



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 22/24

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

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

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

Datum: 07.02.2025

Az.: 24-09-19

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
für das mit einem nicht genehmigten Wohnhaus
bebaute Grundstück Eichholz 5 in 24601 Ruhwinkel



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 07.02.2025 ermittelt mit rd.**

15.000,00 €.

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



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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	5
2	Daten des Grundstücks	6
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	6
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	7
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
3	Beschreibung des Grundstücks	7
3.1	Wohn- und Verkehrslage	7
3.2	Erschließungssituation	8
3.3	Beschaffenheit	9
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	10
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	10
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	10
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	10
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	11
3.5.4	Baulasten	11
3.5.5	Denkmalschutz etc.	12
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
4.1	Ausgeübte und zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks	12
4.2	Roh- und Ausbaumerkmale des Gebäudes	16
4.3	Nebengebäude sowie bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
4.4	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	18
4.5	Bauzahlen des Gebäudes	18
4.5.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	19
4.5.2	Wohn- bzw. Nutzfläche (NF)	19
5	Ermittlung des Verkehrswertes	19
5.1	Vorbemerkung	19
5.2	Definition des Verkehrswertes	19

5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.3.1	Bodenwert des Grundstücks	21
5.3.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	22
5.3.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	22
5.3.1.3	Wertanteil der baulichen Anlagen	24
5.3.1.4	Sachwertermittlung im Zusammenhang	25
5.4	Verkehrswaltergebnis	26
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	28
8	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 16.08.2024, zugestellt am 23.08.2024, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Ruhwinkel Blatt 232** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 07.02.2025 (Tag der Gutachtenausfertigung).

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 (07.02.2025).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 1.003 m² großes Grundstück im ortsplanerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), das in der Hauptsache mit einem massiven eingeschossigen Wohnhaus mit etwa 68,75 m² Wohn-/Nutzfläche bebaut ist. Baulicher Ursprung als Holzschuppen, der 1978 einen genehmigten Garagenanbau erhalten hat. Ausgeübt wurde in der Vergangenheit eine Wohnnutzung, die weder genehmigt noch zulässig ist. Desolater Zustand. Hinzu

kommt eine 1986 genehmigte Beton-Fertigarage. Die nachstehende Wertermittlung erfolgt hilfsweise als nicht bebaubares Freizeit-/Erholungsgrundstück mit genehmigten Garagennutzungen und einer ehemaligen Gartenlaube. Auf Abschnitt 4.1 des Gutachtens wird verwiesen.

1.6 Grundstücksanschrift

Eichholz 5, 24601 Ruhwinkel.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Immobilie wird seit dem Tod des Erblassers weder genutzt noch bewohnt. Miet- und Pachtverhältnisse mit Dritten sind nicht bekannt. Die tlw. noch vorhandenen Einrichtungsgegenstände/Hausrat/Sperrmüll (insgesamt augenscheinlich völlig wertlos und noch zu entsorgen) sowie ein abgestellter Pkw sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 26.10.2024 zwischen 09:30 bis 10:45 Uhr in Gegenwart der Antragstellerin (Eigentümerin Abteilung I Nr. 2.2) (mit Begleitung) und --- des Antragsgegners (Eigentümer Abteilung I Nr. 2.1) durchgeführt.

Anm.: Der den Verfahrensbeteiligten zunächst für den 19.09.2024 mitgeteilte Besichtigungstermin musste wegen Verhinderungen auf Seiten der Antragstellerin und des Antragsgegners durch den Sachverständigen zweimal verlegt werden.

1.9 Besichtigungsumfang

Das Bewertungsobjekt/-grundstück konnte innen wie außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands in einem für diese Wertermittlung grundsätzlich ausreichenden Umfang besichtigt werden. Das nicht mehr beheizte und mit Dachleckagen belastete Wohngebäude wurde innen infolge des visuell und olfaktorisch stark wahrnehmbaren Schimmels nur kurzzeitig in Augenschein genommen. Infolge des tlw. unkontrollierten Bewuchses konnten die Grundstücksfreiflächen umlaufend nur eingeschränkt besichtigt werden. Die bei der Besichtigung angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 11 auszugsweise beigefügt.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 01.07./18.07.2024.

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

- Einsicht in die beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde registrierten Baugenehmigungsakten des Grundstücks am 17.09.2024.
- Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Ruhwinkel vom 09.10.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:500 vom 23.10.2024.
- Auskunft des Amtes Bokhorst-Wankendorf zur beitrags- u. abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 07.11.2024.
- Internetseiten des Amtes Bokhorst-Wankendorf/der Gemeinde Ruhwinkel/des Kreises Plön.
- Auskünfte der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 11./18.12.2024/06.02.2025.
- Immobilienmarktberichte 2023/2024 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Ruhwinkel Blatt 232** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Bockhorn	003	14/3	Gebäude- und Freifläche, Eichholz 5	1.003 m ²

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien der aus zwei Personen bestehenden Erbengemeinschaft zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 22/24); eingetragen am 18.07.2024.

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Ruhwinkel mit Zuordnung zum Ortsteil Bockhorn, und zwar auf der Ostseite der Erschließungsstraße. Die Straße Eichholz hat nach örtlicher Feststellung die Funktion einer eher weniger befahrenen Neben- bzw. Gemeindestraße zwischen der Bockhorner Allee im Norden über Eichholz mit noch einzelnen landwirtschaftlichen Hof-/Resthofstellen in Richtung des von hier aus 2,5 km entfernten Ortsteils Schönböcken im Süden, der mit Abstand über die meisten Einwohner verfügt. Bis zum Ortszentrum der Gemeinde Wankendorf sind es ebenfalls 2,5 km. Vorhanden ist innergemeindlich eine Fast-Alleinlage mit nur drei direkten Nachbargrundstücken mit Wohnhausaltbauten. Die Wohnlage ist insofern ruhig und ohne nachteilige Immissionseinwirkungen aus Straßenverkehr. Hinzu kommt, dass das Gebäude von der Straße 32 m entfernt steht. Die Nachbarschaft wird durch eine typische Außenbereichslage mit einer nördlich angrenzenden Wald- und durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Bokhorst-Wankendorf mit Sitz in Wankendorf angehörige politische Gemeinde Ruhwinkel hat auf Basis der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit etwa 955 Einwohner und besteht aus den Ortsteilen Ruhwinkel (mit den Wohnplätzen

Altekoppel, Seeraden, Tanneneck, Vier und Vorhof), Bockhorn (mit den Wohnplätzen Beekskate, Drögenkuhlen und Eichholz) und Schönböken. Ruhwinkel liegt an der südwestlichen Grenze des Kreises Plön und grenzt unmittelbar an den Kreis Segeberg an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 13,13 km². Auf dem Ruhwinkler Gemeindegebiet liegt der Fuhlensee, ein regelmäßig verlandender Binnensee in eiszeitlicher Moränenlandschaft. Der See und das daran angrenzende Gebiet wurden 1983 als Naturschutzgebiet Fuhlensee und Umgebung ausgewiesen. Ruhwinkel liegt im Bereich des Wankendorfer Seengebiets und der Bornhöveder Seenkette. Im Osten grenzen der Bornhöveder See, der Schmalensee und der Belauer See sowie im Norden der Schierensee unmittelbar an das Gemeindegebiet an. Die Gemeinde hat einen nach wie vor noch dörflichen Charakter und wird durch landwirtschaftliche Betriebe, Viehzuchtbetriebe, Biogas-Erzeugung und z.B. einige Gärtnereien bestimmt. Durch die weit verstreut liegenden Ortsteile fehlt der Gemeinde ein gemeinsamer Siedlungskörper.

Abgesehen von nur wenigen typisch dörflichen Einrichtungen ist praktisch keine besonders nennenswerte infrastrukturelle Ausstattung vorhanden, sodass nächstgelegene die unweit entfernt gelegene Gemeinde Wankendorf mit 2.943 Einwohnern aufgesucht werden muss. Als ländlicher Zentralort ist die infrastrukturelle Ausstattung für eine Gemeinde dieser Größenordnung mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vergleichsweise vielfältig und gut. Innerhalb des Städtedreiecks Kiel, Neumünster und Plön ist Wankendorf durch die Lage an der A 21/B 404 (eigene Zufahrt mit der Nachbargemeinde Stolpe) von Kiel nach Bad Segeberg für den motorisierten Individualverkehr (einschließlich Gewerbebetriebe und Berufspendler) verkehrsgünstig gelegen. Vom Bewertungsgrundstück aus sind es bis zum Zentrum der Landeshauptstadt Kiel über Wankendorf 31 km, über die B 430 liegt die Stadt Neumünster 19 km entfernt, ebenfalls über die B 430 sind es bis zur Kreisstadt Plön 22 km.

Insgesamt gesehen sind aus wohnbaulicher Sicht weitgehend ruhige Lagekriterien vorhanden, die geprägt werden durch die relative Abseitigkeit von Infrastruktureinrichtungen. Begründet einerseits durch die historisch entstandene Fast-Alleinlage im ortsplannerischen Außenbereich, der in aller Regel nicht bebaubar ist. Andererseits durch die Zugehörigkeit zu einer kleinen Landgemeinde mit weit verstreuten Ortsteilen und mit geringer Einwohnerzahl. Für den motorisierten Individualverkehr ist die Nähe zu Wankendorf zwar grundsätzlich gut, dennoch ist der Wohnnachfragewert im regionalen Gemeindevergleich als unterdurchschnittlich einzustufen.

3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück erschließende Straße Eichholz ist mit einer Schwarzdecke ohne Mittelstreifenmarkierung und mit schmalen Randstreifen (Bankette) befestigt. Räumlich von der Fahrbahn abgegrenzte Geh- und Fahrradewege gibt es nicht, sie sind aus Gründen der nur wenigen Anliegergrundstücke im Außenbereich auch weder zwingend erforderlich noch üblich. Das Grundstück ist dem Vernehmen nach an die Versorgungsleitungen für Strom und Wasser

(siehe dazu auch nachstehend) angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über eine private Kleinkläranlage mit Rieselrohrnetz.

Das zur maßgeblichen Erschließungssituation darüber hinaus im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht ergänzend um Auskunft gebetene Amt Bokhorst-Wankendorf hat mit Antwortschreiben vom 07.11.2024 im Übrigen noch das Folgende bescheinigt:

1. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße
2. Die Wasserversorgung erfolgt über eine private Wassergenossenschaft.
3. Das Grundstück verfügt über eine private Kleinkläranlage, die 1981 genehmigt wurde.
4. Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.
5. Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Geldleistungen nach § 64 BauGB bzw. Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB und Forderungen nach § 135a BauGB sind zurzeit nicht zu entrichten. Gleiches gilt für Beiträge nach dem Landesrecht mit § 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG).

3.3 Beschaffenheit

Das aus dem Flurstück 14/3 bestehende Grundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von 1.003 m². Nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte beträgt die Straßenfrontlänge 8,5 m, danach öffnet sich die Breite mit einer Tiefe von 43 m bis zur Gebäudestellung auf 22 m und knickt nach Südosten spitzwinklig werdend mit einer Tiefe von 47 m ab. Der Zuschnitt ist damit sowohl unregelmäßig als auch unorganisch, d.h. vorn und hinten schmal und mit einer Gesamttiefe an der geradlinigen Südgrenze von 80 m auch überlang.

Das noch näher zu beschreibende und in der Vergangenheit vom Erblasser als Wohnhaus genutzte Gebäude steht rechtwinklig im mittleren Kern des Grundstücks mit einer Ausrichtung der Terrasse nach Südwesten, was in Bezug auf die Sonnenorientierung aus wohnbaulicher Sicht günstig ist. Die Beton-Fertigarage im Westen mit nicht kartiertem Schuppenanbau steht nach der Liegenschaftskarte mit dem Einfahrtstor etwa 3 m von der Straßengrenze entfernt. Ein weiterer Schuppen (dreiteilig) steht südöstlich im rückwärtigen Grundstücksbereich. Soweit eingeschränkt ersichtlich, ist das Gelände dem Grundsatz nach mehr oder weniger eben und fällt insbesondere hinter dem Gebäude im grenznahen Bereich nach Nordosten ab.

Die überbaute Grundfläche (GR) des Gebäudes beträgt nach den zur Verfügung stehenden Bauvorlagen etwa $(11,49 \text{ m} \times 5,50 \text{ m}) + (4,99 \text{ m} \times 4,93 \text{ m}) = 87,80 \text{ m}^2$, was ohne gesonderte Berücksichtigung von sonstigen versiegelten/befestigten Flächen sowie der Beton-Fertigarage und den wertlosen Schuppen im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 1.003 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,09 als bauliches Nutzungsmaß ergibt.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen über den Grundwasserstand wurden durch den Sachverständigen nicht angestellt. Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund in üblicher Gründungstiefe wird in dieser Wertermittlung daher ohne weitere Nachforschungen angenommen. Das Grundstück wurde ebenfalls auch nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder sonstigen vornutzungsbedingten ökologischen Lasten u. dgl. untersucht. Ein Bewertungssachverständiger wäre nämlich, was Altlasten, sonstige vornutzungsbedingte ökologische Lasten oder z.B. auch Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg betrifft, auch nicht in der Lage diese festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen und anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. entsprechenden Fachgutachtern ausgeübt werden. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt, eigene Recherchen wurden nicht angestellt. Unbekannt ist daher auch, in welchem Umfang in den Baulichkeiten u.U. noch Baumaterialien enthalten sind, die nach aktuellen Regelungen zur Verwendung von gefährdenden Materialien nicht mehr verbaut werden dürfen bzw. zu entfernen sind. (...).

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

3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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

3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruhwinkel als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Einen Bebauungsplan i.S. des § 30 BauGB gibt es nicht, die zulässige bauliche Nutzung ist im Sinne der Darstellung des Flächennutzungsplanes nach den Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen, wobei das BauGB selbst keine Begriffs-

bestimmung des Außenbereiches beinhaltet. Die Abgrenzung wird vielmehr dadurch bestimmt, dass er all die Flächen eines Gemeindegebietes erfasst, die nicht qualifiziert oder vorhabenbezogen (§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB) beplant sind und auch keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) bilden. Daraus ergibt sich, dass der Außenbereich von den anderen bauplanungsrechtlichen Bereichen negativ abgegrenzt wird. Ein Vorhaben kann damit regelmäßig einem der drei städtebaulichen Bereiche der §§ 30, 34 oder 35 BauGB zugeordnet werden. Im Unterschied zu den beplanten oder unbeplanten Gebieten gemäß §§ 30 und 34 BauGB, in denen grundsätzlich gebaut werden darf, soll der Außenbereich prinzipiell von einer Bebauung freigehalten werden.

In Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich unterscheidet der § 35 BauGB zwischen den privilegierten nach § 35 Abs. 1 BauGB, den sonstigen nach § 35 Abs. 2 BauGB und den begünstigten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB. Für das Bauen im Außenbereich bestehen strenge Zulassungsvorschriften. Ein Vorhaben ist i.d.R. nur dann im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um besondere Nutzungen handelt, insbesondere um landwirtschaftliche Nutzungen.

Die Folgen dieser planungsrechtlichen Einordnung werden im Abschnitt 4.1 beschrieben. Bereits im Voraus sei an dieser Stelle mitgeteilt, dass eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der näheren Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände bestehen nach erteilter Auskunft des Amtes Bokhorst-Wankendorf nicht.

3.5.4 Baulasten

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön ist das Grundstück Gemarkung Bockhorn, Flur 003, Flurstück 14/3 im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Ruhwinkel nicht enthalten. Zulasten/zugunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen¹.

¹ Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der privaten Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern. Eine Baulast dient vereinfacht formuliert dazu, eine Bebauung zu ermöglichen, die ohne Übernahme einer Baulast ansonsten aufgrund von Verstößen gegen die Bauordnung nicht möglich bzw. nicht zulässig wäre. Typische Baulasten sind z.B. Abstandsbaulasten, Vereinigungsbaulasten oder Stellplatzbaulasten, aber z.B. auch Baulasten zur Sicherung der Nutzung durch eine bestimmte Personengruppe. Eine Baulast erlischt durch den schriftlichen Verzicht der Baurechtsbehörde. Die Baurechtsbehörde muss den Verzicht erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.

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 eingetragen². Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt. Das Grundstück liegt, und zwar beginnend wenige Meter vor der Gebäudestellung in Richtung Osten/Südosten, in einem sog. archäologischen Interessengebiet, sodass z.B. bei Aufgrabungsarbeiten mit archäologischer Substanz grundsätzlich zu rechnen ist³.

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 mit genehmigten Garagennutzungen (s. Abschnitt 4.1) bebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotopie vorhanden sind. Auf einen innerhalb der Liegenschaftskarte dargestellten Knick entlang der Ostgrenze ist jedoch gesondert hinzuweisen.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Ausgeübte und zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks

Das im Außenbereich belegene Grundstück ist in der Hauptsache mit einem nicht unterkellerten Wohnhaus als massiver eingeschossiger Bungalow (Erdgeschoss mit Flachdach) bebaut. Das Gebäude besteht aus einem Eingangsflur, einer Küche, einem Wohn-, einem Schlafzimmer und einem Bad/WC. Die Wohnfläche beträgt etwa 68,75 m². Der als historisch zu bezeichnende bauliche Ursprung soll nach dem Kenntnistand der bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön eingesehenen Bauakten zurückgehen auf einen "Schuppen", der nach einem Aktenvermerk (Auskunft der Amtsverwaltung) vermutlich vor 1948 entstanden sein soll.

Bauordnungsrechtlich sind dem Sachverständigen vier Bauvorhaben/-anträge bekannt.

Am 04.08.1977 wurde die Baugenehmigung "Garagenanbau" mit einem Geräteabstellraum und mit 49,5 m² bebaute Fläche an der Nordseite des bestehenden Gebäudes (Schuppen?) erteilt, der nach dem Grundrissplan eine bebaute Grundfläche von 45 m² eingenommen hat. Der zugehörige Schlussabnahmeschein wurde am 14.03.1978 ausgestellt. Am 01.10.1981 wurde der "Bau einer Entwässerungsanlage" mit Erlaubnis zum Einleiten von geklärtem Abwasser durch ein Rieselrohrnetz mit Schlussabnahmeschein vom 04.11.1981 genehmigt.

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

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

Am 04.12.1986 wurde der "Bau einer Garage" genehmigt, die mit der Beton-Fertigarage im straßennahen westlichen Teil des Grundstücks mit einer bebauten Grundfläche von 17,11 m² identisch ist. In der Bauakte folgen handschriftliche Vermerke, denen u.a. zum Garagenanbau (siehe vorstehend) zu entnehmen ist, dass eine Wohnnutzung des Garagenbaus ausgeübt wird und zum Bauaktenzeichen 35/61/76 ein Ferienhaus (?) abgelehnt wurde. Mit Schreiben vom 17.03.1989 wurde dem Bauherrn mitgeteilt, dass am 12.04.1989 eine Ortsbesichtigung durchgeführt wird. Nach handschriftlichen Vermerken mit mehreren Wiedervorlagen bis 1991 wurde festgestellt, dass das Haus zurzeit noch als Wochenendhaus, aber kurzfristig als fester Wohnsitz genutzt werden soll. Die Bauakte endet mit der Bescheinigung zu Besichtigung des fertiggestellten Bauvorhabens (hier: Bau einer Garage) vom 12.04.1989.

Bauordnungsrechtlich mit eigener Bauakte letztbekannt ist der am 22.04.1989 gestellte Bauantrag zum "Umbau der Anbaugarage in ein Wochenendhaus" mit insg. 69,13 m² Wohnfläche. Einem Protokoll der Gemeindevertretung vom 07.06.1989 ist im Rahmen der Stellungnahme zum Bauantrag zu entnehmen, dass der Hauptausschuss davon Kenntnis nimmt und es sich hierbei um einen nachträglichen Bauantrag handelt, nachdem der Eigentümer bereits vollendete Tatsachen geschaffen hat. Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau einer Garage zum Wochenendhaus wurde aus grundsätzlichen Erwägungen einstimmig versagt. Nachdem die Untere Bauaufsichtsbehörde den Beschluss der Gemeinde bemängelt hat, da es sich hierbei nicht um den Umbau einer Garage zum Wochenendhaus, sondern um eine Erweiterung eines bestehenden Wochenendhauses durch Umbau einer Garage handele, wurde um einen erneuten Beschluss gebeten, den die Gemeinde mit Beschluss vom 06.11.1989 versagt hat.

Am 16.07.1990 hat die Untere Bauaufsichtsbehörde für den Bauantrag vom 22.04.1989 einen Ablehnungsbescheid mit Beseitigungsanordnung erlassen. Die Begründung ist wie folgt widerzugeben: *Auf Ihrem Grundstück in der Gemeinde Ruhwinkel, Eichholz 5 haben Sie ohne Genehmigung eine Garage zu einer Küche mit Abstellraum und Flur umgebaut, um das vorhandene Anwesen als Wochenendhaus zu nutzen, obwohl Ihnen ein Wochenendhaus vorher abgelehnt worden ist. Eine nachträgliche Genehmigung kann nicht erfolgen, da die Gemeinde das erforderliche Einvernehmen versagt hat. Der ungenehmigte Zustand ist zu beseitigen, der Bereich darf nur als Garage genutzt werden.*

Am 01.08.1990 hat der Bauherr (zu Protokoll beim Amt Wankendorf) und durch einen Rechtsanwalt mit Schreiben vom 22.08.1990 (bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde) Widerspruch eingelegt mit der wesentlichen Begründung, dass die Garage bereits seit April 1978, also seit gut 12 Jahren, in der jetzt monierten Weise genutzt wird.

Gegen den Widerspruch vom 01.08./22.08.1990 hat die Untere Bauaufsichtsbehörde den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 26.09.1990 als unbegründet zurückgewiesen: *Unter dem 22.04.1989 hat Ihre Mandantschaft bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises*

Plön die Genehmigung zum Umbau der auf dem Grundstück befindlichen und am 04.08.1977 zum Az.: 35/164/77 genehmigten Garage zu Wohnzwecken (Wochenendhaus) beantragt. Dieser Antrag wurde seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön mit Bescheid vom 16.07.1990 abgelehnt und gleichzeitig die Beseitigung angeordnet bzw. den genehmigten Zustand bis zum 01.10.1990 wiederherzustellen. (...). Für den auf dem Grundstück befindlichen Holzschuppen wurde von Ihrer Mandantschaft am 01.04.1976 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ein Antrag gestellt, diesen zum Wochenendhaus umzubauen. Den Antrag hat Ihre Mandantschaft am 14.05.1976 – Az.: 35/61/76 – zurückgezogen, da eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt wurde. Das Wochenendhaus wird in der vorliegenden Art lediglich geduldet. Der Widerspruch ist zulässig, aber unbegründet. Unstrittig ist, dass das Bauvorhaben Ihrer Mandantschaft im Außenbereich liegt und eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ausscheidet. Eine nachträgliche Baugenehmigung scheidet ebenfalls aus, weil das Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB öffentliche Belange beeinträchtigt; denn es widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ruhwinkel und die Erweiterung lässt eine Splittersiedlung befürchten. Außerdem hat die Gemeinde Ruhwinkel ihr Einvernehmen nicht erteilt. Weiterhin liegt das Grundstück innerhalb des 30 m Waldabstandes. Nach der Landesverordnung (...) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 30 m (Mindestabstand) vom Wald nicht errichtet werden. Die mit der Ablehnung des Bauvorhabens gleichzeitig angeordnete Beseitigung des ungenehmigten bzw. Wiederherstellung des genehmigten Zustandes ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Eine Beseitigung nach § 76 LBO setzt sowohl die formelle – wie auch die materielle – Baurechtswidrigkeit voraus. Das hier in Rede stehende Gebäude ist ohne bauaufsichtliche Genehmigung umgebaut und einer neuen Nutzung – hier: Wochenendhaus – zugeführt worden. Die formelle Baurechtswidrigkeit liegt somit vor. Die materielle Baurechtswidrigkeit ist aus den bereits oben angegebenen Gründen ebenfalls nicht gegeben. Auch kann sich Ihre Mandantschaft nicht auf Bestandsschutz berufen; denn ein Bestandsschutz umfasst Bauwerke in ihrer gegebenen Funktion, also ist die Änderung der Funktion nicht gedeckt. Insofern ist es unerheblich, dass das Gebäude in seiner äußeren Form nicht verändert wurde. Ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde war auch erforderlich, weil der baurechtmäßige Zustand auf andere Weise nicht wiederhergestellt werden kann und Berufungsfälle vermieden werden müssen. Nach alledem konnte der Widerspruch keinen Erfolg haben, sondern war bei der gegebenen Sach- u. Rechtslage mit der gesetzlichen Kostenfolge als unbegründet zurückzuweisen.

Daraufhin wurde der Baugenehmigungsantrag vom 22.04.1989 mit Anwaltsschreiben vom 07.11.1990 zurückgenommen.

Mit Schreiben vom 09.08.1991 hat die Untere Bauaufsichtsbehörde gegen den Bauherrn eine Zwangsgeldfestsetzung und Androhung eines erneuten Zwangsgeldes festgesetzt, da die Ordnungs- bzw. Beseitigungsverfügung vom 16.07.1990 nicht befolgt wurde. Nach mehreren

Ortsterminen endet die Bauakte mit einem Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde an den Bauherrn, *dass der Rückbau des aufgeführten Wochenendhausteiles zur Garage durchgeführt wurde. Der Bestand entspricht den bisherigen Genehmigungen. Der Vorgang ist hiermit abgeschlossen.*

Während der Ortsbesichtigung am 26.10.2024 hat der Sachverständige abweichend dazu feststellen müssen, dass ein Rückbau i.S. der erteilten Baugenehmigung (Garagenanbau) nicht (mehr) vorhanden ist und das Gebäude vom Erblasser dauerhaft bewohnt wurde.

In Hinblick auf den baurechtswidrigen Zustand mit in der Vergangenheit "geduldetem Holzschuppen (?) als Wochenendhaus" hat der Sachverständige an das Amtsgericht Plön am 28.10.2024 einen kurzen Zwischenbericht gesandt mit der wesentlichen Fragestellung, ob die Untere Bauaufsichtsbehörde bezüglich der zulässigen Nutzung um eine Stellungnahme gebeten werden kann, da hierbei ggf. die Interessen bzw. die Vermögensposition der Eigentümer gefährdet sein könnten. Mit Schreiben vom 04.12.2024, zugestellt am 07.12.2024, hat das Amtsgericht Plön daraufhin mitgeteilt, dass die Parteien ihr Einverständnis erklärt haben. Ein entsprechendes Schreiben mit Schilderung des Sachverhaltes hat der Sachverständige dazu am 09.12.2024 mit Liegenschaftskarte, Bauzeichnungen, Bildansichten und den Deckblättern der Bauakten der Untere Bauaufsichtsbehörde an die Kreisverwaltung Plön zugesendet.

Am 11.12.2024 hat der Sachverständige daraufhin einen Telefonanruf der zuständigen Sachbearbeiterin der Bauaufsichtsbehörde erhalten. Innerhalb des Telefonats wurde sinngemäß mitgeteilt, dass unter Hinweis auf die vorstehend mitgeteilten Ablehnungsgründe keine Aussicht auf eine nachträgliche Legalisierung bzw. Genehmigungsfähigkeit für eine Wohnnutzung, sei es als Wochenendhaus oder als Wohnhaus für Dauerwohnzwecke, bestehen würde. Zu einer kurzen schriftlichen Stellungnahme war die Sachbearbeiterin leider nicht bereit, weil dazu das Stellen einer Bauvoranfrage mit u.a. mehrmonatiger Bearbeitungsdauer erforderlich wäre. Unabhängig davon würde der Vorgang an die für bauaufsichtliches Einschreiten zuständige Sachbearbeiterin zwecks ggf. Überprüfung der baurechtlichen Zustände weitergeleitet.

Der Sachverständige hat innerhalb des Telefonats um eine Kontaktaufnahme durch die für das bauaufsichtliche Einschreiten zuständige Sachbearbeiterin gebeten. Am 18.12.2024 hat der Sachverständige diesbezüglich auch einen Anruf erhalten. Sinngemäß wurde mitgeteilt, sich den Vorgang "anzuschauen". Ein Zeitraum konnte auf Nachfrage des Sachverständigen (Mitte Januar 2025?) wegen des Arbeitsaufkommens nicht mitgeteilt werden. Mit Einverständnis der Sachbearbeiterin hat der Sachverständige zwecks Arbeitserleichterung die eingescannten Bauakten noch per E-Mail übersandt. Der Erhalt wurde am 20.12.2024 bestätigt.

Nach einer angemessenen Wartezeit hat der Sachverständige am 27.01.2025 per E-Mail nachgefragt, ob inzwischen absehbar ist, wann mit einer Rückmeldung zu rechnen ist. Mit E-Mail vom 04.02.2025 wurde daraufhin mitgeteilt, dass eine schriftliche Antwort im Laufe der

Woche erfolgt. Das Antwortschreiben vom 06.02.2025 ist wie folgt wiederzugeben: *Für das Grundstück konnte folgender Genehmigungsstand festgestellt werden: Im Antragsverfahren Az.: 35/164/77, Garagenanbau an ein bestehendes Wohngebäude, wurde eine Bewilligung erteilt. Lt. Antrag beträgt die Größe des bestehenden Wohngebäudes 7,5 m x 6 m. An dieses Gebäude wurde ein Anbau für Gartengeräte und Garage mit einer Größe von 4 m/5,49 m x 10,49 m angebaut. Außerdem wurde eine Baugenehmigung für eine Fertiggarage (Az.: 26/065/86) erteilt. Mit freundlichen Grüßen (...).*

Der Inhalt dieses Schreibens verwundert, da lediglich kurz bestätigt wurde, was ohnehin feststeht. Auf die näheren Bauakteninhalte, die Fragen des Sachverständigen und ein ggf. bauaufsichtliches Einschreiten wurde nicht näher eingegangen. Der Sachverständige hat den Eindruck gewonnen, dass der "Vorgang" ohne Weiterungen schnell abgeschlossen werden soll.

Nach den zur Verfügung stehenden Informationen geht der Sachverständige notwendigerweise davon aus, dass eine Nutzung zu Wohnzwecken weder als Wochenendhaus noch als Dauerwohnraum zulässig ist, also für einen künftigen Erwerber auszuschließen ist. Dies gilt ausdrücklich auch für den (vermeintlichen) Altbestand, der behördlich nur als Holzschuppen bezeichnet wurde und als Wochenendhaus (des Erblassers) bisher lediglich geduldet wurde, woraus kein Bestandsschutz hergeleitet werden kann. Tatsächlich vorhanden ist vielmehr eine massive Bauweise, die nach dem äußeren Eindruck mit dem genehmigten Garagenanbau als ein Bauwerk vermutlich zeitgleich (neu) entstanden ist. Warum es überhaupt zu Baugenehmigungen für Garagen und eine Entwässerungsanlage gekommen ist, ist nicht nachvollziehbar.

Ein verständiger Erwerber des Grundstücks hat also davon auszugehen, dass er das Gebäude nicht in gleicher Weise wie bisher nutzen kann (darf). Auf dieser Grundlage wird die Immobilie als an sich nicht bebaubares Freizeit- und Erholungsgrundstück mit zwar genehmigten, aber wertnachrangigen Garagennutzungen im Außenbereich mit (ehemaliger) Gartenlaube bewertet. Auch in Hinblick auf den baulich mäßigen Zustand (einschließlich Rückbaukosten) ist es einsichtig, dass der in diesem Gutachten gesuchte Verkehrswert daher entsprechend gering ausfallen wird.

4.2 Roh- und Ausbaumerkmale des Gebäudes

Bauvorlagenbeschreibungen liegen nur in rudimentärer Form für den Garagenanbau vor. Angenommen wird insgesamt eine massive Bauweise mit Betonstreifenfundamenten und einer im Aufbau nicht bekannten Betonsohle mit Zementestrich (und Dämmung?). Die Außenwände bestehen aus 11,5 cm VMz bis kurz unterhalb des Daches, vermutlich mit Mörtelfuge und einem Hintermauerwerk z.B. aus Porenbeton. Innen sind 11,5 cm KSL o.ä. anzunehmen. Das Dach entspricht einem Flachdach vermutlich als Holzbalkenlage mit Dämmung, Sparschalung, Gipskartonplatten, Dekor-Deckenpaneelen/-kassetten aus Styropor und einer Eindeckung mit

Folie/Dachdichtungsbahnen (die Dachfläche war nicht einsehbar). Der umlaufende Dachüberstand ist mit Profilholz bzw. die Stirnbretter meist mit Schindeln verkleidet. Treppen sind infolge eingeschossiger nicht unterkellertes Bauweise nicht vorhanden. Statt einem Garagentor ist die Eingangstür aus Holz mit gewölbten Glasfeldern und unterer Füllung und links ein vertikaler Abschluss aus Glasbausteinen und rechts ein der Eingangstür entsprechendes Seitenteil. Innen gibt es furnierte Fertigtüren mit Stahlzargen. Die Fenster sind aus Holz überwiegend mit Isolierverglasung. Die Fensterbänke bestehen innen meist aus Marmor oder im Bad auch gefliest. Die äußeren Sohlbänke sind als Rollschicht gemauert. Eingangsflur, Küche und Bad sind gefliest, im Wohn- und im Schlafzimmer gibt es einen Textilbelag. Das Bad besteht aus einer eingefliesten Badewanne, einem Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten und einem Waschtisch. Farbige Objekte mit Drehgriffarmaturen. Wände deckenhoch farbig gefliest. Ein zentrales Heizsystem ist nicht existent. Die Beheizung erfolgt mit alten Nachtspeichergeräten elektrisch. In der Küche ist neben dem Herd ein Ofen für Festbrennstoffe vorhanden. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls elektrisch mit einem Kochendwassergerät (Küche) und einem Durchlauferhitzer (Bad). Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Die noch vorhandene Kücheneinrichtung ist völlig desolat und zu entsorgen. (...).

4.3 Nebengebäude sowie bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Nebengebäude: Beton-Fertigarage aus Stahlbeton mit Stahlblech-Kipptor mit einer bebauten Grundfläche von 17,11 m². Dazu ein wertloser Holzschuppen als Anbau mit Stahltür und einer bebauten Grundfläche von etwa 8 m². Das Dach ist mit vermutlich asbesthaltigen Wellfaserzementplatten eingedeckt. Wertloses Gewächshaus mit einer bebauten Grundfläche von etwa 7,5 m². Wertloser (abgängiger) Schuppen (dreiteilig) im rückwärtigen Grundstücksbereich aus tlw. zusammengesucht wirkenden alten Baumaterialien (u.a. Holz, tlw. Faserzementplatten, tlw. Licht-/Wellplatten, tlw. Betonfußboden, überwiegend eingedeckt mit alten Wellfaserzementplatten). Bebaute Grundfläche überschlägig geschätzt etwa 26 m².

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen: Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Das Grundstück wird auf der Straßenseite im Westen wird durch einen Vierkantstahlzaun mit Welldrahtgitter und einer Gartentür mit doppelflügeligem Tor begrenzt. Soweit nur eingeschränkt ersichtlich, gibt es ansonsten umlaufend Maschendrahtzaun, tlw. auch mit Stacheldraht. Auf Höhe der Garage gibt es ein zweites Gartentor aus Holz mit Überdachung und beidseitigen Holzelementen, die mit Lichtwellplatten bekleidet sind. Etwaige Befestigungen als Zufahrt und Zuwegung sowie Gartenwege waren infolge des unkontrollierten Bewuchses nicht feststellbar. Die durch eine Glasbausteinwand mit ausgehängtem Gartentor und farbig angestrichenen Porenbetonsteinen o.ä. und einen Gartenkamin begrenzte Terrasse des Gebäudes besteht im Wesentlichen aus einem Betonfußboden, tlw. gibt es auch Plattenbelag. An der Gebäudesüdseite (Flur und Küche) ist eine Gelenkarmmarkise angebracht und ein mit

Brettern geschlossener Unterstand mit etwa 4 m² Grundfläche für Brennholz angebaut. Südlich des Gebäudes ist auf einem Betonschachtring eine SAT-Schüssel installiert. Die Grundstücksfreiflächen mit Gehölzen, Sträuchern, überständigen Gräsern sowie tlw. bodendeckender Spontanvegetation sind ansonsten stark eingewachsen bzw. vollständig verwildert.

4.4 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung

Soweit im Rahmen einer nur kurzzeitigen Ortsbesichtigung, die sich hauptsächlich auf die Feststellung der wertrelevanten Ausstattungsmerkmale und des allgemeinen Erhaltungszustandes beschränkt, eine abschließende Beurteilung überhaupt möglich ist, ist allein der optische Gesamteindruck hinsichtlich Pflege/Unterhaltung des gesamten Grundstücks als erheblich vernachlässigt bzw. desolat zu bezeichnen. Insbesondere ist das vom Erblasser bewohnte und innen nur kurz in Augenschein genommene Gebäude infolge sichtbarer Dachleckagen mit Feuchtigkeitsschäden erheblich mit Schimmel belastet und auch ansonsten in allen Bereichen völlig verdreckt und in der vorgefundenen Form so oder so nicht mehr bewohnbar, sodass im Falle einer Wohnnutzung, die hier nicht zulässig ist, ein Abbruch zugunsten einer Neubebauung mit zeitgemäßer Ausstattung und Wohnfläche wirtschaftlich sinnvoller wäre. Die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes entspricht im Wesentlichen noch unverändert jener des baulichen Ursprungs in den 1970er Jahren. In Hinblick auf den nach Abschnitt 4.1 unterstellten Wertansatz als nicht bebaubares Freizeit- und Erholungsgrundstück mit Garagennutzungen und (ehemaliger) Gartenlaube wird auf eine weitere nur Papier schwärzende Detailauflistung an dieser Stelle verzichtet und auf den sich weitgehend selbsterklärenden Bildnachweis aus der Ortsbesichtigung verwiesen. Sicher ist, dass (wenn überhaupt) nur noch ein geringer Gebäuderestwert vorhanden sein kann. Im Übrigen ist noch darauf hinzuweisen, dass durch den Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der (haus)technischen Ausstattungen bzw. Einrichtungen (z.B. Heizung, Elektro, Wasser, Abwasser) durchgeführt wurden.

4.5 Bauzahlen des Gebäudes

Die Brutto-Grundfläche (BGF)⁴ wurde aus den zur Verfügung stehenden Bauvorlagen abgeleitet. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Die Wohn- bzw. Nutzfläche des Gebäudes wurde von Wand zu Wand durch ein örtliches Aufmaß ermittelt.

⁴ 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.

4.5.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Erdgeschoss: $(11,49 \text{ m} \times 5,50 \text{ m}) + (4,93 \text{ m} \times 4,99 \text{ m}) =$ **87,80 m²**

zzgl. Beton-Fertigarage

Erdgeschoss: $2,95 \text{ m} \times 5,80 \text{ m} =$ **17,11 m²**

4.5.2 Wohn- bzw. Nutzfläche (NF)

Erdgeschoss:	Flur	6,80 m ²
	Küche	13,05 m ²
	Wohnzimmer	30,65 m ²
	Schlafzimmer	12,30 m ²
	Bad/WC	<u>5,95 m²</u>
		68,75 m²

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Vorbemerkung

Der in der Zwangsversteigerung maßgebliche Grundstückswert wird nach § 74a Abs. 5 ZVG vom Vollstreckungsgericht (Amtsgericht) "festgesetzt". Als Grundstückswert wird nach dem ergänzenden Klammerzusatz dieser Vorschrift der Verkehrswert (Marktwert) 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 Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

Mithin entspricht der Marktpreis (Verkehrswert) dem, was Käufer zu zahlen bereit sind und was Verkäufer akzeptieren! Voraussetzung dafür ist, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Dabei ist auch davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden⁵.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden. Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

⁵ 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.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet marktüblich dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Begründet in einem hohen Maß an Individualität stehen für ein Vergleichswertverfahren keine geeigneten Vergleichskaufpreisen zur Verfügung, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- oder Sachwertverfahren immer noch am besten zu überzeugen vermag. Auf ein Ertragswertverfahren ist als marktüblich eigengenutztes Grundstück für Freizeit- und Erholungszwecke ebenfalls zu verzichten, sodass als einzig anwendbares Verfahren das Sachwertverfahren verbleibt. Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der (nutzbaren) baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der (nutzbaren) baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Nach abschließender Berücksichtigung der sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher im Normalfall dem Verkehrswert des Grundstücks entspricht.

5.3.1 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.

5.3.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht möglich, da keine Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbar anzusehenden Nachbarschaftslage in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Hinzu kommt, dass es unbebaute und durch jedermann bebaubare Grundstücke wegen der besonderen Bestimmungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) an sich nicht gibt oder – soweit dennoch vorhanden – aus Gründen der Privilegierung meist besondere Umstände vorliegen. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt deduktiv auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bodenrichtwerte, d.h. durch deren Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die besonderen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.3.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Ruhwinkel mehrere zonale Bodenrichtwerte festgestellt⁶. Die Bodenrichtwerte betragen z.B. 75,00 €/m² (Ruhwinkel) und 85,00 €/m² (Schönböcken). Inhaltlich handelt es sich dabei um Bodenrichtwerte für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ortstypisch gelegene und gebietstypisch erschlossene Grund-

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

stücke, die in offener eingeschossiger Bauweise mit einem Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden können. Die Bodenrichtwerte sind definiert als erschließungs- und ausbaubefreite Baugrundstücke i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es hingegen nicht.

Für in zulässiger Weise (d.h. privilegiert i.S. des § 35 BauGB bzw. Bestandsschutz) bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich mit ebenfalls 800 m² Grundstücksfläche beträgt der Bodenrichtwert 60,00 €/m². Nach Kenntnis des Sachverständigen und der zugehörigen Erläuterung wurde dieser Bodenrichtwert für sog. vereinzelt liegende bebaute Wohngrundstücke oder für kleine Gebäudeansammlungen (Splittersiedlungen) erstmalig aufgrund steuergesetzlicher Forderungen zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 ermittelt. Die für steuerliche Zwecke (Grundsteuer) neu gebildeten Bodenrichtwertzonen erstrecken sich über große Bereiche des gesamten Gemeindegebiets, sodass bei Verkehrswertermittlungen auch große Preisspannen möglich sind, die sachverständig durch Zu- und Abschläge korrigiert werden müssen.

Für Grundstücke, die ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön insgesamt 6 Bodenrichtwertzonen gebildet, die jeweils mehrere Gemeinden umfassen. Die kreisweiten Zonenabgrenzungen orientieren sich sowohl an der Geologie und den Bodenarten, als auch an der Entfernung zu den Städten bzw. Gemeinden und der Höhe der Verkaufspreise. Für den Bereich der Gemeinde Ruhwinkel betragen die zonalen Bodenrichtwerte 2,00 €/m² (Grünland) und 3,50 €/m² (Ackerland). Die Bonitäten sind mit 44 (Grünlandzahl) und 49 (Ackerzahl) angegeben. In der Regel werden diese Flächen nur dann höher bewertet, wenn sie sich – insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten – auch für außerlandwirtschaftliche oder auch außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen⁷.

Für die Qualität als Gartenland wurden keine Bodenrichtwerte ermittelt. Stattdessen kann dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe von 6,98 €/m² entnommen werden, der aus 31 Verkaufsfällen der Kaufpreisjahre 2014 bis 2024 mit Flächen von >500 m² ermittelt wurde. Als Gartenland werden im Marktbericht nur Flächen ohne Bauernwartung bezeichnet, die erwerbsgärtnerisch oder privat als Kleingarten genutzt werden⁸.

In notwendiger Umsetzung auf die Situation des Bewertungsgrundstücks, das nach den Feststellungen im Abschnitt 4.1 faktisch nur als Freizeit- und Erholungsgrundstück nutzbar ist und in den Entwicklungszustand der sonstigen Fläche nach § 3 (5) ImmoWertV einzuordnen ist, muss das gesuchte Wertniveau oberhalb des Wertes für Grünland (2,00 €/m²) liegen, da die Kriterien des innerlandwirtschaftlichen Grundstücksmarktes verlassen werden. Den oberen Grenzbereich bildet insoweit das durchschnittliche Wertniveau von Gartenland (6,98 €/m²).

⁷ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS> oder Immobilienmarktbericht 2024, S. 32.

⁸ Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 35.

Sog. begünstigtes Agrarland (auch als besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft bezeichnet) wird der allgemeinen Erfahrung nach durchschnittlich mit etwa dem 2-fachen bis 4-fachen des Bodenwerts von Grünland als reines Agrarland bewertet. Die Bandbreite beträgt danach 4,00 €/m² bis 8,00 €/m² mit einem Mittelwert in Höhe von 6,00 €/m², der sich gut in das durchschnittliche Wertniveau von Gartenland im Sinne der vorherigen Beschreibung einfügt. In Hinblick auf den abweichenden Erschließungszustand (werterhöhend) und den unregelmäßigen Zuschnitt in Verbindung mit der Grundstücksgröße (tlw. wertmindernd) ist der Bodenwert auf den Spannenhöchstwert von 8,00 €/m² festzusetzen. Eine etwaige konjunkturelle Wertfortschreibung ist im Verhältnis zum Wertermittlungsstichtag in dieser Bodenwertdimension im Übrigen nicht nachweisbar.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

1.003 m ² x 8,00 €/m ² =	8.024,00 €
Bodenwert des Grundstücks	rd. 8.000,00 €

5.3.1.3 Wertanteil der baulichen Anlagen

Wie im Abschnitt 4.1 bereits ausführlich begründet wurde, steht aus baulicher Sicht keine Wohnhausnutzung, sondern im Wesentlichen eine Garagennutzung mit (ehemaliger) Gartenance an, sodass auf eine allzu ausführliche Detailbeschreibung der wertbildenden Sachwertparameter verzichtet werden kann.

In der Praxis der Grundstücksbewertung werden die durchschnittlichen Herstellungskosten 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.

Das in konventioneller Massivbauweise errichtete Gebäude (# 1) wird insgesamt als Garage mit dem NHK-Typ 14.1 bewertet. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde mit 87,80 m² eingangs bereits vorermittelt. Die Standardstufe/-kennzahl des Gebäudes ist nach den Kriterien der NHK 2010 modellbedingt bei 4,0 einzuordnen, was einen Kostenkennwert in Höhe von 485,00 €/m² BGF ergibt. Die Rückbau- und Instandsetzungskosten (u.a. Garagentor einbauen, Dach instand setzen, Brandschutzvorschriften beachten, Unvorhergesehenes ...) werden kalkulatorisch mit -50% der NHK 2010 berücksichtigt. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 erfolgt mit dem aktuellen Baupreisindexstand für das 4. Quartal 2024, das sind 184,7. Die Gesamtnutzungsdauer von massiven Garagen beträgt 60 Jahre. Das Baujahr ist 1978, sodass bei einem Gebäudealter von 47 Jahren eine Restnutzungsdauer von 13 Jahren und ein linear ermittelter Alterswertminderungsfaktor von 0,2167 entsteht.

Die Beton-Fertigarage (# 2) hat eine wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) von 17,11 m². Der Kostenkennwert innerhalb der hier maßgeblichen Standardstufe 3,0 beträgt 245,00 €/m² BGF mit einem Baupreisindexstand von ebenfalls 184,7. Mit einem Baujahr 1989 ermittelt sich der Alterswertminderungsfaktor mit einer bauartbedingt etwas kürzeren Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 14 Jahren mit 0,28.

Hinzu kommt der Wertanteil der Nebengebäude sowie der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, die insgesamt beurteilt als wertlos bis abgängig und vollständig vernachlässigt einzustufen sind. Es stellt sich die grundsätzliche Frage, ob das Vorhandene von einem durchschnittlichen Erwerber in der vorgefundenen Form übernommen wird und auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie des Aufwuchses überhaupt noch weiterverwendungsfähig bzw. werterhöhend und im üblichen Bodenwertanteil nicht bereits angemessen berücksichtigt ist, sodass nach notwendigen Abbruch-/Freiräumkosten kein Restwert verbleibt.

Damit ergibt sich im Zusammenhang die folgende Wertermittlung:

1) 87,80 m ² BGF x 485,00 €/m ² BGF x 0,5 x 1,847 x 0,2167 =	8.521,81 €
2) 17,11 m ² BGF x 245,00 €/m ² BGF x 1,847 x 0,28 =	<u>2.167,91 €</u>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	10.689,72 €
	rd. 10.700,00 €

5.3.1.4 Sachwertermittlung im Zusammenhang

Die vorstehend ermittelten Teilergebnisse sind wie folgt zusammenzufassen:

Bodenwert des Grundstücks	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	<u>10.700,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	18.700,00 €

5.4 Verkehrswaltergebnis

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

Vorhanden ist im Beurteilungsfall kein üblicher, sondern ein reduzierter und inhaltlich nicht vollständig vergleichbarer vorläufiger Sachwert des Grundstücks, weil es an der Existenz eines zulässig errichteten (und nutzbaren) Einfamilienwohnhauses fehlt. Anders formuliert entstehen Garagennutzungen fast immer im wirtschaftlichen Zusammenhang mit Einfamilienhausnutzungen. Während das Bodenwertergebnis dem Grundsatz nach bereits nach Verkehrswertgesichtspunkten ermittelt wurde und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale objektiver Art im Wesentlichen bereits berücksichtigt wurden, bedarf es dennoch einer zusätzlichen Marktanpassung deshalb, weil das Erwerbsinteresse an diesem Grundstück in Hinblick auf nach wie vor bestehenbleibende Imponderabilien um einiges geringer als sonst üblich einzustufen ist. Etwaige spekulative Interessenslagen bleiben hierbei unberücksichtigt. Mangels Vergleichskaufpreise einerseits und geeigneter Sachwertfaktoren andererseits ist der Marktanpassungsabschlag daher zwar frei, aber sachverständig auf eine Größenordnung von -20% festzusetzen. Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des in der Hauptsache mit einem nicht genehmigten Wohnhaus bebauten Grundstücks **Eichholz 5 in 24601 Ruhwinkel** am **Wertermittlungstichtag 07.02.2025** aus der abschließenden Wertbeziehung vorläufiger Sachwert des Grundstücks (18.700,00 €) minus Marktanpassung (-3.740,00 €) = 14.960,00 € auf rd.

15.000,00 €

(in Worten: fünfzehntausend Euro)

festzustellen.

Aufgestellt: Kiel, den 07. Februar 2025

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

- [1] Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mgo fachverlage GmbH & Co. KG, 1. Auflage 2021
- [2] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Band 1-5, Loseblattsammlung i.V. mit der Online-Datenbank Praxis der Grundstücksbewertung, mgo fachverlage GmbH & Co. KG, aktueller Stand
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Verkehrs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, ab 4. Auflage 2002 ff. i.V. mit Kleiberdigital und Wertermittlerportal Premium, Reguvis Fachmedien GmbH, aktueller Stand
- [4] Schaper/Kleiber (Hrsg.): Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Periodikum
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Marktdaten und Praxishilfen, Band 1-16, Loseblattsammlung, Sprengnetter Real Estate Service GmbH, aktueller Stand

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
Anlage 2: Straßenplan
Anlage 3: Liegenschaftskarte
Anlage 4: Lageplan (betreffend die Entwässerung)
Anlage 5: Lageplan (betreffend den Garagenanbau)

- Anlage 6: Ansichten (betreffend den Garagenanbau)
- Anlage 7: EG-Grundriss (betreffend den Garagenanbau)
- Anlage 8: Lageplan und Ansicht (betreffend das Baugesuch Umbau des Garagenanbaus)
- Anlage 9: EG-Grundriss (betreffend das Baugesuch Umbau des Garagenanbaus)
- Anlage 10: Lageplan, Ansicht und EG-Grundriss (betreffend die Beton-Fertigarage)
- Anlage 11: Bildaufnahmen (19 Seiten)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

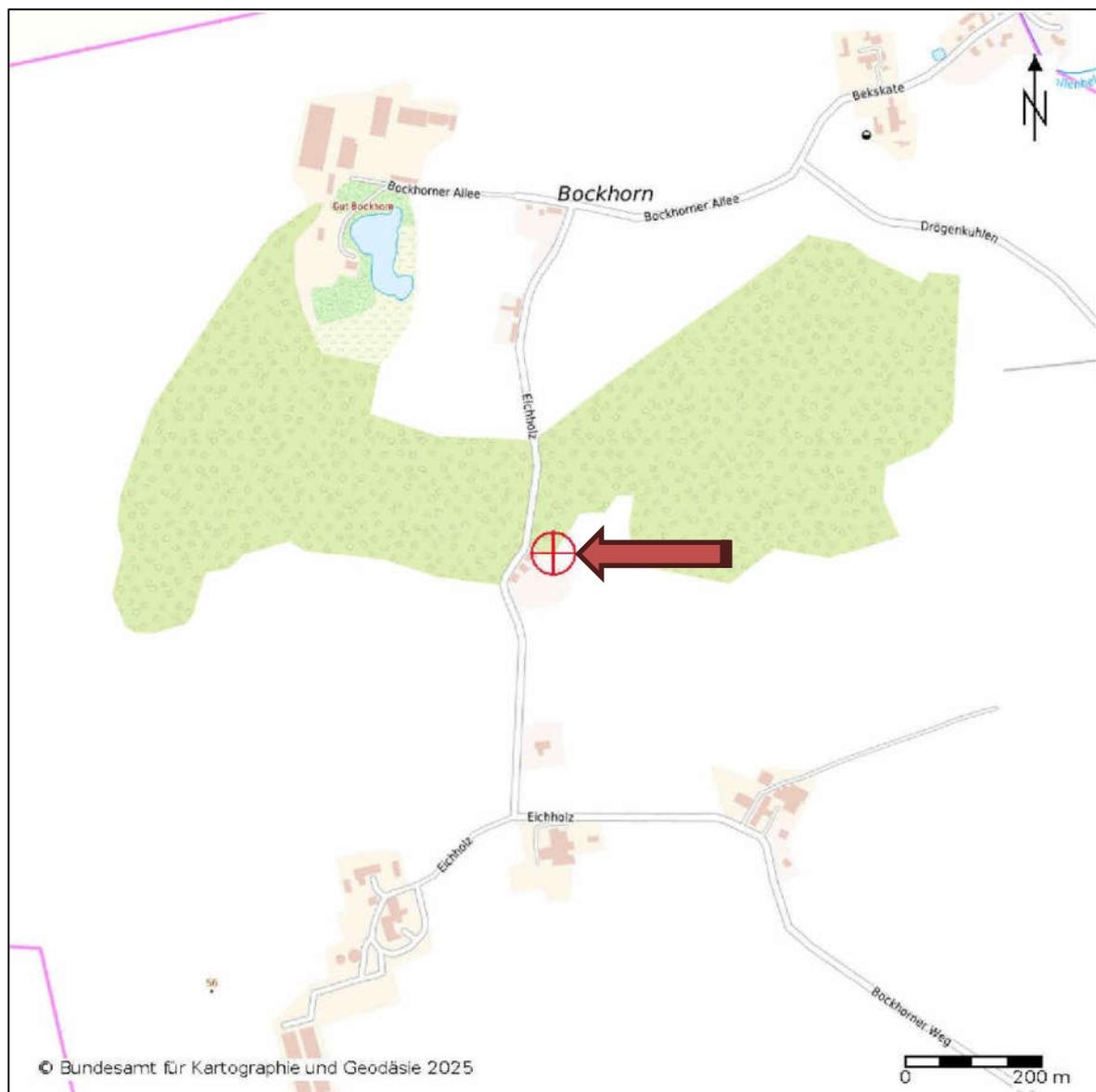
Aktualität:

27.01.2025

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

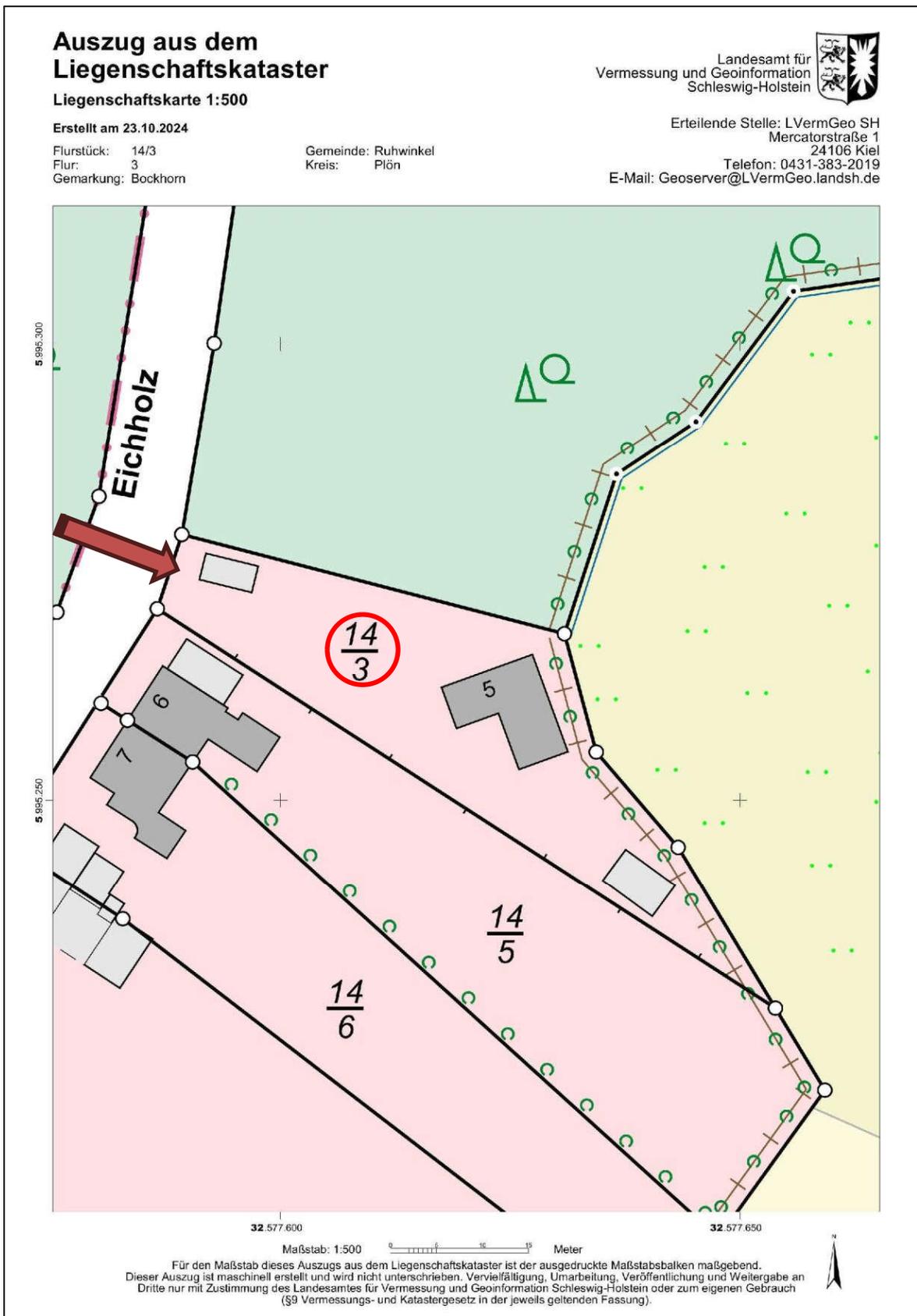
Aktualität:

27.01.2025

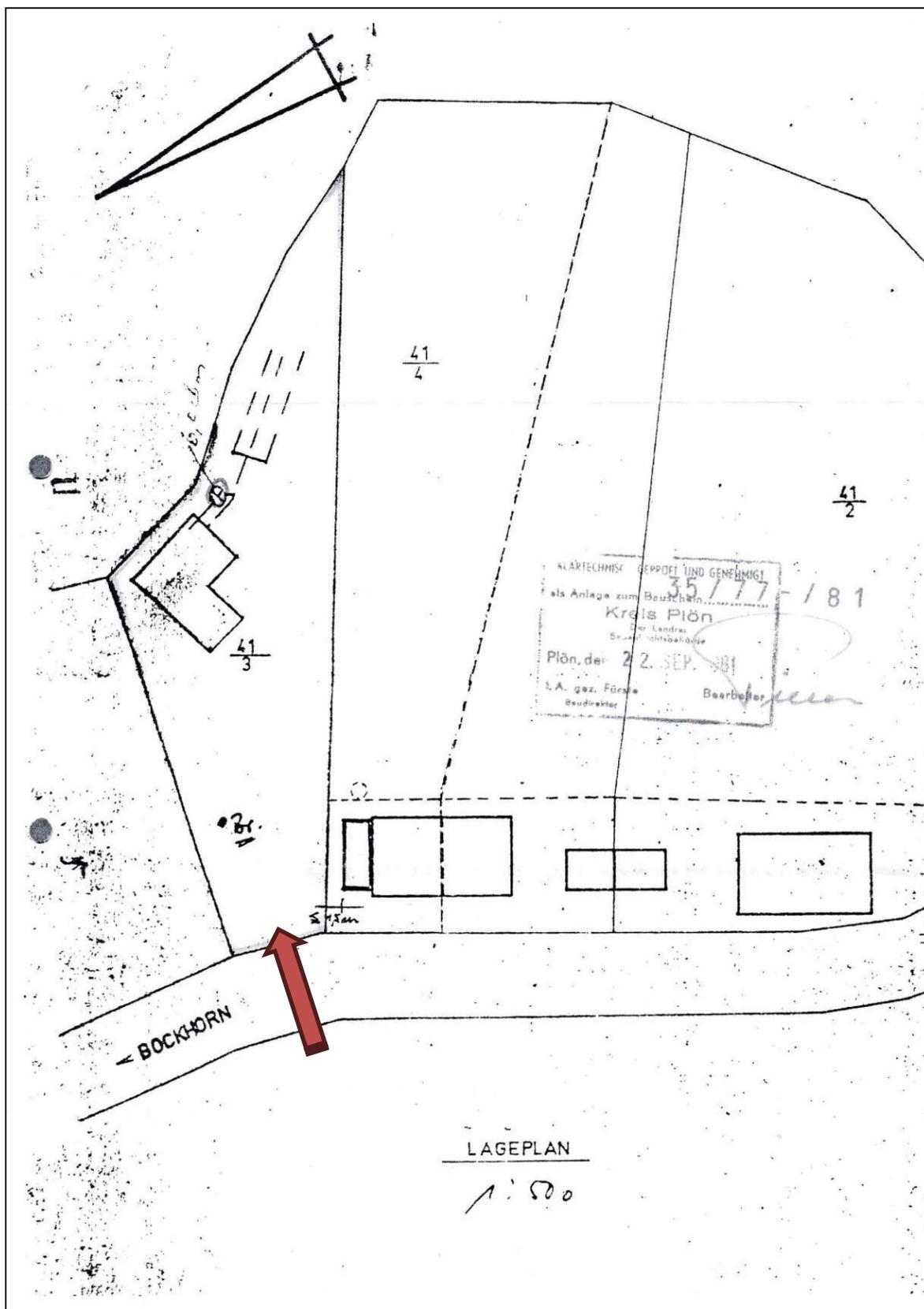
Maßstab:

1:10.000

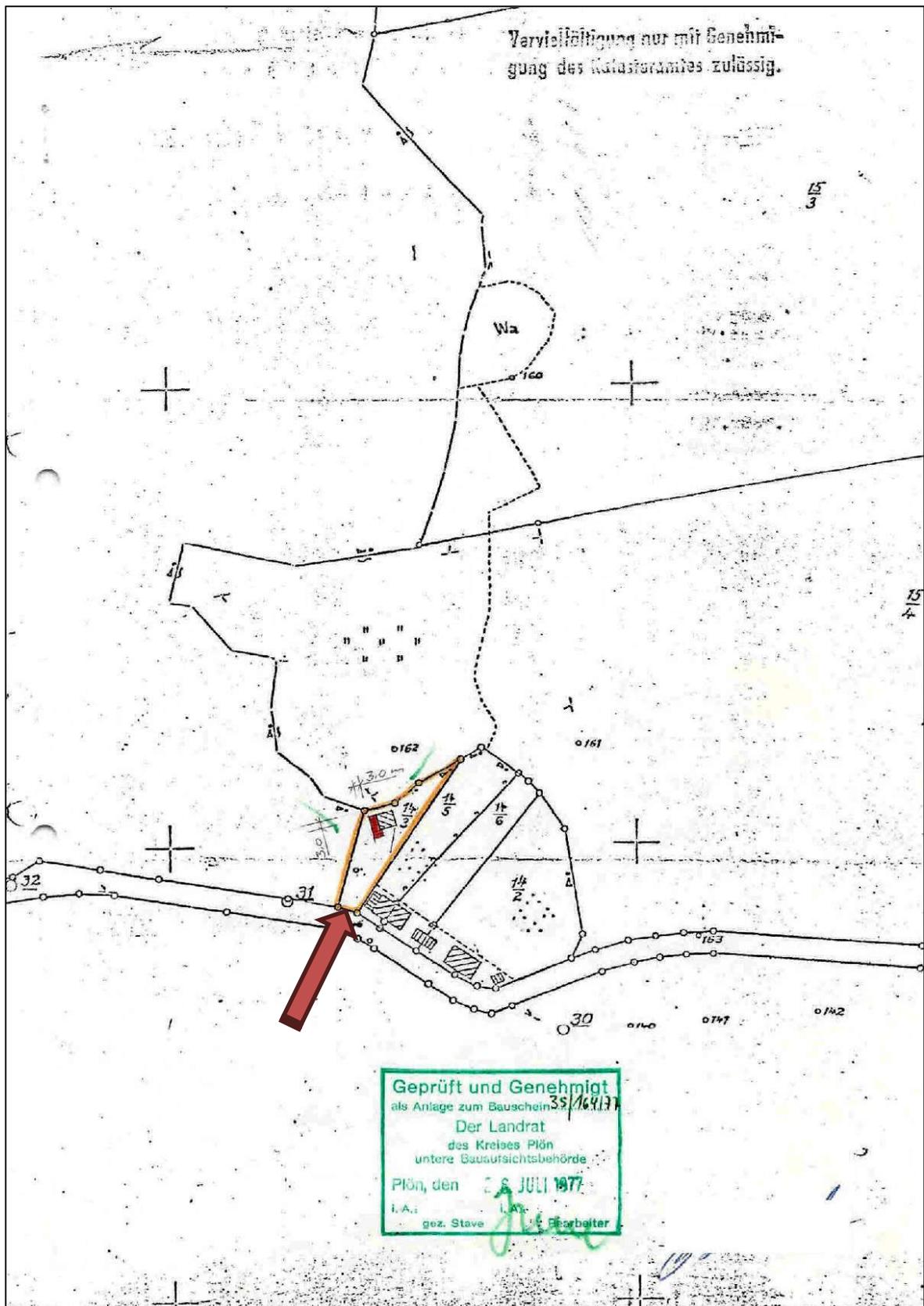
Straßenplan



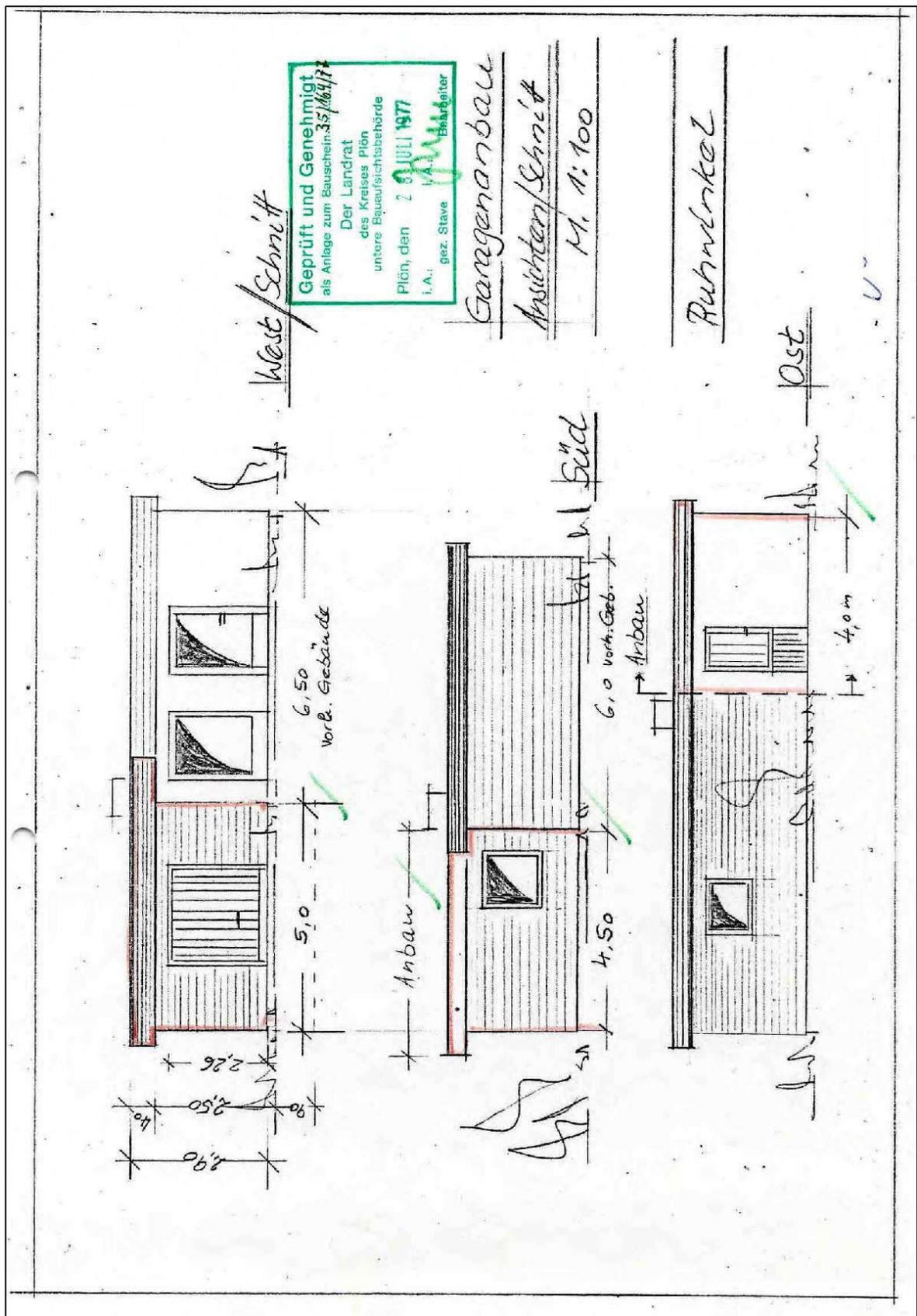
Liegenschaftskarte



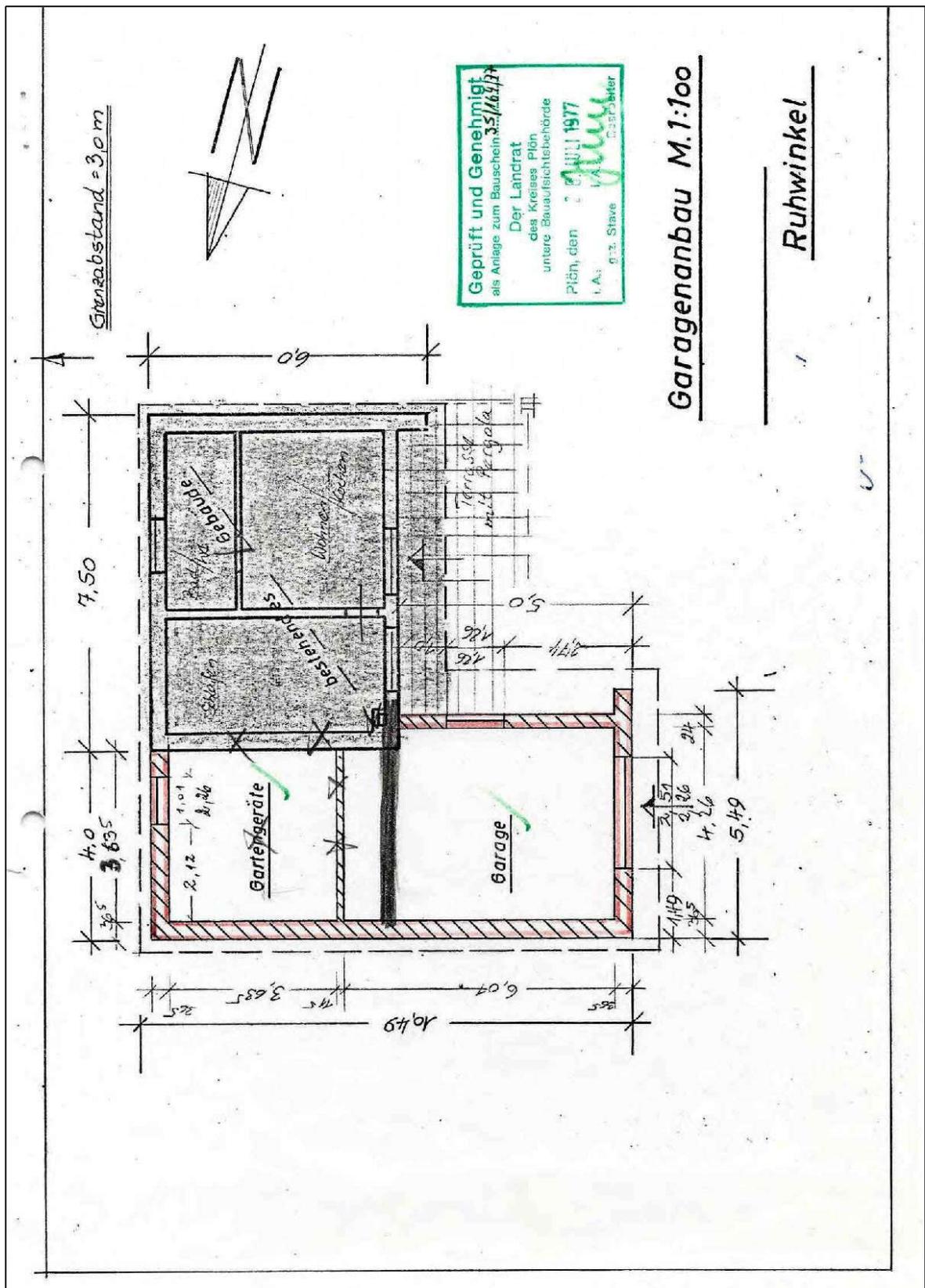
Lageplan (betreffend die Entwässerung)



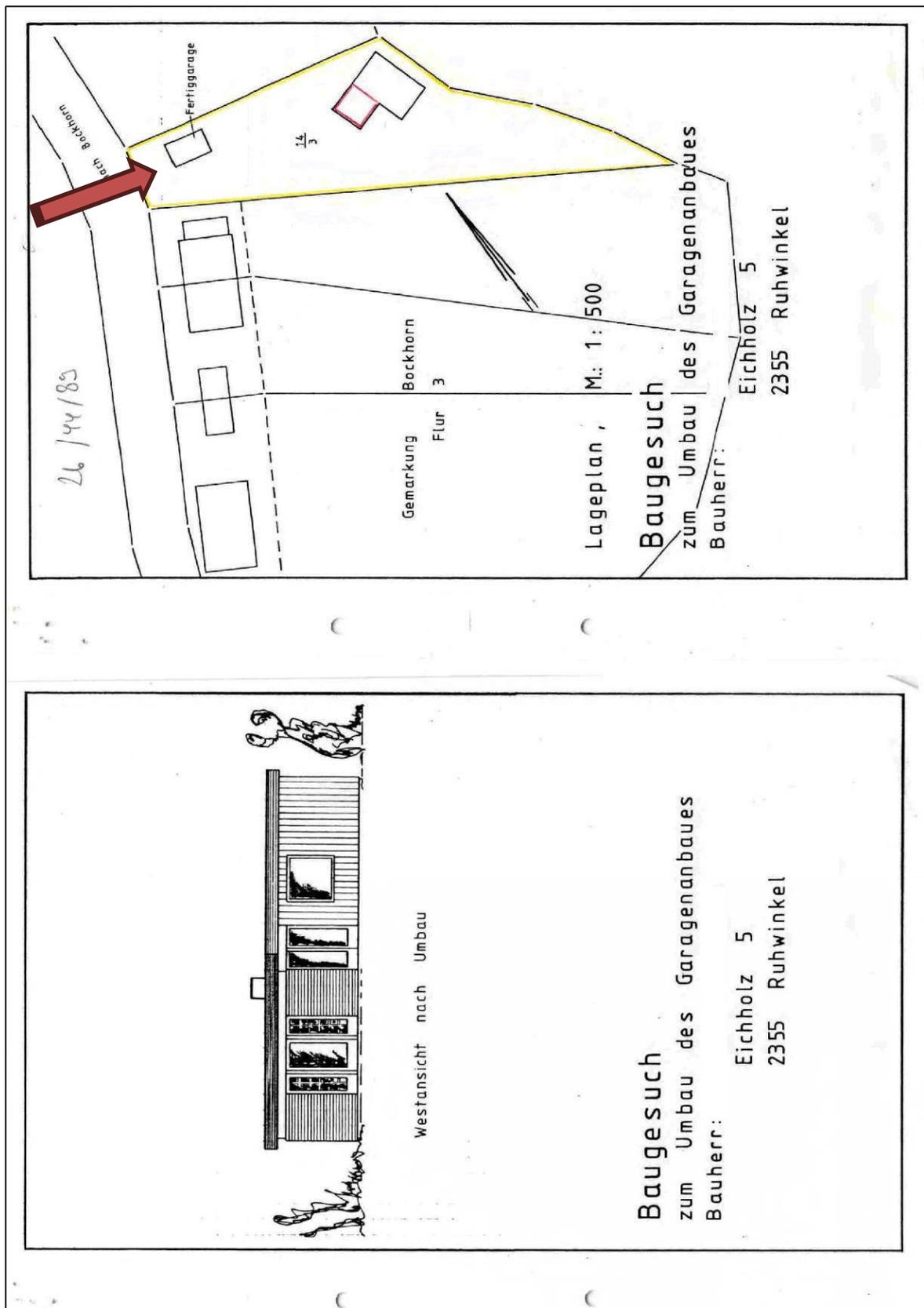
Lageplan (betreffend den Garagenanbau)



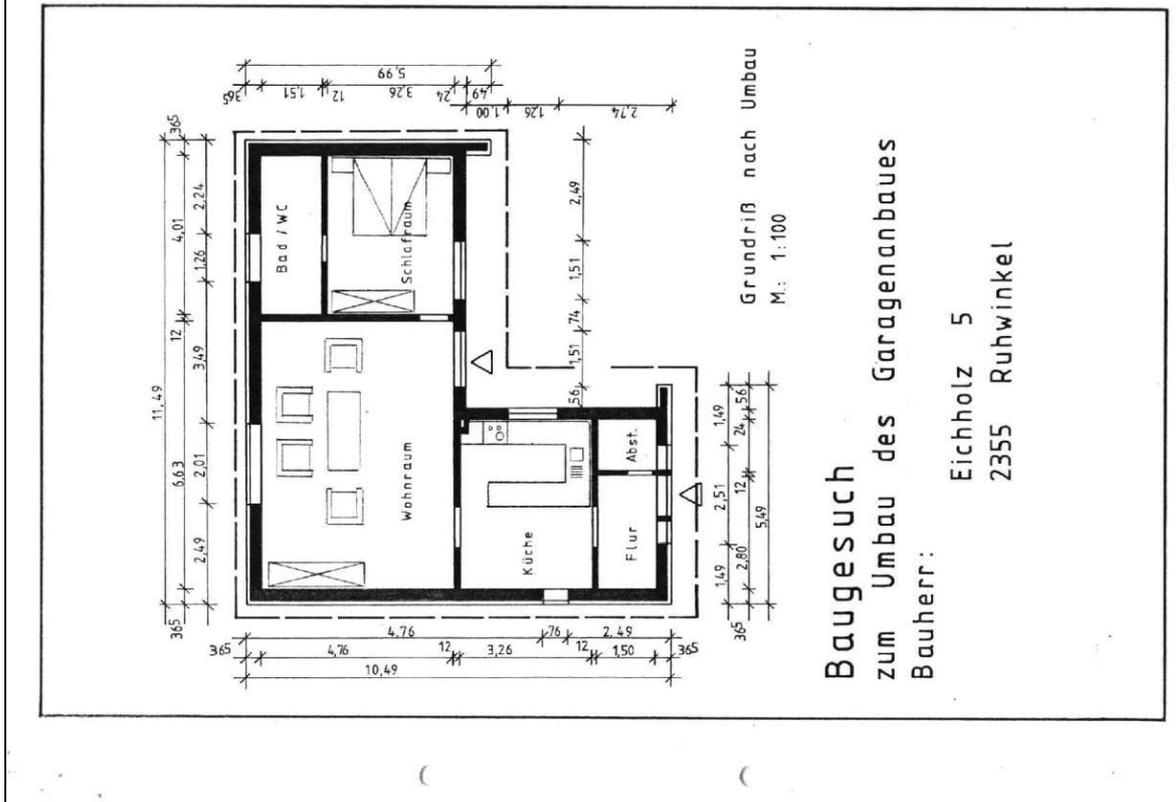
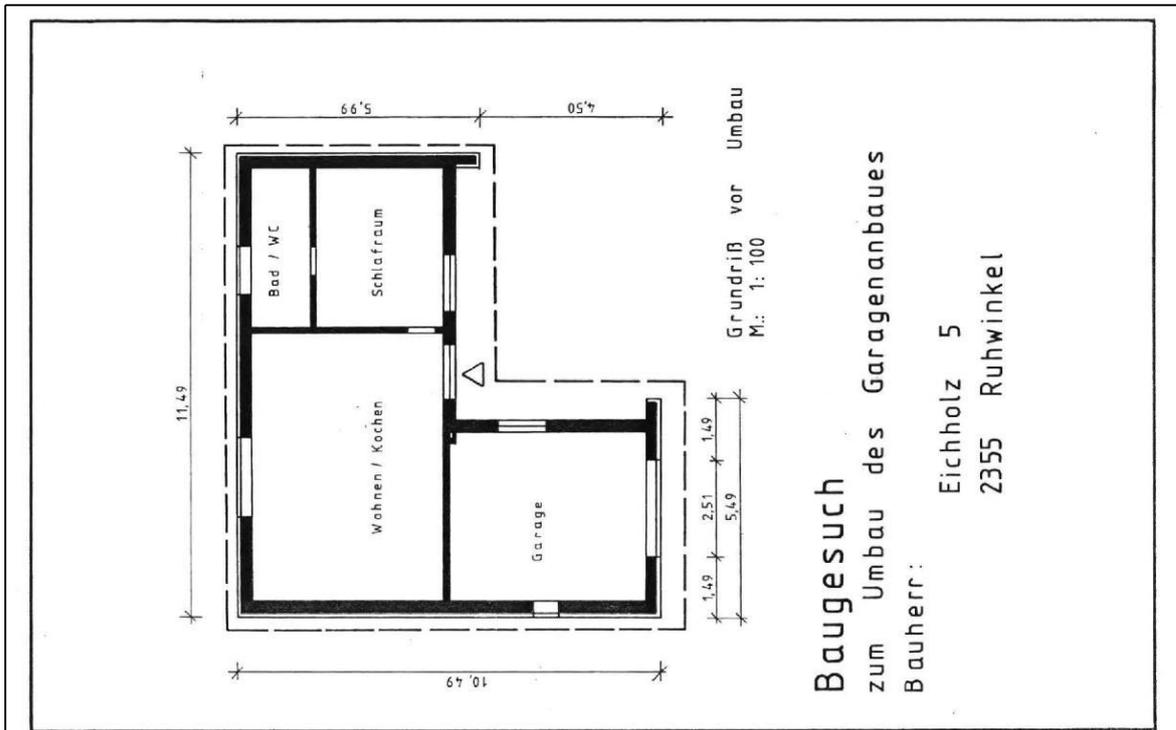
Ansichten (betreffend den Garagenanbau)



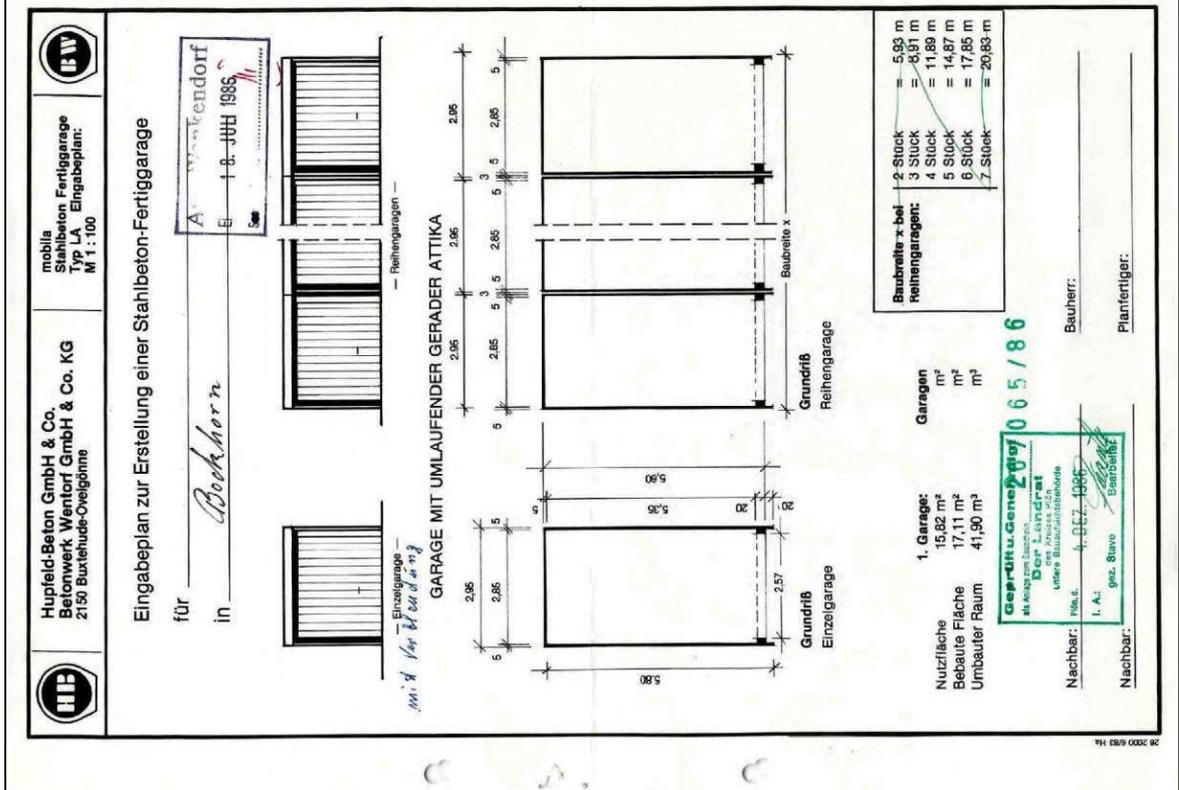
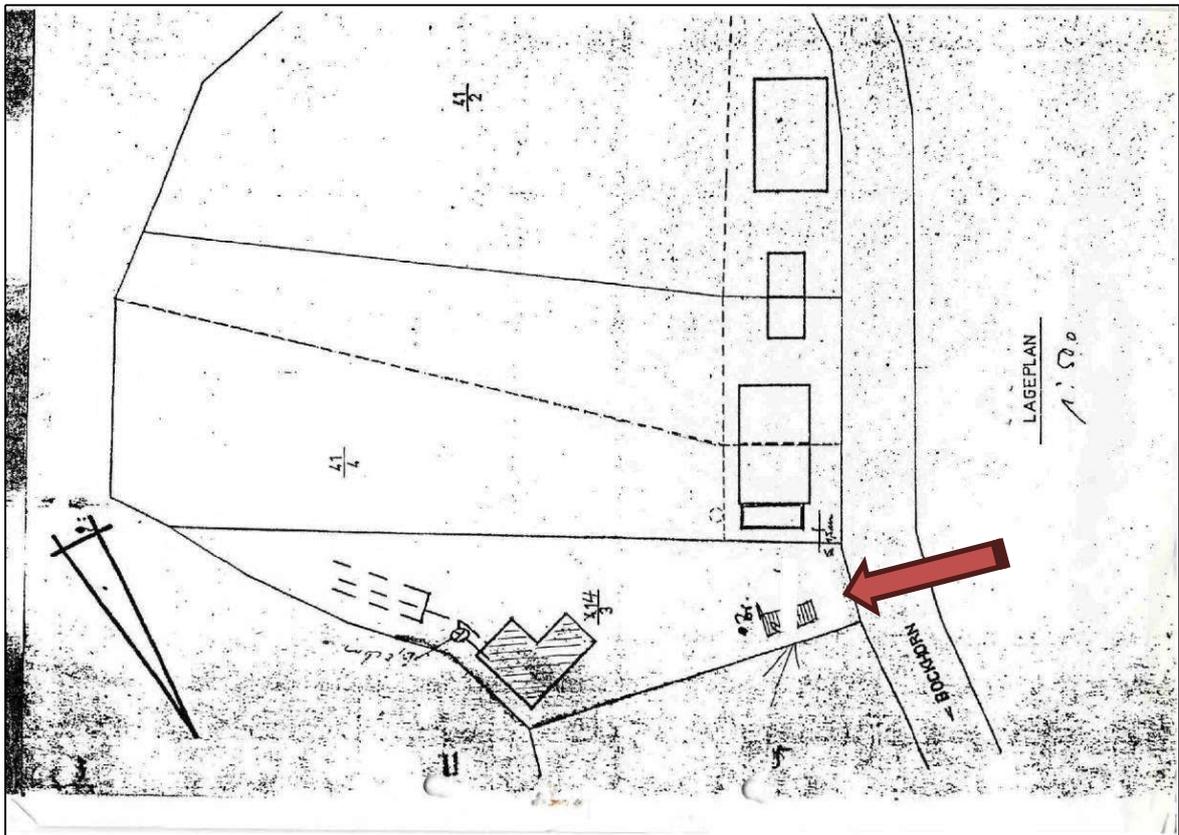
EG-Grundriss (betreffend den Garagenanbau)



Lageplan und Ansicht (betreffend das Baugesuch Umbau des Garagenanbaus)



EG-Grundriß (betreffend das Baugesuch Umbau des Garagenanbaus)



Lageplan, Ansicht und EG-Grundriß (betreffend die Beton-Fertiggera)



Bild 1: Straße Eichholz (etwa Nord-Süd-Richtung)



Bild 2: Straße Eichholz (etwa Süd-Nord-Richtung)



Bild 3: Straßen- bzw. etwa Westansicht des Grundstücks



Bild 4: Gartentor mit Zuwegung



Bild 5: etwa Südwestansicht der Beton-Fertigarage



Bild 6: Blick in die Beton-Fertigarage



Bild 7: abgestellter Pkw südlich gegenüber der Beton-Fertiggerage



Bild 8: zweites Gartentor hinter der Beton-Fertiggerage (rechts im Bild der Pkw)



Bild 9: Schuppen als Anbau an die Ostseite der Beton-Fertigarage

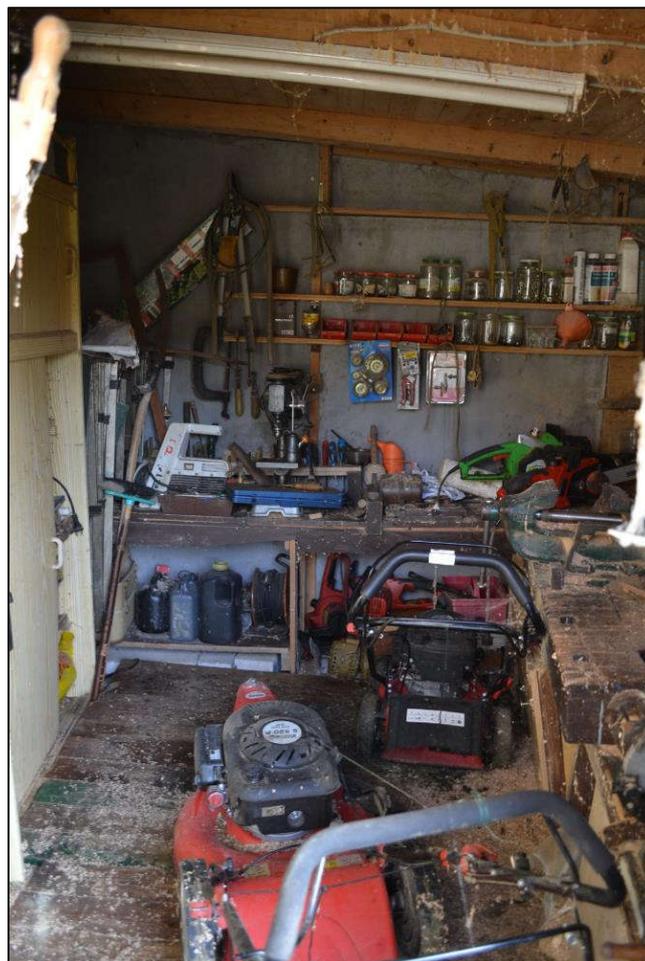


Bild 10: Blick in den Schuppen



Bild 11: Gewächshaus östlich des Schuppens



Bild 12: Blick zurück zur Straße etwa im Westen



Bild 13: Blick zum Gebäude etwa im Osten



Bild 14: etwa Westansicht des Gebäudes



Bild 15: etwa Südansicht des Gebäudes



Bild 16: etwa West(teil)ansicht des Gebäudes



Bild 17: etwa Süd(teil)ansicht des Gebäudes



Bild 18: Blick entlang der etwa Ostseite des Gebäudes



Bild 19: etwa Nordseite des Gebäudes



Bild 20: Gebäudeeingang



Bild 21: Eingangsflur

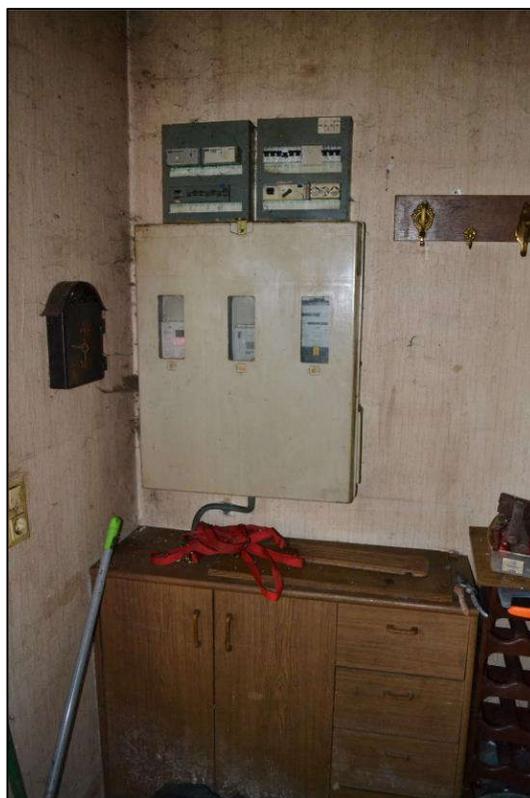


Bild 22: Elektroverteilung und Stromzähler



Bild 23: Küche mit Spüle und Kühlschrank



Bild 24: Standherd und Ofen für Festbrennstoffe



Bild 25: Blick von der Küche in den Wohnraum



Bild 26: Wohnraum mit Blick zur Schlafzimmertür



Bild 27: Schlafraum



Bild 28: Bad/WC



Bild 29: Einbauwanne

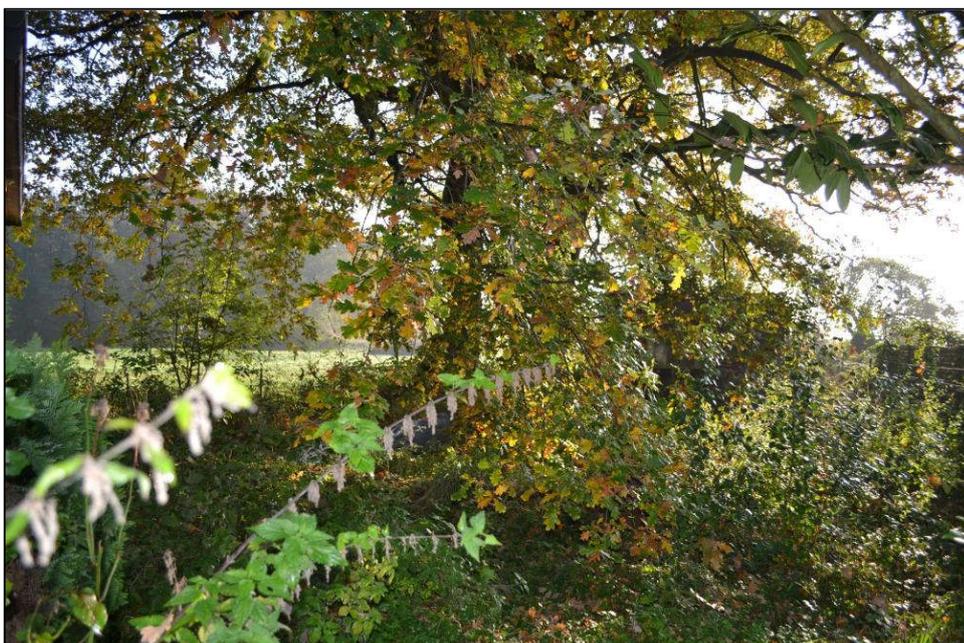


Bild 30: Blick vom Gebäude zu den Schuppen im hinteren Südosten



Bild 31: Entwässerung zwischen Wohnhaus und Schuppen



Bild 32: etwa Südostansicht der Schuppen



Bild 33: Blick vom Schuppen nach etwa Nordwesten zum Gebäude



Bild 34: etwa Westansicht der dreiteiligen Schuppen



Bild 35: Blick in den vorderen Teil



Bild 36: Blick in den hinteren Teil

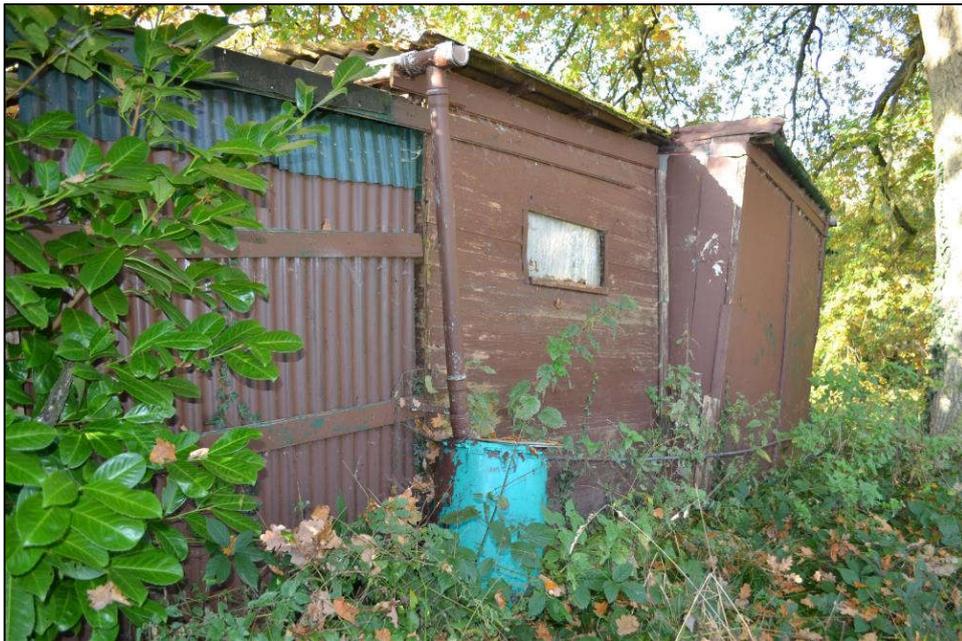


Bild 37: etwa Nordostansicht der Schuppen

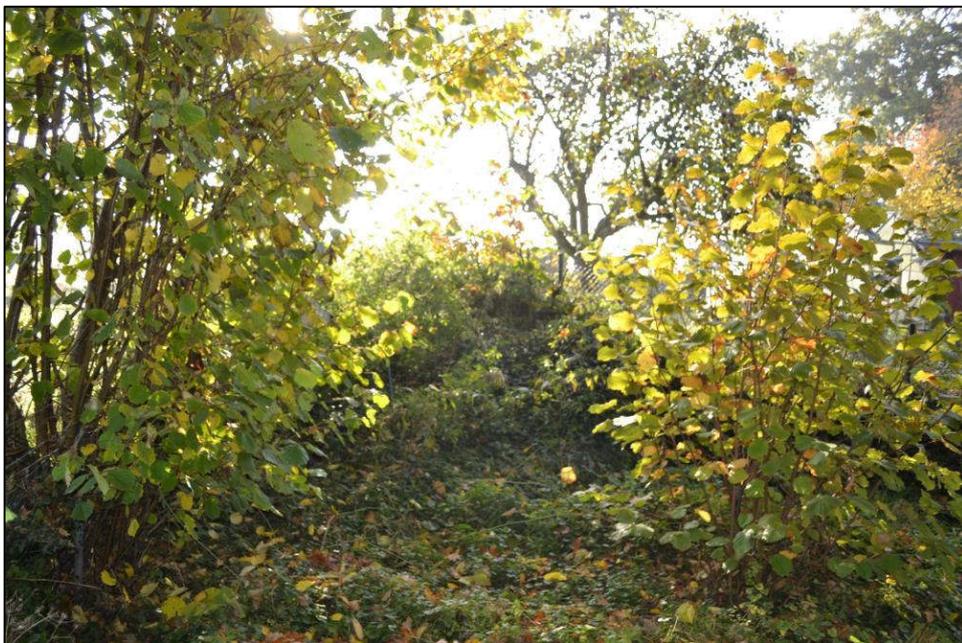


Bild 38: Blick in die Spitze des Grundstücks nach etwa Südosten