



THILO RUDROFF REV

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

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön
- Abteilung 8 -
Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Geschäfts-Nr.: 8 K 25/24

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

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

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

Datum: 30.12.2024

Az.: 24-10-10

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des Wohnungseigentums Nr. 21 im Haus
Lütjenburger Straße 22 in 24306 Plön



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum
Wertermittlungstichtag 29.10.2024 ermittelt mit rd.

129.000,00 €.

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



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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Objektanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	5
2	Daten des Wohnungseigentums	6
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	6
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	7
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
3	Beschreibung des Grundstücks	7
3.1	Wohn- und Verkehrslage	7
3.2	Erschließungssituation	8
3.3	Beschaffenheit	9
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	10
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	10
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	10
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	10
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	11
3.5.4	Baulasten	11
3.5.5	Denkmalschutz etc.	11
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
4	Nutzung des Grundstücks	12
4.1	Allgemeines	12
4.2	Wohnungseigentumsbildung	12
4.3	Bewirtschaftungskosten	14
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	16
5.1	Rohbaumerkmale	16
5.2	Ausbauzustand	17
5.3	Außenanlagen	19
5.4	Erhaltungszustand und Qualitätseinordnung	19
5.5	Wohnfläche	20

6	Ermittlung des Verkehrswertes	21
6.1	Vorbemerkung	21
6.2	Definition des Verkehrswertes	21
6.3	Verfahrenswahl mit Begründung	22
6.4	Ertragswertermittlung	25
6.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
6.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	26
6.4.2.1	Bodenwertanteil am Grundstück	26
6.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	26
6.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	27
6.4.2.2	Rohertrag bzw. marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	28
6.4.2.3	Bewirtschaftungskosten bzw. Reinertrag	29
6.4.2.4	Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer	30
6.4.2.5	Liegenschaftszinssatz	32
6.4.2.6	Kapitalisierungsfaktor	34
6.4.3	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes im Zusammenhang	35
6.5	Verkehrswert	35
6.5.1	Marktanpassung	36
6.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
6.5.3	Verkehrswertergebnis	39
6.5.4	Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter	40
7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
8	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	41
9	Verzeichnis der Anlagen	42

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 04.10.2024, zugestellt am 10.10.2024, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Wohnungsgrundbuch von Plön Blatt 2219** im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 29.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (29.10.2024).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Wohnung Nr. 21 im 2. OG eines Mehrfamilienwohnhauses, das über drei Treppenhäuser und insgesamt 21 Wohneinheiten verfügt. Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Wohnung mit Flur, WC, Bad, Küche, Essplatz und zwei Balkone mit etwa 85 m² Wohnfläche. Zur Wohnung Nr. 21 gehört der Kellerraum Nr. 21 und ein nur verwaltungsintern zugeordneter Stellplatz mit der Nr. 18. Das Fertigstellungsjahr ist 1972.

1.6 Objektanschrift

Lütjenburger Straße 22, 24306 Plön.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Wohnung wird seit dem 01.01.2007 unbefristet von Mietern bewohnt. Die Nettokaltmiete beträgt seit dem 01.06.2022 monatlich 530,00 €. Hinzu kommen 250,00 € als Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung. Eine Mietsicherheit in Höhe von 900,00 € wurde vereinbart.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung wurde durch den Sachverständigen am 29.10.2024 zwischen 14:00 Uhr bis 15:15 Uhr in Gegenwart einer Mieterin und des Antragstellers durchgeführt. Die Antragsgegnerin hat mit E-Mail vom 21.10.2024 auf eine Teilnahme verzichtet.

1.9 Besichtigungsumfang

Das Bewertungsgrundstück/-objekt mit der Wohnung Nr. 21 konnte innen wie außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands in einem für diese Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden.

Die bei der Besichtigung angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 18 auszugweise beigelegt. Für die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohnung liegt dem Sachverständigen keine Freigabeerklärung der Mieter vor.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchablichtung vom 22.08.2024.

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

- Einsicht in die Grundakte mit Teilungserklärung und Aufteilungsplan sowie Eintragungsbeurteilung Abteilung II lfd. Nr. 1 beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön am 17.10.2024.
- Einsicht in die beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde registrierte Baugenehmigungsakte am 17.10.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:500 vom 23.10.2024.
- Bewirtschaftungsunterlagen des WEG-Verwalters mit E-Mail vom 04.12.2024.

- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Stadt Plön vom 10.12.2024.
- Schriftliche Auskunft der Stadt Plön zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 17.12.2024.
- Internetseiten der Stadt Plön/des Kreises Plön (u.a. betreffend die Bauleitplanung).
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 09.12.2024, Immobilienmarktberichte 2022/2023 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

Die vorbezeichneten Unterlagen lagen entweder im Original, in Kopie oder in Dateiform (PDF) vor. Antragsteller und Antragsgegnerin haben per E-Mail und per Briefpost u.a. den Mietvertrag sowie auszugsweise vorhandene Verwaltungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zur Verfügung gestellt. Der Sachverständige geht ohne weitere Prüfung davon aus, dass die übergebenen bzw. behördlich zur Verfügung gestellten Unterlagen und die erhaltenen Auskünfte jeweils dem aktuellen Stand entsprechen sowie vollständig und richtig sind.

2 Daten des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Wohnungsbuch von **Plön Blatt 2219** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

51/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Plön	011	123/11	Gebäude- und Freifläche, Lütjenburger Straße 22 a, 22 b	2.538 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoss, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Loggia und Nebenglass. Größe ohne Nebenglass etwa 84,04 m². Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Plön Blatt 2199 bis 2219); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. (...).

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

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

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht an dem an der südlichen Grenze des Grundstücks gelegenen Geländestreifen) für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Plön Blatt 222 verzeichneten Grundstücks; (...).
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 25/24); eingetragen am 22.08.2024.

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte an anderen Grundstücken sind dem Sachverständigen weder ausweislich der behördlich zur Verfügung gestellten Unterlagen noch durch Mitteilung von Verfahrensbeteiligten bekanntgeworden. Die in Abteilung II lfd. Nr. 1 eingetragene Grunddienstbarkeit ist auftragsgemäß gesondert zu bewerten (s. Abschnitt 6.5.4). Auf eine begünstigende Baulast ist noch hinzuweisen (s. Abschnitt 3.5.4).

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Bewertungsgrundstück/-objekt liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Plön, und zwar 1 km nordöstlich des geschäftlichen Zentrums auf der Nordwestseite der Lütjenburger Straße nur wenige Meter von der Straßentrasse entfernt. Diese dient nicht nur der Erschließung der Anliegergrundstücke wie den westlich benachbarten Wohngebieten wie z.B. Övelgönne und Waldhöhe oder dem Zielverkehr zum Gewerbegebiet am Behler Weg oder dem unweit entfernten Amtsgericht Plön. Sie hat darüber hinaus die Funktion einer Bundesstraße (B 430) zwischen Lütjenburg und Neumünster. Der überörtliche Verkehrsanteil ist daher erheblich, gleichzeitig erschließt die Lütjenburger Straße den Verkehr stadteinwärts von Nordosten. Da die Wohnung Nr. 21 dieser Verkehrsfläche unmittelbar zugewandt liegt, wirkt der Immissionseinfluss aus Straßenverkehr zumindest bei geöffneten Fenstern hörbar negativ ein. Gegenüberliegend benachbart befindet sich u.a. noch das Betriebsgelände der Feuerwehr und der Baubetriebshof an der parallel zur B 430 verlaufenden Straße Am alten Güterbahnhof mit der dahinter liegenden Regionalbahntrasse vor dem Ufergelände des Schöhsee im Osten. Ein

Seeblick ist Übrigen nur im Winterhalbjahr und dies nur stark eingeschränkt möglich (nicht werterhöhend). Die Nachbarschaftslage besteht ansonsten baulich aus Mehrfamilienhäusern meist ebenfalls älterer Bauart. Südwestlich benachbart sind villenartige Wohnhausaltbauten.

Die Kreisstadt Plön selbst ist wirtschaftliches, geschäftliches und kulturelles Zentrum der Region und hat auf Basis der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit 8.959 Einwohner. Das Stadtgebiet bietet eine walddreiche Seenlandschaft (3.671 ha Fläche, davon 2.851 ha Wasserfläche) und wird neben dem Fremdenverkehr insbesondere durch den Dienstleistungsbereich als Behörden- und Garnisonsstadt (Marineunteroffizierschule) sowie durch meist kleinere und mittlere Gewerbebetriebe geprägt (Gewerbegebiet am Behler Weg). Plön hat die landesplanerische Funktion eines Unterzentrums mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums, die infrastrukturelle Ausstattung als regionales Zentrum zwischen den jeweils etwa 14 km entfernt liegenden Städten Preetz und Eutin ist entsprechend vielfältig und gut (Nahversorgungs-, Einkaufsmöglichkeiten, Verwaltungen, Dienstleistungen, Ärzte, Apotheken, Pflegeheime, Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen u.a. mit Hallenbad und Badestellen etc.). Die Stadt Plön liegt direkt am größten Binnensee Schleswig-Holsteins, dem Großen Plöner See, und ist mit zehn weiteren Seen eingebettet in die hügelige Seenlandschaft der Holsteini-schen Schweiz. Plön liegt auf der Regionalbahnlinie zwischen Kiel und Lübeck. Darüber hinaus fahren Buse innerhalb der Stadt sowie in die umliegenden Städte. Zu erwähnen sind u. a. die Linien nach Lütjenburg, Neumünster und Preetz. Neben der bereits genannten B 430 und der B 76 zwischen Kiel und Lübeck besteht das Straßennetz überwiegend aus Landesstraßen und Gemeindestraßen. Die Entfernung bis zur Landeshauptstadt Kiel beträgt etwa 32 km.

Insgesamt beurteilt ist im Äußeren eine landschaftlich reizvolle Wohnlage mit guter Verkehrs- und Infrastrukturanbindung sowie fußläufig nicht weit vom Stadtzentrum entfernt vorhanden. Diesen allgemeinen Vorzügen steht der Straßenverkehrseinfluss durch die innere Wohnlage an einer innerstädtischen Haupteinfahrts- und überregionalen Bundesstraße gegenüber.

3.2 Erschließungssituation

Die Lütjenburger Straße hat im hier maßgeblichen Teilabschnitt eine zweispurige Fahrbahn (Schwarzdecke) und einen zweiseitigen Gehweg (Betonrechtecksteine). Auf der Straßenseite des Grundstücks gibt es Parkbuchten parallel zur Fahrbahn (Steinpflaster) mit Begleitgrün. Das Grundstück ist an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Telefon sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser (Trennsystem) angeschlossen, sodass eine erschließungs- und ausbaubeitragsfreie Baulandqualität besteht (baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV). Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden.

Im Übrigen hat die zur maßgeblichen Erschließungssituation aus behördlicher Sicht im Rahmen einer Standardabfrage um Auskunft gebetene Stadt Plön noch das Folgende bescheinigt:

1. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße (B 430) mit gesichertem Zugang.
2. Das Grundstück ist an die städtische Vollkanalisation für Schmutz- und Regenwasserentsorgung nach einem Trennsystem angeschlossen.
3. Es stehen keine Erschließungskosten nach § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Geldleistungen nach § 64 BauGB sowie Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB und Forderungen nach § 135a BauGB oder dem § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) zur Abrechnung an bzw. ruhen auf dem Grundstück.
4. Das Grundstück liegt an einer Bundesstraße, sodass die Stadt für keine Ausbau- oder Erschließungsmaßnahmen zuständig ist.

3.3 Beschaffenheit

Das gemeinsame Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft Lütjenburger Straße 22, 22 a, 22 b besteht aus einem Flurstück und hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von 2.538 m². Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer Straßenfrontlänge von 36,5 m und einer in Nordwest-Richtung gemessenen mittleren Tiefe von etwa 68 m aus historischen Gründen etwas unregelmäßig. Das Gebäude wurde unsymmetrisch in annähernd zentraler Position auf dem Grundstück mit drei Hauseingängen auf der Nordostseite errichtet. Die absolute Gebäudelänge/-tiefe beträgt etwa 58 m mit einer Gebäudebreite von 19,99 m auf der straßenzugewandten Südostseite und 10,62 m auf der hinteren Nordwestseite. Dem Grundsatz nach steigt das Gelände von der Lütjenburger Straße flach nach Nordwesten an, sodass das Gebäude zweimal um ein halbes Geschoss in der Höhe verspringt. Infolge der Geländeabwicklung mit KG-Sockelausbildung liegt das Erdgeschossniveau des Gebäudeteils Lütjenburger Straße 20 mit einem 4-stufigem Eingangspodest vor dem Treppenhaus höher, ein barrierefreier Zugang besteht damit nicht.

Die Fenster und Balkone der nachstehend noch näher zu beschreibenden Wohnung Nr. 21 sind nach Südosten und Südwesten ausgerichtet, was einerseits zwar in der Besonnung tlw. günstig ist und durch die Wohnlage im 2. Obergeschoss auch eine relative Weitsicht erlaubt. Andererseits ist der permanente Straßenverkehr der Lütjenburger Straße hier deutlich hörbar.

Die überbaute Grundfläche (GR) des Gebäudekomplexes beträgt nach der Bauvorlage des Baugenehmigungsverfahrens 732,05 m², was ohne Berücksichtigung von befestigten bzw. versiegelten Flächen und baulichen Nebenanlagen im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 2.538 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,29 als bauliches Nutzungsmaß ergibt. Mit drei anrechenbaren Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss ermittelt sich die Geschossfläche (GF) mit 2.196,15 m². Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist unter diesen Voraussetzungen (Dachgeschoss vermutlich nur als Bodenraum nutzbar, der nicht besichtigt werden konnte) mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) in Höhe von 0,87 voll identisch.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

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

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

3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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

3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan der Stadt Plön als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nach dem Bauleitportal des Kreises Plön nicht, ein Aufstellungsverfahren ist nicht bekannt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist vielmehr nach der planersetzenden Vorschrift des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben

insbesondere dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können ansonsten nur durch die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde im Kreis 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 Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

3.5.4 Baulasten

Nach schriftlich erteilter Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön ist das Grundstück Lütjenburger Straße 22, 22 a, 22 im Baulastenverzeichnis der Stadt Plön mit einer sog. Abstandsflächenbaulast enthalten, die das Flurstück 123/11 begünstigt und das südwestlich angrenzende Nachbarflurstück 123/7 belastet. Der Werteinfluss ist für die Bewertung einer einzelnen Wohnung eines bereits bebauten Mehrfamilienhausgrundstücks vernachlässigbar gering, sodass auf weitere Ausführungen verzichtet werden kann. Das Baulastenblatt mit Lageplan und Grüneintragung der Abstandsfläche ist dem Gutachten als Anlage 16 beigelegt¹.

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Schutzzonen, Sachgesamtheiten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, Einzeldenkmale, Gründenkmale etc. nicht eingetragen². Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekanntgeworden³. Das Grundstück liegt in keinem archäologischen Interessengebiet⁴.

¹ Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der privaten Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern. Eine Baulast dient vereinfacht formuliert dazu, eine Bebauung zu ermöglichen, die ohne Übernahme einer Baulast ansonsten aufgrund von Verstößen gegen die Bauordnung nicht möglich bzw. nicht zulässig wäre. Typische Baulasten sind z.B. wie hier 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.

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

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

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

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 bebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne unmittelbar einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotope vorhanden sind.

4 Nutzung des Grundstücks

4.1 Allgemeines

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft Lütjenburger Straße 22, 22 a, 22 b ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Der Gebäudekomplex ist voll unterkellert und verfügt über drei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss als Bodenraum. Vorhanden sind insgesamt 21 Wohneinheiten. Alleiniger Gegenstand dieses Gutachtens ist die Wohnung Nr. 21 im 2. Obergeschoss des vorderen Gebäudeteils Lütjenburger Straße 22 als 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Essplatz, WC, Bad, Flur und 2 Balkonen. Die Wohnfläche wird in der Teilungserklärung mit 84,04 m² angegeben. Das gemeinsame Treppenhaus erschließt hier drei Wohnungen je Vollgeschoss, mithin 9 Wohneinheiten. Im nur eingeschränkt besichtigten Kellergeschossteil gibt es nach dem Aufteilungsplan einen Heizungs-, einen Öltank-, einen Installationsraum und eine Waschküche. Zugänglich war ein Trockenraum und ein Fahrradkeller (vormals Öltankraum). Hinzu kommen Abstellräume zugunsten der einzelnen Wohnungen mit jeweils gleichen Nummern. An den Grundstücksfreiflächen sind wohl keine Sondernutzungsrechte vergeben. Von den insgesamt 21 Stellplätzen als Bestandteil des Gemeinschaftseigentums wurde verwaltungsintern jeder Wohnung ein Stellplatz zugordnet.

Diese Bebauung ist am 21.07.1970 als Bau eines Mehrfamilienwohnhauses (21 Wohnungen) bauordnungsrechtlich mit den üblichen Auflagen/Bedingungen genehmigt worden. Ein die damalige Ölheizung betreffender Nachtrag datiert vom 16.02.1971. Die Gebrauchsabnahme hat am 01.12.1971 stattgefunden. Der Gebrauchsabnahmeschein wurde erst am 28.08.1972 ausgestellt, sodass am Wertermittlungstichtag ein Gebäudealter von etwa 52 Jahren entsteht.

4.2 Wohnungseigentumsbildung

Das Wohnungseigentum wurde gebildet mit Teilungsurkunde vom 05.05.1973. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baugenehmigungsbehörde für die im Aufteilungsplan mit den Ziffern 1 bis 21 bezeichneten Wohnungen und den mit Ziffern 1 bis 21 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen stammt vom 31.08.1970. Berichtigungs- oder Änderungs- erklärungen sind im Grundbuch bisher nicht eingetragen worden. Gegenstand des Gutachtens ist nach der Teilungsurkunde ein "51/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem

Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss, Wohnfläche ca. 84,04 m², und dem Keller Nr. 21, Nutzfläche ca. 5,54 m².

Ansonsten bestimmt die maßgebliche Teilungsurkunde – auszugsweise – noch das Folgende:

- Dem Wohnungseigentümer ist es grundsätzlich nicht gestattet eine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit – gleich welcher Art – in der Wohnung nachhaltig auszuüben oder durch Dritte ausüben zu lassen bzw. die Wohnung oder Teile davon Dritten zu diesem Zweck zu überlassen. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung (Einwilligung). (...).
- Die auf den Parkflächen mit den Wohnungsnummern gekennzeichneten und bezifferten Pkw-Abstellplätze dienen nicht dem allgemeinen Gebrauch. Sie dürfen nur von den Miteigentümern benutzt werden, die einen Pkw-Abstellplatz zur dauernden Nutzung käuflich erworben haben. Die Pkw-Abstellplätze dürfen nur zum Abstellen von polizeilich zugelassenen Personenkraftwagen genutzt werden. *Hinweis: Der zur tatsächlich ausgeübten Stellplatzsituation um Auskunft gebetene Verwalter hat dem Sachverständigen ein Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.01.1986 übersandt. Top 7 C) ist zu entnehmen, dass der Gebrauch von der im gemeinsamen Eigentum stehenden Hofffläche nach billigem Ermessen zu regeln ist, auch wenn einige Kaufverträge anderslautende Klauseln enthalten sollten. Hierzu bestimmt die Hausordnung, dass pro Partei jeweils nur ein Pkw abgestellt werden darf. Da die Kfz-Stellflächen in der Vergangenheit stets aus der Instandsetzungsrücklage ausgetrennt wurden, wird vorgeschlagen, auch hier die entsprechende Bestimmung der Teilungsurkunde an die Praxis anzupassen. Klargestellt werden soll in § 4 (7) der Teilungsurkunde auch, dass lediglich ein Sondernutzungsrecht an den Pkw-Stellplatz erworben wird. In der Abstimmung erfolgte eine einstimmige Annahme. Ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugunsten der Wohnung Nr. 21 ist im Wohnungsgrundbuch nicht eingetragen. Nach Auskunft des Verwalters wurde der Wohnung Nr. 21 verwaltungsintern der Stellplatz Nr. 18 zur Alleinnutzung zugeordnet. Der ebenfalls übersandte Lageplan mit Stellplatzzuordnung des Verwalters (im Lageplan nicht nummeriert) ist dem Gutachten als Anlage 13 beigelegt.*
- Eine Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung. Das gilt nicht, wenn sie im Wege der Zwangsvollstreckung, nach § 18 WEG oder durch den Konkursverwalter erfolgt. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. (...).
- Jeder Eigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instand zu halten und instand zusetzen. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere den inneren Wand- und Deckenputz, den Fußbodenbelag, die nichttragenden Zwischenwände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, das Holzwerk, Leitungen jeder Art und ihre Teile von der Abzweigung an. Die Verpflichtung umfasst ferner im Bereich des Sondereigentums den Anstrich der für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Leitungen jeder Art sowie der Innenseite der Fenster, der Wohnungsabschlusstüren und der Heizkörper, die Beseitigung von Glaschäden und die Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungsabschlusstüren ein-

schließlich der Türrahmen nebst Verkleidung. Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Eigentümer bestimmt sind, sind von ihm auf seine Kosten instand zuhalten und instand zusetzen.

- Der Eigentümer darf nicht die äußere Gestalt des Bauwerks und seine im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile – insbesondere die Farbe des außerhalb des Sondereigentums sichtbaren Anstrichs – ohne Zustimmung des Verwalters verändern. Das Anbringen von Balkonverkleidungen oder Markisen (ganz oder teilweise) ist nicht gestattet.
- Von den allen Eigentümern zur Last fallenden Kosten werden auf den einzelnen umgelegt:
 - a) nach dem Verhältnis der entsprechenden Miteigentumsanteil alle Lasten einschließlich Sonderfonds und Instandhaltungsrücklage, b) nach dem Verhältnis der Quadratmetergrößen des Sondereigentums die Pauschalvorauszahlungen für die Kosten der Zentralheizung. Die tatsächlichen Heizungskosten werden durch einen mit Mehrheitsbeschluss der Eigentümer festgelegten prozentualen Anteil der Gesamtkosten als Grundkosten, der restliche Anteil auf Grund des Ablesungsergebnisses der Wärmemesser verrechnet.
- (...).

4.3 Bewirtschaftungskosten

Nach den zur Verfügung stehenden Bewirtschaftungsunterlagen des Verwalters und den Informationen des Antragstellers entfällt auf die Wohnung Nr. 21 zurzeit eine monatliche Hausgeldvorauszahlung in Höhe von 415,00 € (einschließlich 95,00 € Heizkosten), was einen relativen Vergleichswert von 4,94 €/m² Wohnfläche i.S. der Teilungsurkunde ergibt. Ein Einzelwirtschaftsplan wurde nicht zur Verfügung gestellt. Die Kostenpositionen sind insoweit dem Gesamtwirtschaftsplan 2024 und der Einzelabrechnung der Wohnung Nr. 21 für das Wirtschaftsjahr 2023 zu entnehmen, die dem Gutachten als Anlage 14, 15 selbsterklärend beigelegt sind. Der Endstand der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023 beträgt 96.452,26 €, was im Verhältnis zum 51/1.000 Miteigentumsanteil der Wohnung Nr. 21 rechnerisch 4.919,07 € ergibt.

Die Beschlussammlung wurde vom Verwalter nicht zur Verfügung gestellt. Den stattdessen zur Verfügung stehenden Protokollen der letzten drei Eigentümerversammlungen ist – auszugsweise – noch das Folgende entnehmen:

Eigentümerversammlung vom 25.05.2023

Unter Top 3 (Bericht des Verwalters) berichtet der Verwalter u.a. von Feuchtigkeitsproblemen in den Häusern 22 und 22 a. Es wurde ein Gutachter herangezogen. In der Wohnung Nr. 21 trat Wasser oberhalb der Balkontür aus dem Mauerwerk aus. Das Mauerwerk wies zahlreiche Schäden auf, die zur Wasseraufnahme führten. Das Mauerwerk oberhalb der Balkontür bis in die Spitze hinein wurde verkleidet. Seitdem tritt kein Wasser mehr in die Wohnung ein.

Unter Top 9 (Baumaßnahmen 2023) wurde die Erstellung eines Energieeinsparkonzepts erörtert und der Verwalter einstimmig ermächtigt, das Architekturbüro (...) den Auftrag zum Angebotspreis von 21.873,87 € zu erteilen.

Unter Top 11 (Nutzung der Fahrradkeller) haben sich Bewohner dagegen ausgesprochen, in dem Fahrradkeller des Hauses 22 a Fahrräder aus dem Haus 22 aufzunehmen. Der Fahrradkeller im Haus 22 wurde erst eingerichtet, nachdem die Heizung von Öl auf Gas umgestellt wurde und die Heizöltanks ausgebaut wurden. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde alle Fahrräder in den Fahrradkellern der Häuser 22 a und 22 b abgestellt. Im Gegensatz zu den Fahrradkellern der Häuser 22 a und 22 b kann der Fahrradkeller im Haus 22 nur durch das Treppenhaus erreicht werden, was insbesondere mit E-Bikes schwierig ist. Einer E-Bike-Nutzerin wurde durch die Verwaltung erlaubt, den Fahrradkeller des Hauses 22 a zu nutzen. Diese Maßnahme stieß auf erheblichen Widerstand im Haus 22 a. Von der Regelung wurde bisher kein Gebrauch gemacht. Nach umfangreicher Diskussion bestand Einigkeit, zunächst an der bisherigen Handlungsweise festzuhalten, dass in jedem Haus nur die Fahrräder der dortigen Wohnungen in den jeweiligen Fahrradkellern abgestellt werden dürfen. Explizit sollen Sonderrechte für einzelne Wohnungseigentümer/Mieter vermieden werden. Gleichwohl ist die Versammlung an einer Problemlösung interessiert. Es wurde einstimmig beschlossen, dass der Verwalter die Aufstellung einer Fahrradabstellanlage prüft, wo Fahrradstellplätze ggf. gegen ein gesondertes Entgelt von Interessierten angemietet werden können.

Eigentümerversammlung vom 25.07.2024

Unter Top 3 (Bericht des Verwalters) berichtet der Verwalter, dass Glasfaseranschlüsse für alle Wohnungen hergestellt sind. 2 Mieter nutzen die Anschlüsse, wollen aber keine Erstattung der Kosten. Beide werden in den 2 Jahren Mindestvertragslaufzeit (2023/2024) jeweils einen kleinen Präsentkorb erhalten.

Der Versicherungsvertrag wurde um den Bereich Elementarschaden erweitert.

Es besteht Einigkeit, dass Angebote zur Anschaffung von fernablesbaren Erfassungsgeräten eingeholt werden sollen, um den günstigsten Bieter mit der Umrüstung der Heizkörper für die Abrechnungsperiode 2025 zu beauftragen.

Der Aufbau von 6 Fahrradboxen oder eines begehbaren Fahrradhauses kostet rd. 10.000 € bis 14.000 €. Um die Kosten auszugleichen, würden je Stellplatz Mieten in Höhe von monatlich 7 € (Box) bzw. 10 € (Fahrradhaus) erforderlich werden. Wenn entsprechendes Interesse vorhanden ist, könnten die Boxen/das Haus in der Nähe des Gartengerätehauses des Hausmeisters aufgebaut werden.

Die Bewilligung des Zuschusses für die Sanierungsplanung steht noch aus, sodass die Planungsarbeiten derzeit stocken.

Unter Top 8 (Hausgelderhöhung zur Rücklagenaufstockung) wurde bei zwei Enthaltungen einstimmig beschlossen, dass das Hausgeld ab 01.09.2024 um monatlich 60 € erhöht wird, was ein Jahresaufkommen von 15.120 € (s. Anlage 14 Position Rücklagenaufstockung) ergibt.

Eigentümerversammlung vom 29.10.2024

In der außerordentlichen Eigentümerversammlung wurde im Wesentlichen ein energetischer Sanierungsfahrplan durch die beauftragte Planerin mit vier Maßnahmenpaketen inkl. Kostenschätzung vorgestellt, der als Ausfertigung vom 14.10.2024 mit Gesamtkosten in Höhe von 2.891.462 € inzwischen vorliegt. Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten aller genannten Maßnahmen besteht Einigkeit, dass energetische Sanierungsmaßnahmen nur schrittweise unternommen werden können. Es erscheint nur sinnvoll, die Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, wenn die baulichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Es macht keinen Sinn Bauteile und Geräte vorzeitig zu ersetzen, wenn noch eine lange technische Lebensdauer besteht. Die Kellerdeckendämmung sollte z.B. erst dann ausgeführt werden, wenn die Wasserleitungen in den Kellerräumen erneuert sind. (...). Es zeichnet sich ab, dass allenfalls über die Maßnahmenpakete 1 (Kellerdecke dämmen, Treppenwände im KG und DG auf der unbeheizten Seite dämmen, Türen zu unbeheizten Keller- und Dachräumen austauschen, Zwangslüftungsöffnungen in den Küchen schließen = 368.305 €) und 2 (Austausch von Fenstern und Außentüren mit Fensterbänken sowie Laibungen dämmen = 905.471 €) nachgedacht wird. Dem Bericht des Verwalters ist noch zu entnehmen, dass die Umstellung der Heizkostenverteiler auf Funkmessgeräte zu Jahreskosten in Höhe von 2.400 € im Januar 2025 erfolgt.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass einem Erwerber die inhaltliche Kenntnisnahme aller Versammlungsprotokolle mit Beschlussammlung des Verwalters sowie die vollständige Teilungsurkunde zum Zwecke der eigenen Meinungsbildung immer anzuraten ist.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen⁵

5.1 Rohbaumerkmale

Außenwände: Nach der Baubeschreibung des Baugenehmigungsverfahrens bestehen die Kellerwände aus 36,5 cm KSV, der Sockel über Gelände ist verputzt mit Farbanstrich. Aufgehende Wände Innenputz, 24 cm Kalksandstein mit Mörtelfuge und Vormauerziegeln. Fensterband der Treppenhäuser Putz mit Farbanstrich.

⁵ Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen wird insofern – soweit nicht ausdrücklich anders angegeben – 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.

Die Northwestseite des Hauses Lütjenburger Straße 22 b hat nachträglich ein WDV-System mit Riemchen erhalten, das Giebeldreieck auf der Südwestseite des Hauses Lütjenburger Straße 22 wurde mit farbigen Fassadenpaneelen verkleidet.

Innenwände: Wohnungstrenn-, Treppenhaus- und Brandwände aus 24 cm KSV-Mauerwerk, tragende und nicht tragende Zwischenwände aus 24 cm und 11,5 cm KSL, im Übrigen beidseitig mit Putz.

Geschossdecken: Unterer Abschluss Betonsohle mit Zementestrich. Geschossdecken aus 17 cm und 13 cm Stahlbeton mit 2 cm Dämmung und 3,5 cm Estrich. Die oberste Geschossdecke aus 13 cm Stahlbeton zum nicht eingesehenen Dachbodenraum soll nachträglich 15 cm Dämmung mit 1,90 cm Spanplatten erhalten haben.

Dach: Sattel-/Kehlbalkendächer als Nadelholzkonstruktion mit einer Eindeckung aus vermörtelten Betondachsteinen noch aus dem Baujahr. Die Regenrinnen u. Fallrohre bestehen aus Zinkblech.

5.2 Ausbauzustand

Treppen: Vor dem Haus Lütjenburger Straße 22 vierstufiges Eingangspodest aus Waschbetonplatten mit einseitigem Stahlgeländer. Treppen zwischen Keller und 2. Obergeschoss aus Stahlbeton mit Werksteinbelag auf den Tritt- und Setzstufen und in den Treppenausfluren mit Stahlgeländer und einem ummantelten Flachstahlhandlauf. Der Bodenraum wird vermutlich mit einer Einschubtreppe erschlossen. Die Bodenluke im Flur konnte nicht geöffnet werden, sodass eine Besichtigung nicht möglich war.

Fenster: Fenster aus unterschiedlichen Einbaujahren aus Holz und aus Kunststoff mit Isolierverglasungen, außen farbig, innen weiß. In der Wohnung Nr. 21 wurde im Durchgang inzwischen ältere Holzfenster sowie Fensterbänke aus Juraarmor festgestellt, vereinzelt auch zementgebunden. Die äußeren sind als Klinkersohlbank hergestellt. Die im Sockel erkennbaren Kellerfenster sind meist erneuert aus Kunststoff, tlw. auch aus Stahllochgitter.

Türen: Eingangstür zum Treppenhaus Lütjenburger Straße 20 als erneuerte Kunststoff-/Leichtmetallkonstruktion mit Seitenelement

und Isolierglas. Wohnungsabschluss- und Innentüren der Wohnung Nr. 21 mahagoniart furnierte Türblätter mit Stahlumfassungszargen. Die Küchentür steht im Keller und soll verzogen sein. Die Balkontüren entsprechen der Fensterbeschaffenheit. Im Keller gibt es Stahl- und Holzlattentüren für die Abstellräume.

- Bodenbeläge:** In der Wohnung Nr. 21 gibt es mieterseitig eingebrachten Vinylboden im Flur und im Schlafzimmer, Fliesen in der Küche sowie als Kleinmosaik aus dem Baujahr im WC-Raum und im Bad, Parkett im Wohnzimmer mit Essplatz, ansonsten Textilbelag.
- Sanitäre Ausstattung:** WC-Raum innenliegend ohne Fenster mit Stand-WC und tiefhängendem Spülkasten sowie ein kleines Waschbecken mit Drehgriffarmatur für Kaltwasser. Wandfliesen gibt es im Bereich des Waschbeckens. Das fensterlose Bad verfügt über eine eingeflieste Badewanne, ein Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten und einen Waschtisch. Einhandhebelarmaturen. Wände etwa halbhoch gefliest. Insg. sind einfache Ausstattungen vorhanden, die überwiegend noch dem Baujahr zuzuordnen sind.
- Beheizung:** Der Heizungsraum im Kellergeschoss konnte nicht betreten werden. Nach den zur Verfügung stehenden Informationen ist ein Gas-Brennwertkessel des Baujahres 2010 mit 1.000 l Multifunktionsspeicher für Heiz- u. Trinkwasser mit Solarthermieunterstützung mit 14 Flachkollektoren auf der straßenzugewandten Dachfläche vorhanden. Die Installationen in der Wohnung Nr. 21 bestehen aus Rippenheizkörpern mit Thermostatventilen aus dem Baujahr bzw. Plattenheizkörpern in Sanitärräumen und im Flur.
- Sonstige Ausstattung:** Die vorhandene Einbauküche (weiß) mit Fliesenspiegel aus dem Baujahr (gelb) hat keinen besonderen Zeitwert aus Altersgründen. Die Küche wurden nach dem Mietvertrag den Mietern mit Elektrogeräten kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Mieter wurden zur Instandhaltung verpflichtet. Backofen mit Keramikkochfeld und Geschirrspülmaschine werden als Mietereigentum angegeben. Die Altgeräte sollen im Kellerraum stehen. In der Küche ist auch die mieter eigene Waschmaschine angeschlossen.

Balkone als Betonkragplatten mit Fußbodenbelag aus Fliesen und Brüstungsgeländer aus beplankten Vierkantstahlprofilen.

Klingel- und Türöffnungsanlage mit Wechselsprecheinrichtung. Die Elektroinstallationen sind dem Baujahr zuzuordnen.

Kellerraum Nr. 21 als Bestandteil des Sondereigentums, der abweichend von der Nutzflächenangabe der Teilungsurkunde nach dem Grundrissplan des Kellergeschosses deutlich größer ist.

Gemeinschaftlicher Trocken- und Fahrradabstellraum im KG.

Nutzung des Stellplatzes Nr. 18 (interne Verwalterzuweisung).

5.3 Außenanlagen

Vorhanden sind die Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2 und Einfriedungen in tlw. nachbarlicher Zuordnung in Form von Stabgitter-, tlw. Maschendrahtzaun und Hecken. Die freie Zufahrt mit Zuwegung hat Betonsteine, der Gebäudevorplatz mit Stellplätzen (die Markierungen sind tlw. schlecht erkennbar) und der Standplatz für Müllbehälter sind asphaltiert, die Hauszuwegungen sind mit Waschbetonplatten befestigt. Die sonstigen Grundstücksfreiflächen sind im Wesentlichen als Rasen angelegt, gärtnerisches Gestaltungsgrün ist im üblichen Umfang vorhanden. Insgesamt gesehen handelt es sich um typisch ausgestattete Außenanlagen einer Mehrfamilienhausbebauung.

5.4 Erhaltungszustand und Qualitätseinordnung⁶

Wie bei der Bewertung von Wohnungseinzeleigentum üblich, wurde nur eine von insgesamt 21 Wohneinheiten und nicht die Gesamtanlage besichtigt, sodass sich der Kenntnisstand im Wesentlichen auf den äußeren Eindruck, das Treppenhaus, die tlw. zugänglichen Kellerräume und auf das Sondereigentum der im 2. Obergeschoss belegenen Wohnung Nr. 21 beschränkt. Im nur kurzzeitigen Durchgang zum Zweck der Verkehrswertermittlung waren für das Gemeinschaftseigentum augenscheinlich keine gravierenden bzw. werterheblichen Mängel/Schäden erkennbar, die zwingend einer sofortigen Beseitigung bedürfen. Unter Berücksichtigung des Baujahres ist insoweit von weitgehend normalüblichen Zustandsmerkmalen auszugehen (z.B. sind am Verblendmauerwerk partiell Ausblühungen und witterungsbedingte Einflüsse sowie kleinere Putzschäden und abblätternde Farbe am Sockel und an Stützmauern erkennbar).

⁶ Es ist auch an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ein Ortstermin zum Zweck der Verkehrswertermittlung eine Prüfung nach Augenschein ist und kein Bausubstanzgutachten oder dieses ersetzen könnte. Es wurden daher auch nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Es wurden weder Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann daher keinesfalls bestätigt werden, dass solche Bauteile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind. Verbindliche Aussagen über tierische/pflanzliche Holzzerstörer oder Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Bodenverunreinigungen (Altlasten), Schall-, Brand- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd, Lindan, PCP, PAK, Schwermetalle, Radon etc.) können daher nicht getroffen werden, derartige Untersuchungen müssen Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

Nach Lesart der Sachwertrichtlinie (SW-RL) bzw. Anlage 4 der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) (hier: Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienwohnhäuser) kann das Gebäude näherungsweise etwa in die Standardstufe 2,3 der sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) eingeordnet werden, was aus aktueller Sicht einem tlw. nicht mehr zeitgemäßen bis tlw. noch knapp mittleren Ausstattungsstandard entspricht. Nach dem Energieverbrauchsausweis vom 27.01.2022 mit dem Abrechnungszeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2020 beträgt der Endenergieverbrauch 118,3 kWh/(m²·a). Ein Rückschluss auf den tatsächlichen Verbrauch einer einzelnen Wohnung ist damit nicht möglich. Insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie sowohl von deren Lage im Gebäude als auch vom individuellen Nutzerverhalten abhängen.

Die Wohnung Nr. 21 vermittelt im Durchgang einen noch durchschnittlich gepflegten Eindruck. Das Entstehungsbaujahr Anfang der 1970er Jahre ist insbesondere in den Ausbaumerkmale (z.B. ältere Sanitärausstattung) nach wie vor recht gut ablesbar. Vorhanden sind mehr oder weniger übliche alters- und gebrauchsbedingte bzw. auch dekorative Schönheitsreparaturerfordernisse. Die Fenster sind in der Unterhaltung tlw. sichtbar vernachlässigt. Tlw. gibt es Schimmelbildung an den Fensterrahmen mit Dichtungen und Laibungen, was nach Einschätzung des Sachverständigen auch auf falsches Lüftungsverhalten zurückzuführen ist. Ansonsten besteht im Falle eines Mieterwechsels oder im Erwerbsfall zum Zweck der Eigennutzung tlw. ein allgemeiner Investitionsbedarf zwecks Anpassung an zeitgemäßen Wohnkomfort.

5.5 Wohnfläche⁷

Wohnzimmer	15,20 m ²
Schlafzimmer	14,55 m ²
Zimmer	10,40 m ²
Zimmer	10,45 m ²
Küche	7,15 m ²
Essplatz	7,60 m ²
Bad	4,65 m ²
WC	1,50 m ²
Flur	10,95 m ²
Balkon (zu ¼)	0,75 m ²
Balkon (zu ¼)	<u>1,85 m²</u>
	85,05 m²

⁷ Eine Wohnflächenberechnung ist in der eingesehenen Bauakte für den Wohnungstyp G nicht vorhanden. Die in der Bauakte enthaltene Wohnflächenberechnung des Aufteilungsplanes ist vergilbt und nicht mehr lesbar, sodass die Wohnflächenangabe der Teilungsurkunde in Höhe von 84,04 m² nicht exakt nachvollzogen werden kann. Die o. a. Einzelwohnflächen wurden örtlich aufgemessen. Tlw. fehlende Maße wegen z.B. nicht zugänglicher Wandflächen wurden hilfsweise graphisch abgegriffen oder durch plausible Annahmen ersetzt. Der Wertermittlung wird eine Wohnfläche von rd. 85,00 m² zugrunde gelegt. So oder so ist die Abweichung zur Teilungsurkunde vergleichsweise gering. Dem Mietvertrag liegt eine Wohnfläche von ca. 85,00 m² zugrunde.

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

Anders formuliert handelt es sich um einen Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Mithin entspricht der Marktpreis (Verkehrswert) dem, was Käufer zu zahlen bereit sind und was Verkäufer akzeptieren! Voraussetzung dafür ist, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Dabei ist auch davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden⁸.

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

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 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 vor diesem Hintergrund zunächst auch um eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön bemüht. Erstaunlicherweise konnten von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für das Stadtgebiet Plön nur vier registrierte Kauffälle in annähernd noch zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag (ab 01.01.2021) innerhalb der hier maßgeblichen Baualtersklasse (1960 bis 1980) mit vergleichbarer Größenordnung (70 m² bis 90 m² Wohnfläche) mitgeteilt werden. Das Boden(richt)wertniveau wurde mit >170,00 €/m² festgelegt, sodass von diesen insgesamt vier Fällen ein Kaufpreis bereits im Vorwege wegen einer besonderen Lagegunst mit einem nicht mehr vergleichbaren Boden(richt)wertniveau in Höhe von 420,00 €/m² (Seegrundstück) auszuschließen war.

Die verbleibenden Fälle haben in einer verkürzten Zusammenstellung das folgende Aussehen:

Datum	Lage	Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis
5/2023	Steinbergweg	1970	83 m ²	2.048 €/m ²
2/2024	Lütjenburger Straße	1972	77 m ²	1.818 €/m ²
9/2024	Breslauer Straße	1970	72 m ²	1.806 €/m ²

Der arithmetische Mittelwert der eng begrenzten Stichprobe beträgt 1.891,00 €/m² Wohnfläche. Die Standardabweichung⁹ vom Mittelwert ermittelt sich mit 111,52 €/m², der daraus resultierende Variationskoeffizient¹⁰ ist mit 0,06 bereits gut verwertbar. Würde man den inzwischen über 1 Jahr zurückliegenden Kauffall aus dem Jahr 2023 aus Gründen der seitdem deutlich negativ veränderten Marktgegebenheiten eliminieren, sinkt der arithmetische Mittelwert auf 1.812,00 €/m² ab. Es ist einsichtig, dass mit zwei oder auch drei Fällen kein Vergleichswertverfahren möglich ist. Hinzu kommt, dass diesem Datenmaterial im Einzelfall nicht entnommen werden kann, in welchem Verhältnis z.B. die Individualausstattungen und die sonstigen Beschaffenheitsmerkmale besonders positiv oder negativ vom Bewertungsobjekt abweichen. Andererseits sind nur wenige Kauffälle immer noch besser als gar keine, sodass der Erwartungswert des Sachverständigen mit deutlich weniger als 2.000,00 €/m² Wohnfläche bestätigt wird.

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

⁹ Kenngröße, die eine Aussage über das Maß der Streuung der einzelnen Werte der Stichprobe um ihren Mittelwert macht.

¹⁰ 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 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

Darüber hinaus kommt das Ertragswertverfahren sowohl bei neuen wie auch bei älteren Eigentumswohnungen in Betracht, die in Bauart und Ausstattung mit Mietwohnungen vergleichbar sind. Dabei ist i.d.R. zwischen Eigentumswohnungen zu unterscheiden, die zumeist in sehr guten Wohnlagen üblicherweise eigengenutzt werden, und solchen, die neben einer Eigennutzung vornehmlich auch zum Zwecke der Vermietung (als Kapitalanlage) gehalten werden. Im zweiten Fall handelt es sich dann um typische Renditeobjekte. Das Bewertungsobjekt gehört insoweit grundsätzlich auch zu den Sowohl-als-auch-Objekten, denn über eine rein sachwertorientierte Eigennutzung hinaus, wie es bei typischen (freistehenden) Ein- bis max. Dreifamilienwohnhäusern (als rechtliches Volleigentum) in aller Regel der Fall ist, werden vergleichbare Wohnungen auch vermietet. Da es an einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen mangelt und eine Vermietungspraxis in dieser Wohnungseigentümergemeinschaft zudem 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 einer ausreichenden Qualität vorhanden sind. Dazu gehören u.a. Liegenschaftszinssätze und marktüblich erzielbare Mieten. Mithin ist der hier gesuchte Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren 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- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gebaut und gekauft) werden. Einfamilienhäuser werden i.d.R. nämlich nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zum überwiegenden Teil bewohnt. Für diesen steht die Annehmlichkeit im Vordergrund, ungestört nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Haus wohnen zu können. Hierfür ist er bereit, Mittel aufzuwenden, die, gemessen an dem im Falle einer Vermietung des Einfamilienhauses erzielbaren Nutzungsentgelt, eine deutlich geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals "erarbeiten" als z. B. ein weniger aufwendig gebautes Mietwohngrundstück. Das Sachwertverfahren beruht insoweit im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Bei der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen kommt dieses Verfahren nur in äußerst seltenen Ausnahmefällen zur Anwendung. Einen typischen Ausnahmefall stellt z.B. eine Hausanlage dar, bei der mehrere Häuser in der Rechtsform des Wohnungs- und/oder Teileigentums auf einem Grundstück errichtet worden sind oder errichtet werden (z.B. bei Doppel- und Reihenhäusern).

In den übrigen Fällen bereitet die Anwendung des Sachwertverfahrens besondere Schwierigkeiten, denn das Wohnungseigentum setzt sich aus dem Sondereigentum an einer Wohnung und dem Miteigentum am gemeinschaftlichen Grundstück zusammen. Die Eigentumsanteile – und hier insbesondere auch der Gemeinschaftsanteil – lassen sich nach Gewerken ebenso

kaum qualifizieren wie die individuellen Einflussmerkmale und die sich daraus ergebenden Wertunterschiede, sodass eine eigenständige Sachwertermittlung einer einzelnen Eigentumswohnung sachgerecht kaum möglich ist. Hinzu kommt, dass keine geeigneten Sachwertfaktoren i.S. des § 21 Abs. 3 ImmoWertV zur Verfügung stehen, denn der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich erst durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag, denn eine Identität zwischen Kosten und Wert besteht im Regelfall nicht. Mithin ist auf die Durchführung des Sachwertverfahrens ausdrücklich zu verzichten, da es weder ansatzweise noch unterstützend geeignet ist, zum Verkehrswert eines einzelnen Wohnungseigentums zu führen.

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) Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) werden die marktüblich erzielbaren Erträge in einen Boden- und einen Gebäudewertanteil modellhaft aufgespaltet. Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares 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 Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese nach dem Wortlaut des § 40 (2) ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (mittelbarer Preisvergleich). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13-16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Bodenrichtwerte sind insbesondere dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus Neubaugebieten der Stadt

Plön bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes¹¹.

6.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 für den hier maßgeblichen Wohnsiedlungsbezirk – westlich der Lütjenburger Straße – einen Bodenrichtwert in Höhe von 260,00 €/m² festgestellt¹². Inhaltlich handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 118), definiert als Wohnbaufläche für den Teilmarkt der ertragsorientierten Mehrfamilienwohnhäuser mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) von 1,0. Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es hingegen nicht.

Da der Bodenrichtwert aus einer weitgehend lagegleichen Nachbarschaft stammt, sind mehrere der sonst wertbildenden Faktoren unberücksichtigt zu lassen, sodass ein Abschlagsmaß für die aus wohnungsinterner Sicht deutlich nachteilige Straßenverkehrsbelastung verbleibt, das im zonalen Vergleich auf -5% zu begrenzen ist. Damit verbleibt im Wesentlichen immer noch das abweichende bauliche Nutzungsmaß, das im Abschnitt 3.3 mit einer wGFZ in Höhe von 0,87 bereits vorermittelt wurde (Dachgeschoss vermutlich nicht ausbaufähig)¹³. Damit ist das Grundstück geringer ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück mit einer wGFZ in Höhe von 1,0. Geringer ausgenutzte Grundstücke werden auf diesem Grundstücksteilmarkt relativ (€/m²) niedriger gehandelt, was nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön zur allgemeinen Anwendung empfohlenen wGFZ-Umrechnungskoeffizienten ein Abschlagsmaß von -4% ergibt¹⁴. Weitere Zu- oder Abschläge sind an dieser Stelle nicht zu berücksichtigen. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist im Übrigen nicht erforderlich, da insbesondere eine positive Bodenwertänderung derzeit unwahrscheinlich ist.

Ansonsten besitzt die Wohnung Nr. 21 einen relativen Miteigentumsanteil von 51/1.000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Gebäude, Grund und Boden), sodass mit Unterstützung

¹¹ Bei der Ertragswertermittlung von Immobilien, die eine noch ausreichend lange Restnutzungsdauer (≥30 Jahre) aufweisen, ist der von der ImmoWertV gestellte Anspruch des Vergleichswertverfahrens auch weitgehend praxisfremd, denn das Bodenrichtwertverfahren erfüllt in aller Regel bereits die zu stellenden Anforderungen. Der Bodenwert braucht insoweit auch nicht mit übertriebener Genauigkeit ermittelt zu werden, weil selbst grobe Fehler sich nur marginal auf das Ertragswtergebnis auswirken.

¹² Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

¹³ Der Bodenwert eines Grundstücks ist – neben der Lage und der Art der zulässigen baulichen Nutzung – bekanntlich 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, sodass wirtschaftlich nutzbare Aufenthaltsräume in weiteren Geschossen (z.B. DG) einschließlich der zugehörigen Treppenträume/Umfassungswände einzubeziehen sind.

¹⁴ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 75 bzw. auch einzusehen im Internet unter https://danord.gdi-sh.de/viewer/payload/legenden/bodenrichtwerte/umrechnungskoeffizienten/57_3.pdf.

dieses Miteigentumsanteils für die Ertragswertermittlung ein gedanklicher **Bodenwertanteil** am Gesamtbodenwert in Höhe von $2.538 \text{ m}^2 \times 260,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,96 \times 51/1.000 = 30.692,34 \text{ €}$ bzw. **rd. 30.700,00 €** ableitbar ist.

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 objekt-spezifische Grundstücksmerkmale 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, das bestehende Mietverhältnisse bei einer Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung unter Hinweis auf § 57a ZVG (besonderes Kündigungsrecht des Erstehers) unbeachtet bleiben. Zur Ermittlung des marktüblich erzielbaren Rohertrags (Nettokaltmiete) kommt bei Wohnraum stattdessen 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) i.d.R. 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.

Nachdem es einen Mietspiegel weder für die Stadt Plön selbst 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 aktuelle Maklerveröffentlichungen, Preisspiegel und Auswertungen von Angebotsmieten aus Printmedien und Online-Portalen. Die Spanne der innerhalb dieser Baualtersklasse und Wohnungsgröße dem Sachverständigen regional bekannt gewordenen Bestandsmieten beträgt 5,14 €/m² bis 10,00 €/m² Wohnfläche. Dem Online-Portal Immobilienscout24 sind für den Zeitraum Januar bis September 2024 im Postleitzahlenbezirk 24306 für Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 m² bis 90 m² insgesamt 60 veröffentlichte Angebotsmieten mit einem Streuungsintervall (90%) von 6,46 €/m² bis 12,50 €/m² zu entnehmen. Die Datenbank des Sprengnetter-Vergleichsmietensystems gibt auf Basis multipler und linearer Regressionsanalysen eine marktübliche Miete von 7,17 €/m² Wohnfläche innerhalb einer Spanne von 6,89 €/m² bis 7,85 €/m² Wohnfläche an. Die Wohnlage, die Ausstattung und das Baujahr wurden in dieser Auswertung berücksichtigt. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist nach den mietpreisbildenden Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit für die Wohnung Nr. 21 eine Nettokaltmiete in Höhe von 7,50 €/m² einschließlich der mietwerterhöhenden Stellplatznutzung im örtlichen Vergleich realistisch. Der marktüblich erzielbare **Jahresrohertrag** beträgt unter diesen Voraussetzungen danach 85 m² Wohnfläche x 7,50 €/m² = 637,50 € x 12 Monate = **7.650,00 €**.

Der hier angenommene Jahresrohertrag beruht auf einer Einschätzung der Marktlage und vor allem der Betrachtungsweise von Käufern vergleichbarer Objekte. Es kann nicht versichert werden, dass dieser Rohertrag tatsächlich immer und auch 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 2024 (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	420,00 €/Wohneinheit	420,00 €
Instandhaltungskosten	13,80 €/m² x 85,00 m² Wohnfläche	1.173,00 €
Instandhaltungskosten	16,00 €/Stück x 1 Außenstellplatz	16,00 €
Mietausfallwagnis	2% von 7.650,00 €	<u>153,00 €</u>
Bewirtschaftungskosten		1.762,00 €

Das sind 23,03% des Jahresrohertrags. Der **Jahresreinetrag** beträgt damit **5.888,00 €**.

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 Restnutzungsdauer 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 sind¹⁵. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich dann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung einer Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL und in der neuen ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand

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.

versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die tlw. noch verbliebene alte Baubsubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungstichtag ein bisheriges Alter von 52 Jahren. Die Gebäudestruktur ist in die Gruppe der Mehrfamilienwohnhäuser einzuordnen, deren wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre beträgt (Modellansatz). Unter Bezugnahme auf die vorherige Baubeschreibung ist sowohl im Gemeinschaftseigentum als auch in den räumlichen Grenzen des Sondereigentums der Wohnung Nr. 21 nur der Modernisierungsstandard "kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zu berücksichtigen, was nach den Modellvorgaben gemäß Anlage 2 ImmoWertV mit 4 zu vergebenden (Teil)Punkten – statt rechnerisch 80 Jahre minus 52 Jahre = 28 Jahre Restnutzungsdauer – eine um 4 Jahre verlängerte wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** von **32 Jahren** für das Ertragswertverfahren 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 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 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 für Mehrfamilienhäuser aus den Kaufpreisjahren 2020 bis 2023 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,01% ermittelt¹⁶. Für den Teilmarkt des Wohnungseigentums in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Einheiten beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,74%. Die ermittelte Bandbreite beträgt 1,58% bei einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren bis 1,91% bei 80 Jahren. Der Berechnung lagen kreisweite Verkäufe (159) aus den Kaufpreisjahren 2020 bis 2023 mit einem Bodenwertniveau von Ø 237,00 €/m², einer Miete von Ø 9,13 €/m² Wohnfläche, einer Wohnfläche von Ø 65 m² und einem Kaufpreis von Ø 2.851 €/m² Wohnfläche zugrunde¹⁷. Wie man sieht, liegt der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum unterhalb des Zinssatzes für reine Renditeobjekte. Die regional unmittelbar benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel und im Kreis Rendsburg-Eckernförde haben bisher keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Stattdessen sind auf Basis von bundesweiten Erhebungen für den Teilmarkt der Vier- bis Mehrfamilienhäuser mittlere Spannen von 2,5-5,5% und für Eigentumswohnungen 1,5-4,5% bekannt¹⁸. Da es sich hierbei um kreisweit bzw. empirisch ermittelte Liegenschaftszinssätze für einerseits typische Mehrfamilienhäuser und andererseits ebenso typische Eigentumswohnungen handelt, bedarf es u.U. noch einer objektspezifischen Anpassung.

¹⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 80.

¹⁷ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 82.

¹⁸ Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes, Stand: 01.01.2024.

Abschläge vom Liegenschaftszinssatz ergeben sich für eine gute bis sehr gute Lage mit höherem Bodenwertniveau bzw. Orts- bis Zentrumsnähe, städtisches Gebiet mit größerer Nachfrage, Vollvermietung, geringes Leerstandsrisiko, nur wenige Wohneinheiten im Haus, aufwendige Ausstattung, niedrige Nettokaltmiete, gute Mieterbonität bzw. solvente Mieter mit regelmäßigen Mietzahlungen, langfristige Mietverträge, geringe Instandhaltungskosten, kürzere Restnutzungsdauer, geringem oder keinem gewerblichen Anteil. Umgekehrt ergeben sich Zuschläge zum Liegenschaftszinssatz u.a. für eine schlechte bzw. einfachere Lage mit niedrigem Bodenwertniveau im Stadtumland bzw. in ländlichen Regionen mit keiner bzw. nur geringer Nachfrage, schlechte Vermietbarkeit, hohe Leerstandsquote/-risiko, abnehmende Bevölkerung, erhöhtes wirtschaftliches Risiko, Modernisierungs-/Investitionsbedarf, Kapitalanlage steht im Vordergrund, viele Wohneinheiten im Haus, wenig solvente und risikobehaftete Mieter, unregelmäßige Mietzahlungen, höhere Instandhaltungskosten, lange Restnutzungsdauer, hoher bis sehr hoher gewerblicher Anteil, geringere Drittverwendungsmöglichkeit.

Die unterstellte Nutzung der hier zu bewertenden Immobilie entspricht einem Dauermietverhältnis mit noch mittlerer Gebäuderestnutzungsdauer innerhalb einer im örtlichen Profils zentrumsnahen, aber auch verkehrsbelasteten Wohnlage mit tlw. einfachen bis mittleren Wohnwertmerkmalen. Das wirtschaftliche Risiko ist zwar gering einzustufen, andererseits ist wenigstens mittelfristig mit Modernisierungs-/Investitionsbedarf zu rechnen. Der recht niedrige Liegenschaftszinssatz des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön wurde als Durchschnitt aus den Vorjahren ab 2020 ermittelt, die bis Anfang 2022 noch hohen Kaufpreise sind inzwischen keineswegs mehr einschlägig. Aus diesen Einordnungen ergeben sich sowohl zinsmindernde als auch zinserhöhende Argumente, sodass nach Einschätzung und Kaufpreiserückrechnungen des Sachverständigen von annähernd vergleichbar anzusehenden Objekten und nach einer einprozentigen Anhebung ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,74%** am Wertermittlungstichtag marktgerecht ist.

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:

$\frac{1-(1+0,0274)^{-32}}{0,0274}$	= 21,13
-------------------------------------	---------

Bei einer modellbedingt angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 32 Jahren und bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,74% beträgt der

Barwert- bzw. **Kapitalisierungsfaktor 21,13**. 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 zu nachfolgendem Aussehen. Die nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.U. noch notwendige zusätzliche Marktanpassung und die nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV ggf. bisher noch unberücksichtigt gebliebenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden im Abschnitt 6.5 gesondert behandelt.

Jahresrohertrag:	Abschnitt 6.4.2.2	=	7.650,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	Abschnitt 6.4.2.3	-	<u>1.762,00 €</u>
Jahresreinertrag:		=	5.888,00 €
abzgl. Reinertragsanteil des Bodens:			
2,74% Liegenschaftszinssatz	Abschnitt 6.4.2.5		
30.700,00 € Bodenwertanteil	Abschnitt 6.4.2.1.2		
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil)		-	<u>841,18 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen		=	5.046,82 €
Kapitalisierungsfaktor:	Abschnitt 6.4.2.6	x	<u>21,13</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen		=	106.639,31 €
zzgl. Bodenwertanteil	Abschnitt 6.4.2.1.2	+	<u>30.700,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert der Wohnung		=	137.339,31 €
		rd.	137.500,00 €

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 der 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 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."¹⁹ Der (objektive) Verkehrswert (Marktwert) ist demzufolge nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleich zu setzen. Dieser muss nicht zwingend dem objektiven Verkehrswert entsprechen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente, sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite, einfließen können. Der Verkehrswert ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis. Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

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 substanzwert-

¹⁹ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

orientierte 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) Vergleichswert könnte daher zufällig richtig, zu hoch oder zu niedrig sein. Auf die Durchführung des Sachwertverfahrens war hauptsächlich 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 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 bemessenen 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 ImmoWertV zum/vom vorläufigen und durch den Liegenschaftszinssatz marktangepassten Ertragswert in Höhe von 137.500,00 € bedarf. Infolgedessen ist der vorläufige Ertragswert mit dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert identisch. Der hier vorermittelte vorläufige Ertragswert entspricht damit dem rd. 18-fachen des Jahresrohertrages bzw. rd. 1.618,00 €/m² Wohnfläche. In einem Ergebnisvergleich liegen diese Werte innerhalb marktüblicher Kaufpreisspannen, sodass sich nach Einschätzung des Sachverständigen plausible Verhältnisse eingestellt haben.

Mithin gilt:

vorläufiger Ertragswert der Wohnung	137.500,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	± <u>0,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Ertragswert der Wohnung	137.500,00 €

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, 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). Insbesondere in Hinblick auf Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass in den Wertermittlungsverfahren bereits ein weitgehend baujahrstypischer Zustand erfasst wird, sodass nur überdurchschnittliche Baumängel/Bauschäden wertmindernd zu berücksichtigen sind²⁰.

²⁰ Baumängel (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufheben oder mindern. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Starkregen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung auftreten. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen. Hinzu kommt, dass der Abzug der Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe nämlich gerade bei einem älteren Gebäude dazu führen kann, dass die Schadensbeseitigungskosten den Gebäudewert übersteigen, obwohl das Objekt am Grundstücksmarkt durchaus noch über dem Wert des Grund und Bodens gehandelt wird. Des Weiteren ist auch nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungssatz) so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr gerade bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere dann, wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht zwingend behoben werden müssen.

Unter Bezugnahme auf den Abschnitt 5 ist dem Grundsatz nach außen wie innen ein weitgehend baualtersgemäß einzustufender Unterhaltungszustand mit mehr oder weniger üblichen kleineren alters- und gebrauchsbewingten Mängeln und Schäden vorhanden, die bei typischen Gebrauchtimmobilien vor Einzug bzw. Eigentümer-/Mietewechsel ggf. als "Sowiesokosten" zu beseitigen sind, die im Vergleich tlw. dennoch bestehenden Defizite bzw. leicht unterdurchschnittliche Situation in den räumlichen Grenzen des Sondereigentums werden daher auch nur mit pauschal 100,00 €/m² x 85 m² Wohnfläche = -8.500,00 € bewertet. Würde man Kosten für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigen, würde dies den Wohn- und Mietwert erhöhen und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer weiter verlängern, sodass keine Vergleichbarkeit mit den Parametern des Ertragswertverfahrens mehr besteht. Darüber hinaus ergeben sich aus der individuellen Bewirtschaftungskostensituation der Eigentümergemeinschaft – trotz der erhöhten Instandhaltungskostenlast – keine zu berücksichtigenden Besonderheiten, da nach dem derzeitigen Kenntnisstand auch evtl. Sonderumlagen zwecks Finanzierung von Modernisierungswünschen weder absehbar noch vermutlich mehrheitsfähig sind.

Der (endgültige) Ertragswert der Wohnung ergibt sich damit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der Wohnung	137.500,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 8.500,00 €
Ertragswert der Wohnung	129.000,00 €

6.5.3 Verkehrswaltergebnis

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 129.000,00 € ermittelt wurde.

Die regionale Marktlage ist beim Ertragswert insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten/Mieten etc. und eines teilmarktgerecht anzusehenden Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt, sodass es auch an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf. Demzufolge ist der **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des **Wohnungseigentums Nr. 21 i.Hs. Lütjenburger Straße 22 in 24306 Plön** am **Wertermittlungstichtag 29.10.2024** auf

129.000,00 €

(in Worten: einhundertneunundzwanzigtausend Euro)

festzustellen.

6.5.4 Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter

Das im Wohnungsgrundbuch Blatt 2219 in Abteilung II mit der lfd. Nr. 1 eingetragene Recht (s. Abschnitt 2.3) ist auftragsgemäß gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die Grunddienstbarkeit (Wegerecht an dem an der südlichen Grenze gelegenen Geländestreifen) geht zurück auf eine Eintragungsbewilligung vom 14.10.1970²¹. Begünstigt ist der Eigentümer des Nachbargrundstücks Lütjenburger Straße 21 (Flurstück 123/7) mit einem Überweigungsrecht zum Begehen und Befahren. Die belastete Fläche ergibt sich aus der der Eintragungsbewilligung beigefügten Skizze, die dem Gutachten als Anlage 17 beigefügt ist. Belastet ist eine vernachlässigbar große Kleinstfläche außerhalb der eigentlichen Baulandzone, die die Nutzung einer einzelnen Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienwohnhauses nicht einschränkt. Im Übrigen hat der Eigentümer des begünstigten Grundstücks für das belastete Grundstück (Flurstück 123/11) eine Abstandsflächenbaulast übernommen (s. Abschnitt 3.5.4). Mithin findet ein Ausgleich statt. Nachrichtlich ist an dieser Stelle auch noch auf einen geringfügigen Überbau²² zugunsten des gleichen Nachbargrundstücks hinzuweisen, der sich nach der Liegenschaftskarte durch die hintere Garage in Verlängerung der Zufahrt ergibt. **Eine Wertminderung ist aus Sicht einer einzelnen Wohnung in beiden Fällen nicht gegeben.**

Aufgestellt: Kiel, den 30. Dezember 2024

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir 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.

²¹ In Abteilung II des Wohnungsgrundbuches steht als Datum der 04.10.1970.

²² Von einem Überbau (§ 912 BGB) spricht man, wenn ein Bauwerk zu einem Teil auf dem benachbarten Grundstück errichtet wurde. Es macht dabei keinen Unterschied, ob die Bebauung unter (Fundamente), auf (Gebäude) oder über (Dachvorsprung, Balkon, Erker) der Erdoberfläche die Grenze überschreitet. Es ist nach drei Formen des Überbaus zu unterscheiden: Dem rechtmäßigen Überbau mit Einverständnis des Nachbarn, dem unbeabsichtigten (und entschuldigten) Überbau (ohne Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit) und dem unentschuldigten Überbau aufgrund von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

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 - ImmoWertV
- (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) WoFIV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- (10) ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

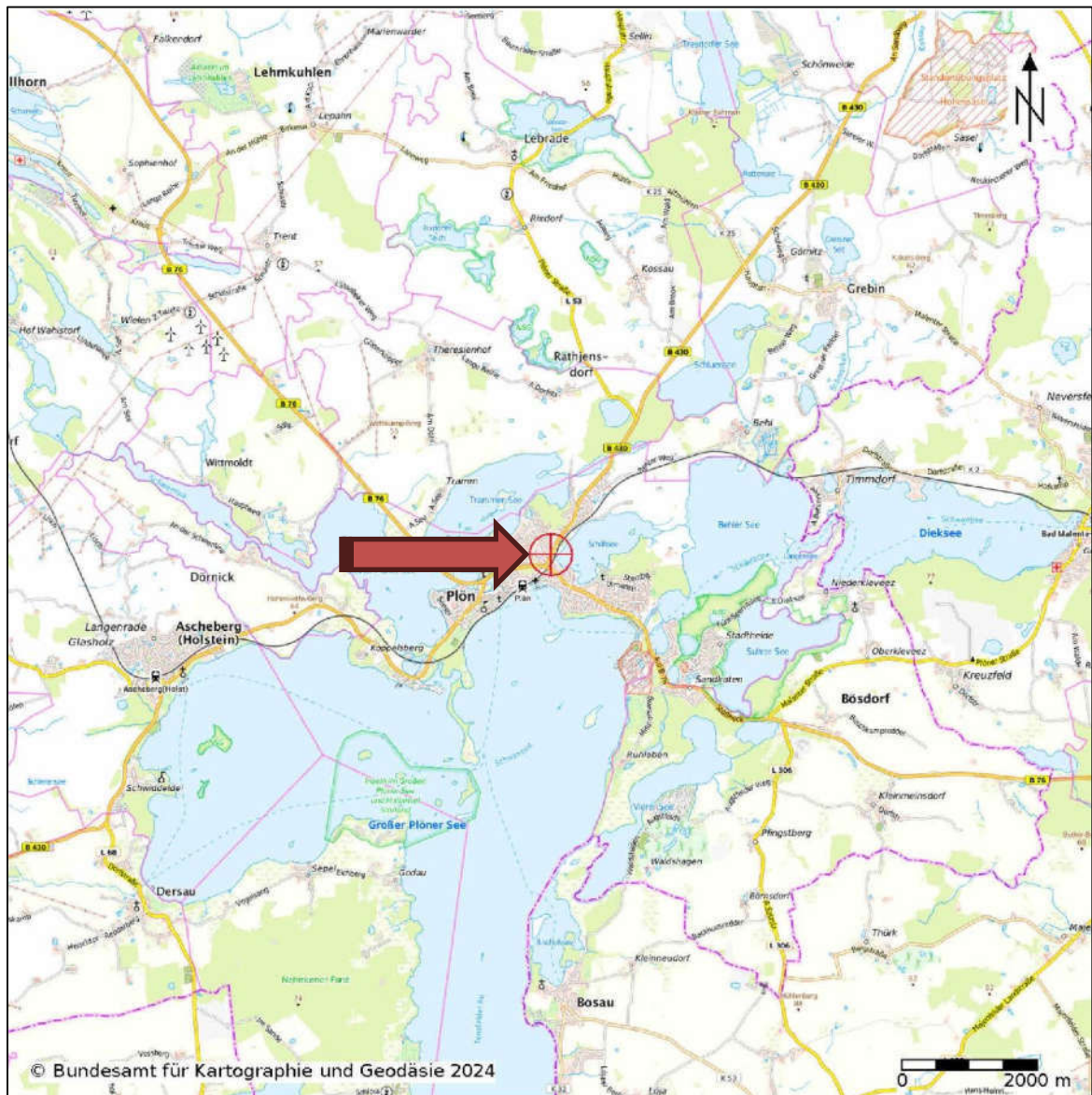
8 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

- [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, Mediengruppe Oberfranken, aktueller Stand
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Verkehrs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, ab 4. Auflage 2002 ff. i.V. mit <http://www.kleiber-digital.de>, Reguvis Fachmedien GmbH, aktueller Stand
- [5] Schaper/Kleiber (Hrsg.): Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag, 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 des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 5: Südwest- und Nordostansicht
- Anlage 6: Südost- und Nordwestansicht, Schnitte
- Anlage 7: KG-Grundriss
- Anlage 8: KG-Grundriss (Ausschnitt Lütjenburger Straße 22)
- Anlage 9: EG-Grundriss
- Anlage 10: EG-Grundriss (Ausschnitt Lütjenburger Straße 22)
- Anlage 11: 2. OG-Grundriss
- Anlage 12: 2. OG-Grundriss (Ausschnitt Lütjenburger Straße 22)
- Anlage 13: Stellplatzzuordnung des WEG-Verwalters
- Anlage 14: Gesamtwirtschaftsplan 2024 der WEG
- Anlage 15: Einzelabrechnung 2023 der Wohnung Nr. 21
- Anlage 16: Baulasteintragung (zu Abschnitt 3.5.4)
- Anlage 17: Skizze des Wegerechts (zu Abschnitt 6.5.4)
- Anlage 18: Bildaufnahmen (9 Seiten)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

23.12.2024

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

23.12.2024

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 23.10.2024

Flurstück: 123/11
Flur: 11
Gemarkung: Plön

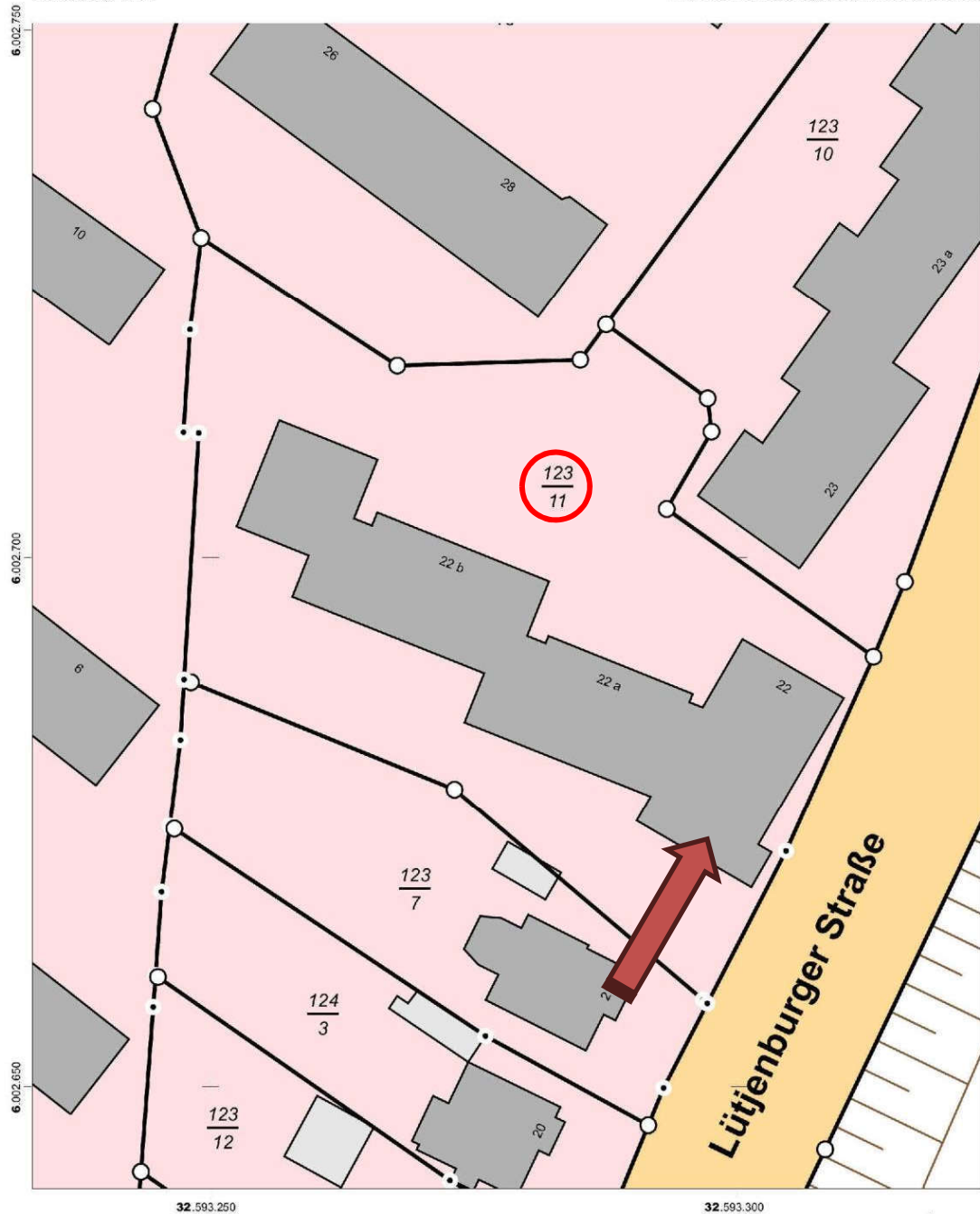
Gemeinde: Plön
Kreis: Plön

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



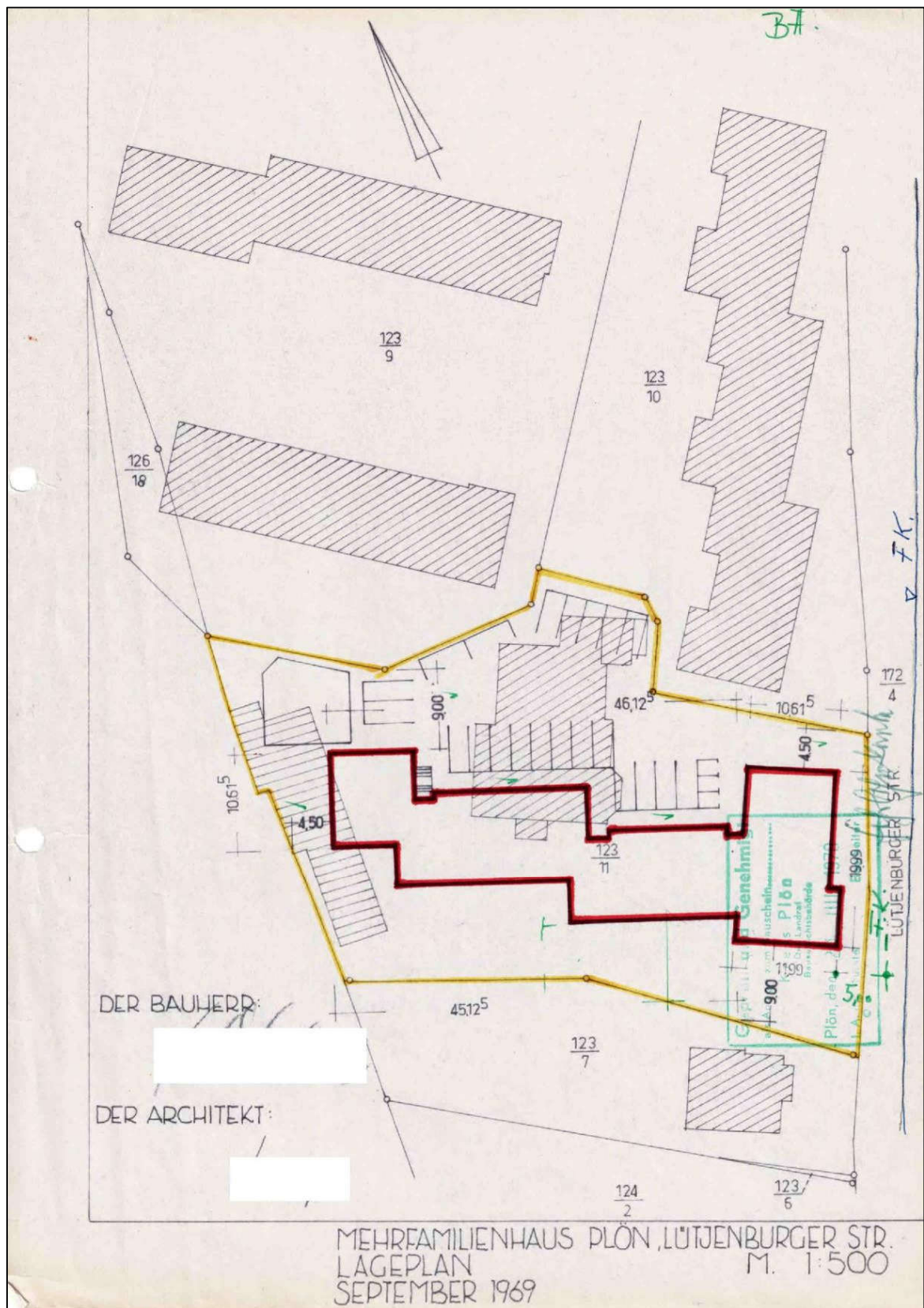
Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

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

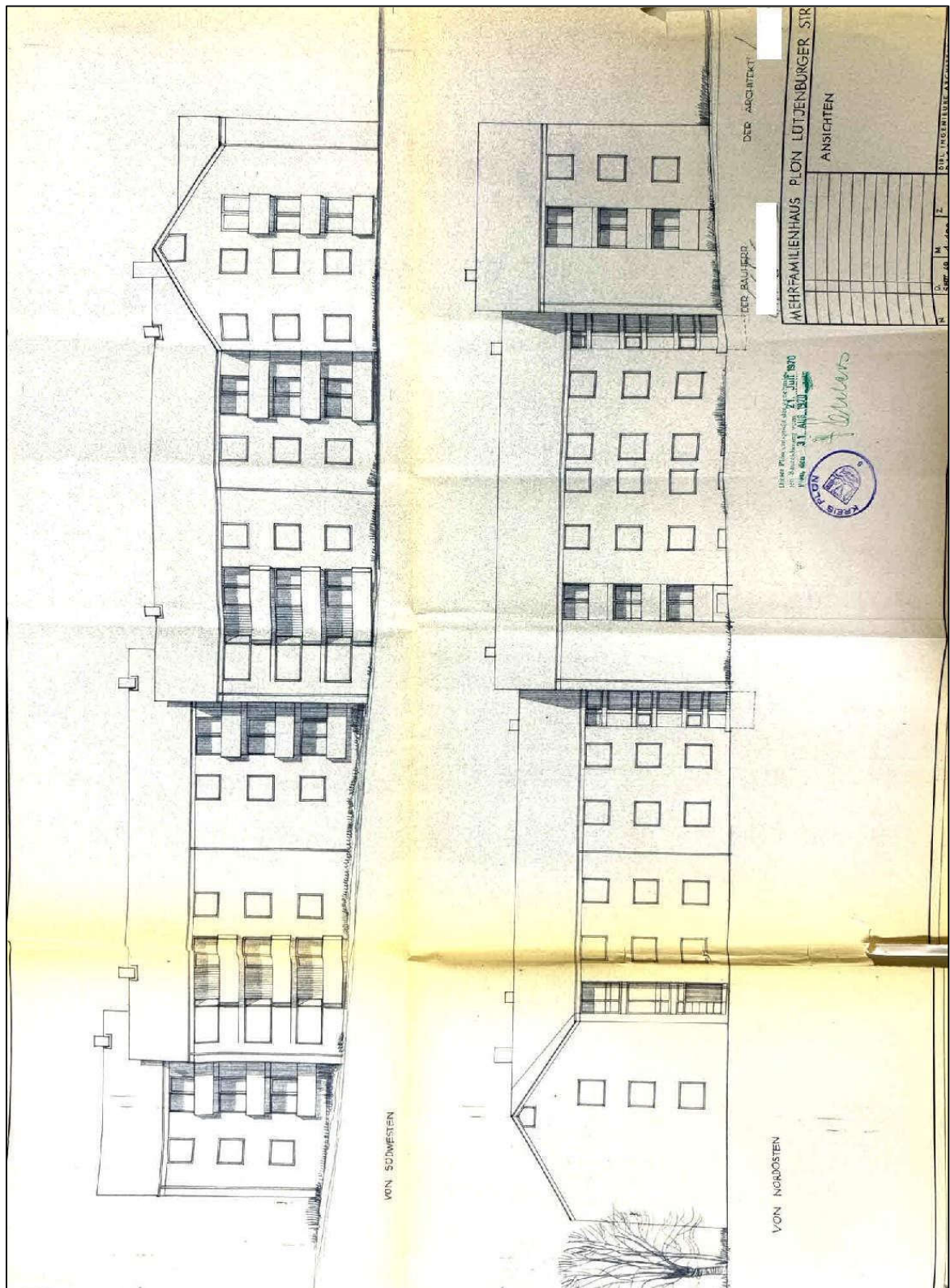


Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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

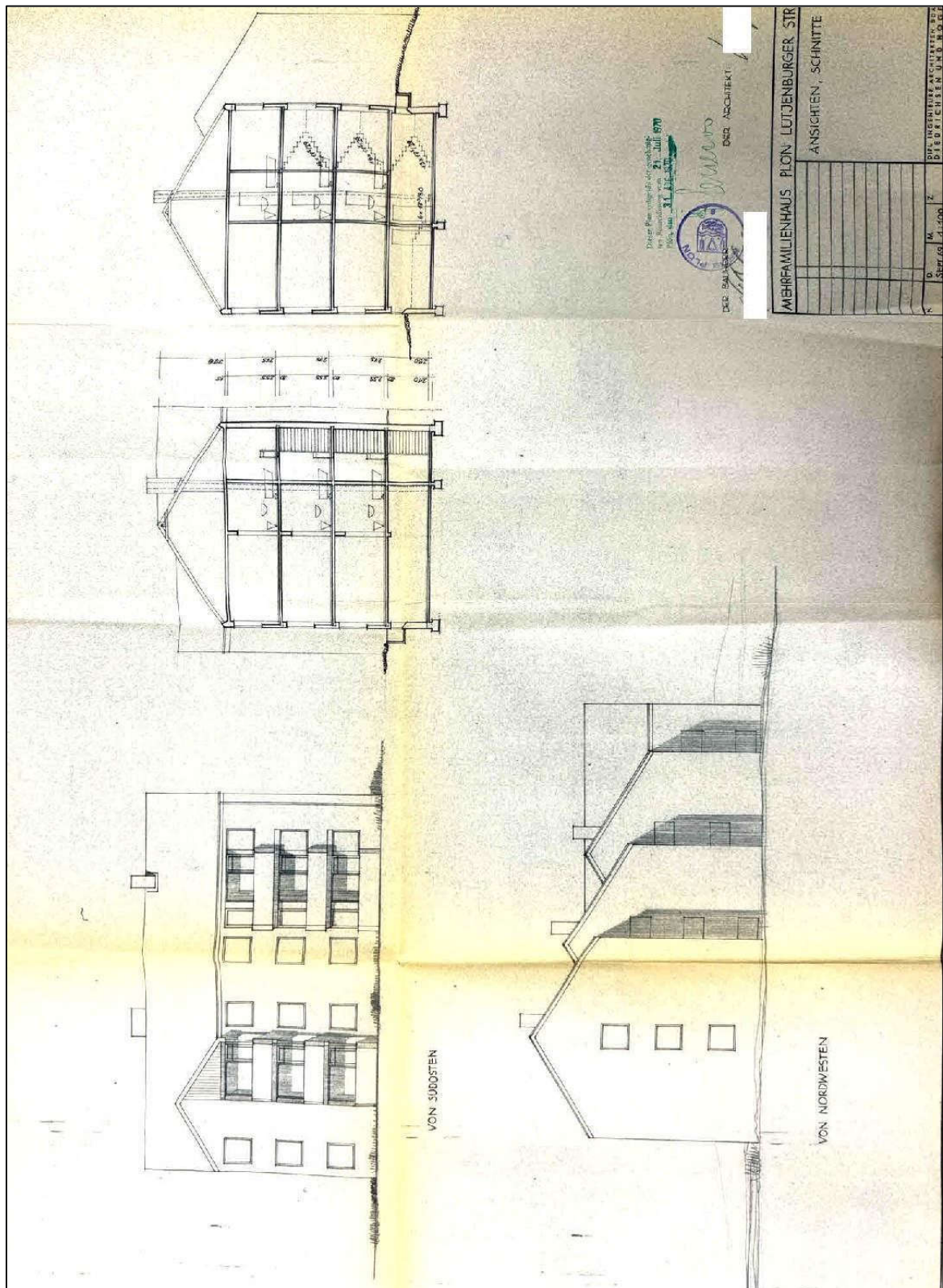
Liegenschaftskarte



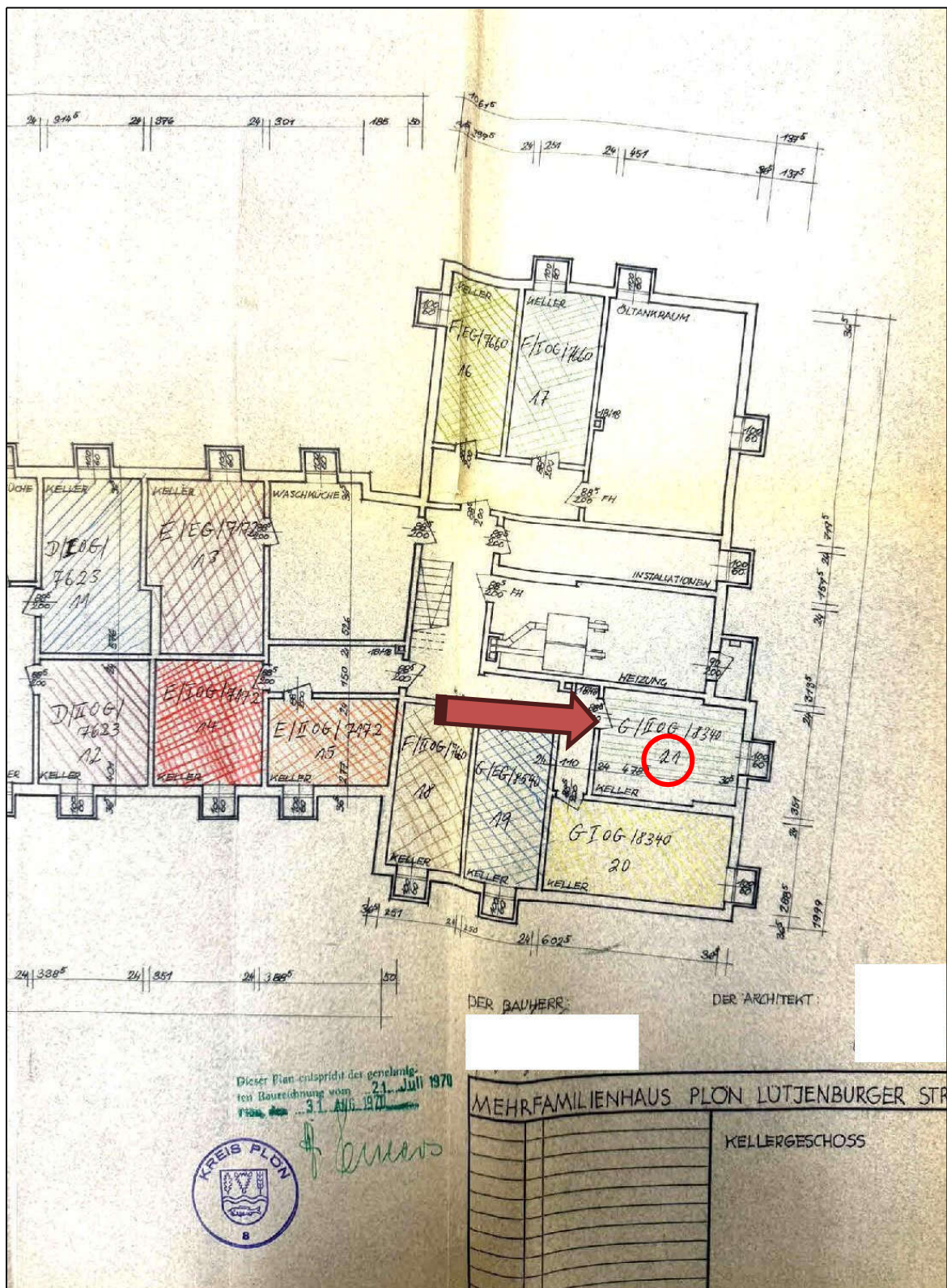
Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens



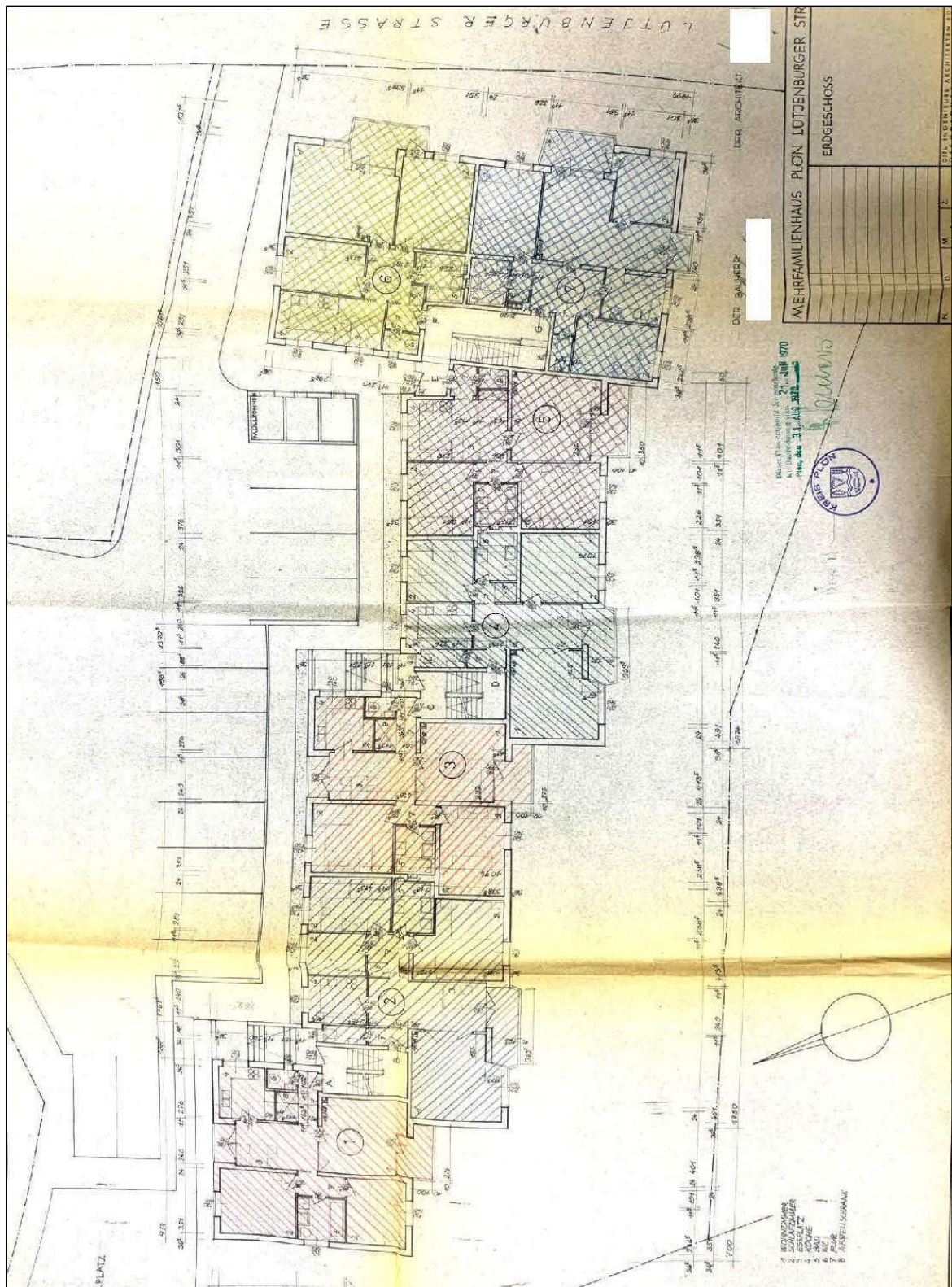
Südwest- und Nordostansicht



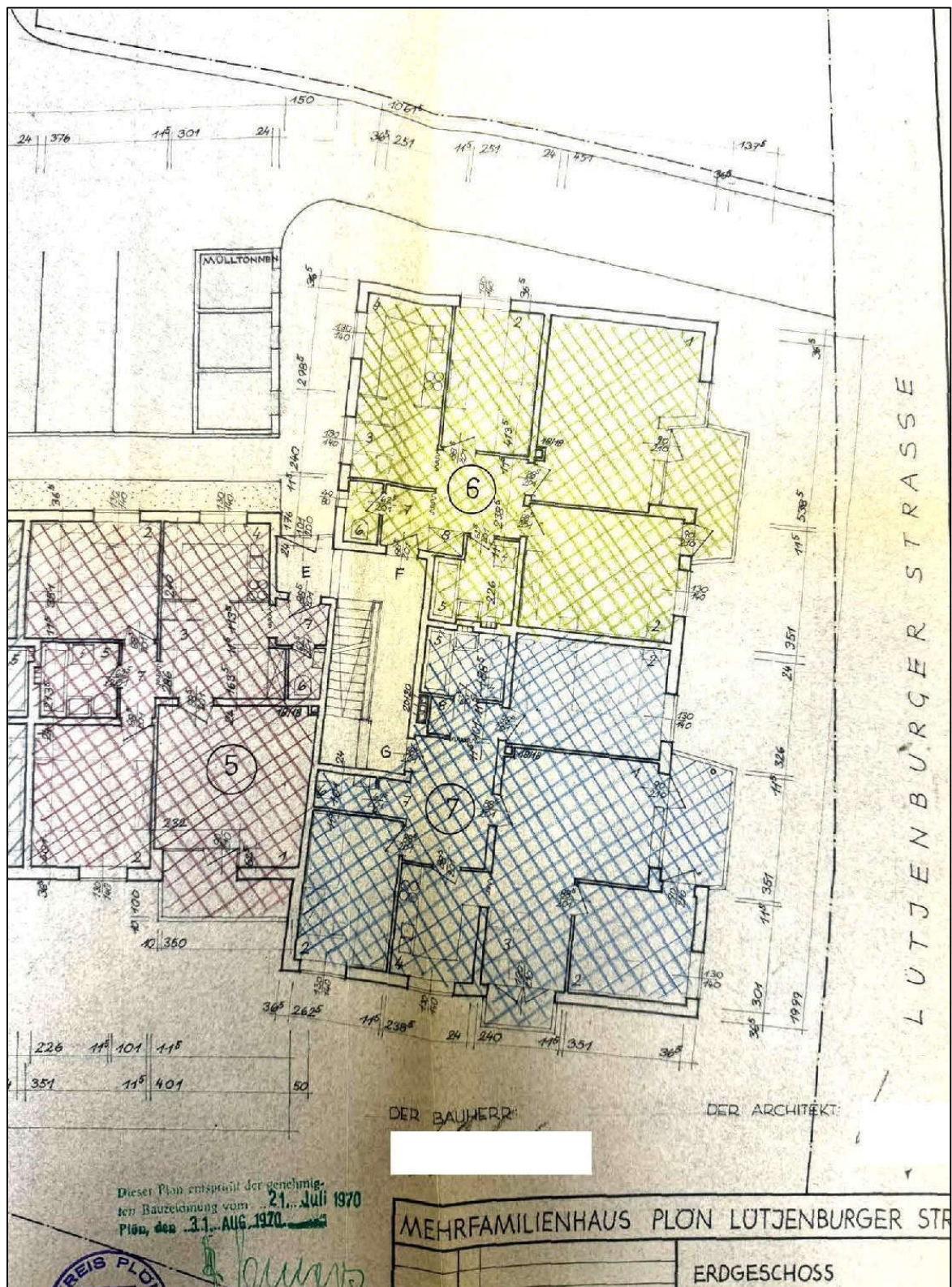
Südost- und Nordwestansicht, Schnitte



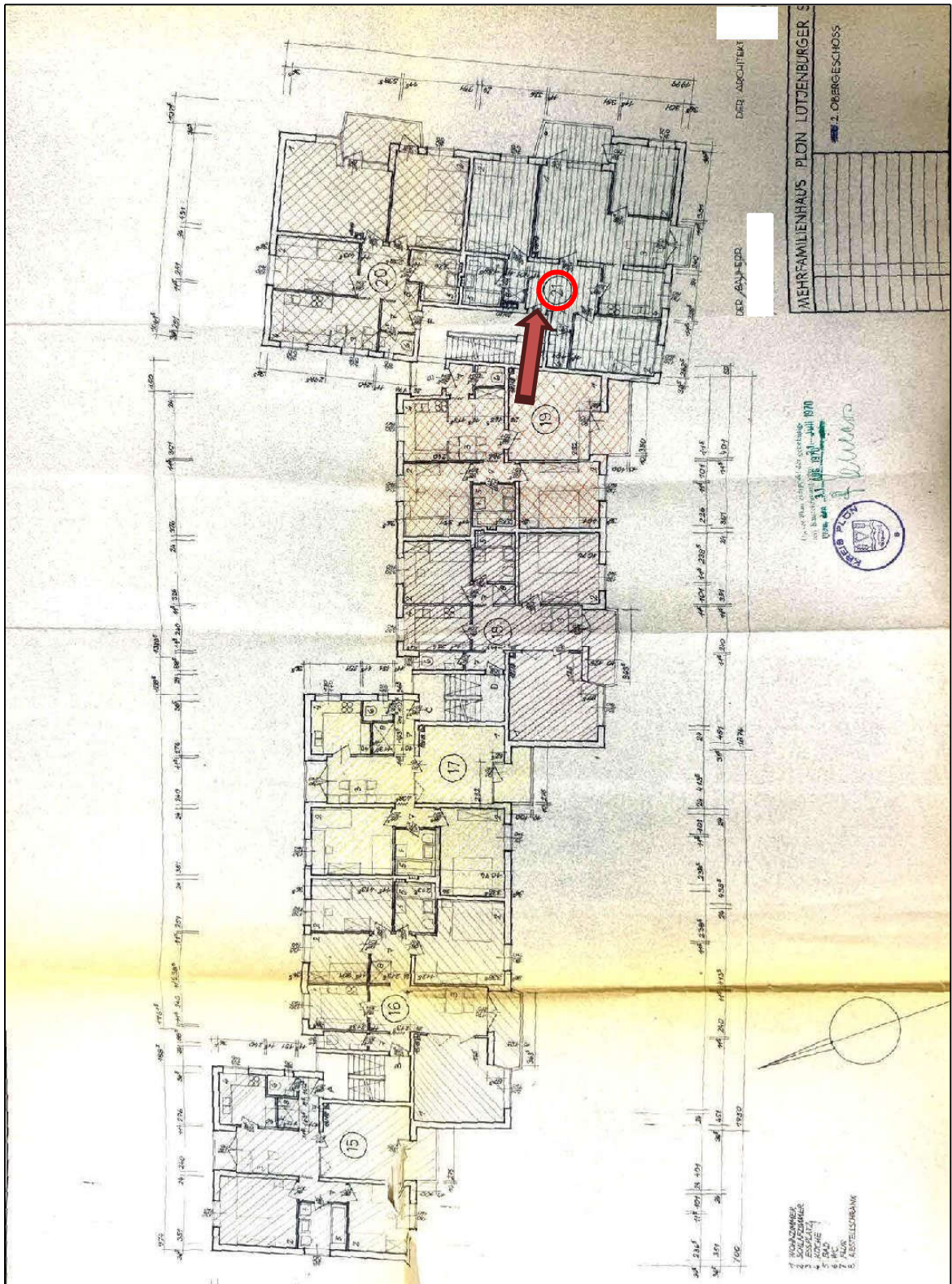
KG-Grundriss (Ausschnitt Lütjenburger Straße 22)



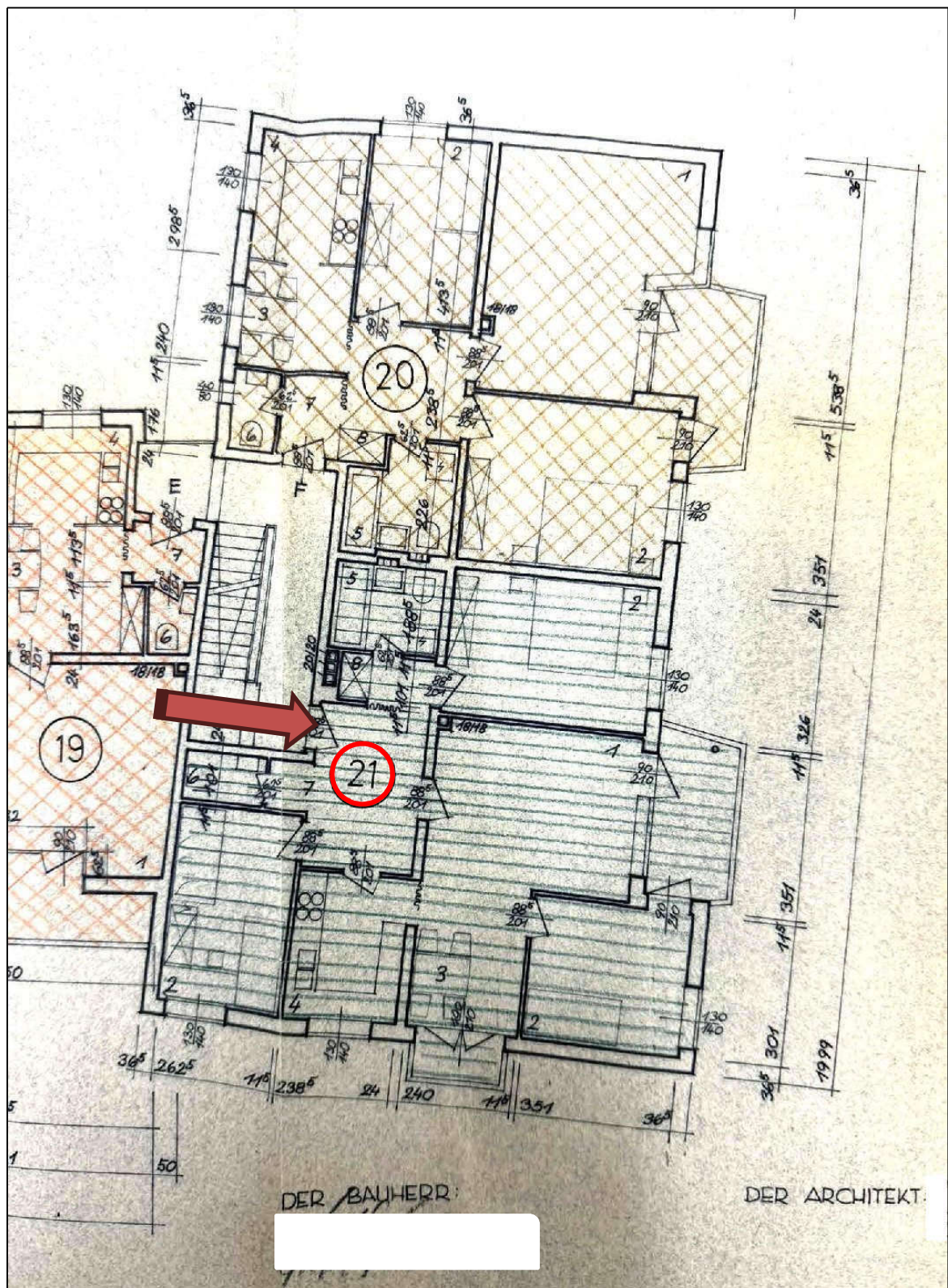
EG-Grundriss



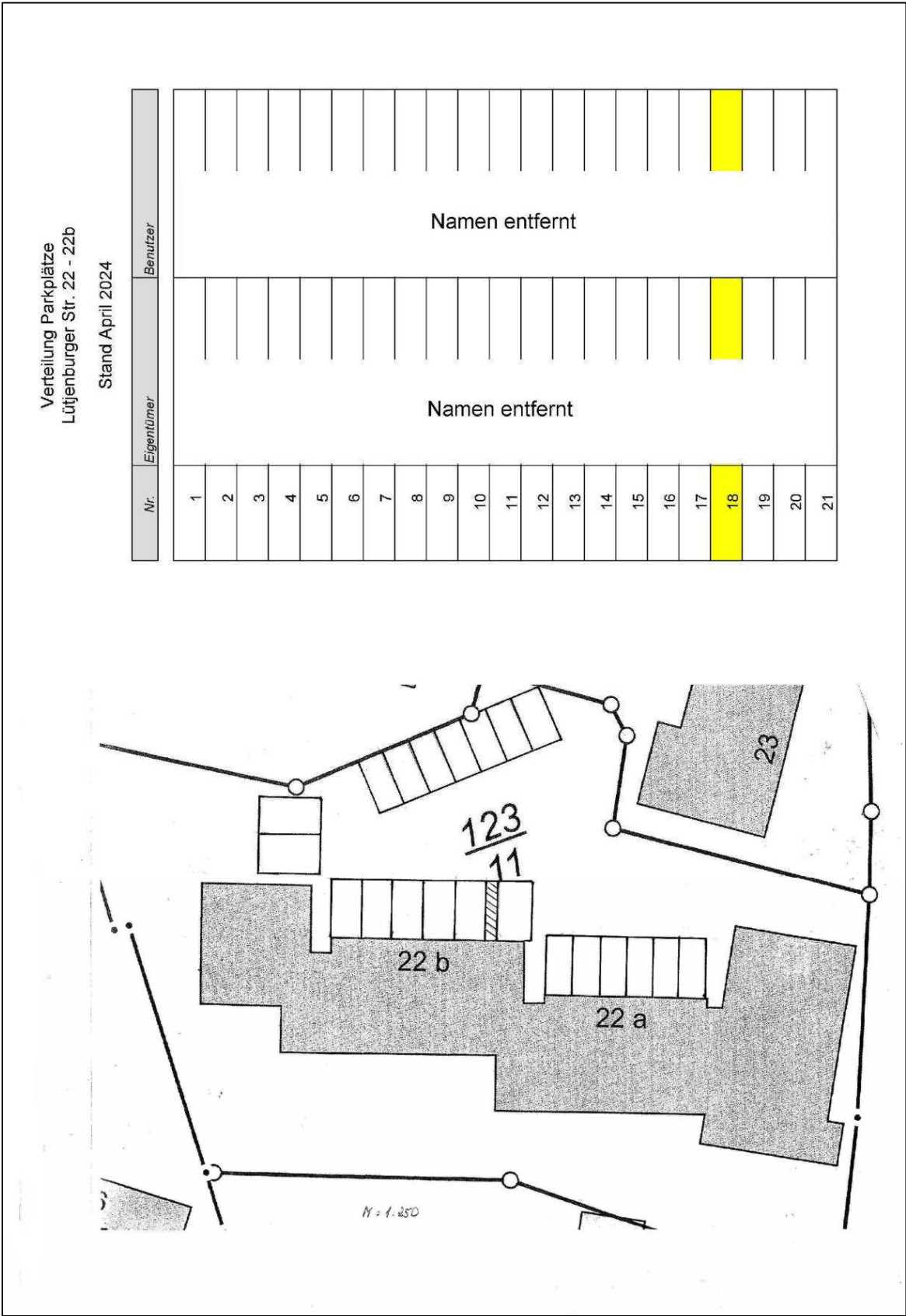
EG-Grundriss (Ausschnitt Lütjenburger Straße 22)



2. OG-Grundriss



2. OG-Grundriss (Ausschnitt Lütjenburger Straße 22)



Stellplatzzuordnung des WEG-Verwalters

Wirtschaftsplan 2024				Wirtschaftsplan	Anlage 5
Bezeichnung	Abrechnung	Abrechnung			
Einnahmen:	2022	2023		2024	
01 Erstattung Hausmeisterkosten	165,01 €	24,96 €		200,00 €	
01 CO ² -Kosten Warmwasser Anteil Vermieter	0,00 €	146,48 €		200,00 €	
02 Rücklagenentnahme	45.380,04 €	9.433,33 €		33.000,00 €	
03 Zinsen	0,00 €	1.821,35 €		1.000,00 €	
Summe der Einnahmen	45.545,05 €	11.426,12 €		34.400,00 €	
Ausgaben:	2022	2023		2024	
10 Bewirtschaftungskosten	18.548,04 €	18.178,56 €		21.000,00 €	
Gebäudeversicherung	6.013,03 €	5.943,20 €		7.300,00 €	
Haftpflchtversicherung	396,72 €	396,72 €		450,00 €	
Schornsteinfeger	56,69 €	0,00 €		100,00 €	
Abfallgebühren	1.426,80 €	1.491,00 €		1.500,00 €	
Niederschlagswassergebühren	1.150,40 €	1.092,88 €		1.100,00 €	
Straßenreinigung	123,95 €	142,82 €		150,00 €	
allgemeiner Strom	942,54 €	989,38 €		1.200,00 €	
Wasser (kalt)	2.955,98 €	2.888,26 €		3.200,00 €	
Abwasser	5.481,93 €	5.234,30 €		6.000,00 €	
101 Warmwasserbereitung	4.407,61 €	4.966,68 €		5.500,00 €	
CO ² -Kosten Warmwasser Anteil Vermieter	0,00 €	-146,48 €		-200,00 €	
Anteil an den Heizkosten	4.407,61 €	5.113,16 €		5.200,00 €	
Untersuchung auf Legionellen	0,00 €	0,00 €		500,00 €	
102 Heizkosten	19.616,86 €	23.008,00 €		26.300,00 €	
Gas	16.703,21 €	19.935,31 €		23.000,00 €	
Schornsteinfeger	61,73 €	0,00 €		100,00 €	
Brunata	2.174,12 €	2.395,49 €		2.500,00 €	
Wartung	677,80 €	677,20 €		700,00 €	
11 Hausmeister	7.021,65 €	6.827,11 €		7.400,00 €	
Arbeiten Reinigungskraft f. Hausmeister	634,59 €	647,48 €		700,00 €	
Lohn	4.640,64 €	4.640,64 €		5.000,00 €	
Sozialabgaben	1.653,50 €	1.483,56 €		1.600,00 €	
Berufsgenossenschaft	92,92 €	55,43 €		100,00 €	
111 Winterdienst	2.431,39 €	2.440,00 €		2.600,00 €	
112 Treppenhausreinigung	2.460,88 €	2.539,69 €		2.850,00 €	
01 Erstattung an Treppenhausreinigung	-634,59 €	-647,48 €		-700,00 €	
Lohn	2.358,39 €	2.431,65 €		2.600,00 €	
Sozialabgaben	692,28 €	717,43 €		800,00 €	
Berufsgenossenschaft	34,91 €	27,36 €		100,00 €	
Sonstige Bew.kosten Treppenhaus	9,89 €	10,73 €		50,00 €	
12 Verwaltungskosten	4.512,28 €	4.621,22 €		4.850,00 €	
12 Verwalter	4.241,16 €	4.321,80 €		4.500,00 €	
14 Bankgebühren	102,00 €	105,00 €		150,00 €	
14 Sonstige Verwaltungskosten	169,12 €	194,42 €		200,00 €	
13 Instandhaltungskosten	63.235,15 €	33.124,66 €		73.970,00 €	
Instandhaltung	63.235,15 €	32.644,30 €		58.000,00 €	
Kapitalertragsteuer	0,00 €	455,34 €		400,00 €	
Soliditätszuschlag	0,00 €	25,02 €		100,00 €	
Rücklagenzuführung	0,00 €	0,00 €		350,00 €	
Neu Rücklagenaufstockung	0,00 €	0,00 €		15.120,00 €	
16 Sonstige Bewirtschaftungskosten	388,93 €	1.121,41 €		1.000,00 €	
Summe der Ausgaben:	122.622,79 €	96.827,33 €		145.470,00 €	
abzüglich Heizkosten	-19.616,86 €	-23.008,00 €		-26.300,00 €	
abzüglich Treppenhausreinigung	-2.460,88 €	-2.539,69 €		-2.850,00 €	
Abzüglich Erstattung Hausmeisterkosten	-165,01 €	-24,96 €		-200,00 €	
Abzüglich Rücklagenentnahme	-45.380,04 €	-9.433,33 €		-33.000,00 €	
Abzüglich Zinsen	0,00 €	-1.821,35 €		-1.000,00 €	
Saldo / Hausgeldbedarf	55.000,00 €	60.000,00 €		82.120,00 €	

Dachrinne
Gartenseite 3.200
€; Rest
Balkonarbeiten
16.000 €;
Planungskosten
energetische
Sanierung 20.000
€; Glasfaser-
anschlüsse 3.000
€; Allgemeine
Instandhaltung
15.800 €

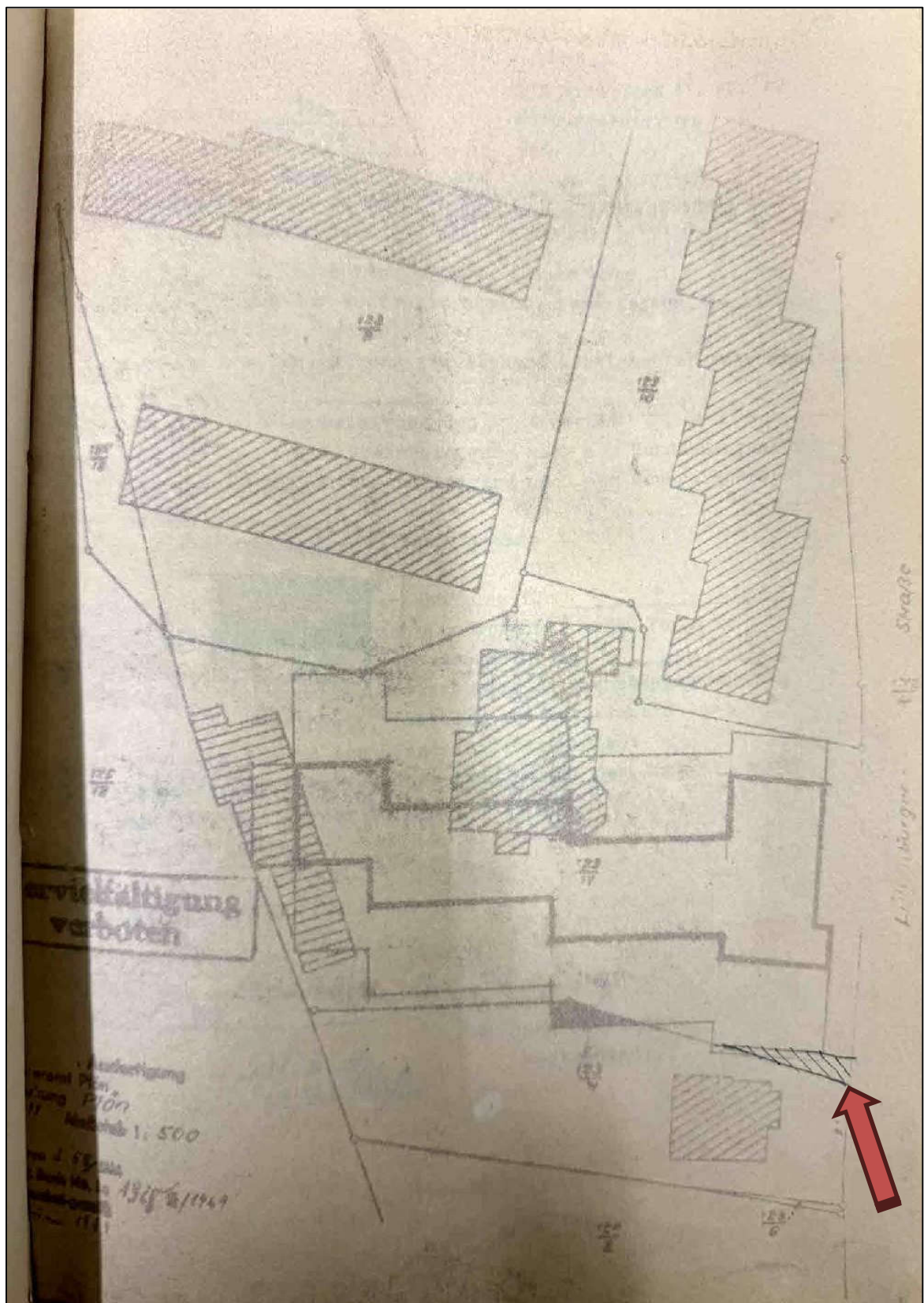
[illegible]

Baulastenvorzeichnis von <u>Stadt Plön</u>		Baulastenblatt Nr. <u>10</u> Seite <u>1</u>
Grundstück <u>Plön, Lütjenburger Strasse 24</u>		
Gemarkung <u>Plön</u>	Flur <u>11</u>	Flurstück <u>123/7</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Zustimmung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Plön, Lütjenburger Str. 22, Flurstück 123/11 der Flur 11, an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 123/7 und Übernahme der fehlenden Abstandsfläche von ca. 1,00 m als Baulast gemäss der Grüneintragung des beigelegten Lageplanes. Bingetragen auf Grund der Eintragungsverfügung vom 2. Juni 1970. Plön, den 18. Juni 1970.  Kreis Plön Der Landrat Kreisbaurat Im Auftrage: <i>Kanari</i> (Kreisamtmann)	Siehe Bauakte 01/95/70 - 83514940

NW 600/3802 - Deutscher Gemeindeverlag GmbH



Baulasteintragung (zu Abschnitt 3.5.4)



Skizze des Wegerechts (zu Abschnitt 6.5.4)



Bild 1: Lütjenburger Straße in Nordnordost-Richtung



Bild 2: Lütjenburger Straße in Südsüdwest-Richtung



Bild 3: Straßen-/Südsüdostansicht des Grundstücks/des Gebäudes



Bild 4: Straßen-/Südostansicht des Grundstücks/des Gebäudes



Bild 5: Straßen-/Ostnordansicht des Grundstücks/des Gebäudes



Bild 6: Grundstückszufahrt in Nordwest-Richtung



Bild 7: Südsüdostansicht des Gebäudes



Bild 8: Blick nach Nordnordwesten über den Gebäudevorplatz mit den Stellplätzen



Bild 9: Südostansicht des Gebäudes als Gesamtansicht



Bild 10: Hauszuwegung Lütjenburger Straße 20



Bild 11: Hauseingang

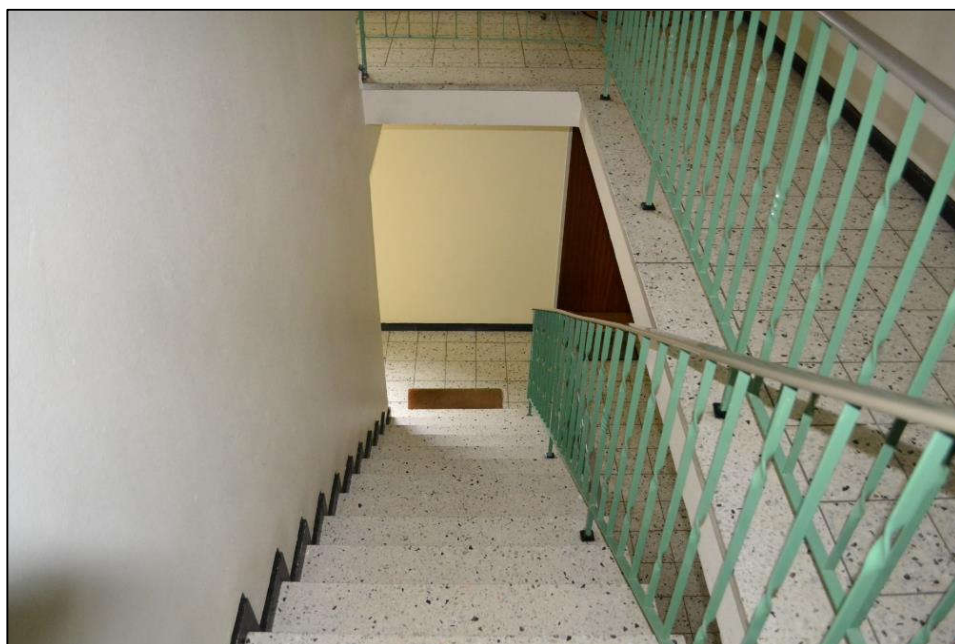


Bild 12: Treppenhaus zwischen 1. OG und 2. OG



Bild 13: Eingangstür der Wohnung Nr. 21 im 2. OG

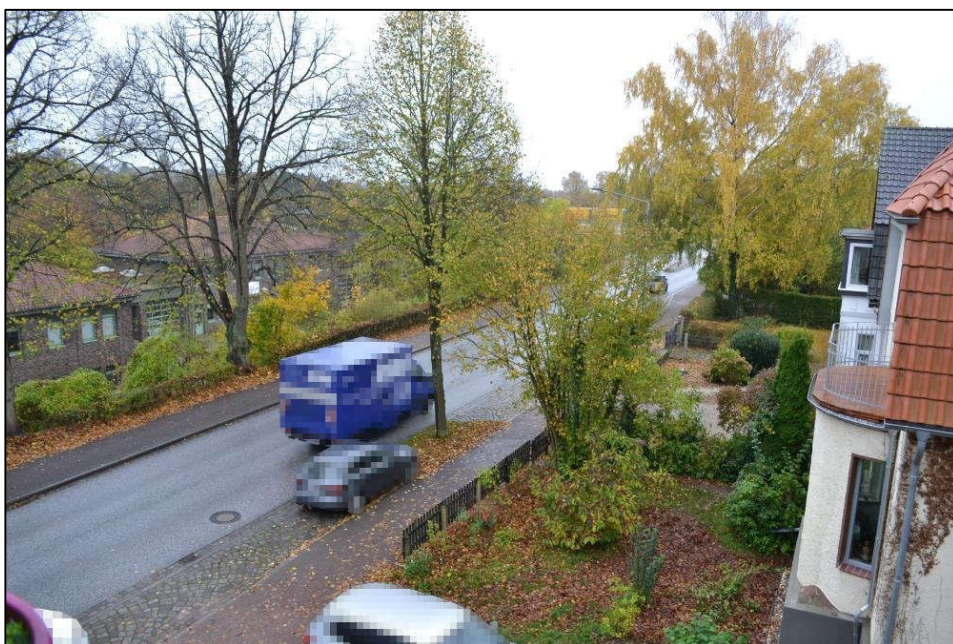


Bild 14: Blick vom Balkon auf der Südwestseite über die Lütjenburger Straße



Bild 15: Blick vom Balkon auf der Südostseite Richtung Schöhsee

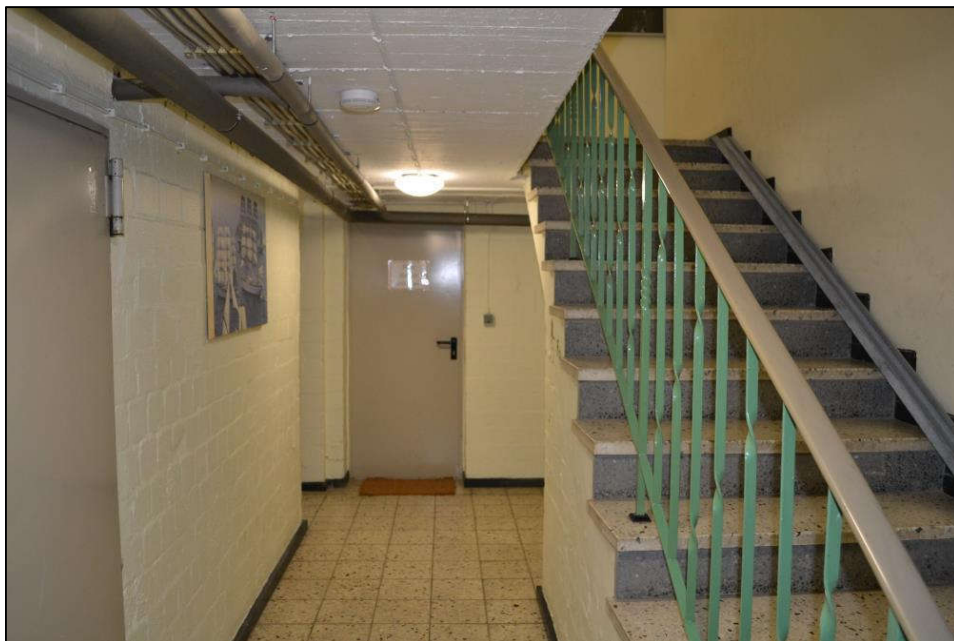


Bild 16: KG-Treppenhaus

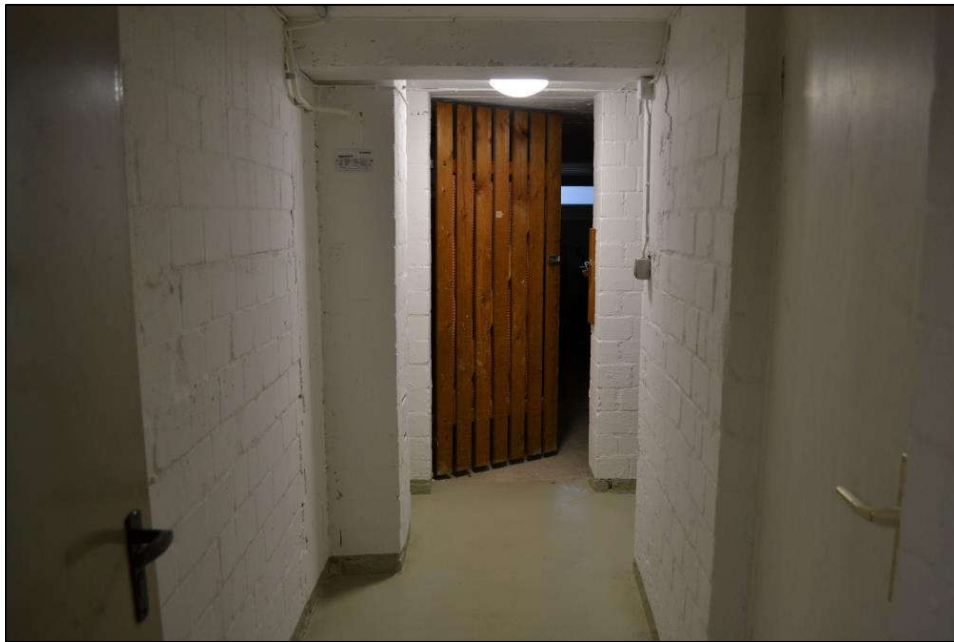


Bild 17: Kellerflur mit Kellerraum Nr. 21



Bild 18: Fahrradkellerraum