ein Gebäude handelt, das weit unterdurchschnittlich unterhalten ist, was nach dem äußeren Eindruck nicht zwingend der Fall ist. Unabhängig davon bestehen nach wie vor Risiken aus der nicht ermöglichten Gebäudeinnen-

²⁵ 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 (Instandhaltungstau) 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.

besichtigung. Der daraus resultierende Kenntnisstand ist in Hinblick auf die tatsächlich vorhandene Ausstattung, Beschaffenheit und Unterhaltung erheblich eingeschränkt und mit Unsicherheiten behaftet, sodass sich ein Erwerber auf materielle Zusatzleistungen einstellen wird. Die tlw. bestehenden Defizite und das zusätzliche Anpassungserfordernis allein aus Risikovorsorgegründen werden hilfsweise auf -10% des vorläufigen Gebäudesachwertes von 379.333,80 € eingeschätzt, das sind rd. -38.000,00 €. Dieser vermeintlich hohe Sonder- resp. Sicherheitsabschlag ist vor allem auch dem historischen Gebäudealter geschuldet, sodass ein verständiger Erwerber, der bei Nichtbesichtigungsmöglichkeit die "Katze im Sack" erwirbt, gewiss nicht davon ausgehen wird, dass die Immobilie nicht frei von technischen und wirtschaftlichen Mängeln sein wird. Es ist einsichtig, dass dieser Sonder- bzw. Sicherheitsabschlag zu niedrig, zu hoch oder auch zufällig richtig sein kann. Darüber hinaus liegen nach Einschätzung des Sachverständigen keine bisher unberücksichtigt gebliebenen Argumente für weitere Zu- oder Abschläge auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

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

| | |
|---|---------------------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks | 204.000,00 € |
| Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (im Wesentlichen Risikoabschlag wg. fehlender Gebäudeinnenbesichtigung) | <u>-38.000,00 €</u> |
| (endgültiger) Sachwert des Grundstücks | 166.000,00 € |

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 166.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktconformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung berücksichtigt, sodass es auch an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf.

Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einem **des mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstücks Neuwerkstraße 14 in 24321** am **Wertermittlungsstichtag 16.02.2024** auf

166.000,00 €

(in Worten: einhundertsechszehntausend Euro)

festzustellen.

5.5.4 Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter

Das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 4 eingetragene Recht (siehe Abschnitt 2.3) ist auftragsgemäß gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird. Die Eintragungsbewilligung geht zurück auf den im Abschnitt 4.1 beschriebenen Grundstückskaufvertrag vom 06.06.1991 zwischen einem Voreigentümer und der Stadt Lütjenburg. Unter § 7 gewährte der Verkäufer der Käuferin (Stadt Lütjenburg) das Recht, einen 1 m breiten Streifen entlang der Westgrenze seines Flurstückes 63/2 zum Gehen zu nutzen (Wegerecht). Die dazugehörige Flurkartenabzeichnung mit grünfarbiger Kennzeichnung der Wegerechtsfläche ist dem Gutachten als Anlage 7 beigefügt. Nach einem graphischen Abgriff wird mit etwa 25,5 m Länge x 1 m Breite eine Fläche von 25,5 m² durch das Wegerecht in Anspruch genommen²⁶. Der Sachverständige vermutet, dass das Wegerecht durch die berechnete Stadt Lütjenburg nicht ausgeübt wird, da das begünstigte Flurstück 63/1 in der Vergangenheit zur Nutzung überlassen wurde und diese Nutzungsüberlassung mit den heutigen Eigentümern des Bewertungsgrundstücks vermutlich auch fortwirkt. Die um Auskunft gebetene Stadt Lütjenburg, vertreten durch das Amt Lütjenburg, hat auf Nachfrage des Sachverständigen zur tatsächlichen bzw. ehemals geplanten oder künftigen Ausübung des Wegerechtes mit E-Mail-Antwort vom 19.03.2024 unter Verweis auch auf das Antwortschreiben vom 18.03.2024 bezüglich der Nutzung des Flurstücks 63/1 lapidar das Folgende mitgeteilt: *"Nach Rücksprache im Hause haben wir keine Unterlagen zum Wegerecht"*. Auch wenn das Wegerecht derzeit vermutlich nicht ausgeübt wird, bedarf es doch einer Quantifizierung. Die sich einstellende Wertminderung ist nach Einschätzung des Sachverständigen gering einzustufen, denn belastet ist ein schmaler Streifen an der Westgrenze, der an sich nicht bebauungsfähig wäre. Das Wegerecht ist nicht befahrbar bzw. als Teil des Brandgangs auf "zum Gehen" beschränkt. Während in Abhängigkeit der Verkehrswerthöhe und der Intensität der Belastung im Normalfall sonst Wertminderungen zwischen etwa -2% bis -5% üblich wären, wird die **Wertminderung** aus dem in **Abteilung II Nr. 4** eingetragenen Wegerecht mit nur -1% des unbelasteten Verkehrswertes bewertet, das sind -1.660,00 € bzw. **rd. -1.700,00 €**.

Aufgestellt: Kiel, den 21. März 2024

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

Das Wertermittlungsobjekt wurde nur eingeschränkt 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.

²⁶ Bei der Bemessung der Wertminderung aus einem Wegerecht kommt es – anders als bei meist unterirdischen Leitungsrechten – nicht allein auf die Minderung des Bodenwertes, sondern in der Praxis vielmehr darauf an, inwieweit sich das Recht auf die Gesamtnutzung des hier mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks auswirkt.

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

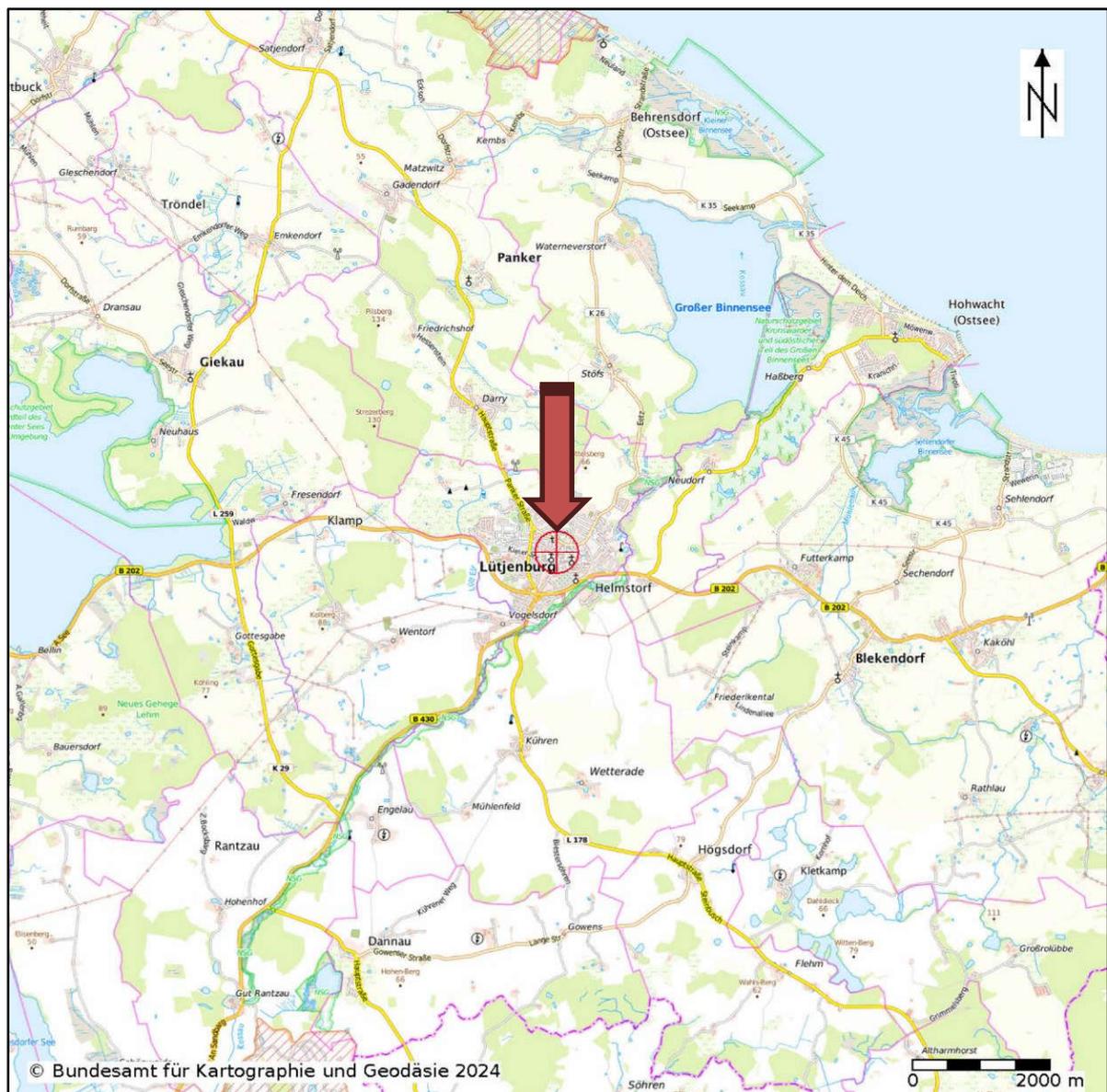
7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Bauzeichnung des Wohnhauses (Umbau 1912)
- Anlage 5: Bauzeichnung des Hofgebäudes (Neubau 1924)
- Anlage 6: Bild(außen)ansichten (12 Seiten)
- Anlage 7: Lageplan (betreffend Abschnitt 5.5.4 des Gutachtens)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)
[Open.pdf](http://www.bkg.bund.de)
www.bkg.bund.de

www.bkg.bund.de

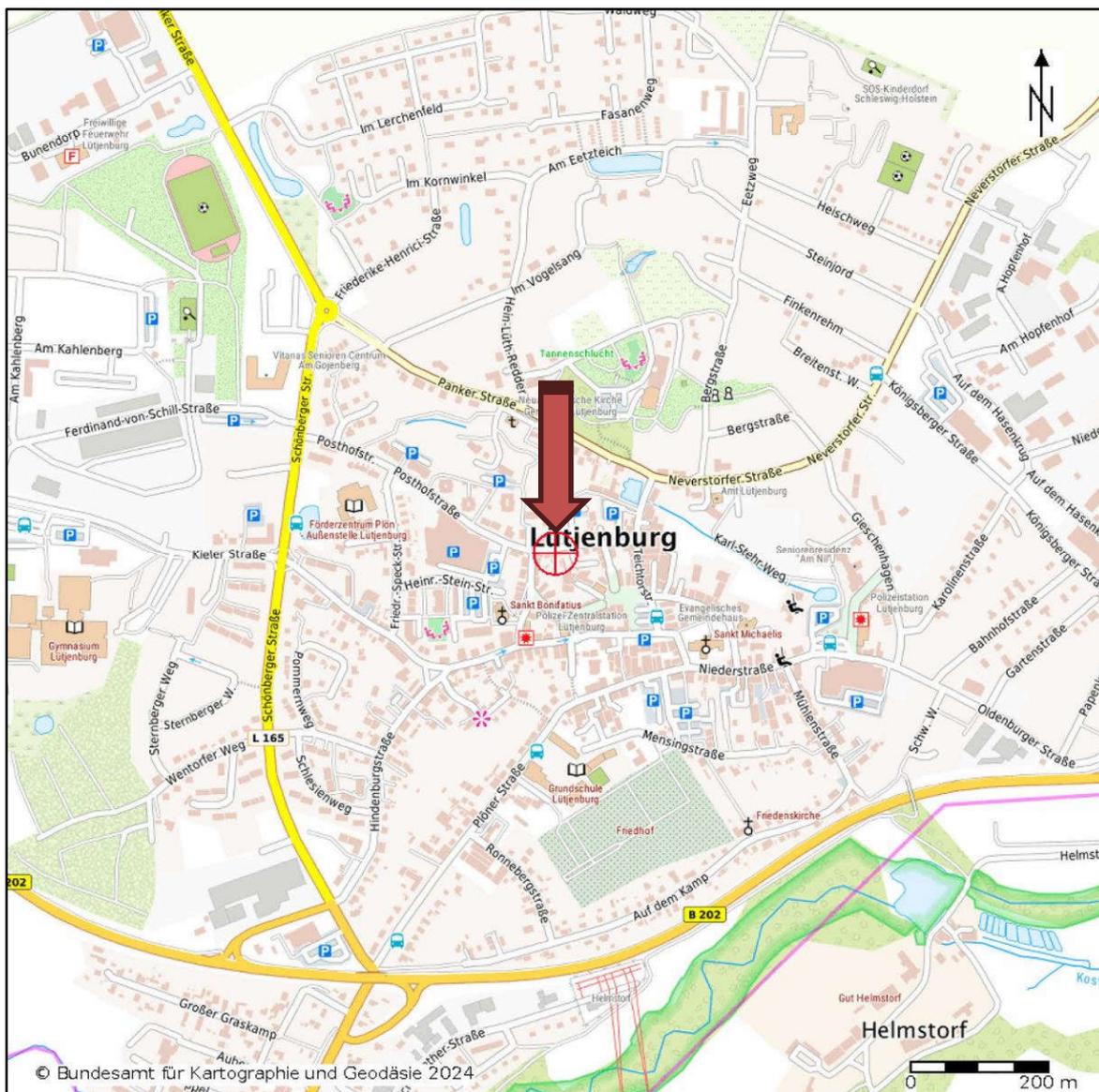
Aktualität:

15.03.2024

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität:

15.03.2024

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

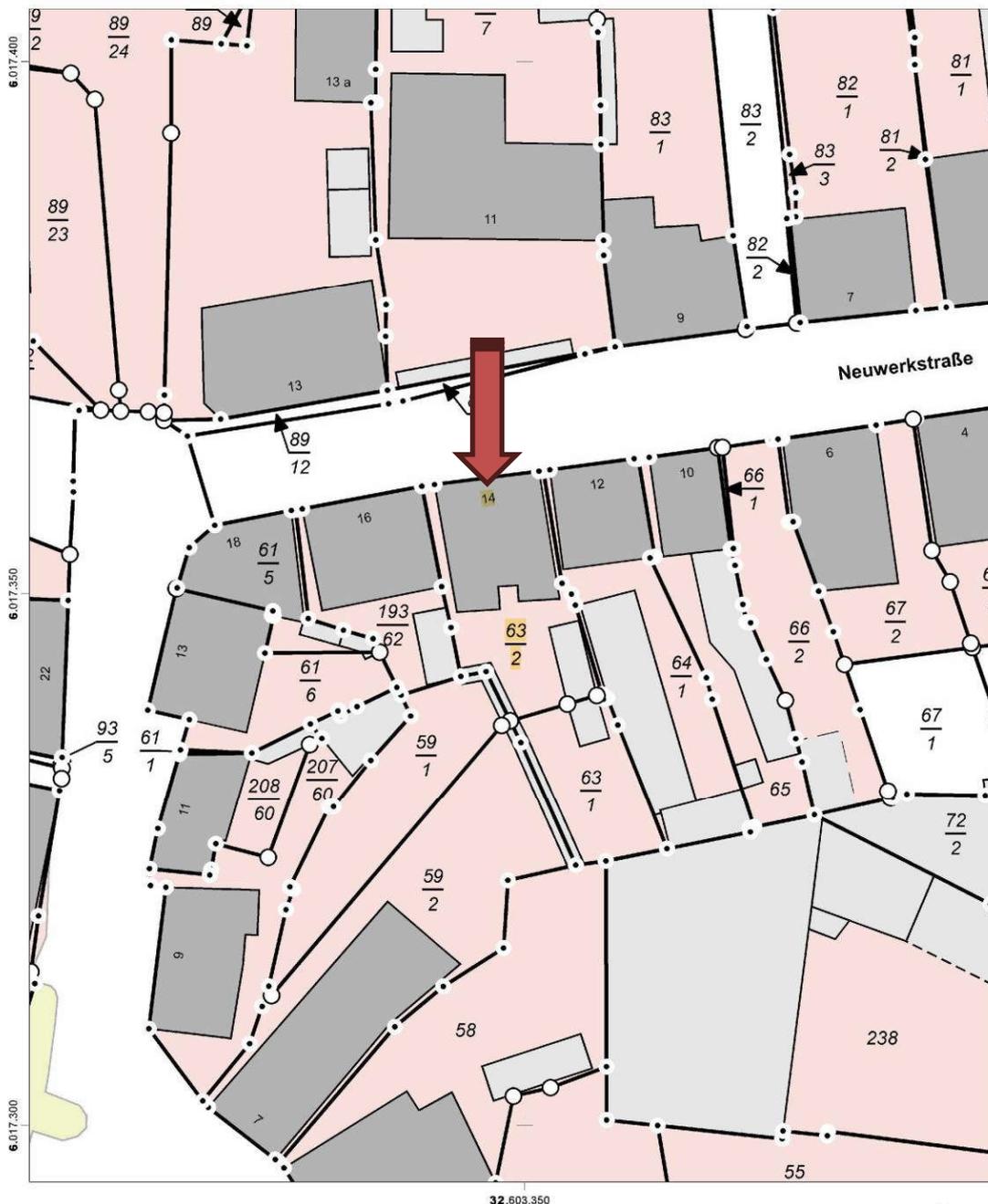
Erstellt am 15.02.2024

Flurstück: 63/2
Flur: 3
Gemarkung: Lütjenburg

Gemeinde: Lütjenburg
Kreis: Plön

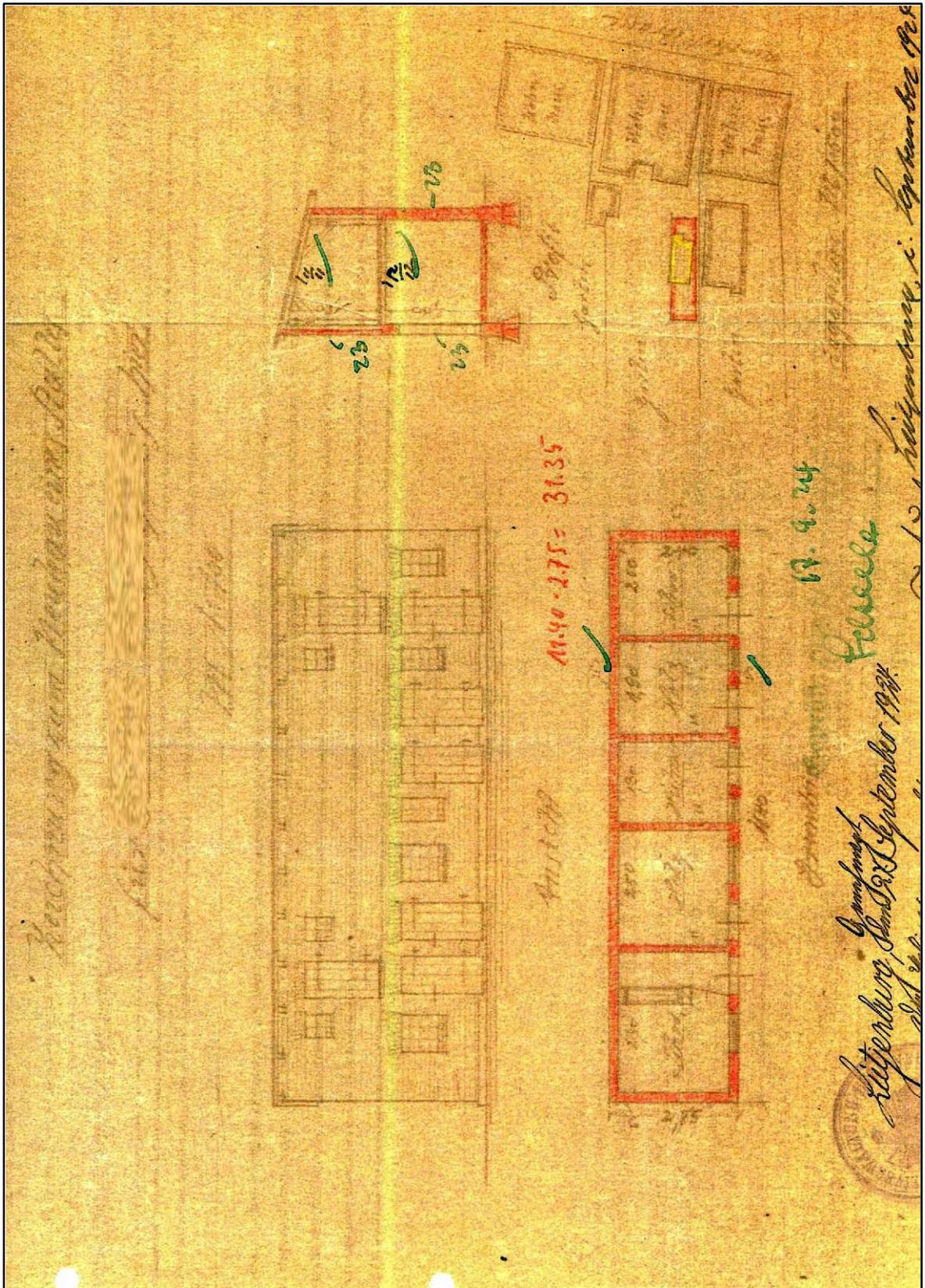


Erteilende Stelle: L VermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431-383-2019
E-Mail: Geoserver@L.VermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:500 0 5 10 15 Meter
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

Liegenschaftskarte



Bauzeichnung des Hofgebäudes (Neubau 1924)



Bild 1: Neuwerkstraße (West-Ost-Richtung)



Bild 2: Neuwerkstraße (Ost-West-Richtung)



Bild 3: Straßen-/Nordansicht des Wohnhauses



Bild 4: Schrägansicht des Wohnhauses als Ostseite



Bild 5: Schrägansicht des Wohnhauses als Westseite

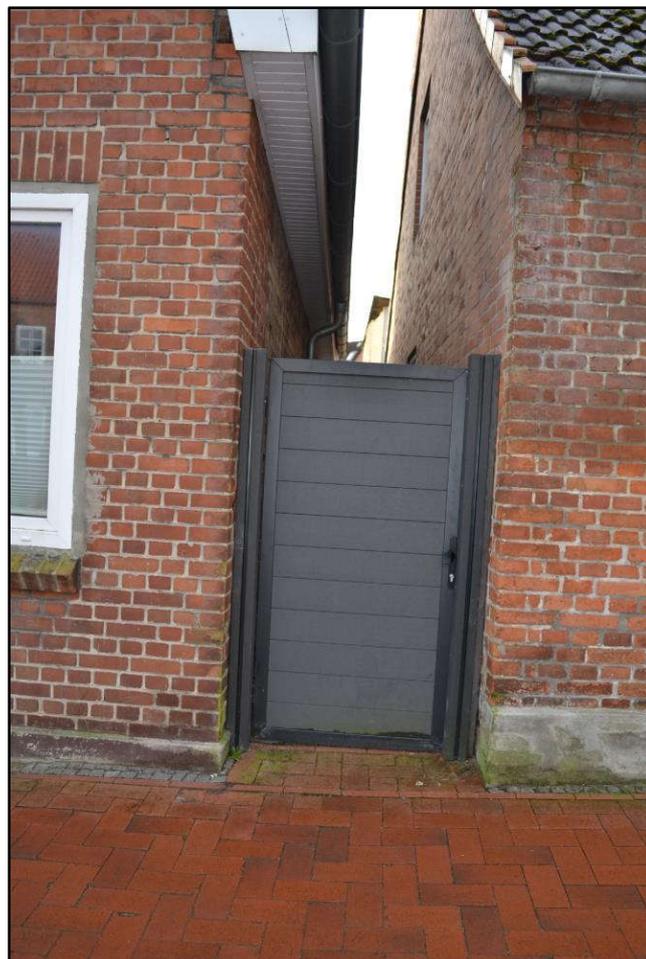


Bild 6: Grenzabstandsfläche bzw. Brandgang auf der Westseite

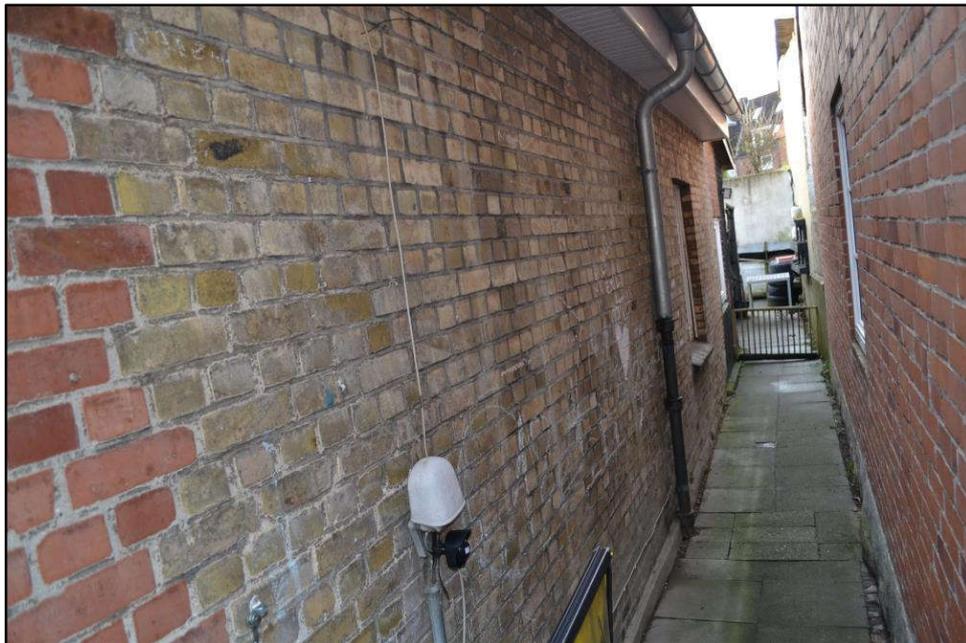


Bild 7: Blick über die abgeschlossene Tür mit EG-Westseite



Bild 8: Grenzabstandsfläche bzw. Brandgang auf der Ostseite



Bild 9: Blick in die Grenzabstandsfläche mit EG-Ostseite



Bild 10: EG-Fenster als Detailaufnahme (gem. Grundriss Küche)



Bild 11: Kellerraumfenster als Detailaufnahme



Bild 12: EG-Fenster als Detailaufnahme (gem. Grundriss Speisekammer)

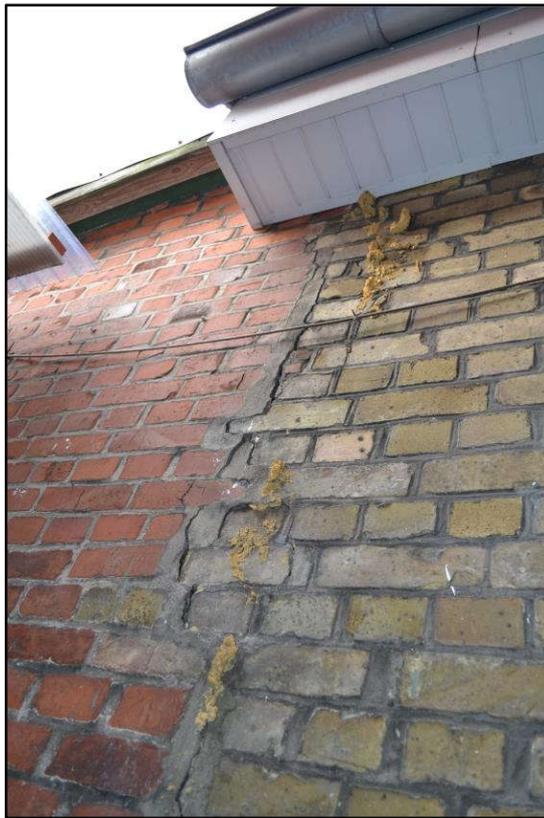


Bild 13: Rissbildung zwischen Wohnhaus und Waschküchenanbau (gem. Grundriss)



Bild 14: Sockelmauer mit Holzbretterwand als hintere Durchgangsbegrenzung



Bild 15: Blick zurück zur Straßenseite



Bild 16: Hauseingangsbereich/-tür als Detailaufnahme



Bild 17: Briefkasten mit Klingeltastern als Detailaufnahme



Bild 18: Rück/-Südansicht des Wohnhauses von einem höher liegenden Nachbargrundstück



Bild 19: Hofplatz- bzw. Terrassenüberdachung als Draufsicht

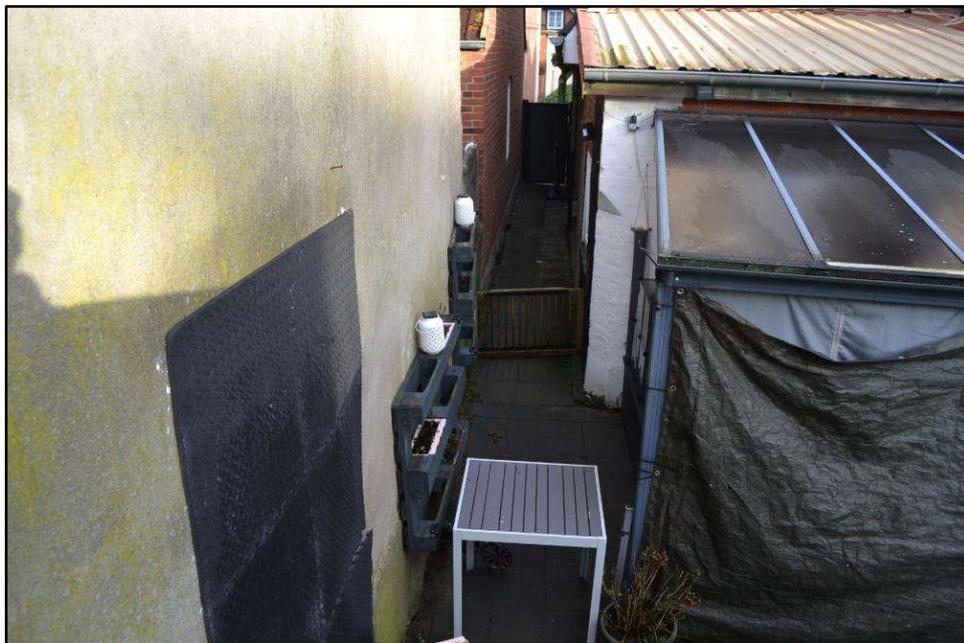


Bild 20: Blick zwischen Nachbargrundstück und Wohnhaus nach Norden zur Neuwerkstraße



Bild 21: Blick zwischen Wohnhaus und Hofgebäude nach Nordosten



Bild 22: Westansicht des die südliche Grenze überschreitenden Hofgebäudes



Bild 23: Draufsicht der Überdachung an der Westgrenze

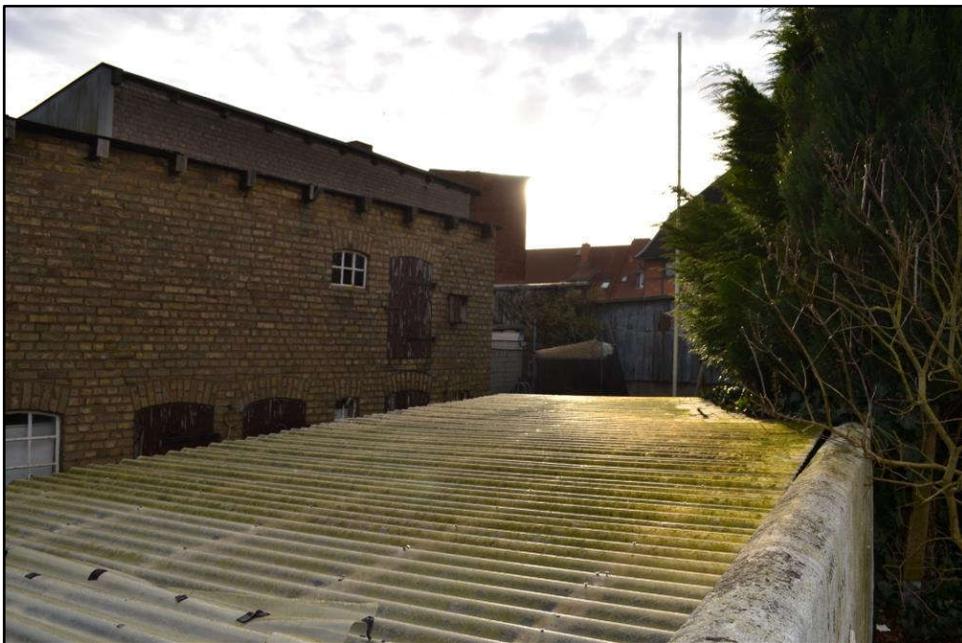
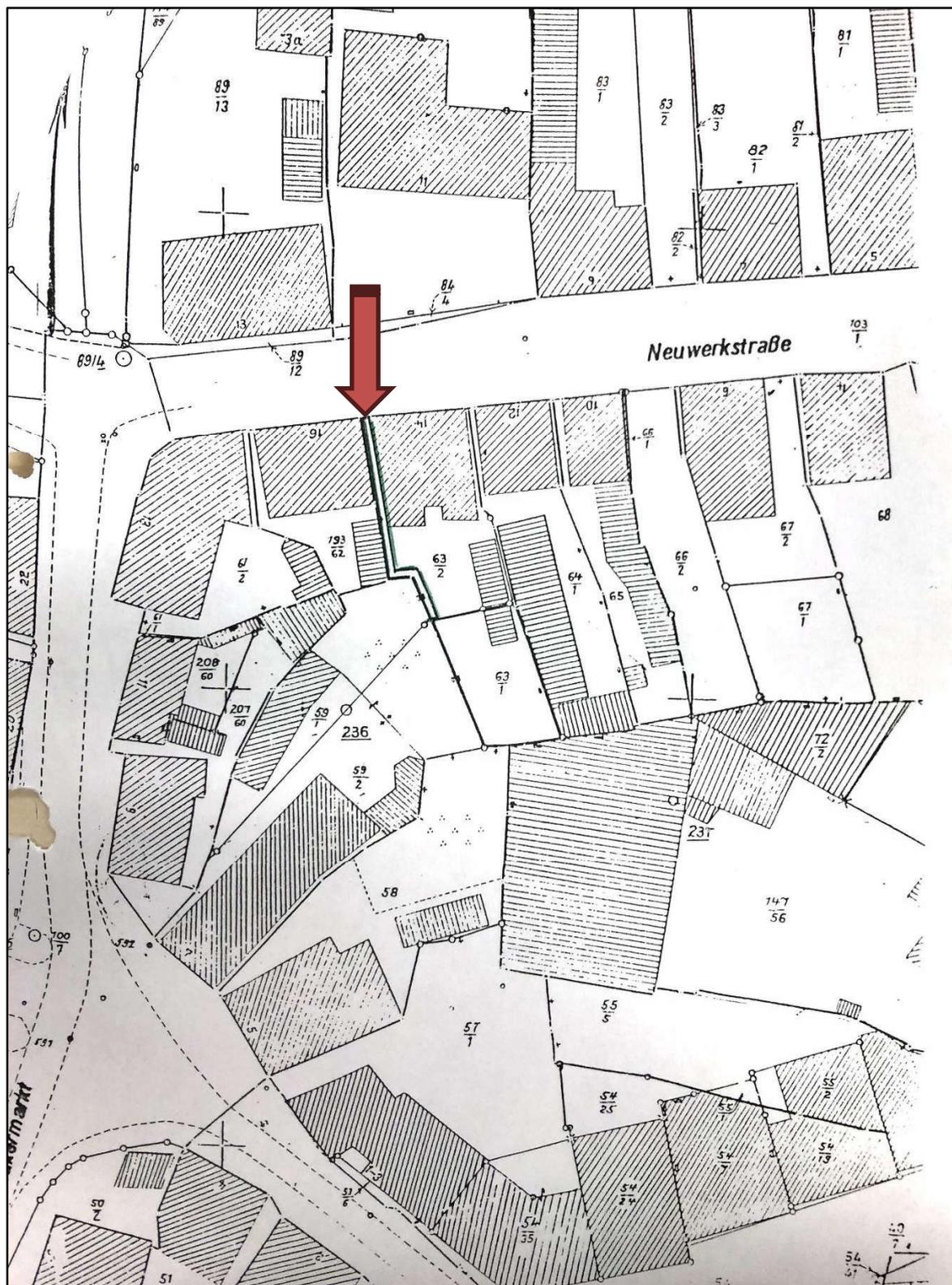


Bild 24: Hofgebäude und Überdachung mit Blick nach etwa Südosten zum Flurstück 63/1



Lageplan (betreffend Abschnitt 5.5.4 des Gutachtens)