THILO RUDROFF REV

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

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

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön
- Abteilung 8 -
Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Geschäfts-Nr.: 8 K 23/25

Datum: 27.04.2026
Az.: 26-03-31

Ausfertigung-Nr.: PDF-Version

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des Wohnungseigentums Nr. 31 im Haus
Elsterweg 3 in 24222 Schwentinental

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 ermittelt mit rd.

153.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeines**	**4**
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Objektanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung(en) und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	5
2	**Daten des Wohnungseigentums**	**6**
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	7
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	7
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
3	**Beschreibung des Grundstücks**	**7**
3.1	Wohn- und Verkehrslage	7
3.2	Erschließungssituation	9
3.3	Beschaffenheit	9
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	10
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	11
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	11
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	12
3.5.4	Baulasten	12
3.5.5	Denkmalschutz etc.	12
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
4	**Nutzung des Grundstücks**	**13**
4.1	Allgemeines	13
4.2	Wohnungseigentumsbildung	13
4.3	Bewirtschaftungskosten	15
5	**Beschreibung der baulichen Anlagen**	**16**
5.1	Rohbaumerkmale	16
5.2	Ausbauzustand	17
5.3	Außenanlagen	19
5.4	Wohnfläche	19
5.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinordnung	19

6	**Ermittlung des Verkehrswertes**	**20**
6.1	Vorbemerkung	20
6.2	Definition des Verkehrswertes	21
6.3	Verfahrenswahl mit Begründung	21
6.4	Ertragswertermittlung	24
6.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
6.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	25
6.4.2.1	Bodenwertanteil am Grundstück	25
6.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	26
6.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	26
6.4.2.2	Rohertrag bzw. marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	27
6.4.2.3	Bewirtschaftungskosten bzw. Reinertrag	29
6.4.2.4	Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer	30
6.4.2.5	Liegenschaftszinssatz	31
6.4.2.6	Kapitalisierungsfaktor	33
6.4.3	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes im Zusammenhang	33
6.5	Verkehrswert	34
6.5.1	Marktanpassung	34
6.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
6.5.3	Verkehrswertergebnis	38
7	**Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**	**39**
8	**Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)**	**39**
9	**Verzeichnis der Anlagen**	**40**

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 26.02.2026, zugestellt am 06.03.2026, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Wohnungsgrundbuch von Schwentinental Blatt 4389** im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nummer 1 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 24.04.2026 (Tag der 2. 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 (24.04.2026).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Wohnung Nr. 31 im 3. OG links in einem unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus mit vier Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Es handelt sich um eine vermietete 2 $^{2}/_{2}$-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche, Abstellraum und Loggia. Die Wohnfläche beträgt 79,46 m². Der Wohnung sind ein Keller- und ein Bodenraum zugeordnet. Das Baujahr ist 1965. Die Gesamtanlage besteht aus insg. 32 Wohneinheiten.

1.6 Objektanschrift

Elsterweg 3, 24222 Schwentinental.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Wohnung wird von einer Mieterin bewohnt; nach erteilter Auskunft seit dem Jahr 2016. Der Mietvertrag stand dem Sachverständigen nicht zur Verfügung und konnte von der Mieterin nicht vorgelegt werden. Die Bruttowarmmiete wurde mit rund 910,00 € pro Monat angegeben.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung(en) und Teilnehmer

Eine erste Ortsbesichtigung wurde durch den Sachverständigen am 13.04.2026 in der Zeit von 10:30 Uhr bis 11:00 Uhr in Gegenwart des Hausmeisters durchgeführt, der den Zutritt zum Treppenhaus sowie zum Keller- und Dachgeschoss ermöglicht hat.

Die Mieterin wurde vom nicht erschienenen Geschäftsführer der Eigentümerin über den Besichtigungstermin nicht unterrichtet. Dieser war mit Einschreiben vom 09.03.2026 zunächst für den 31.03.2026 geladen worden (nicht zustellbar) und mit einem zweiten Einschreiben vom 23.03.2026 an eine neue Anschrift (zugestellt) für den 13.04.2026.

Daraufhin konnte telefonisch Kontakt mit der Mieterin aufgenommen werden. Die Nach- bzw. Zweitbesichtigung wurde am 24.04.2026 in der Zeit von 13:30 Uhr bis 14:00 Uhr durch den Sachverständigen in Anwesenheit der Mieterin durchgeführt.

1.9 Besichtigungsumfang

Das Bewertungsgrundstück bzw. -objekt mit der Wohnung Nr. 31 konnte hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung sowie des allgemeinen Zustands in einem für diese Wertermittlung ausreichenden Umfang innen und außen besichtigt werden.

Die im Wesentlichen bereits bei der ersten Ortsbesichtigung am 13.04.2026 angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 13 auszugsweise beigefügt.

Für die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohnung Nr. 31 liegt dem Sachverständigen keine schriftliche Freigabeerklärung der Mieterin vor.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 18.11.2025.

- Aus der Grundakte angeforderte Teilungserklärung mit Aufteilungsplan.

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

- Bewirtschaftungsunterlagen des WEG-Verwalters (E-Mail vom 11.03.2026).
- Einsichtnahme in die beim Kreis Plön als untere Bauaufsichtsbehörde geführte Baugenehmigungsakte des Grundstücks am 16.03.2026.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 11.04.2026.
- Schriftliche Auskunft der Stadt Schwentinental zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks sowie zum Bauplanungsrecht vom 20.04.2026.
- Internetseiten der Stadt Schwentinental/des Kreises Plön (betreffend die Bauleitplanung).
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Immobilienmarktbericht 2025 sowie Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

2 Daten des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Wohnungsgrundbuch von **Schwentinental Blatt 4389** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

349/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Klausdorf	003	12/153	Gebäude- und Freifläche, Fasanenweg 1, 3	1.316 m²
	Klausdorf	003	12/164	Gebäude- und Freifläche, **Elsterweg** 1, **3**	2.239 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung Elsterweg 3 im III. Obergeschoß links, bestehend aus 2 2/2 Zimmern, Küche, Flur, Bad, Loggia nebst Nebengelaß, Größe ohne Nebengelaß etwa 79,46 qm). (…).

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 23/25); eingetragen am 18.11.2025.

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte an anderen Grundstücken sind dem Sachverständigen weder ausweislich der behördlich zur Verfügung gestellten Unterlagen noch durch Mitteilung von Verfahrensbeteiligten bekannt geworden.

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klausdorf der Stadt Schwentinental, und zwar auf der Südseite der Straße Elsterweg, die mit Ein- und Ausfahrt als verkehrsberuhigte Stichstraße mit rund 50 m Länge (einschließlich Wendeplatte mit fünf Stellplätzen plus rund 20 m Fußweg vor den Reihenhäusern) von der Straße Südring im Osten angelegt ist und nur wenigen weiteren Anliegern (Reihenhauszeile mit sechs Einheiten) als Erschließung dient. Die Wohnlage ist insoweit weitgehend ruhig; belastende Immissionseinwirkungen aus überörtlichem Straßenverkehr oder Gewerbebetrieben bestehen nicht. Auch die innerörtliche Haupterschließungsstraße Südring, die als Ringstraße (Zone 30) mit Ein- und Ausfahrt von der Klingenbergstraße (K 48) im Norden angelegt ist und über die Straße Ruschsehn zur Anbindung an die Dorfstraße im Südosten führt, bleibt trotz vielfältiger Anliegergrundstücke vorwiegend dem ortsteilbezogenen Anlieger- und Besucherverkehr vorbehalten. Die direkte und mittelbare Nachbarschaftslage hat aus baulicher Sicht ansonsten die Strukturen eines in den 1960er-Jahren in mehreren Bauabschnitten entstandenen reinen Wohngebietes, das aus meist typisierten Einfamilien- und Reihenhäusern sowie viergeschossigen

Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise besteht. Erste Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind im Ortsteilzentrum etwa auf Höhe der Einmündung Klingenbergstraße bzw. an der Dorfstraße und am Dorfplatz auch von hier aus fußläufig noch zügig erreichbar (je nach Zielort bis rund 1.000 m). Bis zu einem nächstgelegenen SB-Markt an der Klingenbergstraße sind es rund 800 m. Bis zum Nebenzentrum von Raisdorf-Nord/-Mitte im Bereich der Straßen Zum See/Theodor-Storm-Platz (u.a. Rathaus, Sportanlagen mit Schulzentrum) beträgt die Entfernung für den motorisierten Individualverkehr rund 4,5 km. Das Nebenzentrum in Raisdorf-Süd beidseitig der Bahnhofstraße (u.a. mit dem Bahnhof) ist nach rund 5,5 km erreichbar; bis zum sogenannten Ostseepark Schwentinental sind es rund 3,5 km.

Die südöstlich der Landeshauptstadt Kiel und beidseitig der Bundesstraße 76 gelegene Stadt Schwentinental selbst ist mit einer Fläche von 17,81 km² erst im Jahr 2008 aus dem Zusammenschluss der beiden früheren amtsfreien Gemeinden Raisdorf und Klausdorf/Schwentine (heute Ortsteile) entstanden. Auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2022 hat die Stadt Schwentinental derzeit rund 14.045 Einwohner. Nach der Stadt Preetz ist sie damit die zweitgrößte Stadt im ansonsten mit etwa 130.406 Einwohnern weitgehend eher ländlich geprägten Kreis Plön. In der Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihrer Zuordnung zu den verschiedenen Stufen ist die Stadt Schwentinental als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Die infrastrukturelle Ausstattung ist als Wohnstandort im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich der Landeshauptstadt Kiel daher auch vergleichsweise vielfältig und gut (neben Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs z.B. auch Grund- und Gemeinschaftsschulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Alten- und Pflegeheime, Sport- und Freizeiteinrichtungen, beheiztes Freibad, Wildpark u.v.a.m.). Mit der Bahnstation in Raisdorf-Süd besteht eine Regionalbahnanbindung nach Kiel und Lübeck. Über die tlw. vierspurig ausgebaute B 76 (Kiel-Schwentinental-Preetz-Plön) und die B 202 (Kiel-Schwentinental-Selent-Lütjenburg) besteht für den motorisierten Individualverkehr eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung. Das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel – u.a. mit Anschluss an die A 210/215 (Fahrtrichtung Rendsburg und Neumünster) – ist bei weitgehend kreuzungs- und ampelfreier Streckenführung nach rund 10-12 km (je nach Zielort) bzw. 10-15 Fahrminuten zügig zu erreichen. Bis zur benachbarten Stadt Preetz sind es rund 10 km, die Kreisstadt Plön liegt rund 22 km entfernt.

Insgesamt gesehen handelt es sich um eine ruhige, altbebaute Wohnlage am westlichen Wohnbebauungsrand einer überdurchschnittlich großen Stadtrandgemeinde im Einzugsnahbereich der Landeshauptstadt Kiel. Es besteht eine normale Entfernung zu den innerörtlichen bzw. städtischen Versorgungs- und Naherholungseinrichtungen. Die Verkehrsanbindung mit Bahn, Bus und Straße ist gut. In einem Kieler Stadtrand- sowie kreisweiten Städte- und Gemeindevergleich hat die Stadt Schwentinental mit dem eher ländlich geprägten Ortsteil Klausdorf in der Marktanschauung einen überwiegend durchschnittlichen Wohnnachfragewert.

3.2 Erschließungssituation

Die Straße Südring als Haupterschließungsstraße dieses Wohnbezirks verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn älterer Bauart. Räumlich von der Fahrbahn abgegrenzte und mit Betonplatten befestigte Gehwege sind in diesem Teilabschnitt auf beiden Straßenseiten vorhanden. Die Straße Elsterweg verfügt ebenfalls über eine asphaltierte Fahrbahn; separate Gehwege sind weder vorhanden noch erforderlich. Das Grundstück der Wohnungseigentümergemeinschaft ist an die Versorgungseinrichtungen für Wasser, Elektrizität und Gas sowie Telefon und – dem Vernehmen nach – Kabel und Glasfaser angeschlossen. Zudem besteht ein Anschluss an die städtische Vollkanalisation, sodass eine erschließungs- und ausbaubeitragsfreie Baulandqualität besteht (baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV).

Die zur maßgeblichen Erschließungssituation darüber hinaus im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht ergänzend um Auskunft gebetene Stadt Schwentinental hat mit Antwortschreiben vom 20.04.2026 im Übrigen noch Folgendes mitgeteilt:

1. Der Zugang zu dem Grundstück Elsterweg 3 in 24222 Schwentinental ist über eine öffentliche Straße (Elsterweg) gesichert.
2. Das Grundstück ist an die städtische Vollkanalisation für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung nach dem Trennsystem angeschlossen.
3. Es liegen keine Erschließungskosten nach § 127 ff. BauGB oder sonstige offenen öffentlich-rechtliche Forderungen auf dem genannten Grundstück.
4. Zzt. beabsichtigt die Stadt Schwentinental keine Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen. Auch in der mittelfristigen Finanzplanung ist nichts vorgesehen. Langfristig können seitens der Verwaltung noch keine Aussagen getroffen werden. Die Stadt Schwentinental erhebt, nach Beschluss der Stadtvertretung im Jahr 2019, keine Straßenausbaubeiträge mehr.

3.3 Beschaffenheit

Das Grundstück der Wohnungseigentümergemeinschaft besteht aus zwei, durch die Straße Fasanenweg getrennt liegenden Einzelflurstücken (Fasanenweg 1, 3 = 12/153 mit 1.316 m² sowie Elsterweg 1, 3 = 12/164 mit 2.239 m²), die unter einer lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis der Wohnungsgrundbücher eingetragen sind und daher als ein Grundstück im Rechtssinn gelten. Mit Ausnahme der Einschnitte durch Nachbargrundstücke an der westlichen Grenzlänge sowie durch die Straßen Elsterweg und Fasanenweg ist der Zuschnitt noch annähernd als weitgehend regelmäßig mit meist geradlinigen Grenzen, insbesondere an den Nord- und Ostgrenzen, einzustufen. Die Straßenfrontlängen betragen rund 41,5 m + 26 m (Südring), die mittleren Tiefen rund 50 m (Ost-West-Richtung). Die Geländeoberfläche passt sich weitgehend dem Höhenniveau der Erschließungsstraßen an; daran gemessen bestehen aus topografischer Sicht annähernd ebene Verhältnisse. Die Straße Südring liegt dabei etwas tiefer.

Der maßgebliche Hauseingang des Gebäudes Elsterweg 3 auf der Nordseite ist stufenlos erreichbar. Zum Kellergeschoss führt eine Außentreppe auf der Westseite. Infolge der Keller-Sockelbauweise mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Bodenraum sowie eines Treppenhauses mit Zwischenpodesten ohne Aufzug ist ein barrierefreier Zugang zu den einzelnen Wohnungen hingegen nicht möglich.

Die Ausrichtung der zu bewertenden Wohnung Nr. 31 erfolgt für Küche, Bad und ein Kinderzimmer nach Norden (streng genommen Nord-Nordwest) und ist dort daher ungünstig. Demgegenüber hat der Hauptwohnraum sowie das Schlaf- und das zweite Kinderzimmer und die Loggia eine günstige Ausrichtung nach Süden (streng genommen Süd-Südost). Zugleich steht das nächste Gebäude mit einem Abstand von rund 35 m entfernt, sodass eine relative Weitsicht besteht, die durch die Geschosslage im 3. OG nach Südosten an Attraktivität gewinnt.

Die überbaute Grundfläche (GR) der beiden mit jeweils zwei Hauseingängen traufständig zum Elster- und zum Fasanenweg und giebelständig zur Straße Südring mit einer Firstrichtung von etwa West nach Ost stehenden Gebäude beträgt nach den zur Verfügung stehenden Bauvorlagen des Baugenehmigungsverfahrens rund 372 m² + 361 m² = 733 m², was ohne Berücksichtigung von baulichen Nebenanlagen (u.a. Garagen) sowie befestigten bzw. versiegelten Flächen im Verhältnis zur Gesamtgrundstücksfläche von 3.555 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,21 als bauliches Nutzungsmaß ergibt. Mit vier anrechenbaren Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss ermittelt sich die Geschossfläche (GF) dann mit rund 2.932 m². Die städtebauliche Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt rund 0,82; die für die Bodenwertermittlung maßgebliche wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) beträgt 0,98[1].

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen über den Grundwasserstand wurden durch den Sachverständigen nicht angestellt. Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund in üblicher Gründungstiefe wird in dieser Wertermittlung daher ohne weitere Nachforschungen angenommen. Das Grundstück wurde ebenfalls nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder sonstigen vornutzungsbedingten ökologischen Lasten u. dgl. untersucht. Ein Bewertungssachverständiger wäre nämlich, was Altlasten, sonstige vornutzungsbedingte ökologische Lasten u. dgl. betrifft, auch nicht in der Lage, diese festzustellen, ein eventuelles

[1] Der Bodenwert ist – neben der Lage und der Art der zulässigen baulichen Nutzung – wesentlich abhängig von der baulichen Ausnutzbarkeit. Ein Grundstück ist i.d.R. dann höherwertiger, wenn es höher baulich genutzt werden kann. Das relative und absolute Maß der baulichen Ausnutzbarkeit eines Grundstücks bestimmt sich neben der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässigen Grundfläche, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen, Baumassenzahl im Wesentlichen durch die (realisierbare) Geschossfläche und die Geschossflächenzahl (GFZ). Von den beschriebenen Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzung hat hierbei die sog. wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) die höchste Aussagekraft, da sie entgegen der städtebaulichen Geschossflächenzahl über alle Gebäude und Geschosse die aufs Grundstück maximal zulässige, baulich nutzbare (Bruttogeschoß-)Fläche eine Aussage macht. Folglich sind wirtschaftlich nutzbare Aufenthaltsräume in weiteren Geschossen (z.B. DG) einschließlich der zugehörigen Treppenräume/Umfassungswände in die Berechnung einzubeziehen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden in der Wertermittlung mit 75% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses berücksichtigt. Staffelgeschosse gelten nicht als DG; ihre Flächen werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Gefahrenpotenzial abzuschätzen und anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. entsprechenden Fachgutachtern durchgeführt 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 nach Auskunft der Stadt Schwentinental im Flächennutzungsplan der Stadt Schwentinental bzw. der alten Gemeinde Klausdorf als Wohnbaufläche dargestellt.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

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

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

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der näheren Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevante Umstände sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden bzw. bestehen nach erteilter Auskunft der Stadt Schwentinental nicht. Auf eine für das gesamte Stadtgebiet geltende Satzung zum Schutz des Baumbestandes und eine Stellplatzsatzung ist an dieser Stelle lediglich nachrichtlich hinzuweisen[2].

3.5.4 Baulasten[3]

Auf eine schriftliche Auskunft aus dem bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön geführten Baulastenverzeichnis der Stadt Schwentinental wurde aus Kosteninteresse verzichtet. Der eingesehenen Bauakte waren keine Hinweise auf Baulastverpflichtungen zu entnehmen. Im Übrigen haben Baulasteintragungen aus der Sicht eines einzelnen Wohnungs- oder Teileigentums bei bereits bebauten Mehrfamilienhausgrundstücken keinen besonderen Werteinfluss, insbesondere dann, wenn die Eigentümergemeinschaft nicht mit Kosten belastet wird.

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Schutzzonen, Sachgesamtheiten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, Einzeldenkmälern, Gründenkmalen usw. nicht eingetragen[4]

Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt[5].

Das Grundstück liegt in keinem sogenannten archäologischen Interessengebiet[6].

3.5.6 Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.

Auf eine gebührenpflichtige Auskunft beim Amt für Umwelt des Kreises Plön als untere Naturschutz-, Wasser- und Abfallbehörde wurde verzichtet. Der Sachverständige geht davon aus, dass für das altbebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen

[2] Einzusehen im Internet unter https://www.schwentinental.de/verwaltung-politik/ortsrecht/satzungen.

[3] 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.

[4] Einzusehen im Internet unter https://opendata.schleswig-holstein.de/collection/denkmalliste-ploen/aktuell.pdf.

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

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

Ausweisungen und Landschaftspläne unmittelbar einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotope vorhanden sind. Diese Ausschlusskriterien erstrecken sich sinngemäß auch auf etwaige Hochwasser-, Erdbeben- und Erdrutschrisiken.

4 Nutzung des Grundstücks

4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist am Wertermittlungsstichtag in der Hauptsache mit vier voll unterkellerten Mehrfamilienwohnhäusern mit 32 Wohneinheiten in viergeschossiger Bauweise zuzüglich eines nicht ausgebauten Dachgeschosses in der Rechtsform des Wohnungseigentums bebaut. Das für diese Wertermittlung maßgebliche Gebäude Elsterweg 3 ist ein sogenannter Zweispänner; es sind also zwei Wohneinheiten je Vollgeschoss vorhanden. Diese Baustruktur setzt sich in den anderen drei Häusern fort, sodass sich aus der Beziehung 4 Häuser x 4 Geschosse x 2 Wohneinheiten die eingangs bereits genannte Zahl von 32 ergibt. Im Keller- und im Dachgeschoss befinden sich die zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Abstellräume als wesentlicher Bestandteil des Sondereigentums. Hinzu kommen technische Funktions- und Gemeinschaftsräume wie z. B. Heizungsraum, Waschküche und Fahrradraum im Kellergeschoss sowie ein Trockenraum im Dachgeschoss. Darüber hinaus ist auf dem Grundstücksteil Elsterweg 1, 3 (Flurstück 12/164) eine Garagenzeile mit 10 Einheiten und zugehöriger Verkehrsfläche vorhanden, deren einzelne Garagen den jeweiligen Wohneinheiten eigentumsrechtlich zugeordnet sind; bei der Wohnung Nr. 31 ist dies nicht der Fall.

Nach dem Kenntnisstand der beim Kreis Plön als örtlich zuständige untere Bauaufsichtsbehörde eingesehenen Bauakte ist diese Bebauung (hier: Elsterweg 1, 3) am 10.07.1963 als "Bau eines viergeschossigen Doppelhauses (Block A II)" nach den Bestimmungen der seinerzeit gültigen Landesbauordnung vom 01.08.1950 genehmigt worden. Ein Nachtrag datiert vom 03.01.1964 und hat den Einbau einer vollautomatischen Ölfeuerung zum Inhalt. Die Rohbaufertigstellung war am 20.05.1964 gegeben; der mängelfreie Gebrauchsabnahmeschein wurde am 24.03.1965 ausgestellt. Dieser nimmt Bezug auf eine am 09.03.1965 durchgeführte Besichtigung des fertiggestellten Bauvorhabens, sodass sich am Wertermittlungsstichtag ein Gebäudealter von rund 61 Jahren ergibt.

4.2 Wohnungseigentumsbildung

Das Wohnungseigentum wurde gebildet mit Teilungserklärung vom 11.10.1968, die Bezug nimmt auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. die vom Kreis Plön als Baugenehmigungsbehörde genehmigten Aufteilungspläne, die dem Gutachten mit den Anlagen 4 bis 11 auszugsweise beigefügt sind. Weitere berichtigende und/oder ergänzende Erklärungen gibt es nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bisher nicht.

Alleiniger Bewertungsgegenstand dieses Gutachtens ist nach dem Wortlaut der Teilungserklärung *ein Miteigentumsanteil von 383/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Elsterweg 3 im III. Obergeschoss, links, bestehend aus 2 2/2 Zimmern, Küche, Flur, Bad, Loggia ~~und Garage~~*[7] *nebst Nebengelass. Größe ohne Nebengelass etwa 79,46 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichnet*.

Den weiteren Inhalten der Teilungserklärung ist im Wesentlichen sinngemäß noch Folgendes zu entnehmen (Auszug):

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die dazugehörigen Einrichtungen, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen. Gemeinschaftseigentum umfasst insbesondere alle übrigen Gebäudeteile und Anlagen.

Dem Wohnungseigentümer ist es grundsätzlich nicht gestattet, eine berufliche Tätigkeit – gleich welcher Art – in der Wohnung nachhaltig auszuüben oder durch Dritte ausüben zu lassen oder die Wohnung oder Teile davon Dritten zu diesem Zweck zu überlassen; das gilt nicht für das Teileigentum. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung (Einwilligung). Diese kann widerrufen werden. Sie darf nur versagt oder widerrufen werden, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer zu besorgen ist.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf (z. B. mangelnde wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Erwerbers).

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum auf eigene Kosten instand zu halten und instand zu setzen. Dies umfasst insbesondere den inneren Ausbau wie Wand- und Deckenputz, Fußbodenbeläge, nichttragende Zwischenwände, Leitungen ab Abzweigung sowie deren Teile. Ebenfalls eingeschlossen sind der Anstrich gemeinschaftlicher Leitungen, Innenseiten von Fenstern, Wohnungsabschlusstüren und Heizkörpern sowie die Beseitigung von Glasschäden.

Bauteile und Einrichtungen, die zwar zum Gemeinschaftseigentum gehören, aber dem ausschließlichen Gebrauch eines Wohnungseigentümers dienen (z. B. Balkone, Terrassen), sind von diesem ebenfalls auf eigene Kosten instand zu halten und instand zu setzen.

Veränderungen an der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder an gemeinschaftlichen Bauteilen sind nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig.

Die gemeinschaftlichen Kosten werden grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen verteilt; Heizungskosten nach beheizbarer Wohnfläche und tatsächlichem Verbrauch.

[7] Streichung durch den Sachverständigen: Das Sondereigentum an einer Garage ist weder grundbuchersichtlich, noch kann es dem ersten Kaufvertrag dieser Wohnung vom 25.10.1968 entnommen werden. Der Bauakte ist zu entnehmen, dass die ursprünglich zur Wohnung Nr. 31 gehörende Garage an den Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 27 veräußert worden ist. Vermutlich weicht deshalb auch der im Wohnungsgrundbuch mit 349/10.000 eingetragene Miteigentumsanteil von der Teilungserklärung ab.

Zum ersten Verwalter wird die (…) bestellt. Der Verwalter erstellt Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung; Wohnungseigentümer leisten monatliches Wohngeld.

Jede Einheit gewährt ein Stimmrecht. Beschlüsse werden protokolliert; Vertretung ist zulässig.

Sonstiges: Wiederherstellung des Gebäudes im Schadensfall grundsätzlich verpflichtend; Verpflichtung zur Anzeige von Mängeln; Sicherung von Ansprüchen durch Grundschuld; Regelungen zur Entziehung von Wohnungseigentum bei Pflichtverletzungen. (…).

4.3 Bewirtschaftungskosten

Nach dem zur Verfügung stehenden Einzelwirtschaftsplan des WEG-Verwalters für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 entfällt auf die Wohnung Nr. 31 derzeit eine monatliche Hausgeldvorauszahlung in Höhe von 335,08 € (einschließlich 43,04 € Rücklagenanteil), was einen relativen Vergleichswert von 4,22 €/m² Wohnfläche im Sinne der Teilungserklärung ergibt. Die Kosten der Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer in der Küche) sind darin nicht enthalten.

Die einzelnen Kostenpositionen können dem sich selbsterklärenden Einzelwirtschaftsplan entnommen werden, der dem Gutachten als Anlage 12 beigefügt ist. Der Endstand der Instandhaltungsrücklage beträgt nach der Hausgeldabrechnung vom 28.04.2025 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 insgesamt 100.701,55 €. Zugunsten der Wohnung Nr. 31 sind es nach dem ausgewiesenen Verteilungsmaßstab Wohnfläche 3.678,42 €.

Eine Durchsicht der Eigentümerversammlungsprotokolle für den Zeitraum 2022 bis 2025 hat in Bezug auf die Wohnung Nr. 31 eine Problematik zu klein dimensionierter Heizkörper mit unzureichendem Wärmefluss ergeben, die dem Vernehmen nach von einem Voreigentümer erneuert wurden. In der Versammlung vom 13.09.2023 wurde beschlossen, dass der Eigentümer unter Bezugnahme auf ein Handwerkerangebot vom 11.08.2022 die erforderlichen Heizkörper zu Kosten in Höhe von 4.317,32 € bis zum 06.10.2023 einbauen zu lassen hat. In der Versammlung vom 27.06.2025 berichtete der Verwalter zur aktuellen Situation. Danach wurde dem Eigentümer der Wohnung Nr. 31 eine erneute Frist bis zum 15.07.2025 gesetzt. Sollten innerhalb dieser Frist keine geeigneten Heizkörper installiert worden sein, ist die Einleitung rechtlicher Schritte (Klage) vorgesehen. Die Kosten für die nach wie vor ausstehende Erneuerung der Heizkörper werden im Abschnitt 6.5.2 wertmindernd berücksichtigt.

Im Übrigen wurden in den Versammlungen im Wesentlichen Formalien sowie die üblichen Themen der Bewirtschaftungskosten, überwiegend kleinere Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Untersuchung der Balkone behandelt. Soweit Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum ausstehen, ist derzeit davon auszugehen, dass diese durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt werden können. Ein Irrtum bleibt vorbehalten. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass einem Erwerber die inhaltliche Kenntnisnahme sämtlicher Versammlungsprotokolle

einschließlich der Beschlusssammlung des Verwalters sowie der vollständigen Teilungserklärung zum Zwecke der eigenen Meinungsbildung ausdrücklich anzuraten ist.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen[8]

Es ist einleitend darauf hinzuweisen, dass dem Sachverständigen keine Baubeschreibung für den baulichen Ursprung zur Verfügung stand. Weder in der Bauakte des Kreises Plön noch in der Bauakte der Stadt Schwentinental sind entsprechende Baubeschreibungen enthalten.

5.1 Rohbaumerkmale

Außenwände: Angenommen werden 30 cm starke Beton- bzw. Kalksandsteinwände im KG mit geputztem Sockel. Aufgehende Wände in zweischaliger Ausführung, vermutlich bestehend aus 1,5 cm Innenputz, 17,5 cm Hintermauerung aus KSL, 1 cm Schalenfuge und 11,5 cm rotbrauner Verblendung. Die Fassade hat nachträglich ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erhalten.

Innenwände: Vermutlich sind die Wohnungstrenn- und die Treppenhauswände in KSL ausgeführt und 24 cm stark (Rohbaumaß). Die Raumtrennwände in der Wohnung sind jeweils 11,5 cm, 17,5 cm und 24 cm stark und beidseitig geputzt. Nach der Bauzeichnung sind nicht tragend tlw. auch Leichtbauwände vorhanden.

Geschossdecken: Angenommen werden Stahlbetondecken in allen Geschossen mit einem entstehungszeittypischen Aufbau hinsichtlich Trittschall- und Wärmedämmung zuzüglich Estrich und Oberbelag.

Dach: Satteldach bzw. Kehlbalkendach als Nadelholzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen. Nachträglich wurde in dem nicht ausgebauten Dachgeschoss als Bodenabstellraum

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

eine im Aufbau nicht näher bekannte Wärmedämmung mit Dampfsperrbremse und teilweise sichtbaren OSB-Platten eingebracht. Die Regenrinnen und Fallrohre bestehen aus Zinkblech.

5.2 Ausbauzustand

Treppen: Kelleraußentreppe an der Giebelwestseite mit Betonstufen und Granitbelag auf den Tritt- und Setzstufen. Es gibt eine massive, geputzte Wange mit Granitabdeckung sowie ein verzinktes Stahlgeländer mit Flachstahlhandlauf. Das Treppenhaus hat vom Keller- bis zum Dachgeschoss eine identische Ausstattung, bestehend aus einer zweiläufigen U-Treppe mit Halbpodesten. Die Stahlbetonläufe mit Tritt- und Setzstufen haben ebenso wie die Podestflächen einen Oberbelag aus bauzeittypischen, hellen Werksteinplatten (Terrazzo-Optik). Hinzu kommt ein lackiertes Stahlprofilgeländer mit einem PVC-ummantelten Flachstahlhandlauf. Die Treppenhauswände sind halbhoch gefliest.

Fenster: Vorhanden sind in der Wohnung durchweg erneuerte Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Drehkippbeschlägen. Die Fensterbänke bestehen innen aus Juramarmor und aus Holz, die äußeren sind aus Leichtmetall hergestellt. Im Keller sind in der Regel Kellerfenster mit Lochblechgitter vorhanden.

Türen: Hauseingangstür einflügelig aus Leichtmetall mit Stangengriff und feststehendem Seitenelement sowie Sicherheitsverglasung. Im Seitenelement integriert sind die Briefkästen und das Klingeltableau. Dazu ein Glasvordach und ein ornamentverglastes Windschutzelement. T30-Türen zum Treppenhaus und zum Heizungsraum bzw. aus Kunststoff mit Ornamentglas für die Kelleraußentreppe. Die Abstellräume sind in der Regel als Holzlattenkonstruktion ausgeführt. Wohnungsabschlusstür als furniertes Türblatt (Innenseite weiß) mit Spion mit hölzernen Umfassungszargen. In der Wohnung gibt es erneuerte Weißlack-Stiltüren.

Bodenbeläge: Flur, Küche, Wohn- sowie das balkonseitige Kinderzimmer sind mit einem Laminatboden ausgestattet. Das zweite Kinderzimmer sowie das Schlafzimmer verfügen über einen Mosaikparkettboden aus dem Baujahr. Das Bad und der Abstellraum sind gefliest.

Sanitäre Ausstattung: In der Vergangenheit modernisiertes Bad mit Dusche und Glasabtrennung, wandhängendes WC als Vorwandinstallation mit UP-Spülkasten sowie Waschtisch. Weiße Objekte und Einhandhebelarmaturen. Wände halbhoch weiß gefliest, im Duschbereich höher. Entgegen dem Aufteilungsplan ist kein separater WC-Raum (mehr) vorhanden; stattdessen ein halb hoch gefliester Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Die alten Bodenfliesen sind im Türbereich (fehlender Übergang) sichtbar.

Beheizung: Ölzentralheizung des Fabrikats Buderus Logano plus GB 225. Das Baujahr (des Wärmeerzeugers) wird im Energieausweis mit 2008 angegeben. Das Heizöl wird in doppelwandigen Tanks aus Metall/Kunststoff des Fabrikats Roth DWT gelagert. Die Installationen in der Wohnung bestehen aus Plattenheizkörpern, die von einem Erwerber erneuert werden müssen (s. Abschnitt 4.3). Im Duschbad ist an der linken Wandseite ein Handtuchheizkörper installiert, der nach Auskunft der Mieterin funktionsfähig sein soll. Die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch (Durchlauferhitzer).

Sonstiges:

- Geflieste Loggia in Süd-Südostausrichtung mit einer Brüstung aus HPL-Schichtstoffplatten und einem Edelstahlgeländer.
- Einbauküche (L-Form), bestehend aus weißfarbigen Unter- und Hängeschränken, dunkler Arbeitsplatte, Edelstahlspüle mit Tropfblech und Einhandhebelmischbatterie, Backofen mit Keramikkochfeld und Dunstabzug. Die Geschirrspülmaschine und der freistehende Kühlschrank sind Mietereigentum. Der Zeitwert der Kücheneinrichtung ist gering einzustufen. Entgegen der Bauvorlage ist die Küche zur Flurseite hin offen gestaltet.
- Im Wohnzimmer ist ein Kaminofen installiert, der vor Einzug der Mieterin bereits vorhanden gewesen sein soll.
- Gegensprechanlage von der Wohnungstür zur Haustür.
- Keller- und Bodenabstellraum als Holzlatten-/Maschendrahtkonstruktion als wesentlicher Bestandteil des Sondereigentums. Entgegen der Nummerierung im Aufteilungsplan werden von der Mieterin die Räume mit den Nrn. 32 b und 28 b genutzt.
- Gemeinschaftlich genutzter Fahrrad- und gefliester Waschraum mit Geräteausstattung (Waschmaschine und Trockner mit Waschbuch) sowie ein Trockenraum im Dachgeschoss.

5.3 Außenanlagen

Die Grundstücksfreiflächen haben eine typische Beschaffenheit, wie sie für Mehrfamilienhäuser aus dem Entstehungszeitraum der 1960/70er Jahre weitgehend üblich sind. Die Einfriedigungen bestehen in der Regel aus Gehölzen bzw. lebenden Hecken, d.h. massive Einfriedigungen in Form von Zäunen, Mauern o.Ä. gibt es nicht. Die Hauszugangswege und die Erschließungswege sowie die Standplätze der Müllbehälter innerhalb des Grundstücks sind mit Betonrechtecksteinen und mit Betonplatten befestigt. Der Vorplatz bzw. die Verkehrsfläche der Garagenzeile ist ebenfalls mit Betonrechtecksteinen angelegt. Es gibt eine begrünte Spielplatzfläche für Kleinkinder (Schaukel, Rutsche, Wippen) mit Sitzbank. Die Außenanlagen präsentieren sich insgesamt in einem augenscheinlich guten Pflege- und Unterhaltungszustand mit Rasenflächen im Wesentlichen auf den Gebäudesüdseiten.

5.4 Wohnfläche

Flur	12,06 m²
Wohnzimmer	18,27 m²
Loggia (zu ½)	1,74 m²
Kinderzimmer	8,81 m²
Schlafzimmer	15,18 m²
Kinderzimmer	8,76 m²
Küche	8,54 m²
Duschbad/WC	4,49 m²
Abstellraum	1,61 m²
	79,46 m²

5.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinordnung[9]

Wie bei der Bewertung von Wohnungseinzeleigentum üblich, wurde nur eine von insgesamt 32 Wohneinheiten und nicht die Gesamtanlage im Detail besichtigt, sodass sich der Kenntnisstand im Wesentlichen auf den äußeren Eindruck des Gebäudes Elsterweg 3 mit Treppenhaus, die teilweise zugänglichen Keller- sowie Bodenräume und auf die räumlichen Grenzen des Sondereigentums der im 3. Obergeschoss links belegenen Wohnung Nr. 31 beschränkt.

[9] 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.

Im kurzzeitigen Durchgang zum Zweck der Verkehrswertermittlung waren für das Gemeinschaftseigentum zumindest augenscheinlich keine gravierenden bzw. werterheblichen Mängel und Schäden erkennbar, die zwingend einer sofortigen Beseitigung bedürfen. Über eventuell geplante Balkonsanierungsmaßnahmen liegen keine Detailinformationen vor. Unter Berücksichtigung des Baujahrs Mitte der 1960er Jahre besteht aus baulicher Sicht ein ordentlicher bis guter Unterhaltungszustand mit teilweise modernisierten Eigenschaften.

Nach einem Energieverbrauchsausweis vom 05.07.2018 für den Abrechnungszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2016 beträgt der Endenergieverbrauch 74 kWh/(m²·a). Ein Rückschluss auf den tatsächlichen Verbrauch einer einzelnen Wohnung ist damit nicht möglich. Insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten erheblich differieren, da sie sowohl von deren Lage im Gebäude als auch vom individuellen Nutzerverhalten abhängen.

Die Wohnung Nr. 31 ist unter Bezugnahme auf die vorherige Baubeschreibung gegenüber dem baulichen Ursprung in der Vergangenheit zwar modernisiert worden, vermittelt jedoch im Durchgang einen teilweise ungepflegten Eindruck infolge zunehmender Alterung bzw. intensiven Gebrauchs, sodass insbesondere zunächst dekorative Maler- und Tapezier- sowie Bodenbelagsarbeiten im Hinblick auf das in zwei Zimmern abgenutzte Parkett (Abschleifen und Neuversiegeln) in Verbindung mit einer Grundreinigung vor Einzug bzw. Mieterwechsel erforderlich sind. Des Weiteren sind im Duschbad im fensterseitigen Wand- und Deckenbereich Feuchteverfärbungen sowie Schimmelbildungen erkennbar. Ob es sich um bauphysikalische Ursachen oder nutzungsbedingte Einflüsse handelt, konnte im Rahmen einer kurzzeitigen Besichtigung zum Zweck der Verkehrswertermittlung nicht eindeutig festgestellt werden. Da andererseits auch die Dichtungen der Fenster in der Wohnung teilweise ebenfalls mit Schimmel belastet sind, ist ein falsches Lüftungsverhalten zumindest nicht ganz unwahrscheinlich. Des Weiteren sind tlw. Elektroleitungen, insbesondere eine vom Flur-Sicherungskasten herausgeführte Leitung, provisorisch auf der Wandoberfläche verlegt. Nach Auskunft der Mieterin sollen zudem mehrere Steckdosen sowie die Deckenbrennstelle im Wohnzimmer funktionslos sein.

In Verbindung mit den so oder so zu erneuernden Heizkörpern ist ein Sonderabschlag in einer Größenordnung von 15.000,00 € marktgerecht, welcher im Abschnitt 6.5.2 berücksichtigt wird.

6 Ermittlung des Verkehrswertes

6.1 Vorbemerkung

Der in der Zwangsversteigerung maßgebliche Grundstückswert wird nach § 74a Abs. 5 ZVG vom Vollstreckungsgericht (Amtsgericht) "festgesetzt". Als Grundstückswert wird nach dem ergänzenden Klammerzusatz dieser Vorschrift der Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 Baugesetzbuch (BauGB), bezogen auf den Zeitpunkt der Versteigerung, festgesetzt, wobei

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

6.2 Definition des Verkehrswertes

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

Anders formuliert handelt es sich um einen Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Mithin entspricht der Marktpreis (Verkehrswert) dem, was Käufer marktüblich zu zahlen bereit sind und was Verkäufer marktüblich akzeptieren. Voraussetzung dafür ist, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Dabei ist auch davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein persönliches bzw. außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden[10].

6.3 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

[10] 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.

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 Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden.

Der Sachverständige hat sich bereits im Vorwege um eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön bemüht. Mitgeteilt wurden sechs registrierte Kauffälle, die sich auf die Gebäude Elsterweg (2 Fälle) und Fasanenweg (2 Fälle) sowie auf die benachbarten Gebäude im Buchfinkweg (2) beziehen, sodass neben der Wohnlage auch die Baustrukturen im Wesentlichen sehr gut vergleichbar sind[11]. Davon war ein Kauffall mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufpreis als Ausreißer auszuschließen; zwei weitere Kauffälle wurden um mitverkaufte Garagen bereinigt. Der arithmetische Mittelwert der Stichprobe beträgt 2.236 €/m² Wohnfläche bei einer Spanne von min. 2.106 €/m² bis max. 2.372 €/m² Wohnfläche. Dieser bezieht sich auf eine durchschnittlich 65 m² große Wohnung im 1. Obergeschoss. Der Medianwert beträgt 2.321 €/m² Wohnfläche. Die Standardabweichung[12] vom Mittelwert beträgt 128 €/m²; der daraus resultierende Variationskoeffizient[13] von 0,06 ist ohne weitere Zu- und Abschläge gut verwertbar.

[11] Aus Datenschutzgründen muss auf eine nähere Einzelaufstellung mit Angabe der Hausnummern verzichtet werden.

[12] Kenngröße, die eine Aussage über das Maß der Streuung der einzelnen Werte der Stichprobe um ihren Mittelwert macht.

[13] Während die Standardabweichung eine Zahl ist, deren Größe je nach Höhe des Mittelwertes variiert, gibt der Variationskoeffizient die Standardabweichung als Prozentsatz des Mittelwertes an (Quotient aus Standardabweichung und Mittelwert). Die Güte eines Zusammenhangs unabhängig von der Größe der absoluten Werte kann so vergleichbar gemacht werden. In der Praxis der

Es ist einsichtig, dass aufgrund des begrenzten Stichprobenumfangs kein echtes Vergleichswertverfahren durchführbar ist. Andererseits sind nur wenige Kauffälle besser als gar keine. Hinzu kommt, dass dem Datenmaterial des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nicht entnommen werden kann, in welchem Verhältnis z.B. die Individualausstattungen und sonstigen Beschaffenheitsmerkmale vom Bewertungsobjekt besonders positiv oder negativ abweichen. Gleichwohl ist damit nach einer Ersteinschätzung zumindest eine grobe Richtung i.S. eines Erwartungs- bzw. Spannenwertes in einer Größenordnung von rund ±2.200 €/m² Wohnfläche vorgegeben. Im Hinblick auf die im Vergleich größere Wohnfläche des Bewertungsobjekts (je kleiner/größer die Wohnung, desto höher/niedriger ist – relativ in €/m² – der Preis) sowie die im Abschnitt 5.5 bereits näher beschriebenen Defizite ist hier tendenziell von einem eher unteren Spannenwert mit negativem Vorzeichen auszugehen.

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.

Darüber hinaus kommt das Ertragswertverfahren sowohl bei neuen als auch bei älteren Eigentumswohnungen in Betracht, die in Bauart und Ausstattung mit Mietwohnungen vergleichbar sind. Dabei ist in der Regel zwischen Eigentumswohnungen zu unterscheiden, die zumeist in sehr guten Wohnlagen eigengenutzt werden, und solchen, die neben einer Eigennutzung vornehmlich auch zum Zwecke der Vermietung (als Kapitalanlage) gehalten werden. Im zweiten Fall handelt es sich um typische Renditeobjekte. Das Bewertungsobjekt gehört insoweit grundsätzlich auch zu den Sowohl-als-auch-Objekten, denn über eine rein sachwertorientierte Eigennutzung hinaus, wie es marktüblich bei typischen Ein- bis max. Dreifamilienwohnhäusern (als rechtliches Volleigentum) in aller Regel der Fall ist, werden vergleichbare Wohnungen

Grundstücksbewertung mit ihren generell weniger präzisen Daten haben sich dabei folgende Maßstäbe entwickelt, die liberaler sind als streng statistische Beurteilungen. Es gilt für die Aussagekraft des Mittelwertes folgendes Ungleichsystem des Variationskoeffizienten:
0,00 < V ≤ 0,05 sehr gut
0,05 < V ≤ 0,10 gut
0,10 < V ≤ 0,15 u. U. noch ordentlich
0,15 < V ≤ 0,20 recht bedenklich
0,20 < V absolut verwerflich

sehr häufig auch vermietet. Da es an einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise mangelt, gleichzeitig jedoch eine Vermietung in dieser Nachbarschaftslage auch nicht untypisch ist, steht dem stattdessen die exaktere Preisbemessung nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ausgleichend gegenüber. Hinzu kommt, dass die für das Ertragswertverfahren benötigten Marktdaten in ausreichender Qualität vorhanden sind. Dazu gehören u.a. Liegenschaftszinssätze und marktüblich erzielbare Mieten. Mithin ist der in diesem Gutachten gesuchte Verkehrswert nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie individuell gestaltete Eigenheime (Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gebaut und gekauft) werden. Das Sachwertverfahren beruht insoweit im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Auch wenn der anteilige Sachwert des Grundstücks hier grundsätzlich unproblematisch aus dem Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen und den sonstigen Anlagen (u. a. Außenanlagen) ermittelt werden könnte, mangelt es in der Hauptsache an geeigneten Sachwertfaktoren i. S. d. § 21 Abs. 3 ImmoWertV, um das vorläufige Sachwertergebnis an die Grundstücksmarktlage bzw. an die allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen. Eine Identität zwischen Kosten und Wert besteht im Regelfall nicht; der auf dem Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich vielmehr erst durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag.

Mithin ist auf die Durchführung des Sachwertverfahrens zu verzichten, da es weder ansatzweise noch unterstützend geeignet ist, zum Verkehrswert eines einzelnen Wohnungseigentums zu führen. Im Übrigen ist es ausreichend, die Wertermittlung mit nur einem Wertermittlungsverfahren durchzuführen, insbesondere dann, wenn das gewählte Verfahren die Anschauungen des maßgebenden Grundstücksteilmarktes zutreffend widerspiegelt.

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 27-34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Beim allgemeinen (zweigleisigen) Ertragswert-

verfahren (§ 28 ImmoWertV) werden die marktüblich erzielbaren Erträge in einen Boden- und einen Gebäudewertanteil modellhaft aufgespaltet. Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutz-bares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzt erzielbarer Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen). Die der Kapitalisierung zugrunde liegenden Parameter sind als Zeitraum die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes und als Zinssatz der für die betreffende Immobilienart ermittelte bzw. objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen. Um den Ertragswert als Verfahrensergebnis zu erhalten, ist der vorläufige Ertragswert gegebenenfalls noch an die Marktlage anzupassen und um den Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

6.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

6.4.2.1 Bodenwertanteil am Grundstück

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

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese nach dem Wortlaut des § 40 (2) ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (mittelbarer Preisvergleich). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13-16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Bodenrichtwerte sind insbesondere dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustands 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.

6.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön zur Verfügung stehen. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes.

6.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2026 für den hier maßgeblichen Stadtbezirk im Ortsteil Klausdorf einen Bodenrichtwert in Höhe von 260,00 €/m² festgestellt. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 55), definiert als Wohnbaufläche für den Teilmarkt der ertragsorientierten Mehrfamilienwohnhäuser mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) von 1,0. Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es hingegen nicht[14].

Durch den Glücksfall eines geeigneten Richtwertgrundstücks sowohl aus der direkten als auch aus der mittelbaren Nachbarschaft sind mehrere der sonst wertbildenden Faktoren unberücksichtigt zu lassen, weil sie dem Grundsatz nach bereits Gegenstand der Bodenrichtwertermittlung geworden sind. Des Weiteren stimmt auch das bauliche Nutzungsmaß mit einer eingangs bereits vorermittelten wGFZ von 0,98 bzw. rund 1,0 gut mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Argumente für gesonderte Zu- oder Abschläge sind daher nicht bekannt. Des

[14] Einzusehen im Internet unter https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS.

Weiteren ist auch keine konjunkturelle Anpassung erforderlich, da der Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung vom Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens noch nicht allzu weit entfernt liegt und zum vorherigen Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 ein identisch hoher Bodenrichtwert ermittelt wurde. Im Übrigen würde selbst eine hohe Unsicherheit im Bodenwertergebnis den Ertragswert des Gutachtens nicht wesentlich verändern, was auf die Systematik des Ertragswertverfahrens bzw. dessen relative Unempfindlichkeit gegenüber Bodenwertänderungen bei noch ausreichend langer Restnutzungsdauer (≥35 Jahre) zurückzuführen ist. Der Bodenwert braucht insoweit auch nicht mit übertriebener Genauigkeit ermittelt zu werden, weil selbst grobe Fehler sich in aller Regel nur gering auf das Ertragswertergebnis auswirken.

Ansonsten besitzt die Wohnung Nr. 31 einen relativen Miteigentumsanteil von 349/10.000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Gebäude, Grund und Boden), sodass mit Unterstützung dieses Miteigentumsanteils für die Ertragswertermittlung ein gedanklicher Bodenwertanteil am Gesamtbodenwert ableitbar ist. Der Bodenwertanteil am Grundstück beträgt danach:

3.555 m² x 260,00 €/m² x 349/10.000 =	32.258,07 €
Bodenwertanteil am Grundstück	**rund 32.300,00 €**

6.4.2.2 Rohertrag bzw. marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z.B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen anfallende Mehr- oder Mindererträge sind bei Anwendung des ein- und zweigleisigen Standardverfahrens ggf. noch als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Im Regelfall ist dabei schon allein aus pragmatischen Gründen von einem Rohertrag unter Ausschluss der üblicherweise umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten) auszugehen. Diese Bewirtschaftungskosten können außer Betracht bleiben, denn sie müssten ohnehin wieder zum Abzug gebracht werden. Ebenfalls nicht zum Rohertrag gehört (bei gewerblicher Vermietung) die ggf. anfallende Umsatzsteuer. D.h., eine Vorsteuerabzugsberechtigung bleibt grundsätzlich unberücksichtigt, da dies den ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zuzurechnen ist.

Ableitend aus den vorgenannten Grundsätzen bedarf es nicht zwingend der Berücksichtigung der tatsächlich erzielten Erträge. Hinzu kommt, dass bestehende Mietverhältnisse bei einer Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung unter Hinweis auf § 57a ZVG (besonderes Kündigungsrecht des Erstehers) für den Regelfall auch unbeachtet bleiben. Zur Ermittlung des marktüblich erzielbaren Rohertrags (Nettokaltmiete) kommt bei Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete in Betracht, die nach § 558 Abs. 2 BGB aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurde und z.B. dem Mietspiegel entnommen werden kann, oder hilfsweise auch die Marktmiete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage erzielt werden kann, da der Vermieter (abgesehen von mietrechtlichen Besonderheiten bzw. Kappungsgrenzen) in der Regel dann nicht 1:1 an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden ist. Grundsätzlich ist im Rahmen der Ertragswertermittlung von Wohnimmobilien von der ortsüblichen Vergleichsmiete als der marktüblich erzielbaren Miete i.S. des § 27 Abs. 1 ImmoWertV auszugehen, da die Marktmiete nicht nachhaltig ist. Die Marktmiete muss faktisch als Festmiete betrachtet werden, da sie erst dann erhöht werden kann, wenn sie mit der Zeit von der ortsüblichen Vergleichsmiete "überholt" wird. Jedoch würde auch in Fällen einer existenten Abweichung kein wesentlich wertbeeinflussender Differenzwert entstehen, da die Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte auf der Grundlage von sog. Bestandsmieten abgeleitet werden und darin derartige Abweichungen enthalten sind.

Nachdem es einen Mietspiegel weder für die Stadt Schwentinental noch für andere Gemeinden und Städte innerhalb des Kreises Plön gibt, wird Bezug genommen auf die dem Sachverständigen örtlich und regional bekannt gewordenen Vergleichsmieten aus anderen Begutachtungen sowie auf Maklerveröffentlichungen, Preisspiegel und Auswertungen von Angebotsmieten aus Printmedien und Online-Portalen. Die um Ausreißer bereinigte Spanne der innerhalb dieser Baualtersklasse und Wohnungsgröße dem Sachverständigen regional bekannt gewordenen Bestandsmieten (2/3-Spanne) beträgt rund 6,50 €/m² bis 9,50 €/m² Wohnfläche. Dem Online-Portal Immobilienscout24 sind für den Zeitraum 01/2025 bis 12/2025 im Postleitzahlenbezirk 24222 für Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 m² und 90 m² 16 veröffentlichte Angebotsmieten mit einem nicht auswertbaren Streuungsintervall (90%) von 6,91 €/m² bis 13,17 €/m² (einschließlich Neubauten) zu entnehmen. Die Datenbank des Sprengnetter-Vergleichsmietensystems gibt stattdessen auf Basis multipler und linearer Regressionsanalysen eine marktübliche Miete von nur 6,77 €/m² Wohnfläche für 70 m² große Wohnungen in einem typischen Mehrfamilienhaus mit einer Spanne von 6,24 €/m² bis 7,35 €/m² Wohnfläche an. Die Wohnlage, die Ausstattung und das Baujahr wurden in dieser Auswertung nur teilweise berücksichtigt. Nach Einschätzung des Sachverständigen in Verbindung mit eigenem Vergleichsmietenmaterial ist nach den üblichen mietpreisbildenden Kriterien Art, Größe, Aus-

stattung, Beschaffenheit, Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit für die im 3. Obergeschoss belegene Wohnung Nr. 31 (größer als 70 m² mit bauzeittypischem Grundriss, Lage in einem reinen Wohngebiet, Loggia, teilmodernisiert, Abstellräume im Keller- und im Dachgeschoss, kein Stellplatz) stattdessen eine Nettokaltmiete (geänderte Bestandsmiete) in Höhe von rund 8,50 €/m² im örtlichen Vergleich als marktgerecht anzusehen.

Der Jahresrohertrag ermittelt sich unter diesen Voraussetzungen wie folgt:

79,46 m² Wohnfläche x 8,50 €/m² x 12 Monate =		8.104,92 €
Jahresrohertrag	**rund**	**8.105,00 €**

Die hier angenommenen Jahresrohertragsüberlegungen beruhen auf einer Einschätzung der Marktlage und der Betrachtungsweise von Käufern vergleichbarer Objekte. Es kann nicht versichert werden, dass dieser Rohertrag tatsächlich immer und exakt in dieser Höhe erzielt wird.

6.4.2.3 Bewirtschaftungskosten bzw. Reinertrag

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag üblicherweise nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Bewirtschaftungskosten sind nach der Grundsatzregelung des § 32 Abs. 1 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien etc., soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis:

- Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte u. Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
- Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung/ Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
- Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Bei der Wertermittlung sind dieselben Bewirtschaftungskosten zugrunde zu legen, die u.a. auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen. Einer Position Betriebskosten bedarf es nicht, da das Ertragswertermittlungsmodell dieses Gutachtens unterstellt, dass sämtliche Betriebs- und Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind. Danach sind die auf den aktuellen Stand 2026 (jährliche Anpassung) angepassten Bewirtschaftungskosten gemäß den Modellansätzen der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV wie folgt anzusetzen:

Betriebskosten	entfällt	0,00 €
Verwaltungskosten	439,00 €/Wohneinheit	439,00 €
Instandhaltungskosten	14,40 €/m² x 79,46 m² Wohnfläche	1.144,22 €
Mietausfallwagnis	2% von 8.105,00 €	162,10 €
Bewirtschaftungskosten		**1.745,32 €**

Das sind 21,53% des Jahresrohertrags. Der **Jahresreinetrag** beträgt damit **6.359,68 €**.

6.4.2.4 Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Ertragswertermittlung kann die Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage an sich außer Betracht bleiben, denn zur Kapitalisierung des Reinertrags muss lediglich die Restnutzungsdauer abgeschätzt werden. Diese bestimmt sich nach der Grundsatzregelung des § 4 Abs. 2 ImmoWertV nach der prognostizierten Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Die danach übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Die Restnutzungsdauer nach Abs. 3 bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts – wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts – können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Nach den Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ist als Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) die Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei Mehrfamilienwohnhäusern auf 80 Jahre begrenzt. Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungs-

dauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen). 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 von nicht modernisiert bis umfassend modernisiert 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 sind[15]. 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 Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Mehrfamilienhaus bzw. Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag ein bisheriges Alter von 61 Jahren. Die Gebäudestruktur ist in die Gruppe der Mehrfamilienwohnhäuser einzuordnen, deren wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer rund 80 Jahre beträgt (Modellansatz). Unter Bezugnahme auf die vorherige Baubeschreibung ist im zunehmenden Zeitablauf im Gemeinschafts- und Sondereigentum der Wohnung Nr. 31 ein überwiegend mittlerer Modernisierungsgrad im mittleren Grenzbereich zu berücksichtigen, was nach den Modellvorgaben gemäß Anlage 2 ImmoWertV – statt rechnerisch 80 Jahre minus 61 Jahre = 19 Jahre Restnutzungsdauer – eine um 16 Jahre verlängerte wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** von rund **35 Jahren** für das Ertragswertverfahren dieses Gutachtens am Wertermittlungsstichtag ergibt.

6.4.2.5 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV definiert als Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt

[15] Hinzu kommt, dass eine nennenswerte Verlängerung der Restnutzungsdauer nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht wird, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und vor allem auch wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich, wenn z.B. ausschließlich ein Bad oder die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, wirken grundsätzlich nicht wesentlich restnutzungsdauerverlängernd.

marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Gleichzeitig kommt dem Liegenschaftszinssatz die Funktion eines Marktanpassungsfaktors im Rahmen der Ertragswertermittlung und eines Korrekturfaktors hinsichtlich etwaiger Mängel des der Ertragswertermittlung zu Grunde liegenden Ertragswertermittlungsmodells und seiner Generalisierung zu. Darüber hinaus ist der Liegenschaftszinssatz eine wichtige, die Rentierlichkeit einer Immobilieninvestition beschreibende Maßzahl. Der Liegenschaftszinssatz entspricht damit näherungsweise dem Verhältnis des Reinertrages zum Kaufpreis bzw. der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen. Bei einem Ertragsobjekt ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, zukünftiges Entwicklungspotenzial, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst der zukünftig zu erwartende und/oder erwartete Nutzen aus der Immobilie. Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich der Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten, der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Wie sich also eine Liegenschaft verzinst, bestimmt zuallererst der Grundstücksmarkt selbst. Wird also für eine Immobilie, die einen bestimmten Jahresreinertrag abwirft, ein überdurchschnittlicher Kaufpreis entrichtet, so begnügt sich der Erwerber dieser Immobilie mit einer entsprechend verminderten Rendite – und umgekehrt. Der Liegenschaftszinssatz wird deshalb aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt repräsentativ sind. Mit dem so abgeleiteten Liegenschaftszinssatz werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt, denn diese gehen in die Kaufpreise ein, aus denen der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde. Die künftige Entwicklung findet damit (indirekt) Eingang in das Ertragswertverfahren, und zwar nicht etwa nach der subjektiven Einschätzung des Sachverständigen, sondern nach der objektiven Einschätzung des Grundstücksmarktes. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV gegebenenfalls an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern aus Verkäufen der Jahre 11/2024 bis 12/2025 einen Liegenschaftszinssatz von 2,5% ermittelt. Die regional benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel und im Kreis Rendsburg-Eckernförde haben bislang keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Auf Basis bundesweiter Erhebungen ist für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen eine mittlere Bandbreite des Liegenschaftszinssatzes von 1,5% bis 4,5% bekannt.

Die Bandbreite der anzuhaltenden Liegenschaftszinssätze ist nach Einschätzung und Kaufpreisrückrechnungen regionaler Vergleichsgutachten des Sachverständigen von annähernd vergleichbaren Objekten – unter Berücksichtigung sowohl zinsmindernder als auch zinserhöhender Einflussfaktoren – zwischen 2% und 3% festzulegen, sodass der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön kreisweit festgestellte Liegenschaftszinssatz grundsätzlich nachvollziehbar ist. Bezogen auf die Verhältnisse der Stadt Schwentinental ist ein um 0,25 Prozentpunkte reduzierter, d. h. objektspezifisch angepasster **Liegenschaftszinssatz** in Höhe von **2,25%** als marktgerecht anzusehen.

6.4.2.6 Kapitalisierungsfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 (1) ImmoWertV). Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich nach der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV wie folgt:

$$\frac{1-(1+0{,}0225)^{-35}}{0{,}0225} = 24{,}0458$$

Bei einer modellbedingt angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren und bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,25% beträgt der Barwert- bzw. **Kapitalisierungsfaktor 24,0458**. Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung sind auch im Anhang B (zu Nr. 34.2) der ImmoWertA tabelliert.

6.4.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes im Zusammenhang

Das Ertragswertverfahren führt in der Zusammenstellung der in den Vorabschnitten vorgestellten Parameter zunächst zu folgendem (vorläufigen) Ergebnis. Die nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eventuell noch zusätzliche erforderliche Marktanpassung und die nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV gegebenenfalls bisher noch unberücksichtigt gebliebenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden im nachstehenden Abschnitt 6.5 ff. noch gesondert behandelt.

Jahresrohertrag	Abschnitt 6.4.2.2	=	8.105,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	Abschnitt 6.4.2.3	-	1.745,32 €
Jahresreinertrag		=	6.359,68 €
abzgl. Reinertragsanteil des Bodens:			
2,25% Liegenschaftszinssatz	Abschnitt 6.4.2.5		
32.300,00 € Bodenwertanteil	Abschnitt 6.4.2.1.2		
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil)		-	726,75 €
Ertrag der baulichen Anlagen		=	5.632,93 €
Kapitalisierungsfaktor	Abschnitt 6.4.2.6	x	24,0458
Ertragswert der baulichen Anlagen		=	135.448,31 €
zzgl. Bodenwertanteil	Abschnitt 6.4.2.1.2	+	32.300,00 €
vorläufiger Ertragswert der Wohnung		=	167.748,31 €
		rund	**168.000,00 €**

6.5 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. Ertragswertes des Grundstücks (Wohnung) 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 Ertragswert des Grundstücks entspricht dem Verkehrswert.

6.5.1 Marktanpassung

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."[16] Der (objektive) Verkehrswert (Marktwert) ist demzufolge nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen. Dieser muss nicht zwingend dem objektiven Verkehrswert entsprechen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente, sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite, einfließen können. Der Verkehrswert ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis. Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

Der Abschnitt "Verfahrenswahl" enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- 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 grundsätzlich 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.

Sich an den Preisen für vergleichbare Objekte zu orientieren, entspricht den auf dem Grundstücksteilmarkt der Eigentumswohnungen vorherrschenden Gepflogenheiten. Die Usancen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, d.h. die Maßstäbe, die der Verkehr bei Grundstücksverkäufen und -ankäufen anzuwenden pflegt, sind auch ein wesentliches, bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigendes Kriterium. Im Beurteilungsfall hingegen konnte ein echtes Vergleichswertverfahren mangels einer zu geringen Anzahl von stichtagsnah realisierten (und geeigneten) Kauffällen nicht durchgeführt werden, auch wenn diesem Verfahren generell der Vorzug eingeräumt ist. Ein daraus hilfsweise abgeleiteter (indirekter)

[16] BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

Vergleichswert könnte daher zufällig richtig, zu hoch oder zu niedrig sein; auch wenn die im Abschnitt 6.3 vorgestellten Kauffälle den vorläufigen Ertragswert der Wohnung grundsätzlich bestätigen. Auf die Durchführung des Sachwertverfahrens war deshalb zu verzichten, weil geeignete Sachwertfaktoren i.S. des § 21 Abs. 3 ImmoWertV für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern nicht zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund hätte ein vorläufiger Sachwert auch weder eine Kontroll- noch eine Ergänzungs- bzw. Unterstützungsfunktion.

Insoweit verblieb als einzig beste Alternative das Ertragswertverfahren, bei dessen Anwendung (wie auch in aller Regel beim Vergleichswertverfahren) die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt direkt Eingang in die Wertermittlung finden. Nämlich einerseits durch den Ansatz marktüblich erzielbarer Erträge sowie einer nach allgemeinen Erfahrungssätzen sich bemessenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, und andererseits, indem man diese Erträge mit einem Zinssatz kapitalisiert, der aus Kaufpreisen abgeleitet wird und der die vom Grundstücksmarkt erwartete Ertragsentwicklung und die vom Grundstücksmarkt erwartete Verzinsung des in die Immobilie investierten Kapitals reflektiert, sei es ökonomisch begründbar oder auch nicht. Dies leistet hauptsächlich der aus Marktpreisen abgeleitete und objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz i.S. des § 33 ImmoWertV.

Der Liegenschaftszinssatz ist mithin ein Zinssatz, mit dem die Ertragswertermittlung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt "justiert" wird, und zwar unmittelbar im Verfahrensgang selbst, sodass es angesichts der Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten an dieser Stelle auch keiner weiteren Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge i.S. des § 7 Abs. 2 zum bzw. vom vorläufigen und durch den Liegenschaftszinssatz marktangepassten Ertragswert der Wohnung von 168.000,00 € bedarf. Infolgedessen ist der vorläufige Ertragswert mit dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der Wohnung identisch.

Der hier vorermittelte vorläufige Ertragswert der Wohnung entspricht rechnerisch dem 20,73-Fachen des kalkulatorisch angenommenen Jahresrohertrages und 2.114,27 €/m² Wohnfläche.

Sowohl das Vielfache des Jahresrohertrags als auch der Vergleichsmaßstab €/m² Wohnfläche liegen im Ergebnisvergleich innerhalb marktüblicher Spannen von annähernd vergleichbaren Objekten, wie sie dem Sachverständigen aus seiner gutachterlichen Tätigkeit bekannt geworden sind, sodass das Erfordernis einer zusätzlichen Marktanpassung voll entfällt, da sich insgesamt plausible Verhältnisse eingestellt haben.

Mithin gilt:

vorläufiger Ertragswert der Wohnung	168.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert der Wohnung	**168.000,00 €**

6.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hingegen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden[17], 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).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale objektiver Art sind i. S. der vorstehenden Ausführungen nicht bekannt bzw. außerhalb der im Abschnitt 5.5 bereits beschriebenen Defizite als nicht disponible Investitionserfordernisse in Höhe von pauschal -15.000,00 € nicht zu berücksichtigen. Der (endgültige) Ertragswert der Wohnung ergibt sich abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der Wohnung	168.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-15.000,00 €
Ertragswert des Wohnung	**153.000,00 €**

[17] 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.

6.5.3 Verkehrswertergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Ertragswert der Wohnung, der nach den Vorschriften der §§ 27-34 ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 153.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktsituation/-lage wurde durch die Verwendung marktkonformer Daten/Mieten etc. und eines teilmarktgerecht anzusehenden Liegenschaftszinssatzes bereits berücksichtigt, sodass auch an dieser Stelle keine weiteren Zu- oder Abschläge mehr erforderlich sind.

Demzufolge ist der **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des **Wohnungseigentums Nr. 31** im Haus **Elsterweg 3 in 24222 Schwentinental** zum **Wertermittlungsstichtag 24.04.2026** auf

153.000,00 €

(in Worten: einhundertdreiundfünfzigtausend Euro)

festzustellen.

Aufgestellt: Kiel, den 27. April 2026

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

8 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

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

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungskarte
Anlage 2: Straßenplan
Anlage 3: Liegenschaftskarte
Anlage 4: Lageplan
Anlage 5: Vorderansicht
Anlage 6: Rückansicht
Anlage 7: Giebelansicht und Schnitt
Anlage 8: KG-Grundriss
Anlage 9: 3. OG-Grundriss
Anlage 10: Wohnungsgrundriss (vergrößert)
Anlage 11: DG-Grundriss
Anlage 12: Wirtschaftsplan (3 Seiten)
Anlage 13: Bildaufnahmen (10 Seiten)

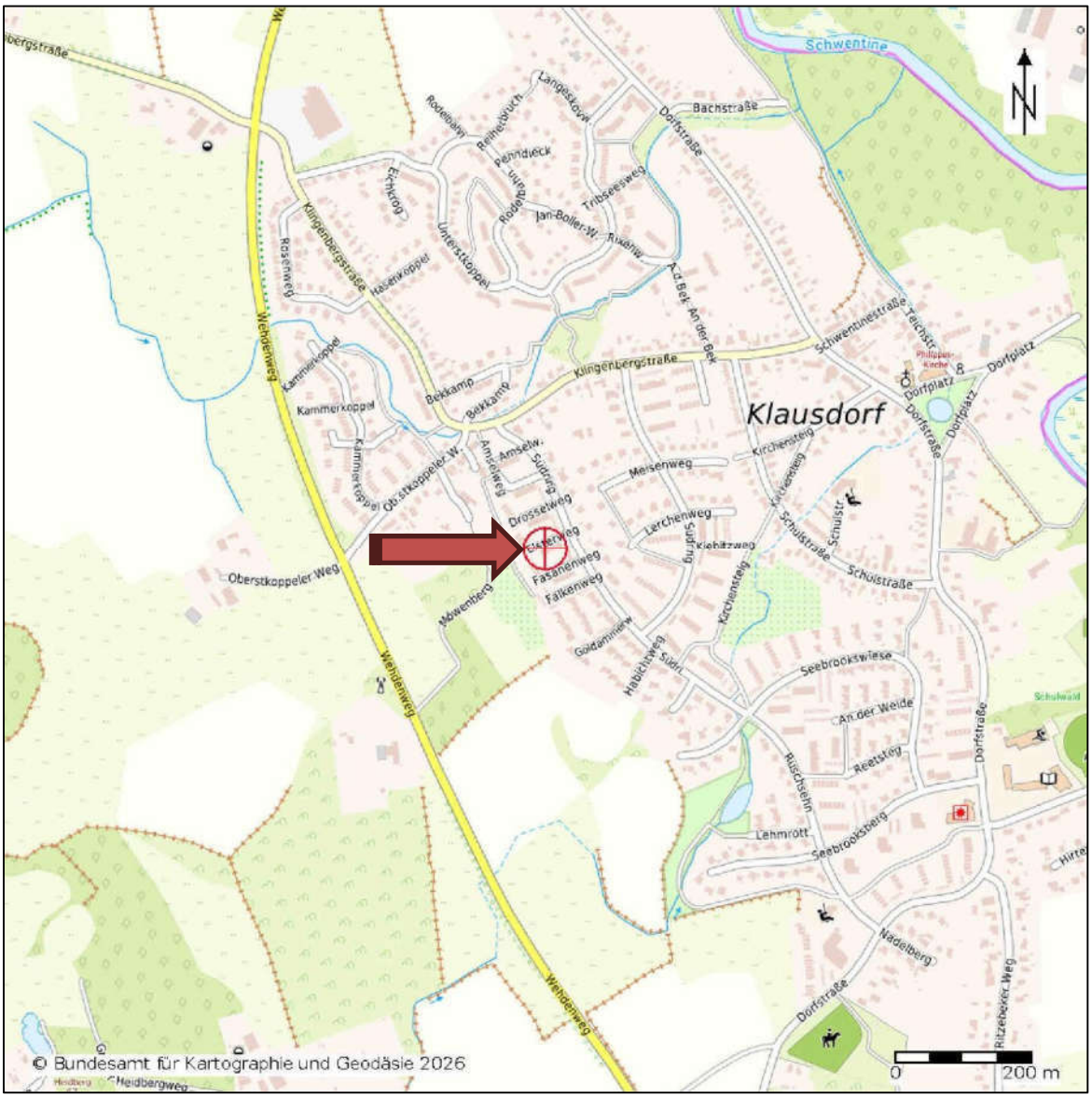
Urheberschutz. Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in einer digitalen PDF-Version erstellt, die dem Gericht per MJP zugestellt wurde.

Anlage 1

Quelle:	TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf www.bkg.bund.de
Aktualität:	21.04.2026
Maßstab:	1:100.000

Umgebungskarte

Anlage 2



Quelle:	TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf www.bkg.bund.de
Aktualität:	21.04.2026
Maßstab:	1:10.000

Straßenplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

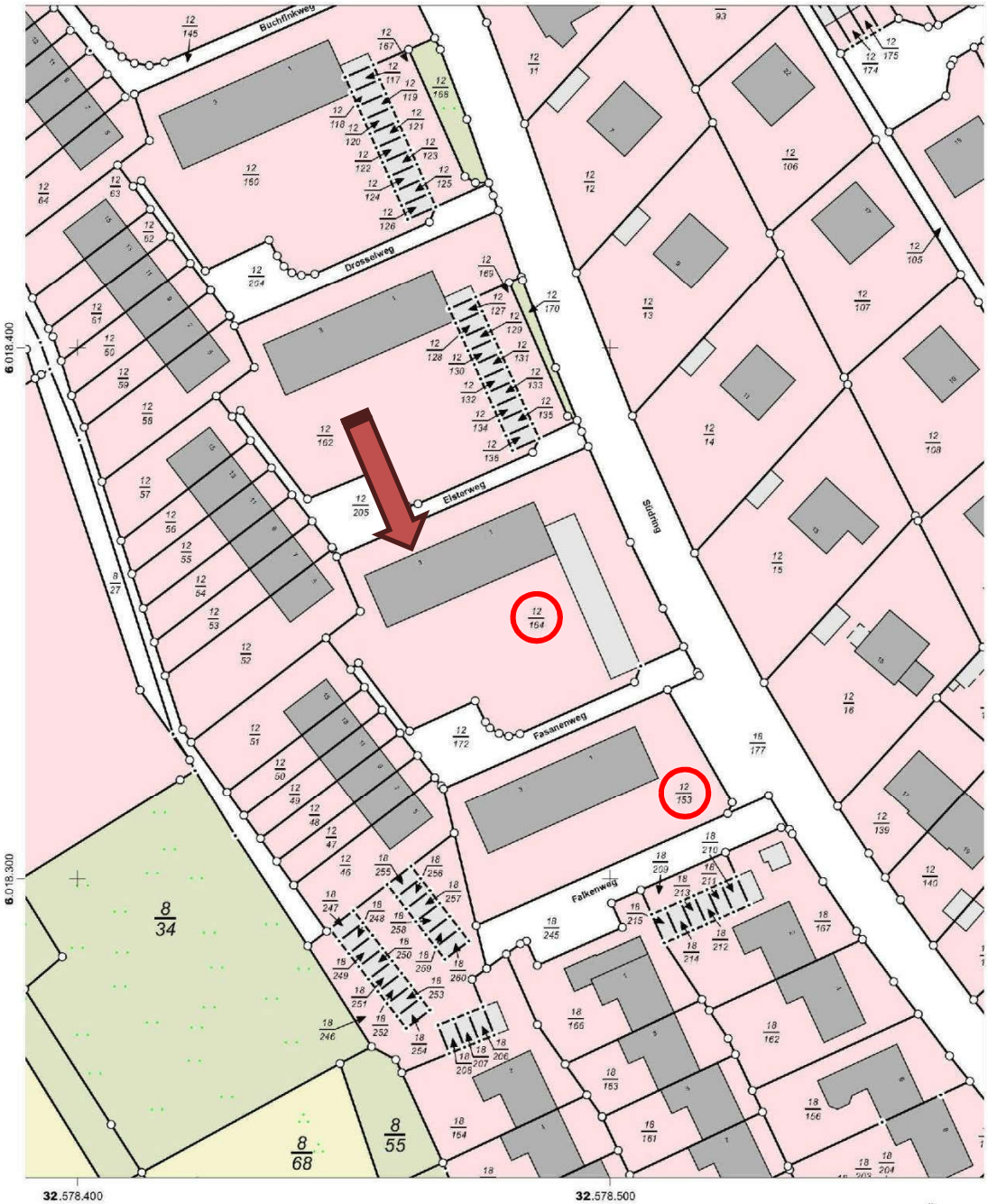
Erstellt am 11.04.2026

Flurstück: 12/164
Flur: 3
Gemarkung: Klausdorf

Gemeinde: Schwentinental
Kreis: Plön

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

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

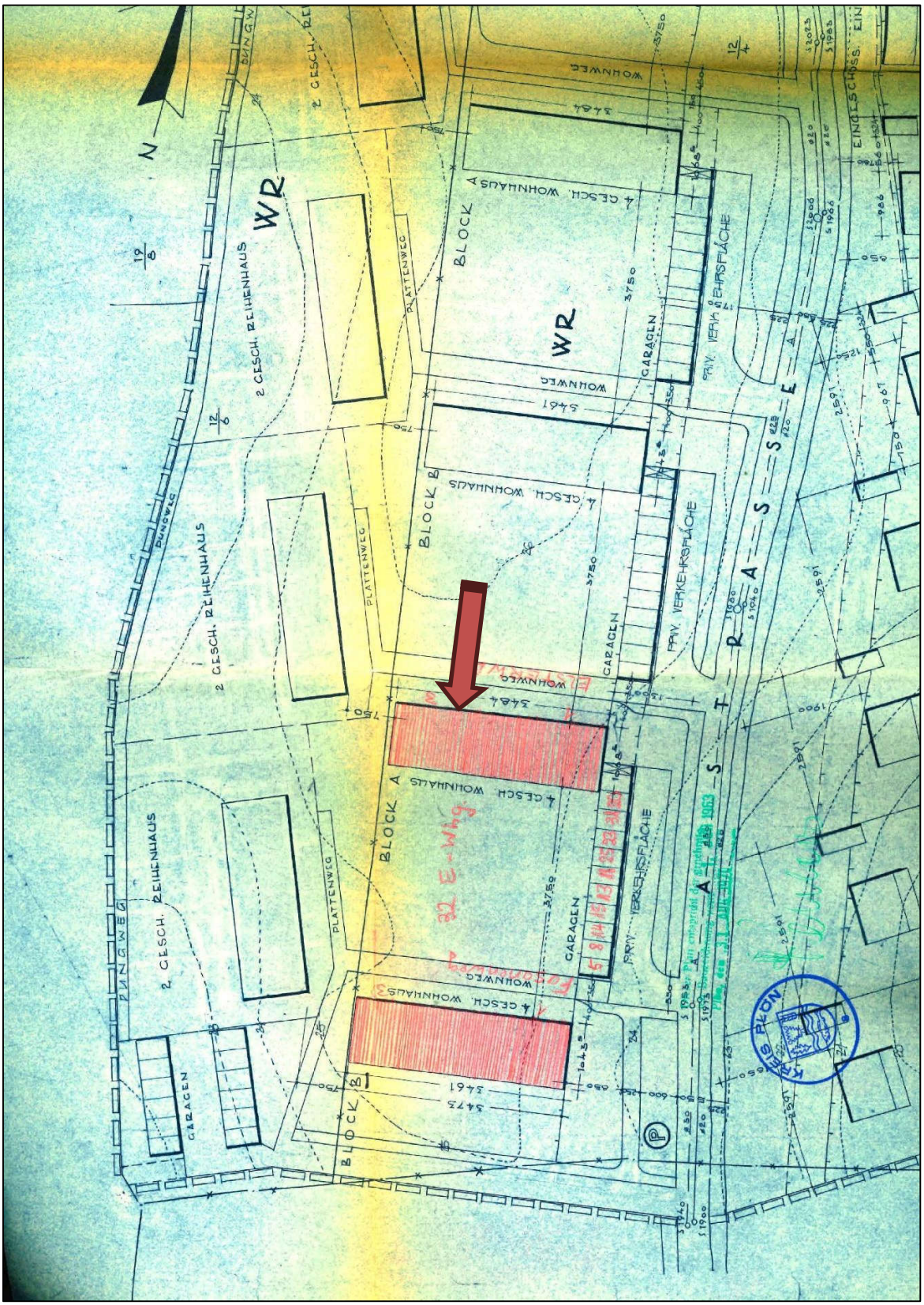


Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

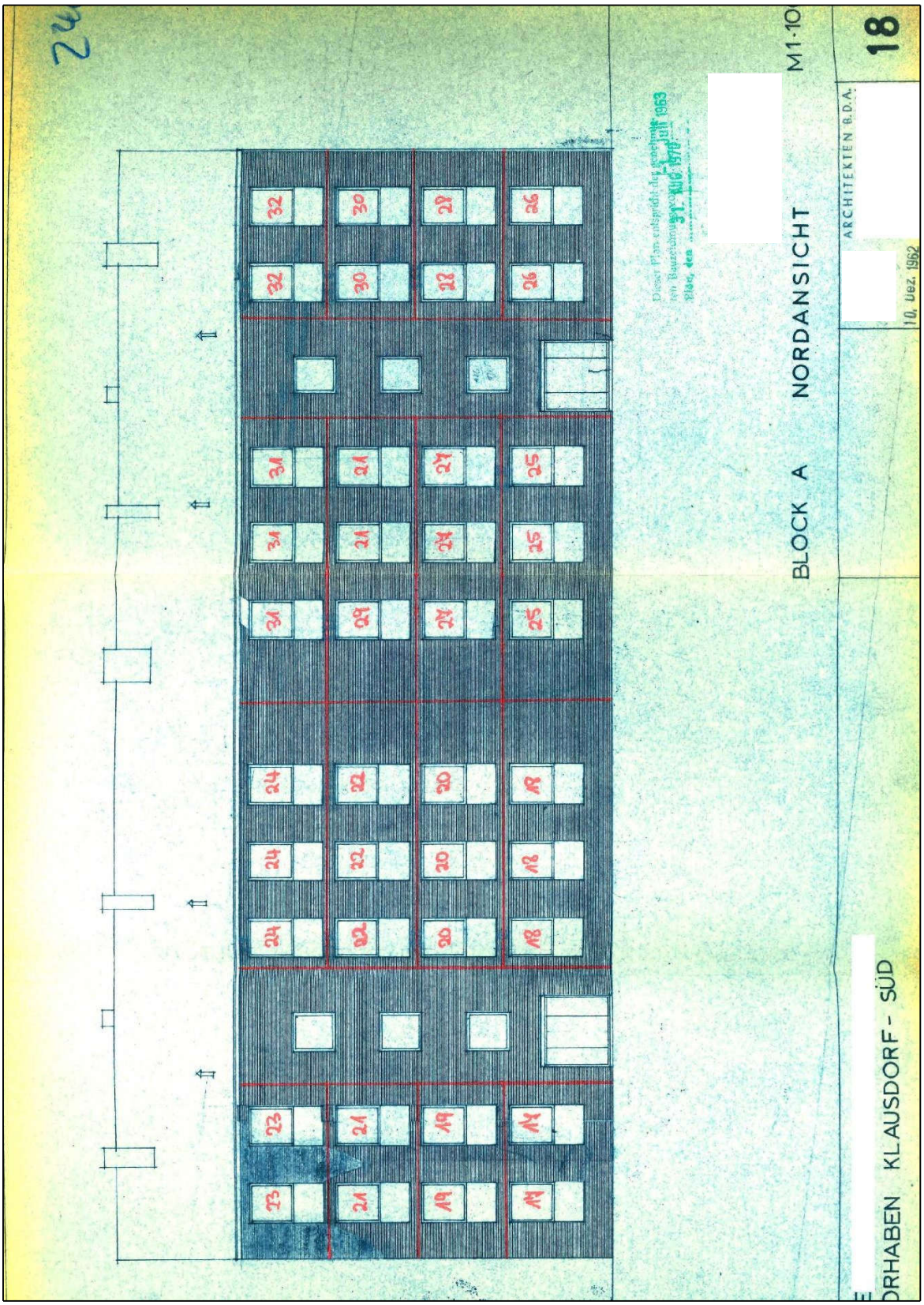
Liegenschaftskarte

Anlage 4



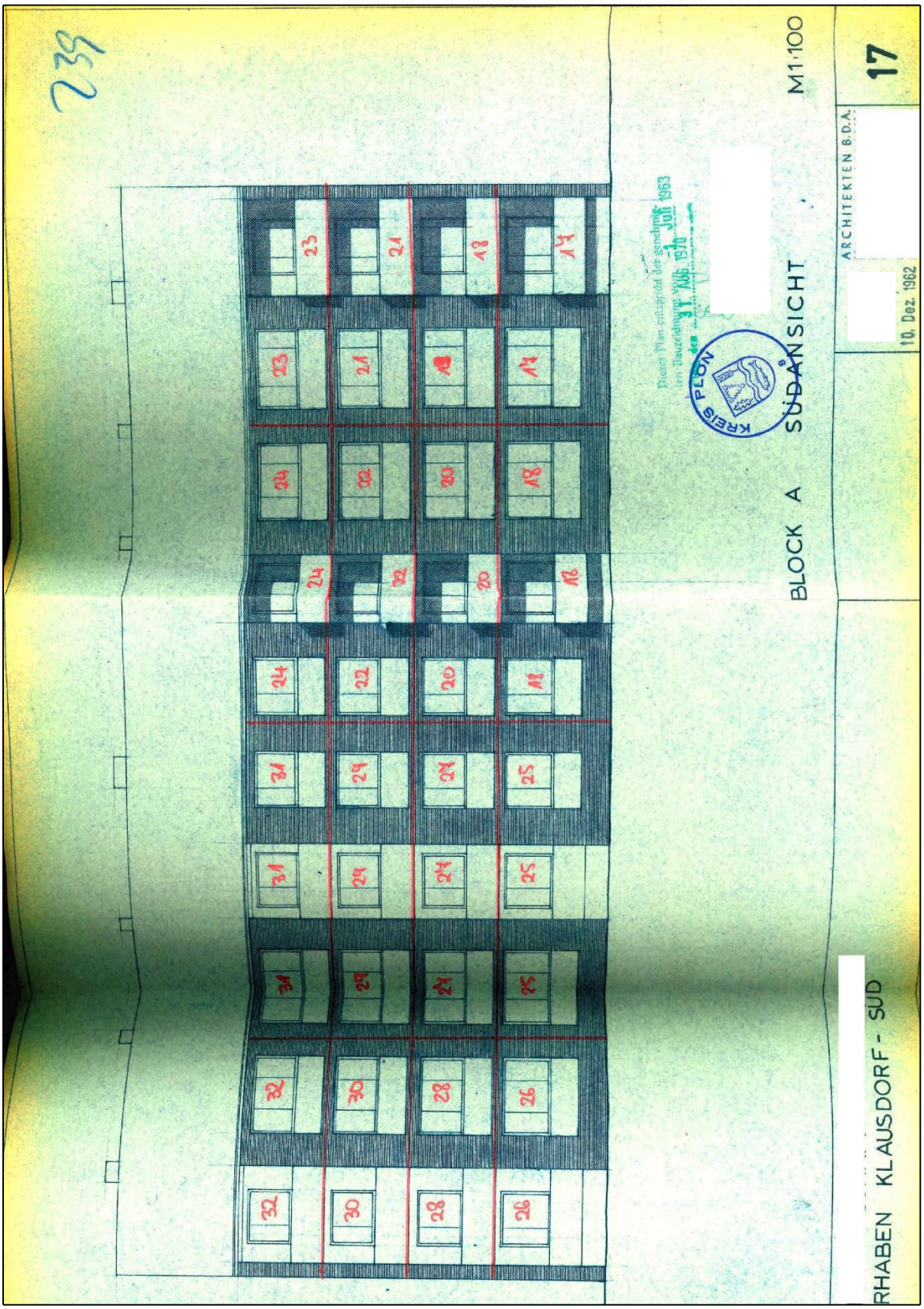
Lageplan

Anlage 5

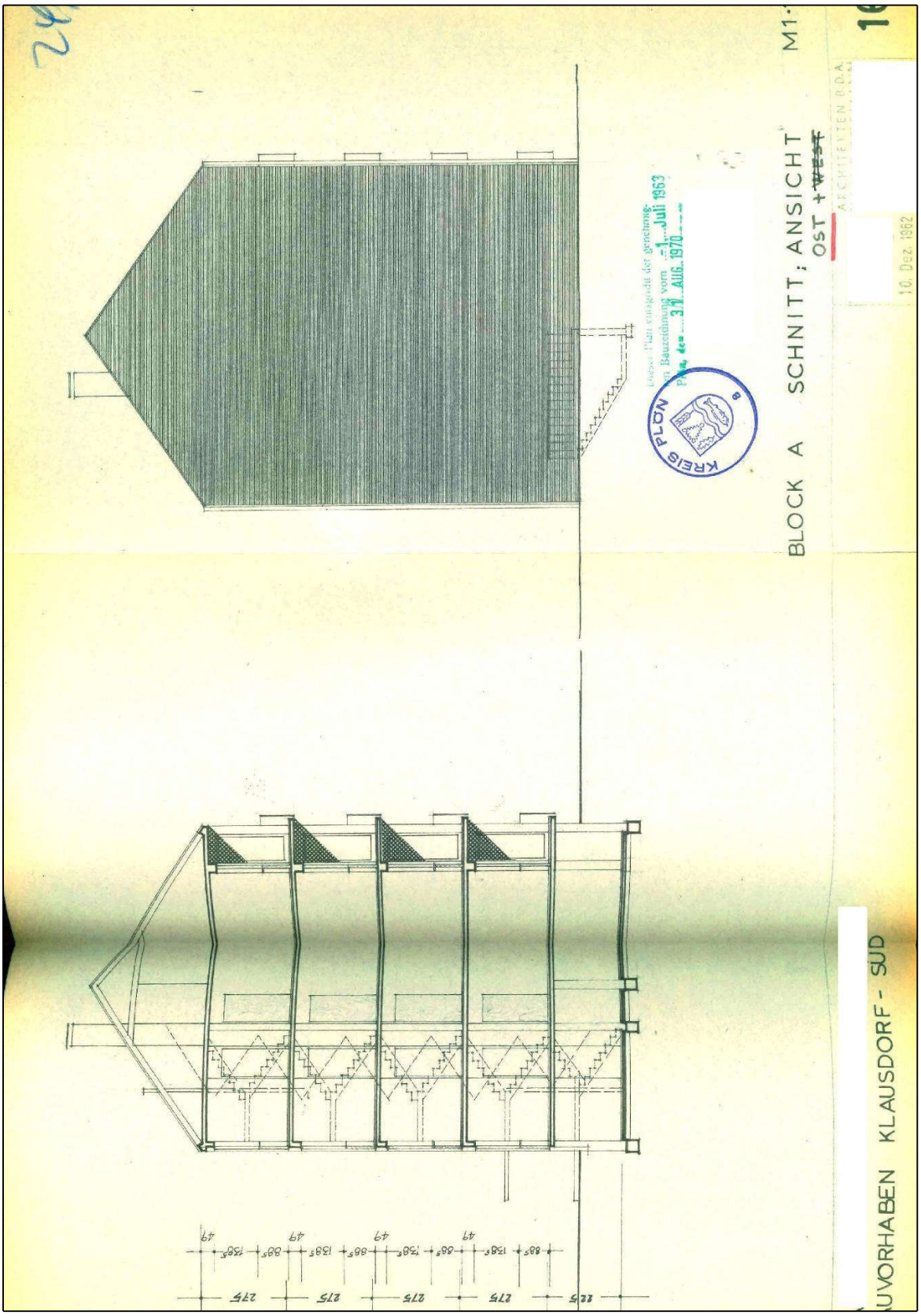


Vorderansicht

Anlage 6

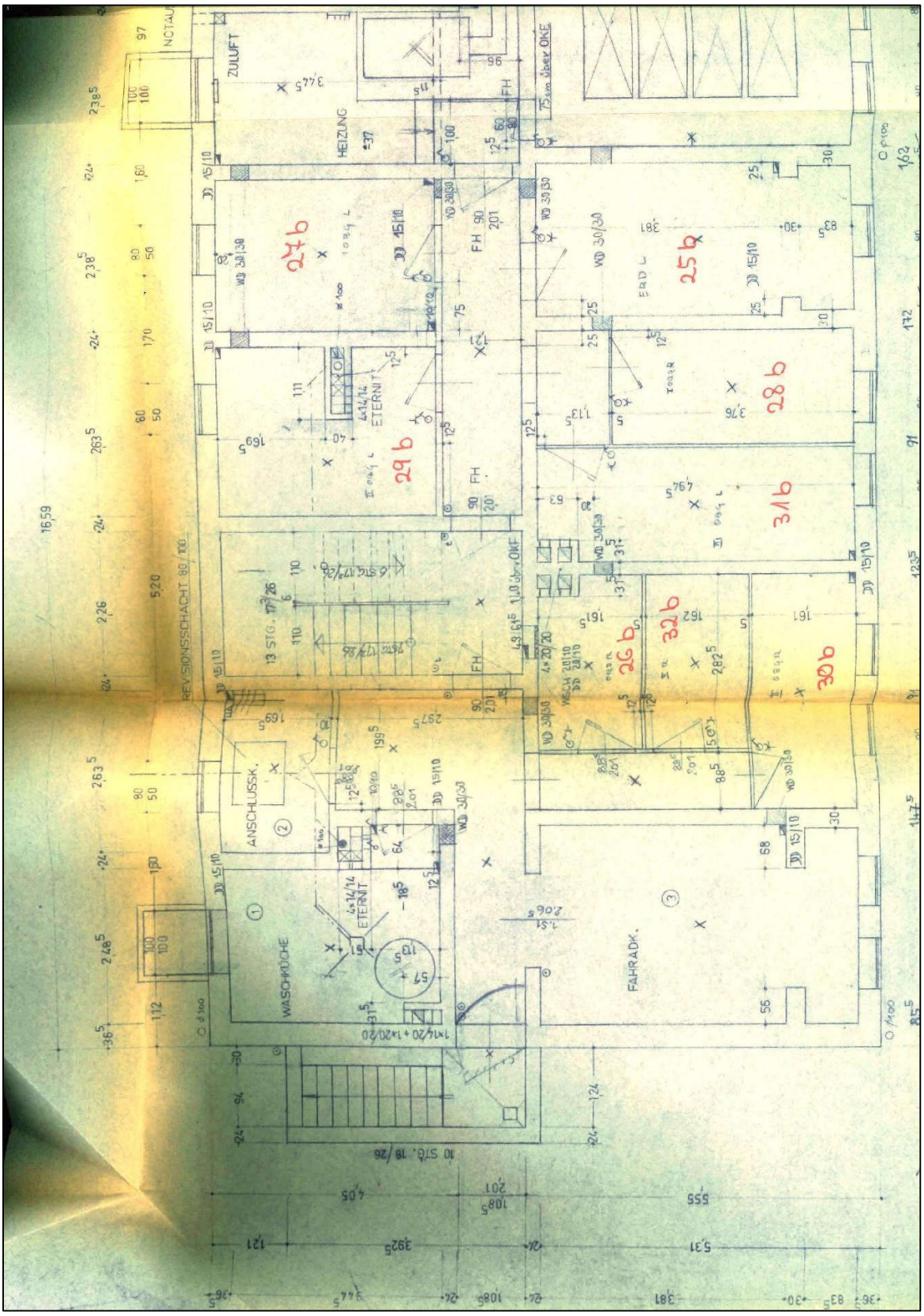


Rückansicht

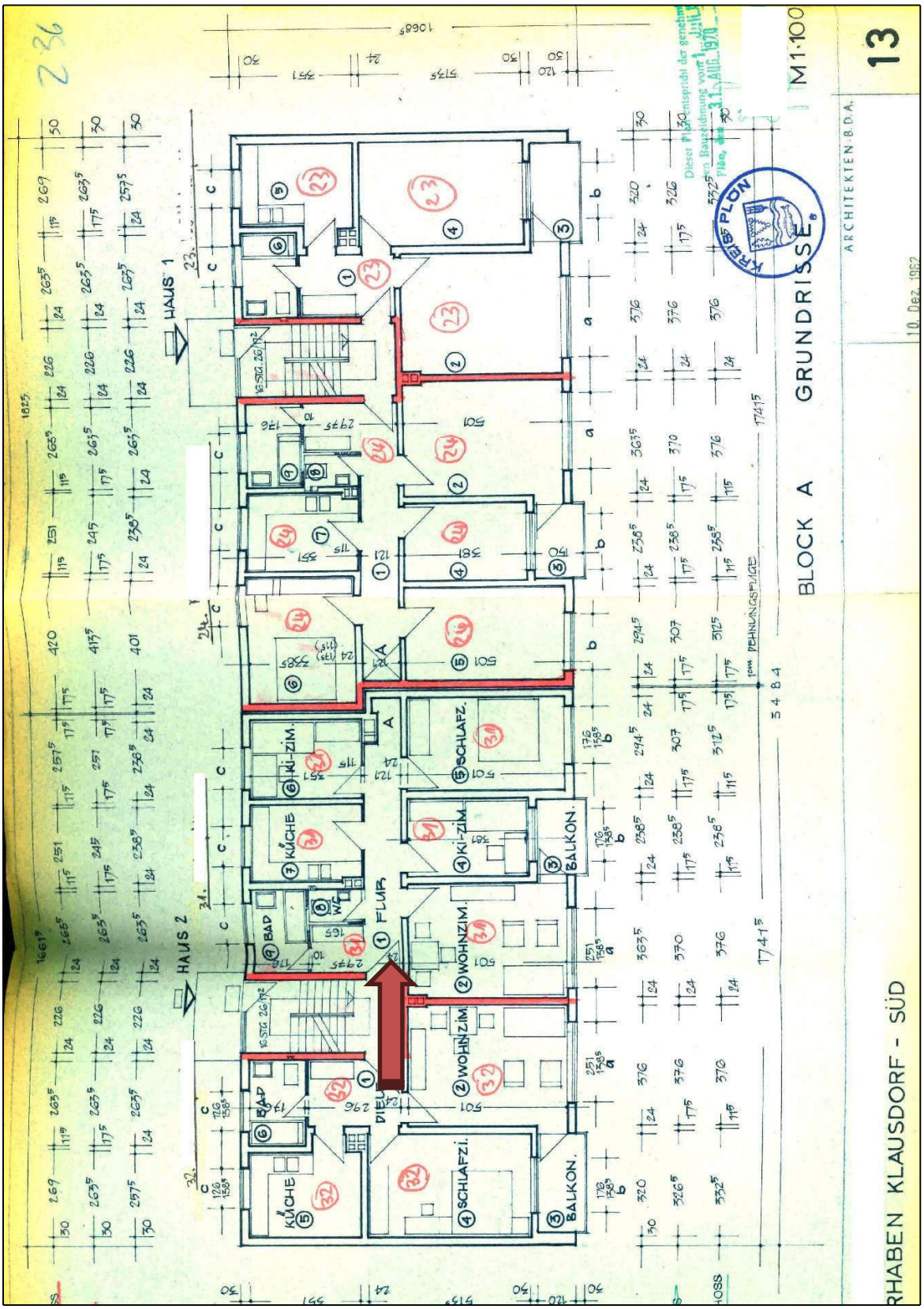


Giebelansicht und Schnitt

Anlage 8

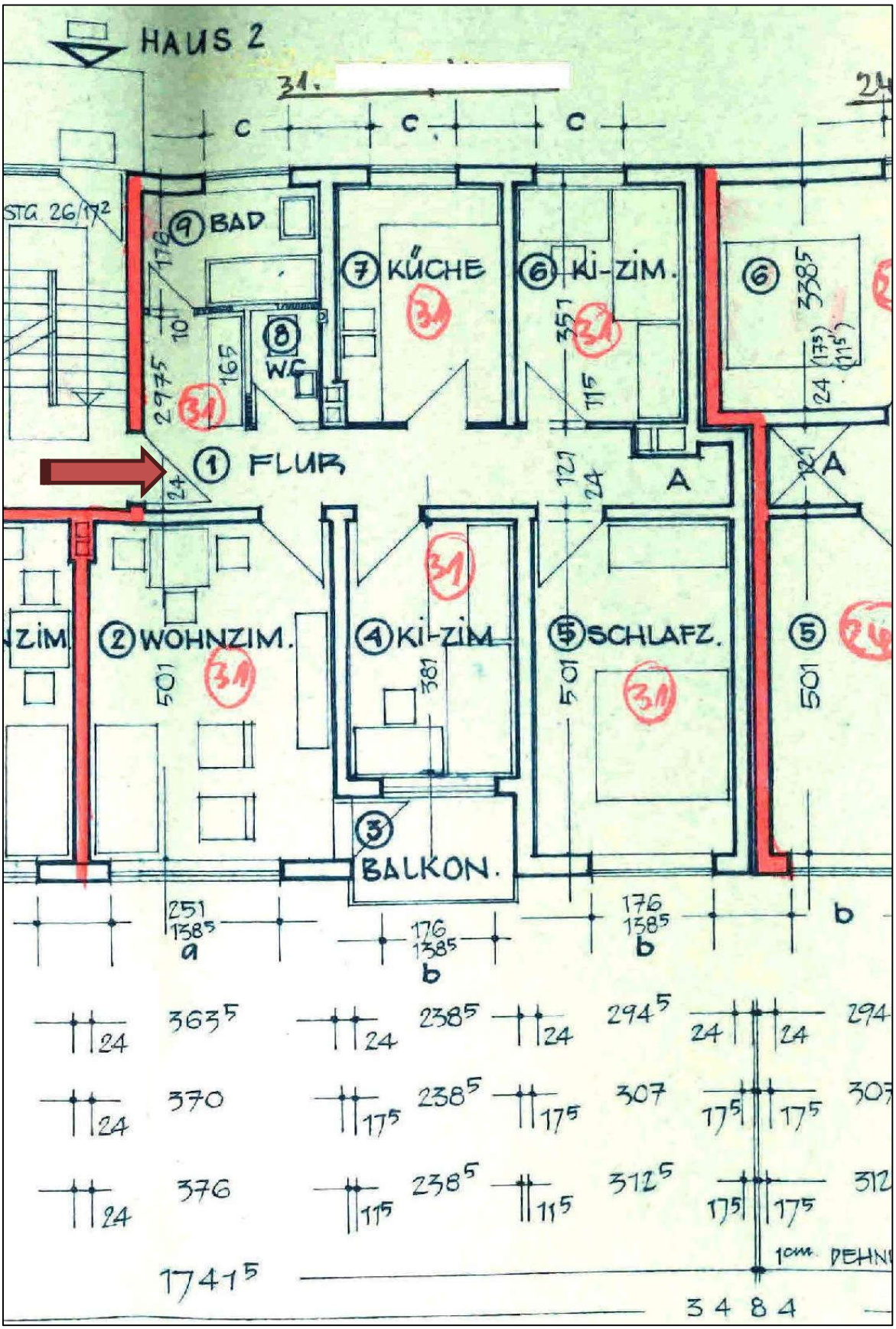


KG-Grundriss



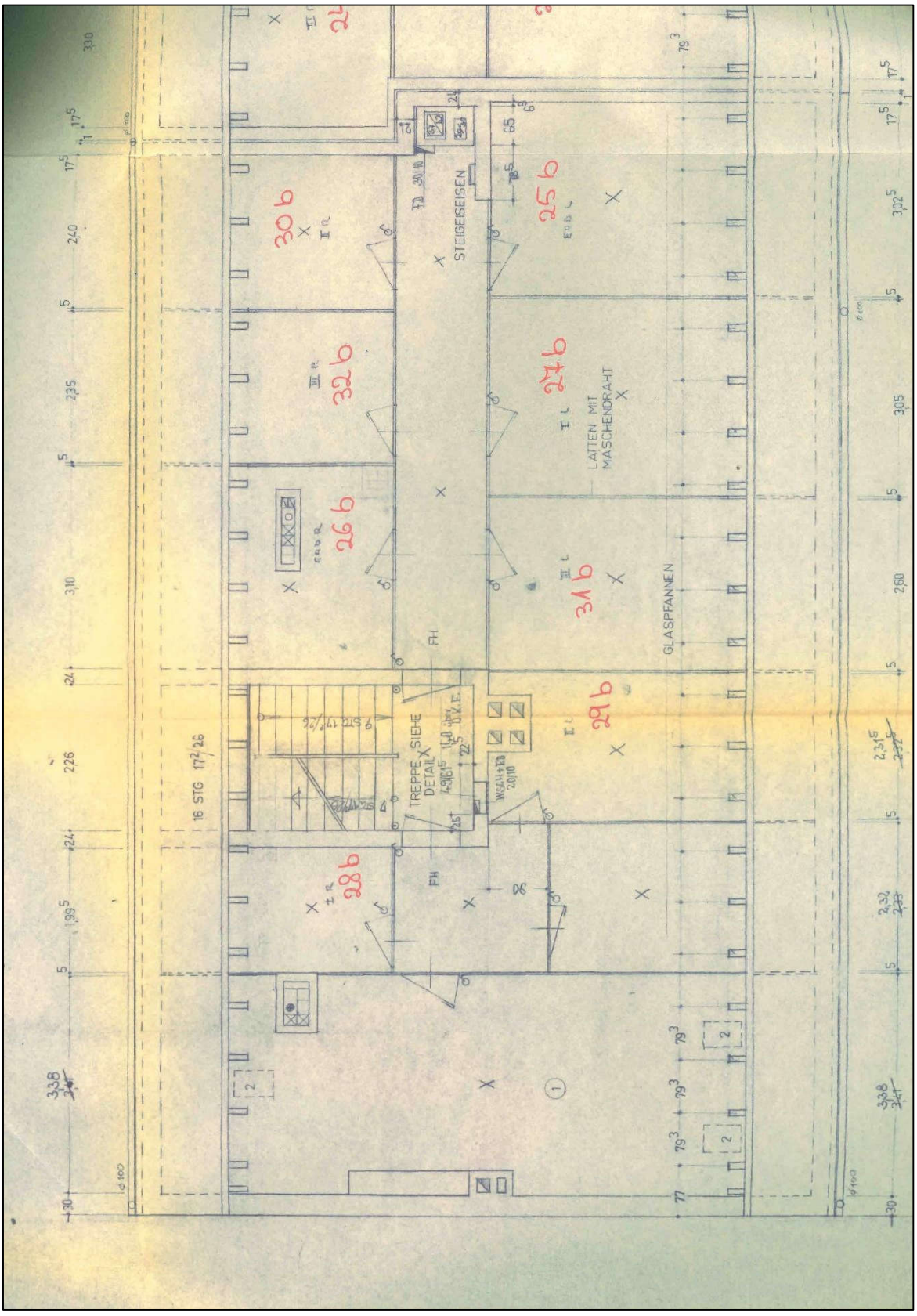
3. OG-Grundriss

Anlage 10



Wohnungsgrundriss (vergrößert)

Anlage 11



DG-Grundriss

Wirtschaftsplan für Vertragsnummer: W268080031004

Abrechnungszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

Eigentum W808/26808/31 Schwentinental/OT Klsd, Elsterweg 3,
Die abgerechneten Kosten beziehen sich auf folgende Adresse(n):

Elsterweg 1, 3
Fasanenweg 1, 3
in Schwentinental/OT Klsd

Bemessungen

Gesamtbemessungen

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt. Bem.Summe	Einh.	
(1)	Wohnfläche für 32W Schwentinental,Fasanen-Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	32	2.175,32	m²	
(2)	Wohnfläche für Kosten Haus E 1+3+F3	01.01.2025	31.12.2025	28	1.867,40	m²	(*)
(3)	Kosten Vorjahr (techn.) für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	16	365,70	EUR	
(4)	Kosten Vorjahr (techn.) für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	16	261,19	EUR	
(5)	Kosten Vorjahr (techn.) für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	16	53,14	EUR	
(6)	Kosten Vorjahr (techn.) für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	16	462,29	EUR	
(7)	Kosten Vorjahr (techn.) für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	16	228,15	EUR	
(8)	Kosten Vorjahr (techn.) für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	16	7.553,09	EUR	
(9)	Kosten Vorjahr (techn.) für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	16	51,85	EUR	
(10)	Anzahl Personen	01.01.2025	31.12.2025	32	52	PRS	
(11)	Anzahl Rauchwarnmelder	01.01.2025	31.12.2025	32	76	ST	
(12)	Miteigentumsanteile für 32W Schwentinental,Fasanen-Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	32	9.660,0000	MEA	
(13)	Sondereigentumseinheit für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	16	16	ST	
(14)	Sondereigentumseinheit für 32W Schwentinental,Fasanen-Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	32	32	ST	

Ihr Anteil

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt. Bem.Summe	Einh.
(1)	Wohnfläche für 32W Schwentinental,Fasanen-Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	1	79,46	m²
(2)	Wohnfläche für Kosten Haus E 1+3+F3	01.01.2025	31.12.2025	1	79,46	m²
(3)	Kosten Vorjahr (techn.) für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	1	42,48	EUR
(4)	Kosten Vorjahr (techn.) für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	1	30,34	EUR
(5)	Kosten Vorjahr (techn.) für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	1	6,17	EUR
(6)	Kosten Vorjahr (techn.) für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	1	53,70	EUR
(7)	Kosten Vorjahr (techn.) für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	1	26,50	EUR
(8)	Kosten Vorjahr (techn.) für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	1	877,32	EUR
(9)	Kosten Vorjahr (techn.) für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	1	6,02	EUR
(10)	Anzahl Personen	01.01.2025	31.12.2025	1	4	PRS
(11)	Anzahl Rauchwarnmelder	01.01.2025	31.12.2025	1	4	ST
(12)	Miteigentumsanteile für 32W Schwentinental,Fasanen-Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	1	349,0000	MEA
(13)	Sondereigentumseinheit für Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	1	1	ST
(14)	Sondereigentumseinheit für 32W Schwentinental,Fasanen-Elsterweg 1-3	01.01.2025	31.12.2025	1	1	ST

(*) siehe Veränderungen lt. Bemessungsstaffel

Bemessungsstaffel

Ref	Bemessungsart	Bem. Wert	Einh.	von	bis	Tage	Bem. Wert x Tage	Summe / Anteil
(2)	Wohnfläche für Kosten Haus E 1+3+F3							
	Gesamtbemessung	1.642,05	m²	01.01.2025	28.02.2025	59	96.880,95	
		1.910,85	m²	01.03.2025	31.12.2025	306	584.720,10	681.601,05
	Ihre Bemessung	79,46	m²	01.01.2025	31.12.2025	365	29.002,90	29.002,90

Seite 4 / 6 14.04.2025

Wirtschaftsplan für Vertragsnummer: W268080031004

Abrechnungszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

Ref	Bemessungsart	Bem. Wert	Einh.	von	bis	Tage	Bem. Wert x Tage	Summe / Anteil
	Ihr Anteil							4,2551 %

Ausgaben

Umlagefähige BK gem. BetrKV	Gesamt	Berechnung Ihres Anteils		Ihr Anteil (EUR)
Hausgeld WEG				
Wasser 50% m²	-2.000,00	: 2.175,32 x 79,46 m² (1)	=	-73,06
Wasser 50% Personen	-2.000,00	: 52 x 4 PRS (10)	=	-153,85
Abwasser 50% m²	-3.000,00	: 2.175,32 x 79,46 m² (1)	=	-109,58
Abwasser 50% Personen	-3.000,00	: 52 x 4 PRS (10)	=	-230,77
Niederschlagswasser	-650,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-23,48
Miete Heizung E 1+3	-370,00	: 365,70 x 42,48 EUR (3)	=	-42,98
Gebühren EED E 1+3	-52,00	: 16 x 1 ST (13)	=	-3,25
Wartung der Heizanlage E 1+3	-265,00	: 261,19 x 30,34 EUR (4)	=	-30,78
Abgasüberprüfung E 1+3	-100,00	: 53,14 x 6,17 EUR (5)	=	-11,61
Servicegebühren E 1+3	-470,00	: 462,29 x 53,70 EUR (6)	=	-54,60
Betriebsstrom E 1+3	-230,00	: 228,15 x 26,50 EUR (7)	=	-26,71
Heizöl (l) Elsterweg 1+3	-8.308,40	: 7.553,09 x 877,32 EUR (8)	=	-965,05
Straßenreinigung	-145,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-5,24
Müllbeseitigung	-3.150,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-113,80
Reinigung der Mülltonnen	-200,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-7,23
Hausreinigung E 1+3 und F 3	-6.800,00	x 4,25511375 % (2)	=	-289,35
Reinigung Vordächer	-400,00	: 2.175,32 x 79,46 m² (1)	=	-14,61
Dachrinnenreinigung	-1.000,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-36,13
Ungezieferbekämpfung	-50,00	: 2.175,32 x 79,46 m² (1)	=	-1,83
Kosten der Gartenpflege	-10.100,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-364,90
Spielplatzkontrolle	-100,00	: 32 x 1 ST (14)	=	-3,12
Schnee-und Eisbeseitung	-3.200,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-115,60
Stromkosten	-2.300,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-83,10
Ertrag Heizstrom	450,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	16,26
Feuerstättenschaugebühren	-100,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-3,61
Gebäudeversicherung	-7.861,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-284,01
Haftpflichtversicherung	-218,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-7,88
Gewässerschadenshaftpflichtversicherung	-95,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-3,43
Hauswartkosten	-1.950,00	: 32 x 1 ST (14)	=	-60,94
Wartung Feuerlöscher	-50,00	: 2.175,32 x 79,46 m² (1)	=	-1,83
Wartung Rauchmelder	-150,00	: 76 x 4 ST (11)	=	-7,89
Weitere umlagefähige BK gem. BetrKV	-10.526,40	: daran nicht beteiligt		0,00
Summe umlagefähige BK gem. BetrKV	-68.390,80			-3.113,96

Sonstige Ausgaben	Gesamt	Berechnung Ihres Anteils		Ihr Anteil (EUR)
Hausgeld WEG				
Verwaltervergütung	-10.281,60	: 32 x 1 ST (14)	=	-321,30
Miete Rauchmelder	-395,00	: 76 x 4 ST (11)	=	-20,79
CO2-Kostenanteil Eigentümer E 1+3	-75,00	: 51,85 x 6,02 EUR (9)	=	-8,71
Sonstige Kosten	-530,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-19,15
WEG: Kontoführungsgebühren	-220,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-7,95
Beiratshaftpflicht	-90,00	: 9.660,0000 x 349,0000 MEA (12)	=	-3,25
Hauswartkosten nicht umlagefähig	-650,00	: 32 x 1 ST (14)	=	-20,31
Weitere sonstige Ausgaben	-274,00	: daran nicht beteiligt		0,00
Summe sonstige Ausgaben	-12.515,60			-401,46

Ausgaben Summe	-80.906,40	-3.515,42

Hinweis: Die differenzierte Darstellung des Aufwandes in "umlagefähige Betriebskosten gemäß BetrKV" ist lediglich eine unverbindliche Empfehlung für vermietende Eigentümer ohne Rechtspflicht der Verwaltung. Die tatsächliche Durchsetzbarkeit gegenüber dem Mieter obliegt dem vermietenden Eigentümer. Die Verwaltung kann hier keine Haftung übernehmen.

Gemeinschaftseinnahmen

Einnahmen	Gesamt	Berechnung Ihres Anteils		Ihr Anteil (EUR)
Hausgeld WEG				
Erträge aus Waschküche	300,00	: 2.175,32 x 79,46 m² (1)	=	10,96
Einnahmen Summe	300,00			10,96

Erhaltungsrücklagen

	Gesamt	Berechnung Ihres Anteils		Ihr Anteil (EUR)
Rücklagenanteil Hausg. WEG				
WEG: RL-Zuführung (Hausgeld)	-14.139,60	: 2.175,32 x 79,46 m² (1)	=	-516,49
Summe	-14.139,60			-516,49

	jährlich (EUR)	monatlich (EUR)
Hausgeld WEG MO W808/26808/31	3.504,46	292,04
Rücklagenanteil Hausg. WEG MO W808/26808/31	516,49	43,04

Bild 1: Straße Südring in Nord-Richtung

Bild 2: Straße Elsterweg in West-Richtung

Bild 3: Giebel- und Vorderansicht Elsterweg 1, 3

Bild 4: Vorderansicht Elsterweg 3

Bild 5: Außentreppe zum Keller

Bild 6: Rückansicht Elsterweg 3

Bild 7: Hauseingang Elsterweg 3

Bild 8: Treppenhaus auf EG-Niveau

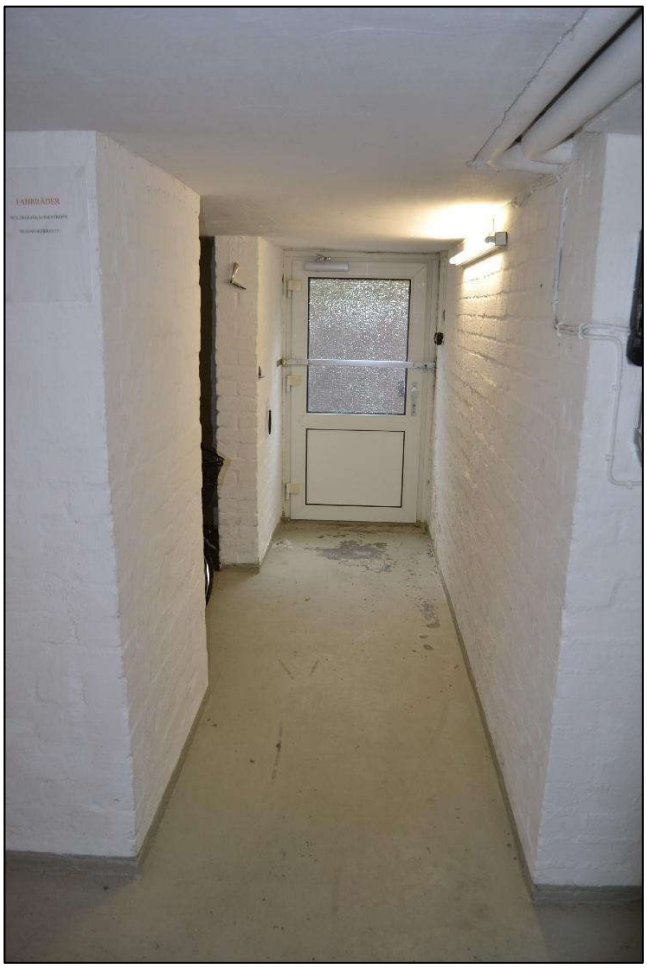


Bild 9: Kellerbereich (Flur) rechts

Bild 10: Fahrradraum

Bild 11: Waschküche

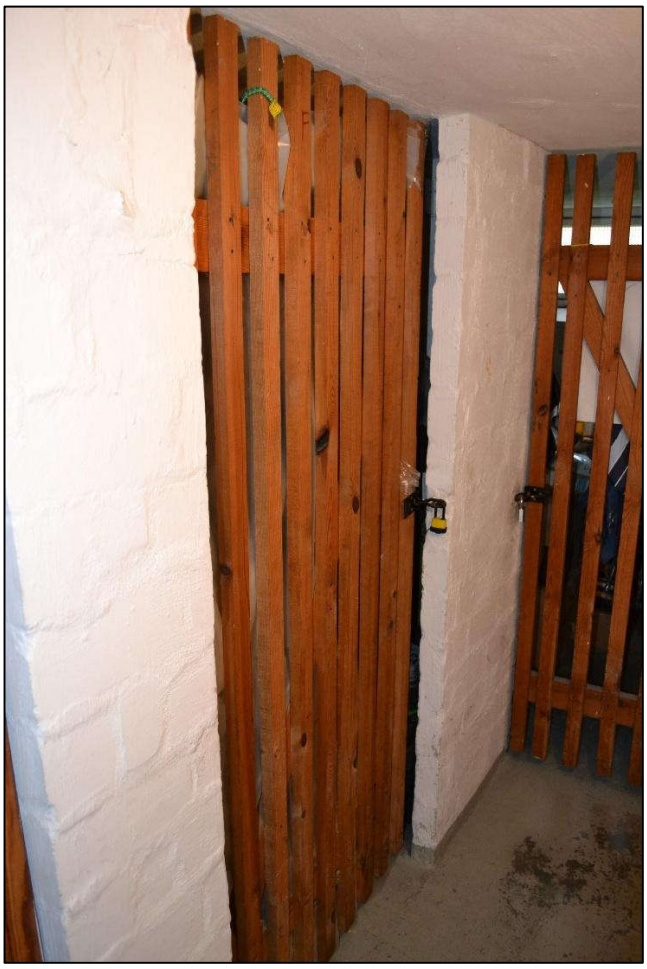


Bild 12: Kellerabstellraum (von der Mieterin genutzt)

Bild 13: Heizungsraum

Bild 14: Öltanks

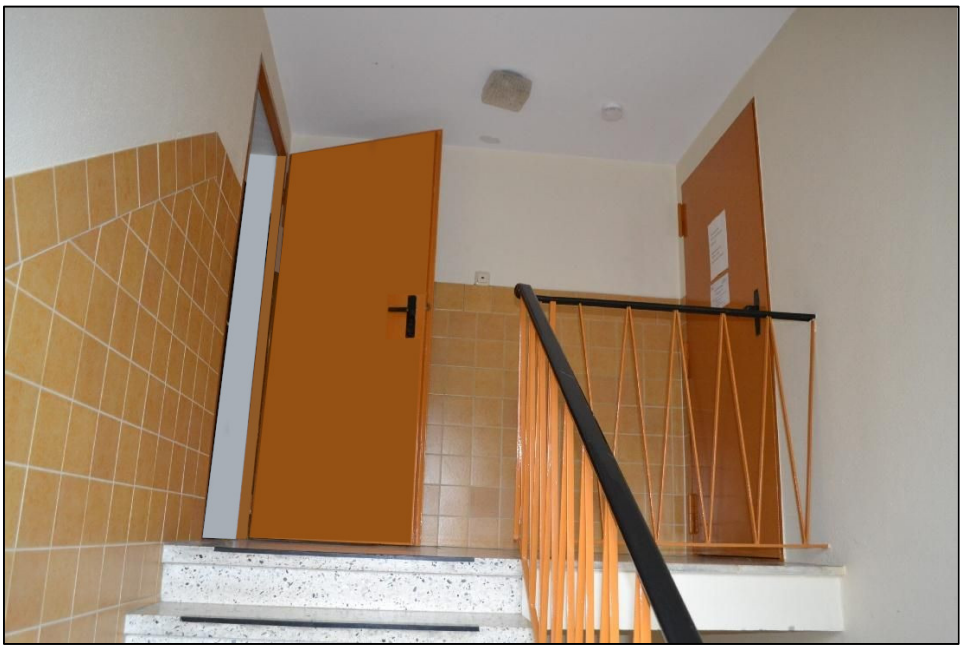


Bild 15: Treppenhaus auf DG-Niveau

Bild 16: Bodenabstellraum (von der Mieterin genutzt)

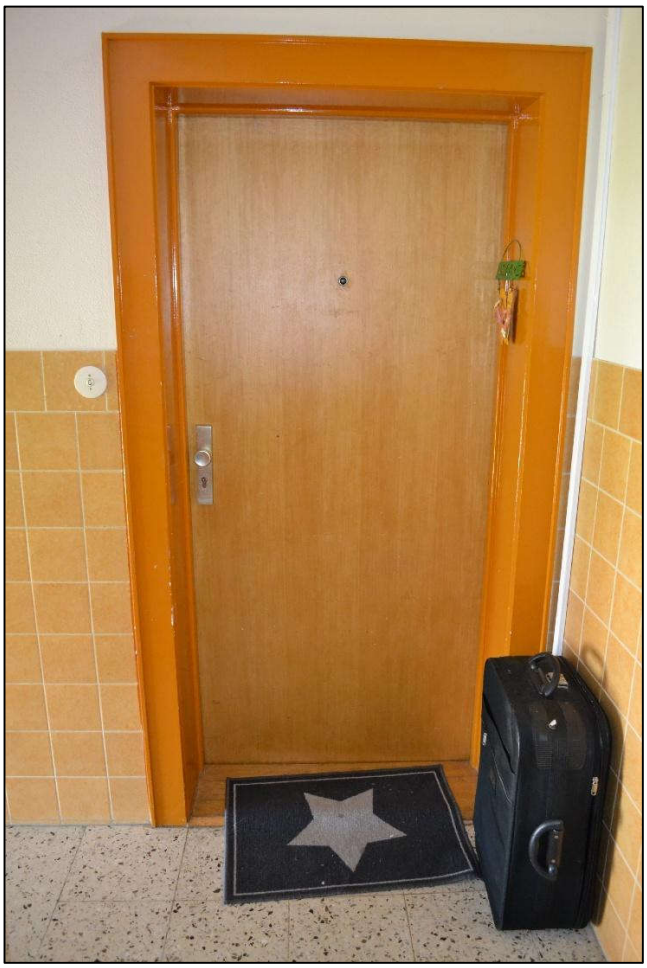


Bild 17: Wohnungsabschlusstür

Bild 18: Blick von der Loggia auf den Spielplatz

Bild 19: Blick von der Loggia auf das Gebäude Fasanenweg 1, 3

Bild 20: Blick von der Loggia nach Südosten