



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 23/24

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

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

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

Datum: 25.11.2024

Az.: 24-10-11

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

GUTACHTEN

- ohne Gebäudeinnenbesichtigung -

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einer Einfamiendoppelhaushälfte bebauten Grundstücks
Urnenweg 44 in 24211 Preetz



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 11.10.2024 ermittelt mit rd.

173.000,00 €.

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



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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	5
2	Daten des Grundstücks	6
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	6
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	6
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	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.	11
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
4.1	Allgemeines	12
4.2	Rohbaumerkmale	13
4.3	Ausbauzustand	14
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	16
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	16
4.6	Bauzahlen	17
4.6.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	17
4.6.1	Brutto-Rauminhalt (BRI)	18
4.6.2	Wohn- und Nutzfläche (WNF)	18

5	Ermittlung des Verkehrswertes	19
5.1	Vorbemerkung	19
5.2	Definition des Verkehrswertes	19
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.4	Sachwertermittlung	22
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	23
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	23
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	24
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	24
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	26
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	28
5.4.2.4	Baunebenkosten	28
5.4.2.5	Baupreisindex	28
5.4.2.6	Regionalfaktor	29
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	29
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	31
5.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	32
5.5	Verkehrswert	33
5.5.1	Marktanpassung	33
5.5.1.1	Allgemeines	33
5.5.1.2	Sachwertfaktor	35
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
5.5.3	Verkehrswaltergebnis	39
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	40
8	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 12.09.2024, zugestellt am 18.09.2024, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Preetz Blatt 2132** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 4 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 11.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag (11.10.2024).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 507 m² großes Grundstück, das in der Hauptsache mit einem Einfamilienwohnhaus in der baulichen Form einer Doppelhaushälfte mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss bebaut ist. Das Gebäude ist nur geringfügig unterkellert und verfügt gartenseitig im Erdgeschoss über einen Zwischenbau mit Flachdach zzgl. eines ehemaligen Stall- bzw. Wirtschaftsgebäudeteils mit Bodenraum und einem weiteren Anbauraum mit Flachdach. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt etwa 120 m². Baulicher Ursprung als typisierte Siedlungsdoppelhaushälfte 1951 mit Wohnraumerweiterung und einem Garagengebäude 1966.

1.6 Grundstücksanschrift

Urnenweg 44, 24211 Preetz.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Immobilie wird nach dem äußeren Eindruck nicht mehr bewohnt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 11.10.2024 zwischen 09:30 bis 10:00 Uhr von außerhalb der Gebäudegrenzen durchgeführt (Begründung siehe nachstehend).

1.9 Besichtigungsumfang

Der Sachverständige hat dem Eigentümer den Zeitpunkt der geplanten Ortsbesichtigung mit Post-Einschreiben vom 23.09.2024 für Freitag, den 11.10.2024 um 09:30 Uhr rechtzeitig mitgeteilt. Obwohl der Terminmitteilung nicht widersprochen wurde, war an diesem 11.10.2024 augenscheinlich niemand anwesend, weder der Eigentümer selbst noch eine evtl. Vertretung mit Schlüsselgewalt. Daraufhin hat der Sachverständige die Immobilie von außerhalb der Gebäudegrenzen in Augenschein genommen. Im Übrigen hat der Sachverständige mit Schreiben gleichen Tages den Eigentümer vorsorglich in Kenntnis gesetzt, dass eine Außenbesichtigung durchgeführt wurde und um einen umgehenden Rückruf zwecks Bereitschaft zur Vereinbarung eines weiteren Termins zur Innenbesichtigung gebeten. Auch auf dieses Schreiben hat der Eigentümer bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht reagiert.

Mithin erfolgt diese Wertermittlung im Wesentlichen nach dem äußeren Anschein (d.h. von außerhalb der Gebäudegrenzen) und den bei der Stadt Preetz registrierten Bauunterlagen, sodass hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale sowie des baulichen Unterhaltungszustands eine nicht unerhebliche Wertermittlungs- bzw. Ergebnisunsicherheit des Gutachtens verbleibt.

Die durch den Sachverständigen am 11.10.2024 angefertigten Bild(außen)aufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 11 auszugsweise beigelegt.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 13.09.2024.

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

- Einsicht in die bei der Stadt Preetz registrierten Baugenehmigungsakten am 07.10.2024.
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Preetz vom 08.10.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 10.10.2024.
- Schriftliche Auskunft der Stadt Preetz zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks (Straßenanliegerbescheinigung) vom 21.11.2024.
- Internetseiten der Stadt Preetz/des Kreises Plön (betreffend die Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2022/2023 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Preetz Blatt 2132** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
4	Wakendorf	003	23/91	Gebäude- und Freifläche, Urnenweg 44	507 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
8	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 23/2024); eingetragen am 23.07.2024.

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 keine weiteren Nachforschungen angestellt. Auf zwei faktisch nicht (mehr) wertrelevante Baulasteintragungen ist hinzuweisen (s. Abschnitt 3.5.4).

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Preetz, und zwar im nordnordöstlichen Stadtgebiet auf der Ostseite der Erschließungsstraße, die mit einer Länge von etwa 500 m annähernd ringförmig mit Ein- und Ausfahrten von der Wakendorfer Straße im Westen angelegt ist und mit Geschwindigkeitsbegrenzung (30 km/h) zur Anbindung an die Nachbarstraßen Kirchsteig im Norden und Holstenweg im Osten führt. Während die Wakendorfer Straße zwischen der Schellhorner Straße und dem Gewerbegebiet nördlich der B 76 eine inner- und überörtliche Haupterschließungsfunktion hat, bleibt die Straße Urnenweg (einschließlich Nachbarstraßen) vorwiegend den beidseitig vorhandenen Anliegergrundstücken vorbehalten, sodass eine weitgehend ruhige Wohnlage vorhanden ist. Das Grundstück ist Bestandteil eines in den 1950er Jahren in mehreren Bauabschnitten entstandenen Wohnsiedlungsgebiets, das im baulichen Ursprung aus großflächig typisierten Einfamilienhaushälften in eingeschossiger Bauweise mit ehemaligem Stall-/Wirtschaftsteil besteht, die aus Gründen der nur geringen Wohnfläche häufig um-/angebaut wurden, wie es auch beim Bewertungsobjekt tlw. der Fall ist. Mittelbar benachbart sind u.a. die Neubaugebiete Fußsteigkoppel im Norden oder Schwebstöcken im Südosten. Letzteres ist nach 2000 südlich des Rethwischer Weges entstanden. Das Preetzer Stadtzentrum mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Stadtverwaltung, Bahnhof/ZOB etc. ist von hier aus (je nach Zielort) über die Wakendorfer Straße nach 1,5 km bis 2 km recht zügig erreichbar. Gleiches gilt für fußläufig entfernte Haltestellen des innerstädtischen Busliniennetzes. Über die seit 2004 nordöstlich verlaufende Ortsumgehung der B 76 mit den Fahrtrichtungen Kiel und Plön besteht für den motorisierten Individualverkehr eine gute überregionale Verkehrsanbindung. Dort beginnt nach etwa 2 km auch das vorgenannte Preetzer Gewerbegebiet Wakendorf im Norden.

Die dem Kreis Plön angehörige Stadt Preetz selbst hat auf Basis der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit etwa 16.198 Einwohner und ist damit die größte Stadt des Kreises. Als landesplanerisches Unterzentrum ist Preetz sowohl wirtschaftliches als auch geschäftliches und kulturelles Zentrum der Region und zuständig für die Versorgung der benachbarten Umlandgemeinden für einen Nahbereich von 251 km². Von daher ist die innerstädtische Infrastrukturausstattung – neben den sonst üblichen städtischen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – auch überdurchschnittlich gut (z.B. alle Schulformen, Klinik, Alten- und Pflegeheime, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Schwimmhalle, Vereine etc.). Der äußere landschaftliche Lagewert mit Naherholungsgebieten innerhalb einer Seenlandschaft mit Grünanlagen ist ebenfalls attraktiv. Hinzu kommt gleichzeitig eine verkehrsgünstige Lage an der B 76 und an der Bahnlinie Kiel-Lübeck einschließlich des innerstädtischen Busverkehrs. Weitere Verbindungsstraßen sind die L 211 sowie die K 53, die in nördlicher Richtung an die B 76 anbinden. Die L 211 stellt auch eine Verbindung zur B 202 her. Die K 19, die nach Süden führt, läuft durch Kühren und bindet Preetz an die L 67 an. Die Kreisstadt Plön ist für den motorisierten Individualverkehr nach etwa 14 km erreichbar, bis zur benachbarten Stadt Schwentinental sind es etwa 8 km, von dort sind es noch etwa 10 km bis zum Zentrum der Landeshauptstadt Kiel.

Insgesamt gesehen ist eine ruhige Wohnlage im nordnordöstlichen Stadtbezirk innerhalb eines viele Jahrzehnte alten Wohnsiedlungsgebiets vorhanden. Es besteht eine normal einstufige Erreichbarkeit zu den innerstädtischen Infrastruktur- und Naherholungseinrichtungen. Die regionale Verkehrsanbindung mit Bahn, Bus und Straße ist gut. In einem kreisweiten Städte- und Gemeindevergleich hat Preetz in der Marktanschauung einen mittleren bis guten Wohn- und Nachfragewert. Auf der Negativseite bleibt die Eigenart des nach wie vor eher einfachen Wohnsiedlungscharakters mit meist kleinmaßstäblich typisierten Häusern bestehen.

3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück erschließende Straße Urnenweg ist mit einer Schwarzdecke befestigt. Einen räumlich von der Fahrbahn abgegrenzten, aber überfahrbaren und mit Betonrechtecksteinen befestigten Gehweg gibt es auf der Straßenseite vor dem Grundstück. Der Sachverständige geht davon aus, dass das Grundstück an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Telefon sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser (Trennsystem) angeschlossen ist, mithin eine erschließungs- und ausbaubefreite Baulandqualität besteht (baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV).

Die zur Erschließungssituation aus behördlicher Sicht ergänzend um Auskunft gebetene Stadtverwaltung Preetz hat mit Straßenanliegerbescheinigung vom 21.11.2024 bescheinigt,

1. dass das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge sind nicht mehr zu zahlen.

2. für den Ausbau (Umbau, Erweiterung, Verbesserung, Erneuerung) noch Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 10.01.2005 erhoben werden können. Die Höhe dieser Beiträge sowie der Veranlagungstermin können nicht angegeben werden, da die Entscheidungen für einen jeweiligen Straßenausbau den Selbstverwaltungsgremien obliegen und in der Zukunft liegen.
3. dass das Grundstück einen Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen – Trennsystem – besitzt. Kanalanschlussbeiträge sind nicht mehr zu zahlen.
4. dass das Grundstück nicht in einem Sanierungsgebiet liegt.
5. dass die Forderungen für Geldleistungen nach § 64 BauGB derzeit nicht bestehen, jedoch für die Zukunft nie auszuschließen sind.

3.3 Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von 507 m². Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer Straßenfrontlänge/-breite von etwa 14 m im Westen und einer in West-Ost-Richtung gemessenen Tiefe von etwa 36 m regelmäßig, d.h. rechteckig und mit geradlinigen Grenzen geformt. Da das Grundstück bereits in der Vergangenheit im hinteren östlichen Bereich zugunsten einer Neubebauung mit dem heutigen Nachbarflurstück 23/90 geteilt wurde, ist der straßenabgewandte Hausgarten deutlich kleiner als in dieser Nachbarschaftslage sonst üblich.

Das noch näher zu beschreibende Wohnhaus steht als Doppelhaushälfte traufständig mit einer Vorgartentiefe von etwa 5 m hinter der Straße und giebelständig an der Nordgrenze. Hinzu kommen die nach Osten tiefgestaffelten Anbauten. Die Gebäudetiefe beträgt etwa 19,24 m. Das Garagengebäude steht etwa 22 m von der Straße entfernt an der Südgrenze, dort mit einer kurzen Hoftrennmauer mit Türbogen zwischen dem ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäudeteil.

Die Geländeoberfläche des Grundstücks ist aus topographischer Sicht mehr oder weniger eben, sodass auch die Hauseingangstür praktisch stufenlos erreicht werden kann. Die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf überzeugt dem Grundsatz nach zunächst deshalb nicht, weil der straßenabgewandt liegende Hausgarten mit Terrasse über eine weniger attraktive Orientierung verfügt. Da es infolge der einseitigen Grenzbebauung mit einem Doppelhaushälftennachbarn auf der ungünstigen Nordseite keine Fensteröffnungen geben kann, sind die Fenster stattdessen auf der sonnenbevorzugten West- und Südseite vorhanden.

Die überbaute Grundfläche (GR) aller Gebäude(teile) (einschließlich Garage) beträgt nach den zur Verfügung stehenden Bauunterlagen überschlägig etwa 150 m², was ohne Berücksichtigung von sonstigen versiegelten/befestigten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 507 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 als bauliches Nutzungsmaß ergibt.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

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

So oder ähnlich lauten regelmäßig die üblichen Standardformulierungen in Gutachten zum Zweck der Verkehrswertermittlung. 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 Stadt Preetz als Wohnbaufläche dargestellt.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nach dem Bauleitportal des Kreises Plön nicht, ein Aufstellungsverfahren ist nicht bekannt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist vielmehr nach der planersetzenden Vorschrift des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben insbesondere dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise

und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Des Weiteren sind für das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der näheren Umgebung derzeit auch keine sonstigen Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände bekannt geworden. Auf eine für das Preetzer Stadtgebiet geltende Baumschutzsatzung ist nachrichtlich noch hinzuweisen¹.

3.5.4 Baulasten

Nach schriftlich erteilter Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Preetz ist das Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis der Stadt Preetz mit einer belastenden und einer begünstigenden Baulast enthalten². Beide Baulasten stammen aus einer Zeit, als das Grundstück mit dem ehemaligen Flurstück 23/61 (heute Flurstück 23/91) noch ungeteilt war, sodass in tatsächlicher Hinsicht das östlich angrenzende Nachbargrundstück (heute Flurstück 23/90) belastet/begünstigt ist, sodass auf weitere Ausführungen hierzu verzichtet werden kann. Die beiden Baulastenblätter sind dem Gutachten mit den Anlagen 9 und 10 beigelegt.

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 eingetragen³. Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekanntgeworden⁴. Das Grundstück – wie auch großflächige Bereiche des Preetzer

¹ Einzusehen im Internet unter https://www.preetz.de/media/custom/2942_697_1.PDF?1519225693.

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

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

Stadtgebiets – liegt in einem sog. archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem z.B. bei Aufgrabungsarbeiten mit archäologischer Substanz grundsätzlich zu rechnen ist⁵.

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 bereits seit den 1950er Jahren bebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotope vorhanden sind.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁶

4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus in der baulichen Form einer eingeschossigen Siedlungs-Doppelhaushälfte mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude ist nach der Muster-Bauvorlage mit etwa 7,51 m² nur geringfügig unterhalb des Flurs unterkellert. Daran östlich schließt sich zwecks Wohnraumvergrößerung ein nicht unterkellertes Zwischenbau in eingeschossiger Flachdachbauweise mit Flur und einem Zimmer und ein im Erdgeschoss vermutlich ebenfalls ausgebauter ehemaliger Stall-/Wirtschaftsgebäudeteil mit gartenseitiger Außentür an, das über einen Bodenraum mit Luke auf der Giebelsüdseite und über einen Flachdachanbau mit offenem Türzugang und zwei Fensteröffnungen verfügt. Die Hauseingangsseite ist die Südseite des Zwischenbaus. Der tatsächliche Grundriss kann mangels Besichtigung nicht wiedergegeben werden. Sicher sind im baulichen Ursprung als Doppelhaushälfte im Erdgeschoss als Hauptwohnebene ein Flur, zwei Zimmer und eine Küche mit späterem Flur und Zimmeranbau im Verbindungsbau. Der Grundriss im Dachgeschoss (mit oder ohne ehem. Einliegerwohnung) ist ebenfalls in tatsächlicher Hinsicht unbekannt. Angenommen werden am Stichtag hilfsweise ein Flur, ein Duschbad und zwei weitere Zimmer.

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

⁶ 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.

Der Grundriss und Ausbauzustand des ehemaligen Stall-/Wirtschaftsgebäudeteils wurde gegenüber den alten Bauvorlagen vermutlich inzwischen tlw. verändert. Die Wohn- und Nutzfläche des Erd- und des ausgebauten Dachgeschosses wird mit etwa 113 m² angenommen.

Das Grundstück ist Bestandteil eines in mehreren Bauabschnitten entstandenen Siedlungsgebiets mit der früheren Bezeichnung "Bredeneeker Chaussee (Kirchsteigkoppeln)". Die für das Bewertungsgrundstück maßgebliche Baugenehmigung wurde nach der behördlichen Bauakte der Stadt Preetz am 17.08.1951 für den gemeinsamen "Neubau von 48 Heimstätten in 24 Doppelhäusern, Typ 99" mit im Wesentlichen baugleich typisierten Doppelhaushälften mit offenem Verbindungsgang und einem Stallgebäudeteil und mit einer bebauten Grundfläche von 79,26 m² vermutlich während der Hochbauphase erteilt. Der Rohbauabnahmeschein wurde am 17.09.1951 ausgestellt, der zugehörige Gebrauchsabnahmeschein am 28.11.1951, so dass im baulichen Ursprung ein Gebäudealter von bereits 73 Jahren entsteht.

Die allein grundstücksbezogene Bauakte des Bewertungsgrundstücks enthält die am 25.02.1965 erteilte Baugenehmigung "Anbau eines Zimmers zwischen Wohn- und Stallgebäude" mit Gebrauchsabnahmeschein vom 24.10.1966. Am 15.03.1966 wurde der "Neubau eines Pkw-Garagen- und Stallgebäudes" genehmigt. Der Gebrauchsabnahmeschein wurde am 24.10.1966 ausgestellt. Bereits am 27.02.1962 wurde die "Errichtung von zwei Ölfen" genehmigt. Der Öllagerbehälter wurde nach einer Niederschrift 1966 vom alten Stall- in den neuen Stallteil verlegt. Die Baugenehmigung "Anschluss an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation" datiert vom 18.10.1976. Der Schlussabnahmeschein wurde am 16.05.1977 ausgestellt. Weiteres ist in der Bauakte der Stadt Preetz bauordnungsrechtlich nicht dokumentiert.

4.2 Rohbaumerkmale

Außen- und Innenwände: Nach einer knapp einseitigen Baubeschreibung Gründungen und vermutlich Kellerwände aus Stampfbeton und Sockelbeton. Aufgehend Vierkammersteine aus Trümmersplittbeton, 30 cm dick, im Nebengebäude Dreikammerstein aus Trümmersplittbeton, 24 cm dick, mit zweilagigem Außenputz und Innenputz bzw. für den Zimmeranbau mit 24 cm Mauerziegel. Nachträglich hat das Gebäude ein WDV-System erhalten. Die Innenwände sollen im baulichen Ursprung aus Kalksandstein bestehen. Nicht tragend sind auch Leichtbauplattenwände bzw. Bimsdielen o.ä. anzunehmen. Örtliche Feststellungen waren dazu nicht möglich.

Geschossdecken: Über den Fußbodenaufbau liegt keine Beschreibung vor, sodass hilfsweise eine Betonsohle auf Kiesbett mit Sperrschicht und Estrich bzw. Holzfußboden für die Wohnräume angenommen wird.

Im Zimmeranbau sollen Fußbodenplatten auf schwimmendem Estrich mit 2 cm Hartschaumplatten auf 10 cm Unterbeton vorhanden sein. Die Geschosdecken bestehen aus Norm-Massiv-(SH 48) oder Pillatdecken mit nicht bekanntem Aufbau bzw. Holzbalkendecke für den ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäudeteil.

Dach: Satteldach als Holzkonstruktion mit erneuerter Eindeckung aus Betondachsteinen für das Wohnhaus und den nicht nutzbaren Pultdachbereich des Zwischenbaus mit Regenrinnen/-fallrohre aus Zinkblech. Der ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäudeteil ist mit Tonpfannen noch aus dem Baujahr eingedeckt. Für den Zimmeranbau Flachdach mit Dachdichtungsbahnen. Nach der Baubeschreibung Holzbalkendecke, unterseitig Putz auf 5 cm Holzwoleleichtbauplatten auf Sparschalung, oberseitig gerappt, Sparschalung, 3 cm Steinwollematten. Das Flachdach des gartenseitigen Anbaus ist mit Wellfaserzementplatten eingedeckt. Unterseitig ist keine Verkleidung mehr vorhanden (sichtbar sind tlw. Bretter mit Folie). Über den weiteren Aus- und Aufbau mit Wärmedämmung des Wohnhauses liegen keine Informationen vor. Im baulichen Ursprung sind verputzte Holzwoleleichtbauplatten auf Sparschalung bzw. verputzte Schilfrohmatten anzunehmen.

4.3 Ausbauzustand

Treppen: Nach der Baubeschreibung Treppen als Holzkonstruktion oder Massivtreppe-SH-Norm. Weitere Informationen liegen nicht vor.

Fenster: Vorhanden sind erneuerte Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung sowie zwei Dachflächenfenster. Die beiden Fenster auf der Giebelsüdseite sind mit Vorbau-Außenrollläden ausgestattet. Die äußeren Fensterbänke sind als Klinkersohlbank hergestellt. Das Material der inneren Fensterbänke ist nicht bekannt.

Türen: Einflügelige Hauseingangstür auf der Südseite des Zwischenbaus aus Holz älterer Bauart mit sechs gewölbten Isolierglasfeldern. Die erneuerte Außentür des ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäudes ist aus Kunststoff (weiß) mit senkrechtem Isolierglasauschnitt. Zu den Innentüren sind insg. keine Aussagen möglich.

- Bodenbeläge:** Siehe Vorabschnitt Geschosdecken mit Hinweisen zu den Bodenbelägen im baulichen Ursprung. Weiteres ist nicht bekannt.
- Sanitäre Ausstattung:** Zu den Sanitärräumen sind keine Aussagen möglich. Im baulichen Ursprung gab es lediglich ein oder zwei "Aborte" im ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäudeteil. Hilfsweise angenommen wird die Existenz eines Dusch- oder Wannensbades im Dachgeschoss und/oder innerhalb des ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäudeteils. Ausstattungsqualität u. Modernisierungsgrad bleiben unbekannt.
- Beheizung:** Der um Auskunft zur vorhandenen Heizungsanlage gebetene örtlich zuständige Schornsteinfegermeister hat mit E-Mail vom 18.11.2024 das Folgende mitgeteilt: "In der Liegenschaft befindet sich ein Erdgaskombigaswasserheizer von Junkers ZWN 24-6 AE mit 12 KW von 2005". Die weiteren Fragen z.B. nach Beanstandungen und ob zusätzlich ein Kaminofen für Festbrennstoffe betrieben wird, wurde nicht beantwortet. Zu den weiteren Installationen, z.B. noch mit Rippenheizkörpern oder neuer modernisierten Plattenheizkörpern, sind keine Aussagen möglich.
- Sonstige Ausstattung:** Zu den evtl. sonstigen Ausstattungen/Einrichtungen sind keine Ausführungen möglich. Dazu gehören z.B. (Einbau)Kücheneinrichtung mit oder ohne Zeit- bzw. Weiterverwendungswert, Wand- und Deckenbekleidungen, technische Installationen (...).
- Garagengebäude:** Nach der Baubeschreibung vom 07.02.1966 Betonfundamente, Mauerwerk 24 cm und 17,5 cm dick, außen mit Zementmörtel geputzt, innen Rappputz geweißt. Oberhalb des Mauerwerks wird ein Stallbetonringanker eingebaut. Fußboden 2 cm Estrich auf 8 cm Unterbeton. Flachdach als Holzbalkenlage mit alter Eindeckung aus Wellfaserzementplatten, die i.d.R. asbesthaltig sind. Vorderseitig Stahlblechkipptor, separate Stahltür und ein neueres Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Soweit erkennbar wurde hinter dem Fenster ein geschätzt etwa 4-5 m² großer Büroraum mit Laminatfußboden o.ä. und weißer Fertigtür zum Garagenraum abgetrennt. Seitlich und hinten gibt es noch einfache Fenster aus dem Baujahr mit u.a. defekter Verglasung. Die Garage wird augenscheinlich nur als Abstellraum genutzt, da die Zufahrt durch einen Holzzaun mit Gartentür verhindert wird.

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Außerhalb der freien Auffahrt wird das Grundstück sowohl tlw. straßenseitig als auch innerhalb der Vorgartenfläche an der Südgrenze durch Sträucher bzw. einer Hecke begrenzt, an der Nordgrenze gibt es einen niedrigen Holzzaun. Die Auffahrt ist mit alten und tlw. unebenen Betonplatten befestigt. Der mit Betonrechtecksteinen großflächig befestigte Hofplatz wird nördlich durch das Gebäude, westlich durch einen Holzzaun mit Gartentor, östlich durch das Garagengebäude mit Türbogen und südlich tlw. durch vier Reihen mit nachbarlichen Betonpflanzringen begrenzt. Der Weg zwischen hinterem Anbau und dem Garagengebäude und die auf der Nordseite mit Dichtzaunelementen begrenzte Gartenterrasse sind mit Betonplatten befestigt. Ansonsten gibt es rückwärtig zu den Nachbargrundstücken umlaufend Heckenbewuchs bzw. an der Südgrenze hinter dem Garagengebäude einen vermutlich nachbarlichen Sichtschutzzaun. Transportable Kleinkinderspielgeräte und ein wertloser Holzgeräteschuppen (im Vorgarten) sind vorhanden. Die Außenanlagen mit vereinzelt vorhandenem Gestaltungsgrün und überständigen Rasenflächen sind ansonsten in der Pflege/Unterhaltung sichtbar vernachlässigt.

4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung⁷

Da eine Gebäudeinnenbesichtigung (s. Abschnitt 1.9) nicht möglich war, ist der Kenntnisstand auf den gewonnenen Eindruck von außerhalb der Gebäudegrenzen begrenzt. Nach diesem kurzzeitigen äußeren Anschein ist die Immobilie in der Vergangenheit zwar vermutlich ab 2005 bzw. 2014 (Jahr der Eintragung des heutigen Eigentümers im Grundbuch) nicht gänzlich unmodernisiert geblieben (erkennbar: z.B. Dacheindeckung, Fenster, WDV-System, Außentür) und vermutlich auch im weiteren Ausbau verändert/verbessert worden, der im Detail nicht näher konkretisiert werden kann. Andererseits ist zumindest außen das Erfordernis punktuell kleinerer Nacharbeiten z.B. am WDV-System mit auch dekorativen Putz- und Malerarbeiten erkennbar. Auf das noch alteingedeckte ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäude und u.a. bestehende Restfertigstellungsarbeiten in Verbindung mit dem gartenseitigen Anbau und den insgesamt eher mäßig wirkenden Zustand des Garagengebäudes ist ausweislich des weitgehend selbsterklärenden Bildnachweises aus der Ortsbesichtigung besonders hinzuweisen. Der optische Gesamteindruck als mehr oder weniger ortstypische Siedlungs-Doppelhaushälfte der 1950er Jahre nimmt mit den hinteren Gebäudeteilen auch insoweit nachvollziehbar ab. Auf die inzwischen sichtbar vernachlässigten Außenanlagen wurde vorstehend bereits hingewiesen.

⁷ 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.

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 Wertermittlungsstichtag. 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 dies ohne Innenbesichtigung eingeschränkt möglich ist – sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie modellbedingt eine tlw. noch einfache bis tlw. auch mittlere Ausstattungsqualität auf, was einerseits im historischen Entstehungsbaujahr, andererseits in den auch anzuerkennenden Modernisierungsanpassungen begründet ist. Modernisierungen sind bspw. auch Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Ausstattung ist nach Einschätzung des Sachverständigen und den Kriterien der ImmoWertV bzw. NHK 2010 damit vermutlich etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 2,4 einzuordnen (Modellansatz).

4.6 Bauzahlen

Die Bauzahlen wurden hilfsweise aus den zur Verfügung stehenden Bauvorlagen abgeleitet.

4.6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

KG:	2,435 m x 4,20 m =	10,23 m ²
EG:	(6,555 m x 8,11 m) + (5,00 m x 5,295 m) + (3,63 m x 5,125 m) =	98,24 m ²

DG:	6,555 m x 8,11 m =	<u>53,16 m²</u>
		161,63 m ²
	Zuschlag für das WDV-System (pauschal) =	<u>3,37 m²</u>
		165,00 m²

Anm.: Ohne Berücksichtigung des nicht nutzbaren Pultdachbereichs als Dachfläche des ehemaligen Verbindungsganges, des Bodenraums über dem ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäudeteil und des gartenseitigen Anbaus mit einer bebauten Grundfläche von etwa 4,60 m x 2,40 m.

Garagengebäude

EG:	5,48 m x 7,00 m =	38,36 m²
-----	-------------------	----------------------------

4.6.1 Brutto-Rauminhalt (BRI)

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

4.6.2 Wohn- und Nutzfläche (WNF)

KG:	Kellerraum	7,51 m ²
EG:	Flur	6,11 m ²
	Küche	9,29 m ²
	Wohnzimmer	14,23 m ²
	Schlafzimmer	13,02 m ²
	Flur(anbau)	10,97 m ²
	Zimmer(anbau)	12,47 m ²
	Waschküche	6,45 m ²
	Werkraum	4,47 m ²
	Hühner	2,19 m ²
	Abort	1,06 m ²
DG:	Flur	3,32 m ²
	Bad	5,26 m ²
	Zimmer	12,72 m ²
	Zimmer	<u>11,51 m²</u>
		120,58 m²
Garagengebäude		
EG:	Garagenraum	30,77 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 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 werden⁸.

⁸ Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote unterhalb des Verkehrswertes üblich sind, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände dabei anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin. Ein Abschlag wegen des "Makels" der Zwangsversteigerung (Zwangsversteigerungs- und/oder Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das **Vergleichswertverfahren** kommt immer dann zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen – oder objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren – vorhanden sind. Das Vergleichswertverfahren folgt dem plausiblen Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Dies ist regelmäßig bei typischen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern der Fall, zumal sich die Käufer auf diesem Teilmarkt ohnehin fast ausschließlich an den ihnen bekannt gewordenen Quadratmeterpreisen (€/m² Wohnfläche) orientieren. Der unbestreitbare Vorteil des Vergleichswertverfahrens liegt insbesondere darin, dass i.d.R. keine Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da das Marktgeschehen sich bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt! Allerdings muss hierbei gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden. Das Vergleichswertverfahren scheidet bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern jedoch regelmäßig meist daran, dass aus Gründen der vorhandenen Individualität (hier: Doppelhaushälfte der 1950er Jahre mit An-/Umbauten) 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- oder Sachwertverfahren immer noch am besten zu überzeugen vermag.

Das **Ertragswertverfahren** hingegen eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, nachhaltig Erträge zu erzielen, dies ist insbesondere bei Mietwohn- und Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbe- und Industriegrundstücken der Fall. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt

es nämlich in erster Linie darauf an, welche Verzinsung (Rendite) ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge (oder als ersparte Mietaufwendung für ein vergleichbares Objekt) erwirtschaftet. Im Kern ist das Ertragswertverfahren daher darauf ausgerichtet, den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller marktüblich erzielbaren künftigen (Rein-)Erträge zu ermitteln. Der § 27 (5) ImmoWertV enthält dazu enumerativ Regelungen zum allgemeinen und vereinfachten und zum periodischen Ertragswertverfahren. Wegen der mathematischen Identität führt das allgemeine Ertragswertverfahren zu demselben Ergebnis, wie das vereinfachte Ertragswertverfahren. Ein klassisches Ertrags(wert)objekt ist hier nicht vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren wegen des eigenwohnlichen Nutzungshintergrundes nicht zu sachgerechten Ergebnissen führt. Dies vor allem auch deshalb nicht, weil für den Grundstücksteilmarkt der üblicherweise eigen genutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser weder objektspezifisch abgeleitete 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 zunächst individuell gestaltete Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gebaut und gekauft) werden. Ein- und Zweifamilienhäuser werden in aller Regel nämlich nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zumindest zum überwiegenden Teil selbst bewohnt. Für diesen steht damit die Annehmlichkeit im Vordergrund, ungestört nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Haus wohnen zu können. Hierfür ist er bereit, Mittel aufzuwenden, die, gemessen an dem im Falle einer Vermietung des Einfamilienhauses erzielbaren Nutzungsentgelt, eine deutlich geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals "erarbeiten" als z. B. ein weniger aufwendig bebautes Mietwohngrundstück. Der Eigentümer eines Einfamilienhauses rechnet regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr meist persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf derartiger Grundstücke weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens auch noch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schießt" also auf die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab, wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten Preissteigerungen und Kostenpositionen, unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen

sowie der Kauf des fertigen und sichtbaren Produktes an Stelle der Bauzeichnung hinzukommen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks marktüblich mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV) sind insbesondere die gewöhnlichen bzw. durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren beruht insoweit im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (u. a. Außenanlagen) sowie dem Bodenwert ermittelt. Um den Verkehrswert zu erhalten, ist der vorläufige Sachwert dann noch an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bzw. die realen Bedingungen des Marktgeschehens mit Hilfe von sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren anzupassen (Marktanpassung), denn eine vollständige Übereinstimmung zwischen Kosten und Wert besteht im Regelfall nicht. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit erst durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind aus Modellgründen abschließend noch gesondert zu berücksichtigen.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

5.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

5.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks

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

gezogen werden (mittelbarer Preisvergleich). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13-16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Bodenrichtwerte sind insbesondere dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht sachgerecht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbar anzusehenden Nachbarschaftslage⁹ in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten der Stadt Preetz bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des für diesen Wohnsiedlungsbezirk zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 für den hier maßgeblichen Wohnsiedlungsbezirk des Grundstücks etwa zwischen den Straßen Holstenweg im Norden und Rethwischer Weg im Süden einen Bodenrichtwert in Höhe von 140,00 €/m² festgestellt¹⁰. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 7) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebiets-typisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer

⁹ 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.

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

einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht. Zwar erstaunt die Definition des Bodenrichtwerts nur für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, da es sowohl innerhalb der Bodenrichtwertzone als auch im Preetzer Stadtgebiet eine Vielzahl von typisierten Doppelhausgrundstücken gibt. Vermutlich ist dieser Umstand allein in der gewollten relativen Vergleichbarkeit (€/m²) begründet.

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

Nachdem die allgemeinen äußeren Lagemerkmale in der notwendigen Gesamtschau keine besonderen Vor- und Nachteile bzw. wertrelevanten Abweichungen erkennen lassen, da der Bodenrichtwert in Höhe von 140,00 €/m² auf eine durchschnittliche Normallage – also mit weitgehend mittleren Kriterien – bezogen ist, bedarf es hauptsächlich einer Berücksichtigung der inneren Lage- und Beschaffenheitskriterien. Während z.B. die vorhandene Wohnruhe oder der Zuschnitt in Verbindung mit der topographischen Geländeabwicklung im zonalen Vergleich ebenfalls als normal einzustufen sind, überzeugt die Ausrichtung des Grundstücks nach Osten mit dem Hausgarten grundsätzlich nicht. Andererseits haben die Hauptwohnräume eine West- und Südorientierung, die durch die Straßenverkehrs- und Vorgartenseite mit Garagenvorplatz tlw. negativ besetzt ist, sodass die Sonnenlage des Grundstücks mit -5% einzuschätzen ist.

Hinzu kommt die abweichende Beschaffenheit als Doppelhaushälfte auf einem schmaleren Grundstück, denn der Bodenrichtwert steht für ein normal bzw. vorteilhaft gestaltetes Grundstück ausschließlich für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, das durch rechtwinklige Grundstücksgrenzen und ein Verhältnis der Frontbreite zur Grundstückstiefe von etwa 1:2 gekennzeichnet wird. Dabei gilt eine Frontbreite von etwa 20-25 m und eine Tiefe von etwa 35-40 m als ideal. Gegenüber einem freistehenden Einfamilienhaus bestehen wesentliche Nachteile aus der einseitigen Grenzbebauung mit einer weiteren Doppelhaushälfte als direkten Nachbarn (wie z.B. schlechtere Belichtung, Einschränkungen in der freien Grundrissgestaltung, weniger private Freiflächen unmittelbar am Haus, fehlender Sozialabstand etc.), die mit einem weiteren Abschlagsmaß von -10% zu bewerten sind.

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 infolge Teilung mit 507 m² kleiner als das 800 m² große Richtwertgrundstück, was nach Kaufpreisuntersuchungen und einer daraus ableitbaren Umrechnungskoeffiziententabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der Regressionsfunktion = $7,5532 \times^{-0,3046} / 0,9859$ ein Zuschlagsmaß von +15% ergibt¹¹.

Weitere Zu- oder Abschläge sind an dieser Stelle nicht zu berücksichtigen. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist im Übrigen nicht erforderlich, da der Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung noch nicht allzu weit vom Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens entfernt liegt und eine signifikante Bodenwertänderung mit insbesondere positiven Vorzeichen nach Einschätzung des Sachverständigen nach den derzeitigen Marktgegebenheiten auch als unwahrscheinlich anzunehmen ist.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

507 m ² x 140,00 €/m ² x 0,95 x 0,90 x 1,15 =	69.791,09 €
Bodenwert des Grundstücks	rd. 70.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte (Modellkosten) zugrunde zu legen. Besonders preisgünstige oder überzogene Herstellungskosten müssen dabei außer Betracht bleiben.

Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 1 der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger Verlag veröffentlichten Richtlinie

¹¹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 76.

zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, die als Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 in die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV übernommen wurde. In diesen Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden nach Gebäudearten (Gebäudetypen) differenziert und nach drei Stufen des Gebäudestandards (Standardstufen) ausgewiesen¹². 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 angegeben¹³.

Im Beurteilungsfall handelt es sich baulich um eine nur geringfügig unterkellerte Doppelhaushälfte mit Erd-, ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Zwischenbau mit ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäudeteil, sodass das Gebäude unter Berücksichtigung der von den Standardobjekten tlw. abweichenden Baustruktur annähernd mit den NHK-Typen 2.01/2.21/2.23 (als Gebäudemix) vergleichbar ist. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde mit etwa 165,00 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 894,00 €/m² BGF ergibt. Ergänzend sind noch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie bzw. Dachgeschossnutzung sowie u.a. auch die niedrigeren Geschosshöhen und die östlich eingeschossige Anbauart zu berücksichtigen, was nach einem Korrekturfaktor bzw. einem notwendigen Abschlag von -10% einen modifizierten Kostenkennwert von rd. 805,00 €/m² BGF ergibt¹⁴.

Wegen wertmäßig absolut nachrangiger Bedeutung werden der gartenseitige Anbau und das freistehende Garagengebäude nach Erfahrungswerten pauschal mit 6.500,00 € als Bestandteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen zum alterswertgeminderten Zeitwert bewertet.

¹² 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.

¹³ 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.

¹⁴ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 122. EL, Kap. 3.01.2 (Einflussgrößen auf die NHK 2010).

5.4.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

5.4.2.4 Baunebenkosten

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

5.4.2.5 Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse, die von denen des Wertermittlungsstichtages i.d.R. abweichen. Sie sind deshalb nach § 36 (2) ImmoWertV mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen (Baupreisindizes) auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umzurechnen. Baupreisindexreihen beschreiben die Entwicklung der Preise für den Neubau sowie für die Instandhaltung ausgewählter Bauwerksarten. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und

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

Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 3. Quartal 2024 vom Statistischen Bundesamt¹⁵ veröffentlichte und auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 184,0.

5.4.2.6 Regionalfaktor

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

5.4.2.7 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

¹⁵ Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts – wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts – können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV).

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung der Sachwertfaktoren waren die Orientierungswerte gemäß Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie (SW-RL) heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel- und Reihenhäusern in Abhängigkeit der Standardstufeneinordnung auf 60 Jahre (Standardstufe 1) bis 80 Jahre (Standardstufe 5) begrenzt. Abweichend dazu beträgt die vom Gutachterausschuss 2022 übernommene Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der neuen ImmoWertV pauschal 80 Jahre, für Garagen (als massives Einzelbauwerk) beträgt die Gesamtnutzungsdauer z.B. nur 60 Jahre. Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach Anlage 4 der SW-RL, die im Wesentlichen als Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 in die ImmoWertV ebenfalls übernommen wurde. Danach kann der Modernisierungsgrad aus einer Maßnahmentabelle mit max. 20 zu vergebenden Punkten einzelner Modernisierungselemente abgelesen und aus der ermittelten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad abgeleitet oder sachverständig eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 5 bis 10 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 10 bis 20 Jahre zurück (z.B. 15 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind¹⁶. 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

¹⁶ 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.

das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die tlw. noch verbliebene alte Baubsubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag ein Alter von bereits 73 Jahren. Der rechnerische Unterschiedsbetrag zwischen der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV neu übernommenen Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt 7 Jahre. Unter Bezugnahme auf die vorherige Baubeschreibung – und dem eingeschränkten Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen – ist die Immobilie in der Vergangenheit nicht unmodernisiert geblieben, sodass das tatsächliche Gebäudealter an sich mehr oder weniger unwesentlich ist. Unter Berücksichtigung der vor diesem Hintergrund tlw. anzuerkennenden Modernisierungselemente ist nach den Modellvorgaben gem. Anlage 2 ImmoWertV mit etwa 6-10 (Teil)Punkten damit ein sachverständig eingeschätzter sog. "mittlerer Modernisierungsgrad" vorhanden, was bei einem mittleren Ansatz modellhaft eine um 26 Jahre verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren ergibt. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors selbst ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt. Das sind 33 Jahre Restnutzungsdauer ÷ 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 0,4125 (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 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% berücksichtigt. Die marktübliche Grundstücksgröße wird bei Doppelhaushälften/Reihenendhäusern mit 250 m² bis 600 m² angegeben. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisauflägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarktteilnehmer nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der hier vorgefundenen Form übernommen werden, sodass angesichts der inzwischen tlw. vernachlässigt wirkenden Unterhaltung für die baulichen und sonstigen Außenanlagen ein Individualwert in Höhe von 5% des vorläufigen Gebäudesachwertes wirtschaftlich angemessen ist.

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		
NHK-Typ 2.01/2.21/2.23	165,00 m ²	x 805,00 €/m ²	=	132.825,00 €

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

$$= 132.825,00 \text{ €} \times 1,840 \text{ Baupreisindex} \times 1,0 \text{ Regionalfaktor} = 244.398,00 \text{ €}$$

$$\times \text{Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):} \quad \times \quad \underline{0,4125}$$

$$= \text{vorläufiger Gebäudesachwert} = 100.814,18 \text{ €}$$

$$+ \text{vorläufiger Zeit- bzw. Sachwert der Nebengebäude} \quad + \quad 6.500,00 \text{ €}$$

$$+ \text{vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.} \quad + \quad \underline{5.040,71 \text{ €}}$$

$$= \text{vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.} = 112.354,89 \text{ €}$$

$$+ \text{Bodenwert des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)} \quad + \quad \underline{70.000,00 \text{ €}}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert des Grundstücks} = 182.354,89 \text{ €}$$

$$\text{rd.} \quad \mathbf{182.000,00 \text{ €}}$$

5.5 Verkehrswert

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

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

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

5.5.1 Marktanpassung

5.5.1.1 Allgemeines

Im Sinne der im Baugesetzbuch genannten Definition des Verkehrswertes (Marktwert) ist der Frage nachzugehen, was ein Erwerber ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen für das Bewertungsobjekt zu zahlen bereit wäre. Die juristische Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) besagt in aller Klarheit, dass es sich beim Verkehrswert um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Bundesgerichtshof hat hierzu einst ausgeführt: "Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufern und Verkäufern ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten."¹⁷ Der (objektive) Verkehrswert (Marktwert) ist demzufolge nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleich zu setzen. Dieser muss nicht zwingend dem objektiven Verkehrswert entsprechen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente, sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite, einfließen können. Der Verkehrswert ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis. Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

¹⁷ 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 Sachwertes¹⁸. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegroße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden.

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

5.5.1.2 Sachwertfaktor

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

¹⁸ Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z. B. "unter 250.000,00 €" in der Regel weitaus besser verkaufen als z. B. in der Preisklasse von "über 350.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

Doppelhaushälften/Reihenendhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden 77 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 7/2022 bis 11/2023, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 150.000,00 € bis max. 800.000,00 € und einem Bodenwertniveau von min. 70,00 €/m² bis max. 270,00 €/m² recht anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten ergeben sich hingegen auch Abschläge¹⁹.

Im Beurteilungsfall wäre die Immobilie mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 182.000,00 € in der linken Tabellenspalte (Sachwerthöhe) zwischen 175.000,00 € und 200.000,00 € einzuordnen. Bedauerlicherweise sind die rechten Tabellenspalten (Bodenwertniveau) u.a. aus Gründen des geringen Stichprobenumfangs nicht vollständig besetzt, sodass eine horizontale oder vertikale Extrapolation mit Ergebnisunsicherheiten behaftet wäre. Hinzu kommt, dass die kreisweit abgeleiteten Sachwertfaktoren inzwischen im Mittel über ein Jahr alt sind. Unterjährige Aktualisierungsfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön leider nicht ermittelt. Insoweit besser geeignet sind daher Sachwertfaktoren eines Gesamt- und Referenzsystems für Ein- und Zweifamilienhäuser (hier: nicht freistehende Doppelhaushälften), denen bundesweite Untersuchungen der Sprengnetter GmbH mit einem weitaus höheren Datenbestand zugrunde liegen²⁰. Das Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem basiert im Wesentlichen ebenfalls auf den Modellannahmen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön bzw. der ImmoWertV/Normalherstellungskosten 2010, sodass die Anwendung in diesem Fall geeignet ist. Eine diesbezügliche Abfrage hat einen vorläufigen Sachwertfaktor von 1,32 ergeben. Der Standardfehler dieses Sachwertfaktors wird mit 1,30% angegeben. Mit einem 95%-Konfidenzintervall liegt der Sachwertfaktor danach innerhalb einer Spanne von 1,28 bis 1,35²¹.

Damit ist der Sachwertfaktor immer noch nicht abschließend gefunden, da es sich um keinen Normalfall i.S. einer Standardimmobilie handelt, was auf die historische Entstehungsform als kleinmaßstäbliche Siedlungsdoppelhaushälfte Anfang der 1950er Jahre zurückzuführen ist.

¹⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 93.

²⁰ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar bzw. Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.03.

²¹ Online-Abfrage unter <https://www.marktdatenshop.sprengnetter.de> mit der Transaktionsnummer 20241124-17758-111700. Datengrundlage dieses adress- und quartalsweise stichtagsbezogenen Sachwertfaktors bildet nach der zugehörigen Erläuterung ein mittels Regressionsanalyse auf Basis von 360.206 Kaufpreisen abgeleiteter Sachwertfaktor, davon 203.477 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 715 Kaufpreisen.

Während der stadtinterne Wohnlagewert mit dem Bodenwertniveau dem Grundsatz nach bereits beachtet wurde, bleibt der nach wie vor einfache Wohnsiedlungscharakter mit vermutlich meist kleinen Räumen und infolge Anbauten auch unorganischem Grundriss (einschließlich der nur geringen Unterkellerung, der unterdurchschnittlich anzunehmenden Raumhöhen und des vermutlich unzureichenden Schallschutzes gegenüber der Nachbarhälfte) im Vergleich zu neuzeitlich strukturierten Einfamilienwohnhäusern deutlich negativ bestehen. All dies wird unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage in einer Konkurrenzsituationen in aller Regel zu einer Käuferentscheidung zu Ungunsten des Bewertungsobjekts führen, das aus Gründen der vergleichsweise eher geringen Wohnfläche auch in dieser Sachwertgrößenordnung insbesondere für größere Familien nicht besonders attraktiv ist. Erschwerend hinzu kommt, dass die Baukosten (auch für ggf. weitere Modernisierungen) und die Zinsen für Immobilienkredite nach wie vor gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken um einiges restriktiver geworden sind, sodass es einer zusätzlichen Marktanpassung mit negativem Vorzeichen bedarf.

Mangels geeigneter Vergleichskaufpreise ist der eingangs vorgestellte Sachwertfaktor daher frei, aber dennoch sachverständig auf eine marktgerechte Größenordnung von 1,28 zurückzunehmen (unterer Spannenwert). Der zusätzlich erforderliche Anpassungsabschlag aus mehrfach kumulierenden individuellen Gründen ist nach Nachbewertungen von regionalen Vergleichsgutachten des Sachverständigen auf -15% zu begrenzen, nachdem eine Anpassung von $\leq -10\%$ zu niedrig und mit einem Schwellwert von $\geq -20\%$ in dieser vorläufigen Sachwertgrößenordnung bereits zu viel wäre. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 Absatz 2 ImmoWertV 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	=	182.000,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,28
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,85</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	198.016,00 €
	rd.	198.000,00 €

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 Bauschäden²², baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (...).

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

Soweit nach einer nur kurzzeitigen Inaugenscheinnahme von außerhalb der Gebäudegrenzen zum Zweck der Verkehrswertermittlung unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 eingeschränkt feststellbar, schwankt der äußere Gesamteindruck von tlw. normal bzw. durchschnittlich bis tlw. auch objektiv mäßig. Mangels Besichtigungsmöglichkeit ist der Kenntnisstand in Hinblick auf die tatsächliche wohnbauliche Ausstattung und den Modernisierungsgrad bzw. den inneren Unterhaltungszustand mit evtl. Schäden bzw. technischen Mängeln und etwaigen Restfertigstellungserfordernissen erheblich eingeschränkt und mit Unsicherheiten behaftet, sodass sich ein verständiger Erwerber, der bei Nichtbesichtigungsmöglichkeit die "Katze im Sack" erwirbt, sich auf materielle Zusatzleistungen einstellen wird. Da andererseits innerhalb der Sachwertermittlung mit Marktanpassung bereits ein tlw. eher vorsichtiger Ansatz gewählt wurde, bedarf es eines Regulativs auf der Ausgabenseite. Die erkennbar bestehenden Defizite und das zusätzliche Anpassungserfordernis allein aus Risikovorsorgegründen werden

²² Baumängel (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufheben oder mindern. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Starkregen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung auftreten. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen. Hinzu kommt, dass der Abzug der Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe nämlich gerade bei einem älteren Gebäude dazu führen kann, dass die Schadensbeseitigungskosten den Gebäudewert übersteigen, obwohl das Objekt am Grundstücksmarkt durchaus noch über dem Wert des Grund und Bodens gehandelt wird. Des Weiteren ist auch nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsstau) so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr gerade bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere dann, wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht zwingend behoben werden müssen.

hilfsweise auf -10% der Herstellungskosten in Höhe von 244.398,00 € nach Abschnitt 5.4.3 eingeschätzt, das sind rd. -25.000,00 €. Es ist einsichtig, dass dieser Abschlag aus Gründen der fehlenden Innenbesichtigung zu niedrig, zu hoch oder auch zufällig richtig sein kann.

Darüber hinaus sind keine bisher unberücksichtigt gebliebene Argumente für weitere Zu- oder Abschläge auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bekannt.

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	198.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<u>-25.000,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Grundstücks	173.000,00 €

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 173.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung bereits berücksichtigt, sodass es auch an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf. Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte bebauten Grundstücks **Urnenweg 44 in 24211 Preetz** am **Wertermittlungstichtag 11.10.2024** auf

173.000,00 €

(in Worten: einhundertdreißigtausend Euro)

festzustellen.

Aufgestellt: Kiel, den 25. November 2024

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

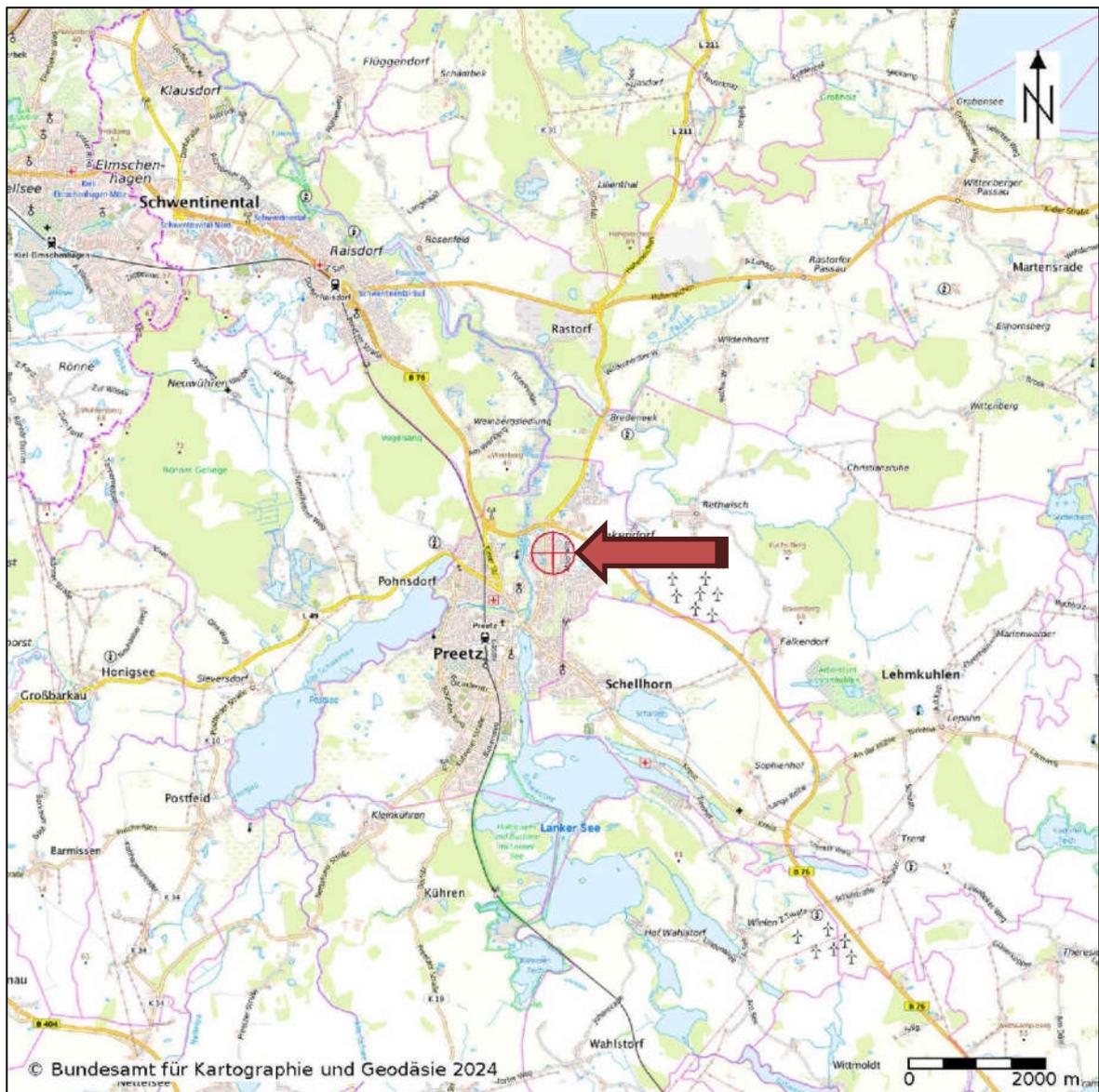
7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Muster-Gebäudeschnitt und -EG-Grundriss
- Anlage 5: Muster-DG-Grundriss
- Anlage 6: Muster-KG-Grundriss
- Anlage 7: Lageplan, Ansichten, Schnitt, EG-Grundriss (Zimmeranbau)
- Anlage 8: Lageplan, Ansichten, Schnitt, EG-Grundriss (Garagengebäude)
- Anlage 9: Baulast (belastend) (zu Abschnitt 3.5.4)
- Anlage 10: Baulast (begünstigend) (zu Abschnitt 3.5.4)
- Anlage 11: Bild(außen)aufnahmen (13 Seiten)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

17.11.2024

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:

17.11.2024

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 10.10.2024

Flurstück: 23/91
Flur: 3
Gemarkung: Wakendorf

Gemeinde: Preetz
Kreis: Plön

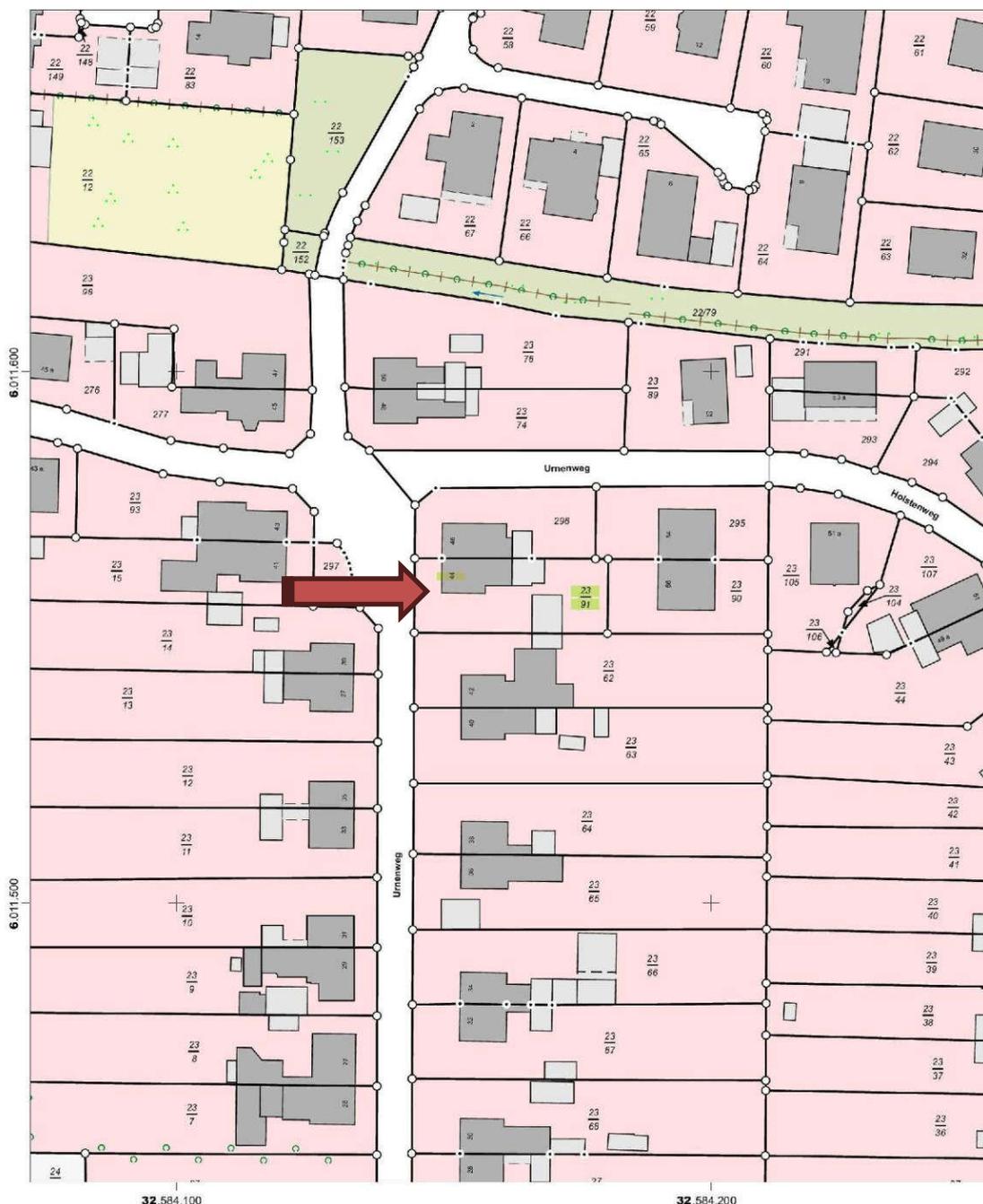
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: L VermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

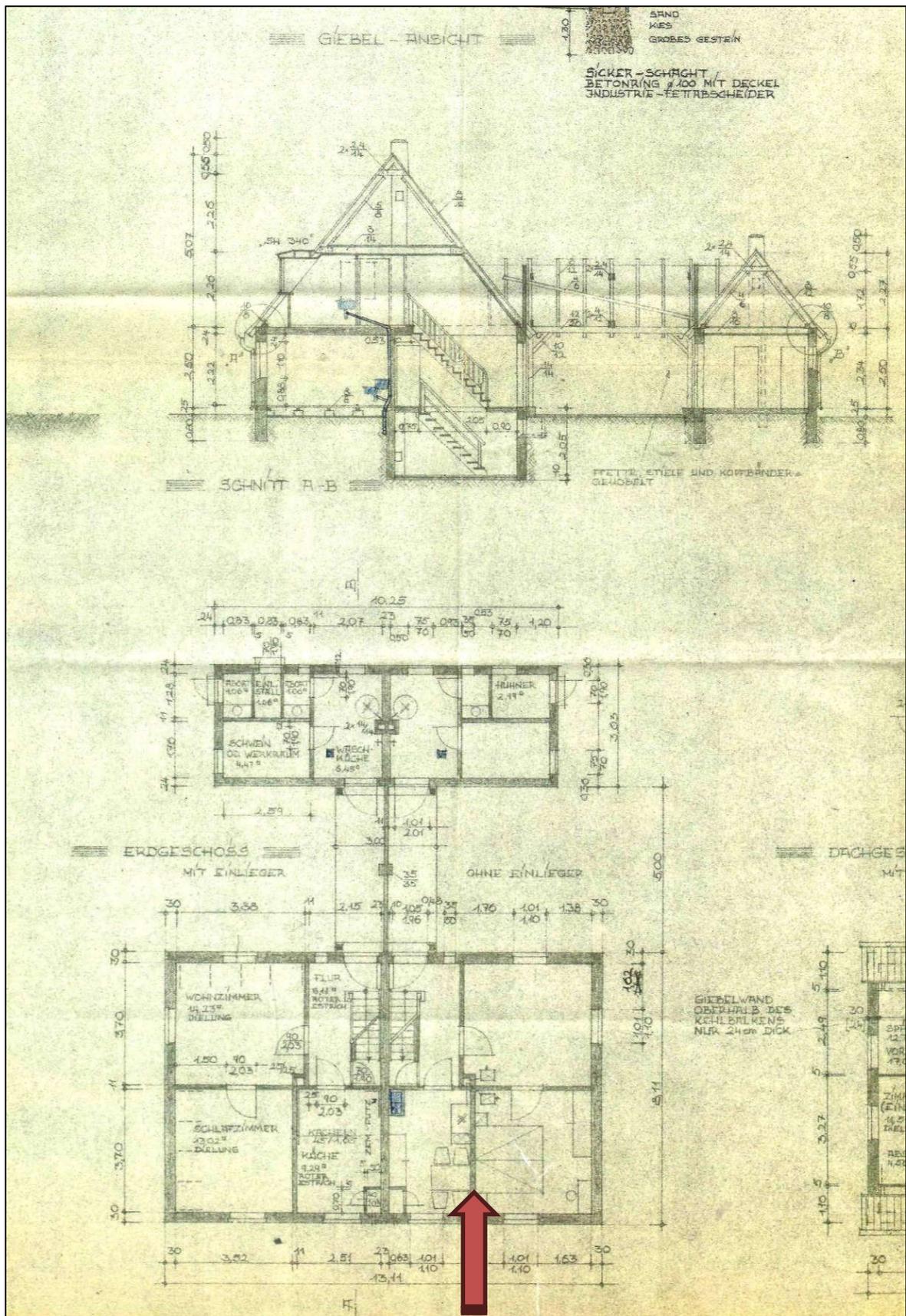
Telefon: 0431-383-2019

E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de

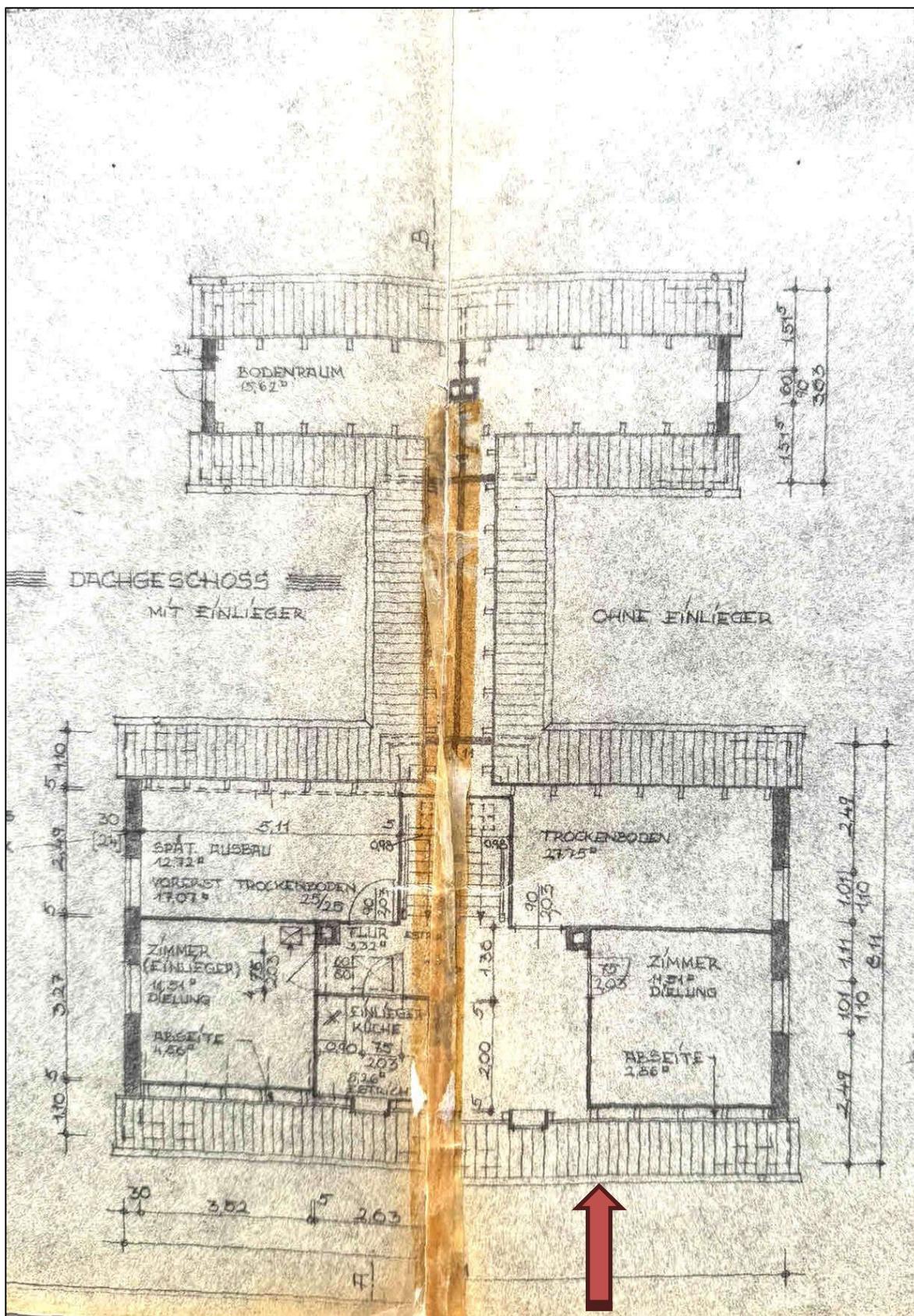


Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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

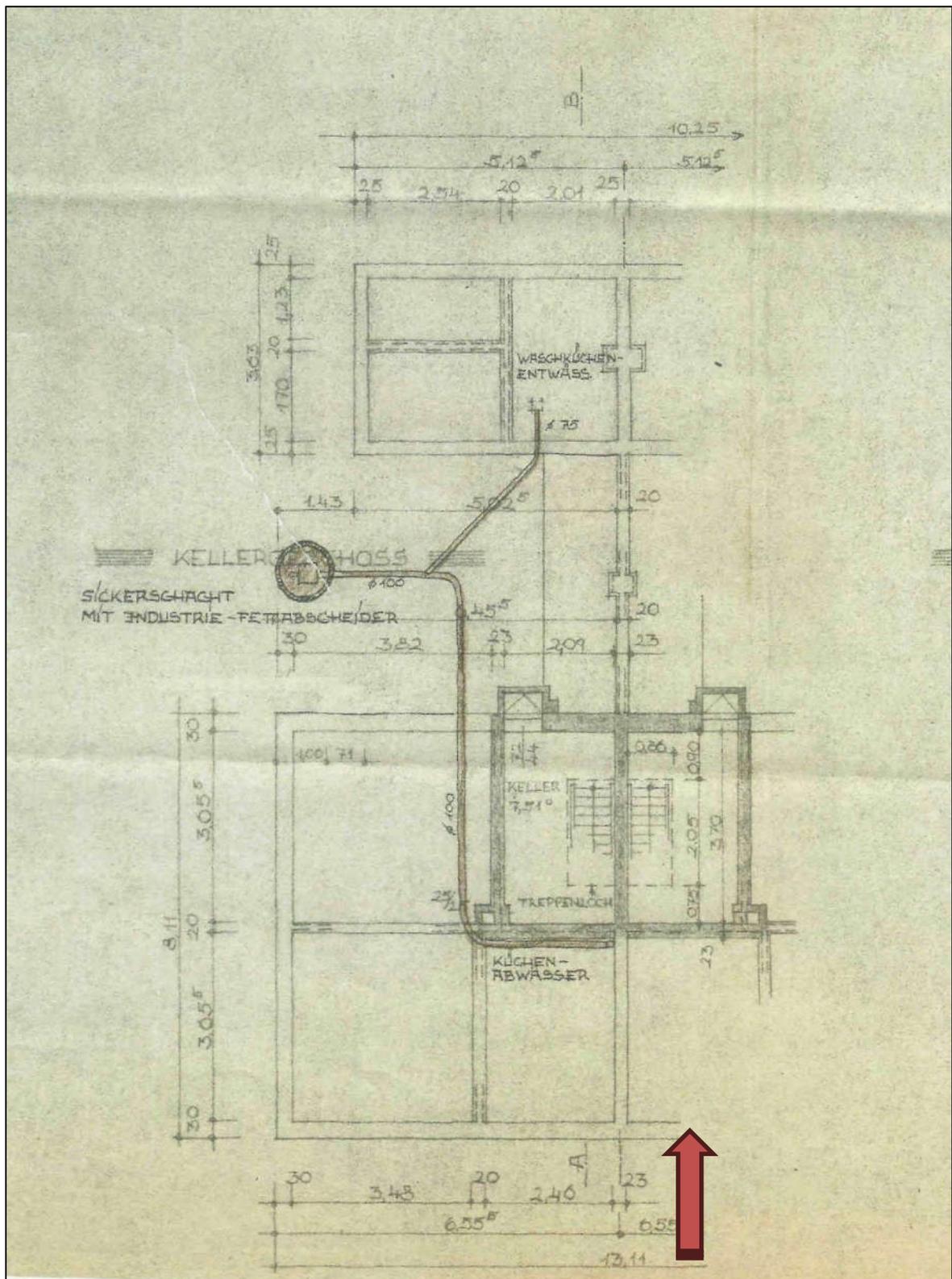
Liegenschaftskarte



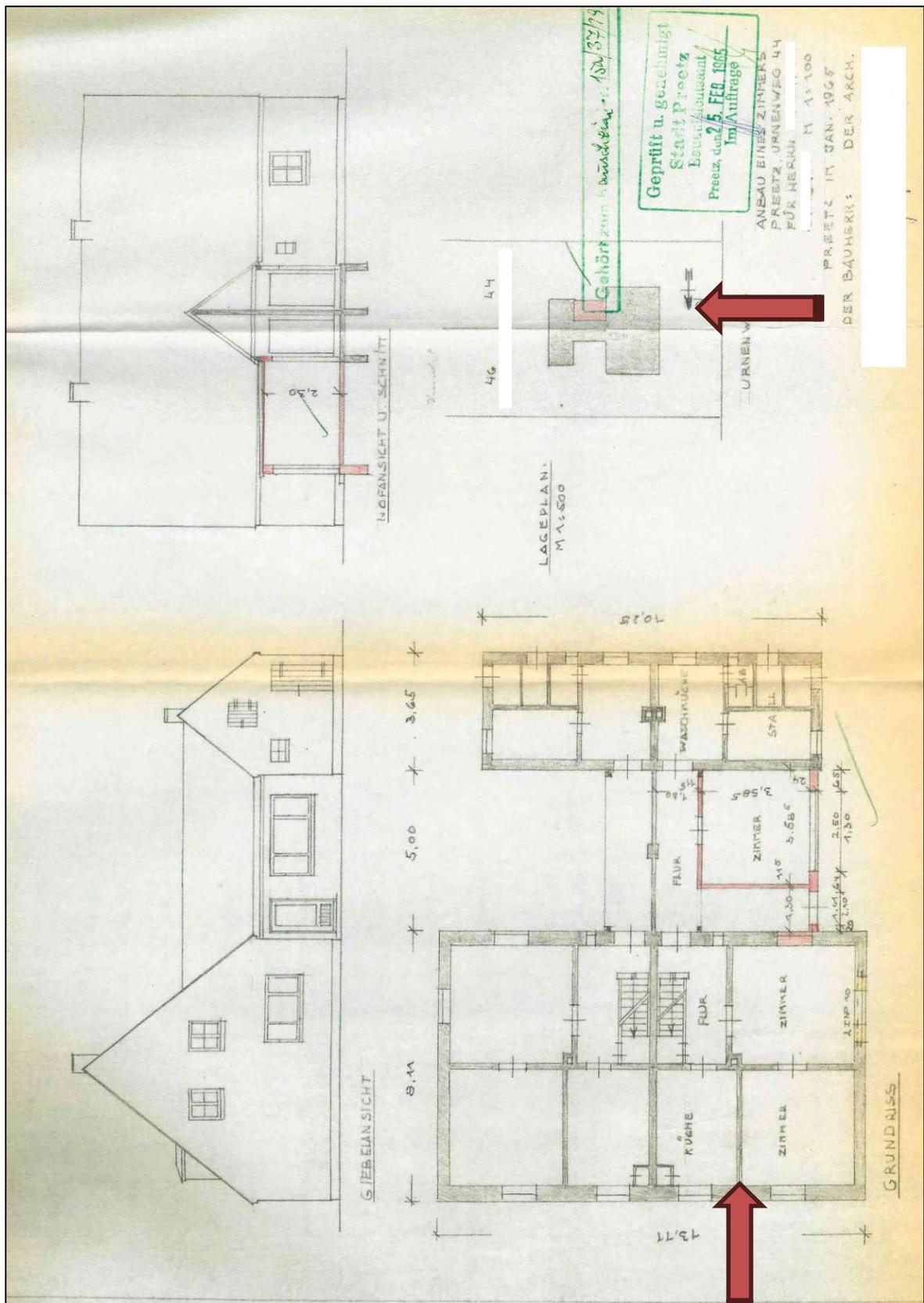
Muster-Gebäudeschnitt und -EG-Grundriss



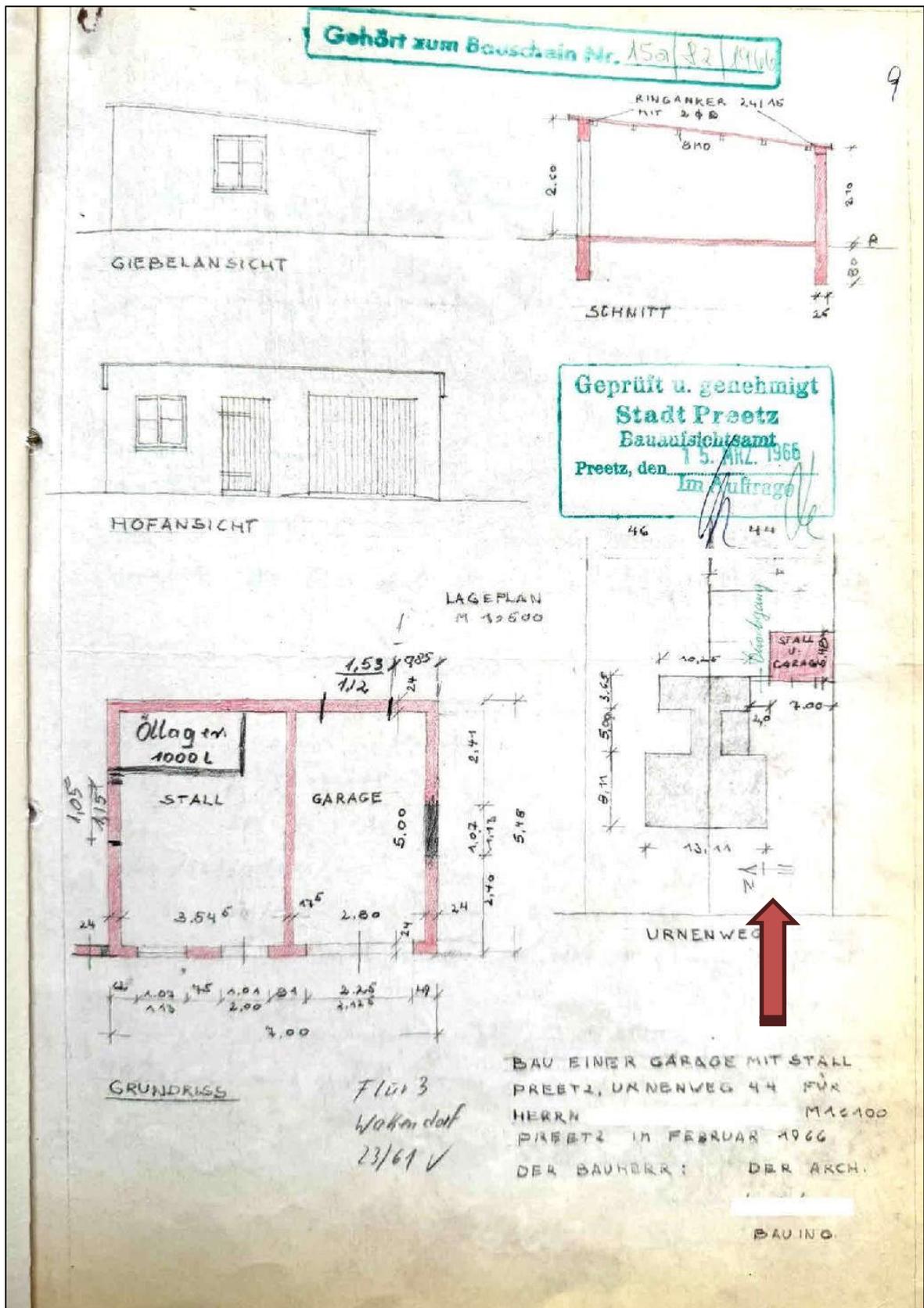
Muster-DG-Grundriss



Muster-KG-Grundriss



Lageplan, Ansichten, Schnitt, EG-Grundriss (Zimmeranbau)



Lageplan, Ansichten, Schnitt, EG-Grundriss (Garagengebäude)

Baulastenverzeichnis von <u>P r e e t z</u>		Baulastenblatt Nr. <u>679</u> Seite <u>1</u>
Grundstück <u>Urnenweg 44</u>		
Gemarkung <u>Wakendorf</u>	Flur <u>3</u>	Flurstück <u>23/61</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Übernahme der fehlenden Abstandsfläche in einer Länge von 10,61 m und einer Breite von 3,00 m entlang der nördlichen Grenze beginnend in einem Abstand von 10,00 m gemessen von der östlichen Grenze, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes in Preetz, Urnenweg 46.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 08.02.1994 am 08.02.1994</p> 	

NW 600/3801 B - Deutscher Gemeindeverlag GmbH

Folgende Seite _____

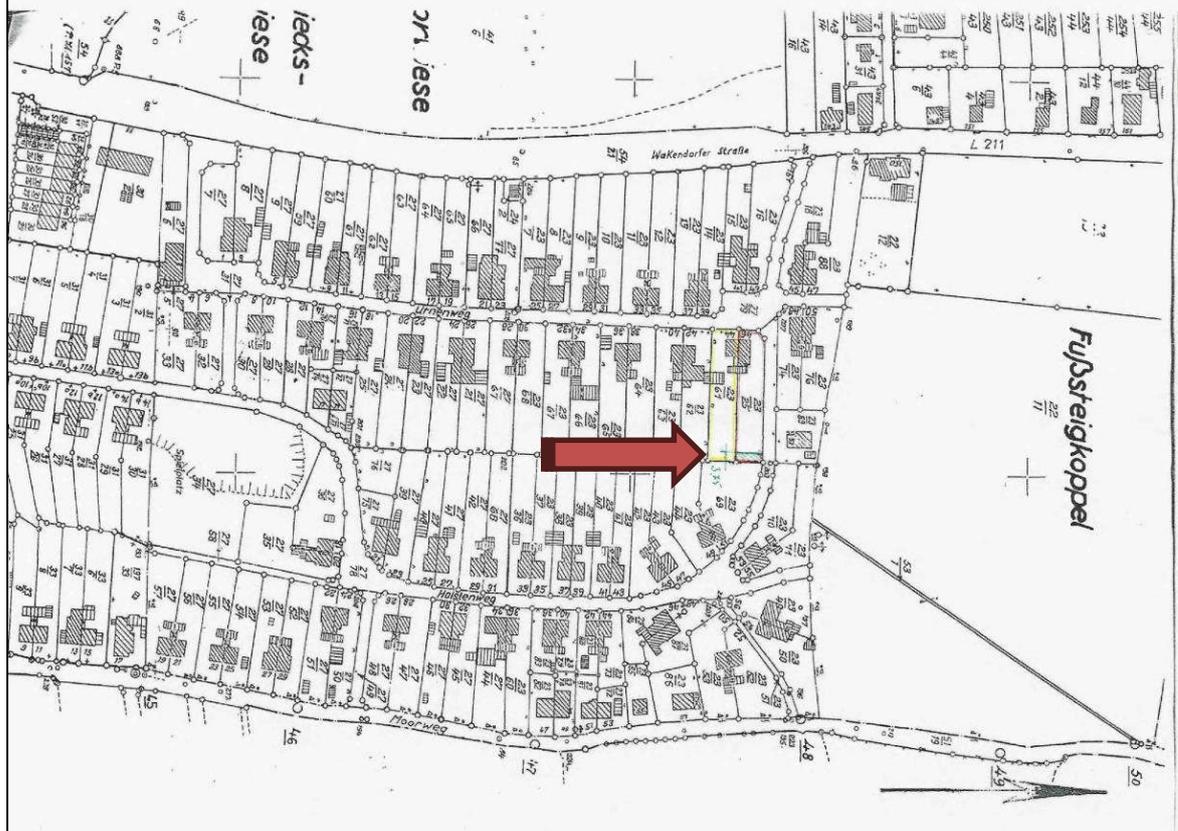


Baulast (belastend) (zu Abschnitt 3.5.4)

Baulastenverzeichnis von <u>Preetz</u>		Baulastenblatt Nr. 723 Seite 1
Grundstück <u>Urnenweg 54, 24211 Preetz</u>		
Gemarkung <u>Wakendorf</u>	Flur <u>3</u>	Flurstück <u>23/25</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Duldung der Anlegung, Nutzung und Unterhaltung einer Zufahrt mit einer Breite von 3,75m über das gesamte Grundstück direkt entlang der Ostgrenze.	
2	Duldung der Anlegung und ggfs. des Umbaus, Nutzung und Unterhaltung einer <u>gemeinsamen</u> Schmutzwasserkanalleitung in vorstehender Verkehrsfläche.	
3	Duldung der Anlegung, Nutzung und Unterhaltung einer Regenwasserkanalleitung in der unter 1 genannten Verkehrsfläche	
<p>alles zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Ostteils des Grundstücks Gemarkung Wakendorf, Flur 3, Flurstück 23/61.</p> <p>Für die Erfüllung der Unterhaltungs- und Benutzungspflichten der unter 2 genannten Schmutzwasserkanalleitung haften die Eigentümer der beteiligten Grundstücke als Gesamtschuldner.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 08. Dezember 1995 am 08. Dezember 1995.</p>		
 		

NW 600/3801B - Deutscher Gemeindeverlag GmbH

Folgende Seite



Baulast (begünstigend) (zu Abschnitt 3.5.4)



Urnenweg (Süd-Nord-Richtung)



Bild 2: Straßen- bzw. Westansicht des Grundstücks



Bild 3: Vorgartenfläche mit Grundstückszufahrt/-zuwegung



Bild 4: etwa Südwestansicht des Gebäudes



Bild 5: Vorgartenfläche zwischen Straße und Gebäude



Bild 6: Südsüdwestansicht des Gebäudes



Bild 7: Südostansicht des Gebäudes



Bild 8: Südansicht des Zwischenbaus mit Hauseingangstür



Bild 9: Hauseingangstür



Bild 10: Südwestansicht des ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäudeteils



Bild 11: Südansicht des ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäudeteils

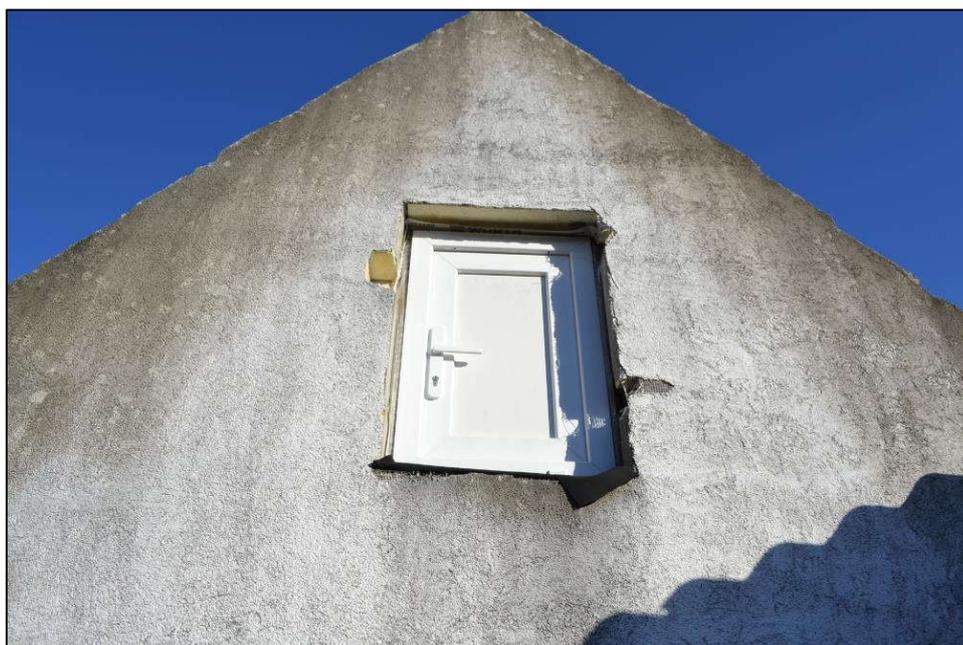


Bild 12: Giebel des ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäudeteils als Nahaufnahme



Bild 13: Westansicht des Garagengebäudes



Bild 14: Durchgang in den Hausgarten



Bild 15: Anbau an der Ostseite des ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäudeteils



Bild 16: Blick in den Anbau



Bild 17: Außentür des ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäudeteils



Bild 18: Terrasse östlich des Anbaus

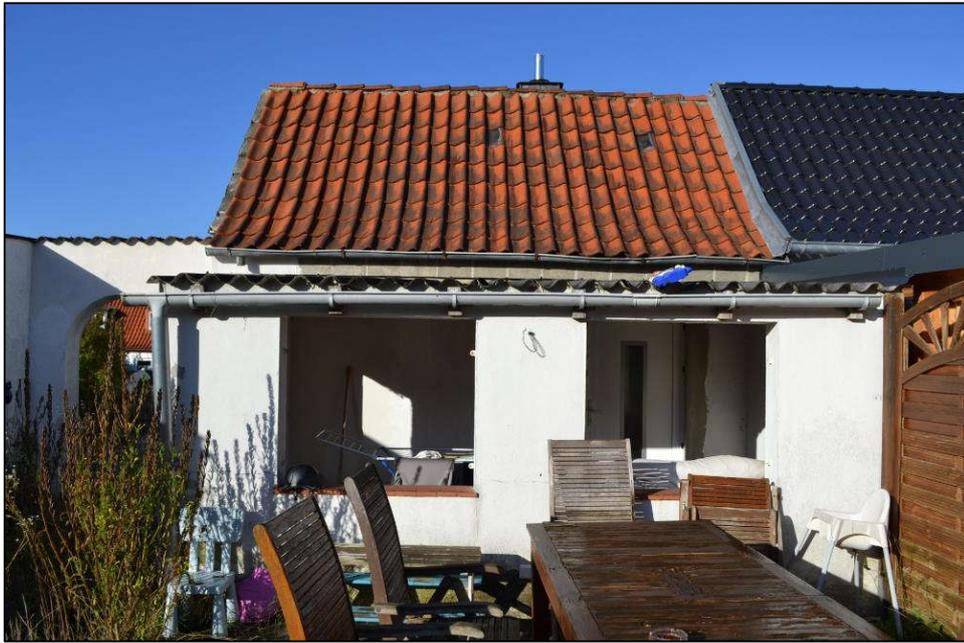


Bild 19: Rück- bzw. Ostansicht des Anbaus mit ehem. Stall-/Wirtschaftsgebäudeteil



Bild 20: Nordnordostansicht des Garagengebäudes



Bild 21: Fenster des Garagengebäudes als Nahaufnahme



Bild 22: Rück- bzw. Ostansicht des Garagengebäudes



Bild 23: Blick in den Hausgarten nach Osten



Bild 24: Blick in den Hausgarten nach Norden



Bild 25: Blick von der Ostgrenze zur Gebäudestellung im Westen