



## 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 26/24**

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: 05.02.2025

Az.: 24-12-04

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)  
für das bisher unbebaute (Bau)Grundstück  
Bösterredder (o. Nr.) in 24601 Wankendorf



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum  
Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 ermittelt mit rd.**

**69.000,00 €.**

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**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Auftrag	3
1.2	Zweck des Gutachtens	3
1.3	Wertermittlungstichtag	3
1.4	Qualitätsstichtag	3
1.5	Bewertungsgegenstand	3
1.6	Grundstücksanschrift	4
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	4
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	4
1.9	Besichtigungsumfang	4
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	4
<b>2</b>	<b>Daten des Grundstücks</b>	<b>5</b>
2.1	Bestandsverzeichnis	5
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	5
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	5
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	6
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>6</b>
3.1	Wohn- und Verkehrslage	6
3.2	Erschließungssituation	7
3.3	Beschaffenheit und ausgeübte Nutzung	8
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	9
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	9
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	Naturschutz etc.	12
3.6	Künftige Nutzung	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>12</b>
4.1	Vorbemerkung	12
4.2	Definition des Verkehrswertes	12
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.4	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	14
4.5	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	15
4.6	Verkehrswertergebnis	18
4.6.1	Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter	18
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>20</b>

## 1 Allgemeines

### 1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 30.10.2024, zugestellt am 06.11.2024, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Wankendorf Blatt 1169** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

### 1.2 Zweck des Gutachtens

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

### 1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 04.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

### 1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (04.12.2024).

### 1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein unbebautes Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 1.472 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12.1. Festgesetzt ist für das Grundstück ein Mischgebiet (MI 2). Zulässig ist u.a. die Bebauung mit einem Einfamilienhaus in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die Traufhöhe wird mit 8,00 m, die Firsthöhe mit 12,00 m (jeweils über Bezugspunkt) und die Dachneigung mit >23° angegeben. Das Grundstück ist waldartig mit hochgewachsenem Nadelholz bestockt.

## 1.6 Grundstücksanschrift

Bösterredder (o. Nr.), 24601 Wankendorf.

*(Anm.: Belegen östlich neben dem bebauten Grundstück Bösterredder 16, 24601 Wankendorf.)*

## 1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Miet- und Pachtverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

## 1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 04.12.2024 in der Zeit zwischen 11:00 Uhr bis 11.30 Uhr allein durchgeführt. Die mit Schreiben vom 18.11.2024 unterrichtete Eigentümerin und die das Verfahren betreibende Gläubigerin sind nicht erschienen.

Die während der Besichtigung angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 5 auszugsweise beigefügt.

## 1.9 Besichtigungsumfang

Das Grundstück war von der Straßenseite aus zugänglich und konnte in einem für diese Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt und in Nord-Süd-Richtung begangen werden.

## 1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 30.08.2024.
- Aus der Grundakte angeforderte Eintragungsbewilligung Abteilung II, lfd. Nr. 1.

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

- Negativauskunft des Kreises Plön zu etwaigen Bauakten des Grundstücks vom 03.12.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 03.12.2024.
- Schriftliche Auskunft des Amtes für Umwelt im Kreis Plön als Untere Bodenschutzbehörde zu evtl. Altstandorten und Altablagerungen vom 15.01.2025.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Wankendorf vom 21.01.2025.
- Schriftliche Auskunft des Amtes für Umwelt im Kreis Plön als Untere Naturschutzbehörde zu evtl. naturschutzrechtlichen Beschränkungen vom 29.01.2025.

- Schriftliche Auskunft des Amtes Bokhorst-Wankendorf zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 05.02.2025.
- Internetseiten des Amtes Bokhorst-Wankendorf/des Kreises Plön (Bauleitplanung).
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Immobilienmarktberichte 2023/2024 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

## 2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Wankendorf Blatt 1169** wie folgt nachgewiesen:

### 2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Wankendorf	008	47/20	Gebäude- und Freifläche, Bösterredder	1.472 m <sup>2</sup>

### 2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten.

### 2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für (...); gemäß Bewilligung vom 13.12.2005 (Notar ...); eingetragen am 23.01.2006 in Wankendorf Blatt 624 und mit einem Teil des belasteten Bestandes (Flurstück 47/20 der Flur 8) hierher übertragen am 10.05.2010.
2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 26/24); eingetragen am 30.08.2024.

**Hinweis:** Die in Abteilung II lfd. Nr. 1 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist auftragsgemäß gesondert zu bewerten (s. Abschnitt 4.6.1).

## **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.

# **3 Beschreibung des Grundstücks**

## **3.1 Wohn- und Verkehrslage**

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Wankendorf, und zwar im Südwesten der Gemeinde auf der Südseite der Erschließungsstraße Bösterredder, die mit einer Länge von 740 m zwischen der Bahnhofstraße/Bockhorner Weg im Westen und der Bornhöveder Landstraße (K 43) im Osten angelegt ist. Die Bornhöveder Landstraße ist am östlichen Endpunkt nur mit kurzer Fußwegverbindung, ansonsten für den motorisierten Verkehr mit Ein- und Ausfahrt über die südlich abzweigende Straße Auf dem Bös erreichbar. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12.1 "Bösterredder", der auf der Straßensüdseite ein Misch- und auf der gegenüberliegenden Nordseite ein Gewerbegebiet festsetzt. Das Straßenverkehrsaufkommen sowie sonstige Immissionsbelastungen sind nach Einschätzung des Sachverständigen in diesem Teilabschnitt trotz der gemischt-gewerblichen Nachbarschaft vergleichsweise gering einzustufen. Ob mit evtl. gewerblichen Neuansiedlungen in dieser Nachbarschaftslage (*z.B. ist das nördlich/nordöstlich gegenüberliegende Gewerbegrundstück als vermutliche Brachfläche nicht (mehr) bebaut*) höhere oder gar belastende Immissionseinwirkungen z.B. auch aus Betriebsgeräuschen hervorgerufen werden, entzieht sich naturgemäß der Kenntnis des Sachverständigen. Entlang der Ostgrenze und vor allem südlich grenzt das Grundstück an Landwirtschaftsfläche an, was die Wohnruhe an dieser Stelle positiv verstärkt. Der Straßenzug wird ansonsten baulich durch unterschiedliche Nutzungen mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt, die tlw. mehr oder weniger historisch entstanden sind. Neben verschiedenartigsten gewerblichen Betriebsgebäuden/-hallen etc. gibt es ein- bis tlw. zweigeschossige Wohnhäuser aus den unterschiedlichsten Entstehungsjahrzehnten von Alt- über Siedlungs- bis hin zu Neubauten. Die Entfernung bis

zum örtlichen Zentrumsbereich (u.a. mit REWE an der Bornhöveder Landstraße) beträgt von hier aus fußläufig etwa 1 km. Bis zur Amtsverwaltung sind es dann noch etwa 300 m. Die Ortslage ist mit fußläufig entfernten Bushaltestellen des VRK an den ÖPNV angebunden.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Bokhorst-Wankendorf mit Sitz in Wankendorf angehörige politische Gemeinde Wankendorf hat nach der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit etwa 2.943 Einwohner (Stand: 3. Quartal 2024) und liegt im Wankendorfer Seengebiet, etwa 20 km östlich von Neumünster in der Nähe vom Stolper See und vom Belauer See. Innerhalb des Städtedreiecks Kiel, Neumünster und Plön ist Wankendorf durch die Lage an der A 21/B 404 (eigene Zufahrt mit der Nachbargemeinde Stolpe) von Kiel nach Bad Segeberg für den motorisierten Individualverkehr (einschließlich Gewerbebetriebe und Berufspendler) verkehrsgünstig gelegen. Als ländlicher Zentralort ist die infrastrukturelle Ausstattung für eine Gemeinde dieser Größenordnung vergleichsweise noch vielfältig und gut (z.B. Grundschule, Ganztagsbetreuung, Kindergarten, SB- und Discount-Markt, Backwaren, Blumen- und Fahrradladen, Seniorenwohnanlage, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Vereine, Arztpraxen, Apotheke, Tankstelle und sonstige Dienstleistungen). Bis zum Zentrum der Landeshauptstadt Kiel sind es 28 km, die Kreisstadt Plön und die Stadt Neumünster liegen jeweils 20 km entfernt.

In Hinblick auf die wahrscheinlichste Folgenutzung als Baugrundstück für ein Einfamilienhaus ist insgesamt gesehen gemeindeintern eine Randlage außerhalb eines typischen Einfamilienhausgebiets vorhanden, die durch die gewerbliche Nachbarschaft benachteiligt ist. Der innergemeindliche Wohnwert ist daher unterdurchschnittlich einzustufen, der äußere ist trotz der überregionalen Verkehrsanbindung im Verhältnis zu größeren und als Wohnstandort meist bevorzugteren Städten/Gemeinden des Kreises Plön als ländlich-abseits zu charakterisieren.

### 3.2 Erschließungssituation

Die Erschließungsstraße Bösterredder verfügt in diesem Teilabschnitt über eine Schwarzdeckenfahrbahn und über einen einseitigen mit Betonrechtecksteinen befestigten Gehweg auf der Straßensüdseite (vor dem Grundstück) mit Bordsteinabsenkung als mögliche Zufahrt. Innerhalb der Straßentrasse sind die üblichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Telefon und Gas (?) sowie die Entsorgungsleitungen für Schmutz- und vermutlich auch Regenwasser<sup>1</sup> anzunehmen. Das unbebaute Grundstück ist an diese Leitungen bisher nicht angeschlossen.

Mithin ist der Entwicklungszustand von sog. baureifem Land nach § 3 (4) ImmoWertV vorhanden. Baureifes Land sind per Definition Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Das ist dann der Fall, wenn

---

<sup>1</sup> Nach der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12.1 wird das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfallen wird, derzeit laut dem Kanalkataster der Gemeinde Wankendorf größtenteils versickert. Ein Anschluss an den vorhandenen Kanal der Gemeinde ist grundsätzlich möglich. Grundstücksbezogene Rückhaltemaßnahmen, z. B. Stauraumkanäle, wären gegebenenfalls im Einzelfall abzustimmen.

die betreffenden Flächen einerseits zulässigerweise nach öffentlichem Recht bebaut werden dürfen (bisher unbebaute Grundstücke) oder bebaut werden durften (bereits bebaute Grundstücke). Die rechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt sich sowohl aus dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, dem Umweltrecht als auch sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen. Der Begriff "Erschließung" wird vielfach falsch ausgelegt, da unter Erschließung neben dem Anschluss an das öffentlich-rechtliche Straßensystem auch die Anbindung an die Ver- und Entsorgung verstanden wird.

Im Übrigen hat das zur maßgeblichen Erschließungssituation im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht ergänzend um Auskunft gebetene Amt Bokhorst-Wankendorf mit Antwortschreiben vom 05.02.2025 (per E-Mail) noch das Folgende bescheinigt:

1. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
2. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt, weitere Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht geplant.
3. Regenwasser ist zu versickern.
4. Erschließungsbeiträge, Geldleistungen, Ausgleichbeträge oder sonstige Forderungen sind zurzeit nicht zu entrichten.

### **3.3 Beschaffenheit und ausgeübte Nutzung**

Das Grundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches Blatt 1169 eine Größe von 1.472 m<sup>2</sup>. Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer Frontlänge/Breite von 19,5 m und einer in Nord-Süd-Richtung gemessenen mittleren Tiefe von 75,5 m zwar regelmäßig, d.h. rechteckig und mit geradlinigen Grenzen geformt, andererseits aber unorganisch im Verhältnis Breite/Tiefe, d.h. lang und insoweit schmal.

Soweit ersichtlich, ist die Geländeoberfläche aus topographischer Sicht als weitgehend eben auch im Verhältnis zum Straßenniveau einzustufen. Orientiert man sich an der direkten Nachbarschaftsbebauung mit traufständig zur Straße stehenden Einfamilienhäusern westlich und östlich, ist die Ausrichtung zum Sonnenverlauf günstig, da sowohl der Hauptwohnraum als auch der Hausgarten im Falle einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus straßenabgewandt nach Süden ausgerichtet sind. Hinter der südlichen Grundstücksgrenze beginnt der landwirtschaftlich genutzte Außenbereich. Die Sichtbeziehung wird durch Baumbestand verhindert.

Eine Nutzung wird seit Jahren/Jahrzehnten offenbar nicht ausgeübt, also weder eine bauliche noch ist eine sonstige erkennbar. Das Grundstück ist waldartig mit meist hochgewachsenem Nadelgehölz bestockt, sodass es vor einer Bebauung einer Abholzung/Freiräumung bedarf. Vorbehaltlich einer exakten Grenzfeststellung wird das Grundstück entlang der Nord-, Ost- und Südgrenze durch einfachen Wild-/Weidezaun mit Holzspalt- und vereinzelt Betonpfählen begrenzt. Zum westlichen Nachbargrundstück ist keine besondere Begrenzung ersichtlich.

### 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 auch nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder sonstigen vornutzungsbedingten ökologischen Lasten u. dgl. untersucht. Ein Bewertungssachverständiger wäre nämlich, was Altlasten und sonstige vornutzungsbedingte ökologische Lasten 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 von Verfahrensbeteiligten nicht mitgeteilt, eigene Recherchen wurden nicht angestellt. Der Verkehrswert des Grundstücks wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

So oder ähnlich lauten regelmäßig die üblichen Standardformulierungen in Gutachten zum Zweck der Verkehrswertermittlung. Unabhängig davon hat der Sachverständige beim Amt für Umwelt als Untere Bodenschutzbehörde im Kreis Plön dennoch um Auskunft zu Altstandorten und Altablagerungen gebeten. Mit Antwortschreiben vom 15.01.2025 wurde mitgeteilt, *dass auf dem Grundstück zum derzeitigen Bearbeitungs- und Kenntnisstand weder ein Altstandort noch eine Altablagerung erfasst ist. Demnach ist dieses Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – (BBodSchG)) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502) eingestuft.*

Nachrichtlich ist an dieser Stelle noch darauf hinzuweisen, dass der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12.1 unter den Hinweisen noch das Folgende zu entnehmen ist: *Innerhalb des Plangebietes können sich im Boden Kampfmittel (Fliegerbomben) aus dem 2. Weltkrieg befinden. Aus diesem Grund muss das Plangebiet vor Beginn von Tiefbauarbeiten gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersucht werden. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird empfohlen, dass sich Bauherren frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit die Sondier- und Räummaßnahmen in die geplanten Baumaßnahmen einbezogen werden können.*

### 3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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

### 3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird in der am 20.11.2020 wirksam gewordenen 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wankendorf als Mischgebiet (M) dargestellt<sup>2</sup>.

### 3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der am 22.10.2021 in Kraft getretenen Satzung der Gemeinde Wankendorf über den Bebauungsplan Nr. 12.1. mit der Bezeichnung "Bösterredder"<sup>3</sup>. Für das Grundstück wurde nach der Planzeichnung (Teil A) ein Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen ist eine offene (o) Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Dachneigung (DN) von >23° zulässig. Jeweils als Höchstmaß über einem Bezugspunkt wurde die Traufhöhe (TH) der bauliche Anlage mit 8,00 m und die Firsthöhe (FH) mit 12,00 m festgesetzt. An der Süd- und einem Teil der unteren Ostgrenze wurde eine Fläche zum zweireihigen Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

Die Planzeichnung ist dem Gutachten als Anlage 3 mit einem Ausschnitt beigefügt.

Nach den textlichen Festsetzungen (Teil B) sind im Teilgebiet MI 2 folgende Nutzungen allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten.

Nach den weiteren textlichen Festsetzungen ist innerhalb des Teilgebietes MI 2 je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Weitere textliche Festsetzungen gibt es u.a. zu Dächern, Werbeanlagen und Solar- und Photovoltaikanlagen.

Nach den Hinweisen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Im Falle einer Beseitigung von Großbäumen (Stammdurchmesser >40 cm) ist von einem

---

<sup>2</sup> Einzusehen im Internet unter [https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt\\_Bokhorst\\_Wankendorf/Wankendorf/F/Aenderung\\_21/2603\\_F\\_21\\_Urkunde.pdf](https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Bokhorst_Wankendorf/Wankendorf/F/Aenderung_21/2603_F_21_Urkunde.pdf).

<sup>3</sup> Einzusehen im Internet unter [https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt\\_Bokhorst\\_Wankendorf/Wankendorf/B12\\_1/Ur-schrift/2603\\_B12\\_1\\_Boesterredder\\_Urkunde.pdf](https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Bokhorst_Wankendorf/Wankendorf/B12_1/Ur-schrift/2603_B12_1_Boesterredder_Urkunde.pdf).

Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. In diesem Zuge ist auch der Ausgleich des betreffenden Baumes zu klären.

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

### **3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.**

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

### **3.5.4 Baulasten<sup>4</sup>**

Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 21.01.2025 ist das Grundstück Gemarkung Wankendorf, Flur 008, Flurstück 47/20 im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Wankendorf nicht enthalten. Zulasten/zugunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen.

### **3.5.5 Denkmalschutz etc.**

Das Grundstück ist nicht bebaut und in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Sachgesamtheiten, baulichen Anlagen, Mehrheit von baulichen Anlagen und Gründenkmale etc. auch nicht eingetragen<sup>5</sup>. Archäologische Kulturdenkmale und Schutz-zonen sind nicht bekannt<sup>6</sup>. Das Grundstück liegt auf der Südseite mit einer mittleren Tiefe von geschätzt etwa 10 m in einem sog. archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem z.B. bei Aufgrabungsarbeiten mit archäologischer Substanz grundsätzlich zu rechnen ist<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der privaten Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern. Eine Baulast dient vereinfacht formuliert dazu, eine Bebauung zu ermöglichen, die ohne Übernahme einer Baulast ansonsten aufgrund von Verstößen gegen die Bauordnung nicht möglich bzw. nicht zulässig wäre. Typische Baulasten sind z.B. Abstandsbaulasten, Vereinigungsbaulasten oder Stellplatzbaulasten, aber z.B. auch Baulasten zur Sicherung der Nutzung durch eine bestimmte Personengruppe. Eine Baulast erlischt durch den schriftlichen Verzicht der Baurechtsbehörde. Die Baurechtsbehörde muss den Verzicht erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.

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

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

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

### **3.5.6 Naturschutz etc.**

Das in Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand zu naturschutzrechtlichen Beschränkungen um Auskunft gebetene Amt für Umwelt als Untere Naturschutzbehörde im Kreis Plön hat mit Antwortschreiben (E-Mail) vom 29.01.2025 das Folgende (wörtlich kopiert) mitgeteilt:

*Seitens der unteren Naturschutzbehörde liegen keine naturschutzrechtlichen Beschränkungen auf dem Flurstück. Die Fläche liegt in einem gültigen B-Plan Gebiet. Es handelt sich bei der Größe der Fläche nach Aussage der unteren Forstbehörde nicht um Wald. Die Gehölze sind auch nicht geschützt. Die Bäume dürfen entfernt werden, wenn die artschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden. D.h. die Fällung ist nur im Winterhalbjahr zwischen dem 01.10 bis einschließlich 28.02. durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) und/oder Bruthöhlen und Fledermausquartiere betroffen sind.*

### **3.6 Künftige Nutzung**

Die Art und das Maß der künftigen/zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks ergibt sich grundsätzlich aus dem Abschnitt 3.5.2 mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12.1. Der Sachverständige geht im Sinne der wahrscheinlichsten Folgenutzung in seiner Wertermittlung davon aus, dass das Grundstück von einem Erwerber vermutlich mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut werden würde.

## **4 Ermittlung des Verkehrswertes**

### **4.1 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.

### **4.2 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 werden<sup>8</sup>.

### 4.3 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 Bewertungsgrundstück ist nicht bebaut, die Regelmethode zur Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke stellt nach den §§ 24-26 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren

---

<sup>8</sup> 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.

dar. Bei diesem Verfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke bzw. aus dem Bodenwert abgeleitet. Generell gilt der Preisvergleich in der Praxis der Grundstücksbewertung als das beste und inhaltlich auch am überzeugendste Verfahren. Voraussetzung ist, dass Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Etwaige Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind auf der Grundlage von geeigneten Indexreihen oder von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse der besonderen objekt-spezifischen 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 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei 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.

#### **4.4 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen**

Wie bereits ausgeführt wurde, ist das Vergleichswertverfahren nur dann anwendbar, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen zur Verfügung steht. Als vergleichbar bzw. geeignet anzusehen sind unbebaute Grundstücke aus der Gemeinde Wankendorf, die insbesondere mit einem Einfamilienhaus bebaubar sind. Dies möglichst in der Form von sog. Baulückengrundstücken. Baulücken sind unbebaute bzw. durch Abbruch von Altbausubstanz unbebaut gewordene Flächen in sonst bereits seit längerem (alt)bebauten Wohnsiedlungsgebieten, sie befinden sich in der Regel außerhalb von sogenannten Neuerschließungsgebieten.

Der Sachverständige hat sich dazu bei der Geschäftsstelle des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön um eine schriftliche Auskunft aus der Kauf-

preissammlung bemüht. Mitgeteilt wurden vier in der Gemeinde Wankendorf registrierte Kauffälle von unbebauten Grundstücken ab dem noch stichtagsnahen Zeitraum >01.01.2020 bis heute (Stand: 13.01.2025), um so den konjunkturellen Einfluss weitgehend zu begrenzen. Von diesen vier Fällen war ein Fall bereits im Vorwege auszuschließen, da das Grundstück zwischenzeitlich mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut wurde (völlig abweichender Teilmarkt).

Die drei verbleibenden Kauffälle haben in der Zusammenstellung das folgende Aussehen:

Datum	Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Bemerkung
12/2020	Veerblöcken	1.695	50,15	schmales langes Grundstück
9/2021	Bösterredder	1.706	63,62	tlw. noch zu vermessen
9/2021	Bösterredder	1.873	61,66	tlw. noch zu vermessen

Das Grundstück des ersten Kauffalls liegt östlich der A 21 und hat eine Breite von etwa 14 m und eine Tiefe von etwa 119 m. Die beiden anderen Grundstücke liegen jeweils auf der Südseite der Straße Bösterredder, stammen also aus der nächsten Nachbarschaft mit einer Festsetzung als Mischgebiet (MI 3) und haben eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Der Zuschnitt ist im Verhältnis Breite/Tiefe mit Straßenfrontlängen von geschätzt 25 m bis 26 m als regelmäßiger einzustufen. Im Gegensatz zum Teilgebiet MI 2 sind im Teilgebiet MI 3 Wohngebäude und Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie ausschließlich dem Wohnen für Betriebsinhaber und/oder -mitarbeiter im Plangebiet oder im südlich benachbarten Gewerbegebiet ansässiger Betriebe dienen.

Es ist einsichtig, dass mit nur drei oder zwei Kauffällen aus statistischer Sicht kein sachgerechter Preisvergleich möglich ist. Ergebnis ist in diesem besonderen Fall daher nur die Erkenntnis, dass der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön zum Stichtag 01.01.2024 festgestellte Bodenrichtwert (s. Folgeabschnitt) deutlich unterschritten werden wird. Dies hat in notwendiger Umstellung auf das Bewertungsgrundstück im Wesentlichen sowohl Lage- aber auch Beschaffenheitsgründe. Hinzu kommt ggf. noch der Konjunkturverlauf.

#### 4.5 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 für die Gemeinde Wankendorf mehrere zonale Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht<sup>9</sup>. Das Grundstück befindet sich in der Zone 2 mit einem Bodenrichtwert in Höhe von 105,00 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück mit einer einheitlich definierten Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup>, das in offener Bauweise mit einem Ein- und Zweifamilien-

<sup>9</sup> Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/view/VBORIS>.

Wohnhaus bebaut werden kann. Eine Differenzierung als planungsrechtliches Mischgebiet wurde nicht vorgenommen. Für den Teilmarkt der Mehrfamilienwohnhäuser beträgt der Bodenrichtwert 130,00 €/m<sup>2</sup> mit einer sog. wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) von 1,0. Für die Gewerbegebiete der Gemeinde Wankendorf (u.a. auch gegenüberliegend) wurden einheitlich Bodenrichtwerte in Höhe von 40,00 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Dies im Übrigen ohne Abhängigkeit von der Grundstücksfläche oder eines bestimmten baulichen Nutzungsmaßes.

In Hinblick auf die wahrscheinlichste Folgenutzung kann für das Grundstück zunächst nur der Bodenrichtwert in Höhe von 105,00 €/m<sup>2</sup> (als Ausgangswert) maßgeblich sein. In diesem Zusammenhang kann dann aber die innere Lage inmitten eines Mischgebiets mit Zuordnung zu einem Gewerbegebiet nicht überzeugen, dies u.a. auch mit möglicher Neuansiedlung auf der nördlich/nordöstlich direkt gegenüberliegenden Freifläche, sodass im Verhältnis zu einem reinen oder auch allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und Immissionseinwirkungen zu rechnen ist. Dies gilt umso mehr, als dass die vorgestellte Bodenrichtwertzone 2 nahezu mit dem gesamten Gebiet westlich der K 43 identisch ist und für das östlich der K 43 belegene Gebiet mit der Zone 4 ein identischer Bodenrichtwert festgestellt wurde. Insoweit fällt auch eine exakte Lagebeurteilung schwer, weil das Bodenrichtwertniveau in Höhe von 105,00 €/m<sup>2</sup> annähernd alle Wohngebiete der Gemeinde Wankendorf umfasst. Sicher ist nach Einschätzung des Sachverständigen, dass die inneren Nachteile (auch optisch) eine Wesentlichkeitsgrenze von -10 bis -15% erheblich überschreiten, deshalb -25%. Demgegenüber bestehen aber auch Vorteile aus der günstigen Sonnenorientierung nach Süden mit gleichzeitiger Zuordnung zum unbebauten Außenbereich, die die gravierenden Nachteile tlw. auch kompensieren, sodass dafür ein Zuschlag von +10% anzuhalten ist.

Da das Grundstück im Verhältnis Breite/Tiefe schmal und überlang beschaffen ist und gleichzeitig im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück auch über eine Übergröße besitzt, bedarf es einer weiteren Wertkorrektur. Angesichts kumulierender Abhängigkeiten und der örtlichen Situation entscheidet sich der Sachverständige daher für einen Baulandanteil bis max. 50 m Tiefe (etwa 975 m<sup>2</sup>) und eine daran anschließende Gartenlandqualität als rechnerische Restfläche (497 m<sup>2</sup>). Gartenlandflächen werden je nach Größe, Güte und Zuordnung zum Bauland zwischen meist 10% und 30% des Baulandwertes gehandelt. Vorliegend ist Gartenland unmittelbar am Haus und gleichzeitig eine Außenbereichszuordnung vorhanden, was für eine Einordnung in den oberen Spannenbereich sprechen würde. Andererseits ist die Restfläche mit 497 m<sup>2</sup> immer noch überdurchschnittlich groß, sodass ein mittlerer Ansatz von 20% des modifizierten Baulandwertes angemessen ist.

Damit verbleibt immer noch der Einfluss der Flächengröße für den faktischen Baulandbereich, der mit 975 m<sup>2</sup> größer ist als das Richtwertgrundstück mit nur 800 m<sup>2</sup>. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks für den sachwertorientierten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser umso kleiner, je größer das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen

darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert, was nach aktuellen Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit 376 untersuchten Kauffällen der Jahre 2021 bis 2024 mit der Formel  $y = 1,48006 * \text{EXP}(-0,000168 * x) / 1,2939281$  ein Abschlagsmaß von -2,5% ergibt<sup>10</sup>.

Noch unbeachtet geblieben ist der Zustand der Grundstücksfreifläche, die waldartig mit meist hochgewachsenen Nadelgehölzen bestockt ist, sodass es zur Baureifmachung einer vorherigen Abholzung zumindest des Baulandanteils bedarf. Da auf dem Grundstück der Einsatz von auch schwerem Gerät möglich ist und ein Wert des Holzbestandes noch gegenzuhalten ist, werden die Holzerntekosten als (wert)neutral eingeschätzt. Die Kosten für die notwendige Stubben-/Wurzelentfernung/-entsorgung etc. (mit Bagger) und für Unvorhergesehenes werden pauschal auf -10,00 €/m<sup>2</sup> € (bezogen auf den Baulandanteil) angesetzt, das sind rd. -9,5%.

Soweit zwischen dem Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung und dem Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens bereits rd. 12 Monate vergangen sind, ist abschließend noch eine konjunkturelle Anpassung erforderlich, da die Kaufnachfrage resp. die Kaufpreise für unbebaute (Bau)Grundstücke im Kreis Plön tendenziell zurückgegangen bzw. auch gefallen sind. Nach aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön beträgt der Preis für Bauland im Kreis Plön im Durchschnitt 218,00 €/m<sup>2</sup> und ist im Jahr 2024 im Verhältnis zum Vorjahr 2023 um -25,1% gefallen. Da es sich hierbei um einen kreisweiten Durchschnitt handelt, der abhängig ist vom Struktureffekt der unterschiedlichen Kaufpreisvolumina in den unterschiedlichsten Baugebieten mit entsprechend abweichendem Bodenwertniveau, ist das Abschlagsmaß in Hinblick auf das im kreisweiten Vergleich weitaus geringere Bodenrichtwertniveau auf eine mittlere Größenordnung von nur -12,5% zu begrenzen<sup>11</sup>.

Die Quantifizierung der bodenwertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Vergleichsgrundstück (hier: Bodenrichtwert) führt zu folgendem Ergebnis:

Baulandanteil: 105,00 €/m <sup>2</sup> - (25% - 10% + 2,5% + 9,5% + 12,5%) x 975 m <sup>2</sup> =	61.936,88 €
Gartenlandanteil: 105,00 €/m <sup>2</sup> - (25% - 10% + 2,5% + 12,5%) x 0,2 x 497 m <sup>2</sup> =	<u>+7.305,90 €</u>
<b>(vorläufiger) Bodenwert des Grundstücks</b>	69.242,78 €
	<b>rd. 69.000,00 €</b>

<sup>10</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 77.

<sup>11</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 5, 20.

Mit einem (vorläufigen) Bodenwertergebnis des Grundstücks in Höhe von absolut 69.000,00 € ÷ 1.472 m<sup>2</sup> entsteht ein relativer Vergleichswert von 46,88 €/m<sup>2</sup>, was nach Einschätzung des Sachverständigen plausibel ist.

#### 4.6 Verkehrswertergebnis

Nach der verfahrensübergreifenden Rahmenvorschrift des § 6 (2) ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. D.h., der Anpassung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes als vorläufiger Verfahrenswert 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 Verfahrenswert entspricht dem Verkehrswert.

Das (vorläufige) Bodenwertergebnis in Höhe von 69.000,00 € ist mangels einer ausreichenden Anzahl an Vergleichskaufpreisen in deduktiver Ableitung aus dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert entstanden. Da der Bodenwert des Grundstücks im Wesentlichen bereits nach Verkehrswertgesichtspunkten ermittelt wurde und die bekannt gewordenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale objektiver Art im Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigt wurden, sind an dieser Stelle keine weiteren Zu- und Abschläge mehr erforderlich. Der (vorläufige) Verfahrens- bzw. Bodenwert des Grundstücks ist daher mit dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks identisch.

Demzufolge ist der **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des **unbebauten (Bau)Grundstücks Bösterredder (o. Nr.) in 24601 Wankendorf** am **Wertermittlungstichtag 04.12.2024** auf

**69.000,00 €**

(in Worten: neunundsechzigtausend Euro)

festzustellen.

##### 4.6.1 Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter

Das im Grundbuch Blatt 1169 in **Abteilung II 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 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) geht zurück auf eine Eintragungsbewilligung vom 13.12.2005. In der Bewilligung heißt es, *dass die (...) berechtigt ist, auf dem Grundstück eine Gasleitung nebst dazugehörigen Anlagen zu verlegen, dort dauernd zu belassen und zu betreiben. Die (...) ist berechtigt, das Grundstück durch ihre Beauftragten jederzeit zur Vornahme von Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten und dergleichen zu betreten und zu befahren. Innerhalb eines Abstandes von 2,0 m beiderseits der Mittelachse der Leitung dürfen Bauwerke nicht errichtet und sonstige Einwirkungen, die die Leitung gefährden können, nicht vorgenommen werden. Die Ausübung dieser Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.* Ein Lageplan mit Kennzeichnung der belasteten Fläche wurde der Eintragungsbewilligung leider nicht beigelegt.

Nach einem eingeholten Planwerkauszug bei der Schleswig-Holstein Netz GmbH soll die Leitung südlich, und zwar kurz hinter (d.h. außerhalb) der südlichen Grundstücksgrenze von West nach Ost verlaufen. Die Lage wurde innerhalb des Planauszugs, der dem Gutachten als Anlage 6 beigelegt ist, als ungenau gekennzeichnet. Mithin steht nicht zweifelsfrei fest, ob sie tatsächlich außerhalb oder doch innerhalb des Grundstücks verlegt wurde. Belastet ist im Sinne der Eintragungsbewilligung eine  $2\text{ m} + 2\text{ m} \times 19,50\text{ m}$  Breite =  $78\text{ m}^2$  große Teilfläche. Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ist bei Leitungsrechten nach ihrem wirtschaftlichen Nachteil zu bemessen. Die belastete Fläche wurde wertnachrangig als weiteres Gartenland am Baugrundstückteil anschließend bewertet, das entlang der Südgrenze so oder so baulich nicht nutzbar wäre. Aufgrabungsarbeiten für Reparaturen/Erneuerungen sind in aller Regel äußerst selten. Die Wertminderung ist daher als vergleichsweise gering einzustufen. Zumal im späteren Zeitablauf das störende Element meist auch nicht mehr wahrgenommen wird. Bei keiner/unwesentlichen Beeinträchtigung nennt die Fachliteratur eine Wertminderung von 10% bis 30%, die sich auf den unbelasteten Bodenwert der vom Schutzstreifen in Anspruch genommenen Fläche bezieht. Bei einem mittleren Ansatz von 20% (bezogen auf den Gartenlandanteil) ermittelt sich die **Wertminderung** durch das Recht Abteilung II Nr. 1 mit  $105,00\text{ €/m}^2 - (25\% - 10\% + 2,5\% + 12,5\%) \times 0,2 \times 78\text{ m}^2 \times 0,2 = 229,32\text{ €}$  bzw. **rd. -230,00 €**.

Aufgestellt: Kiel, den 05.02.2025

**PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)**

Der Sachverständige

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

## 5 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) ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV in Verbindung mit Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- (4) ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

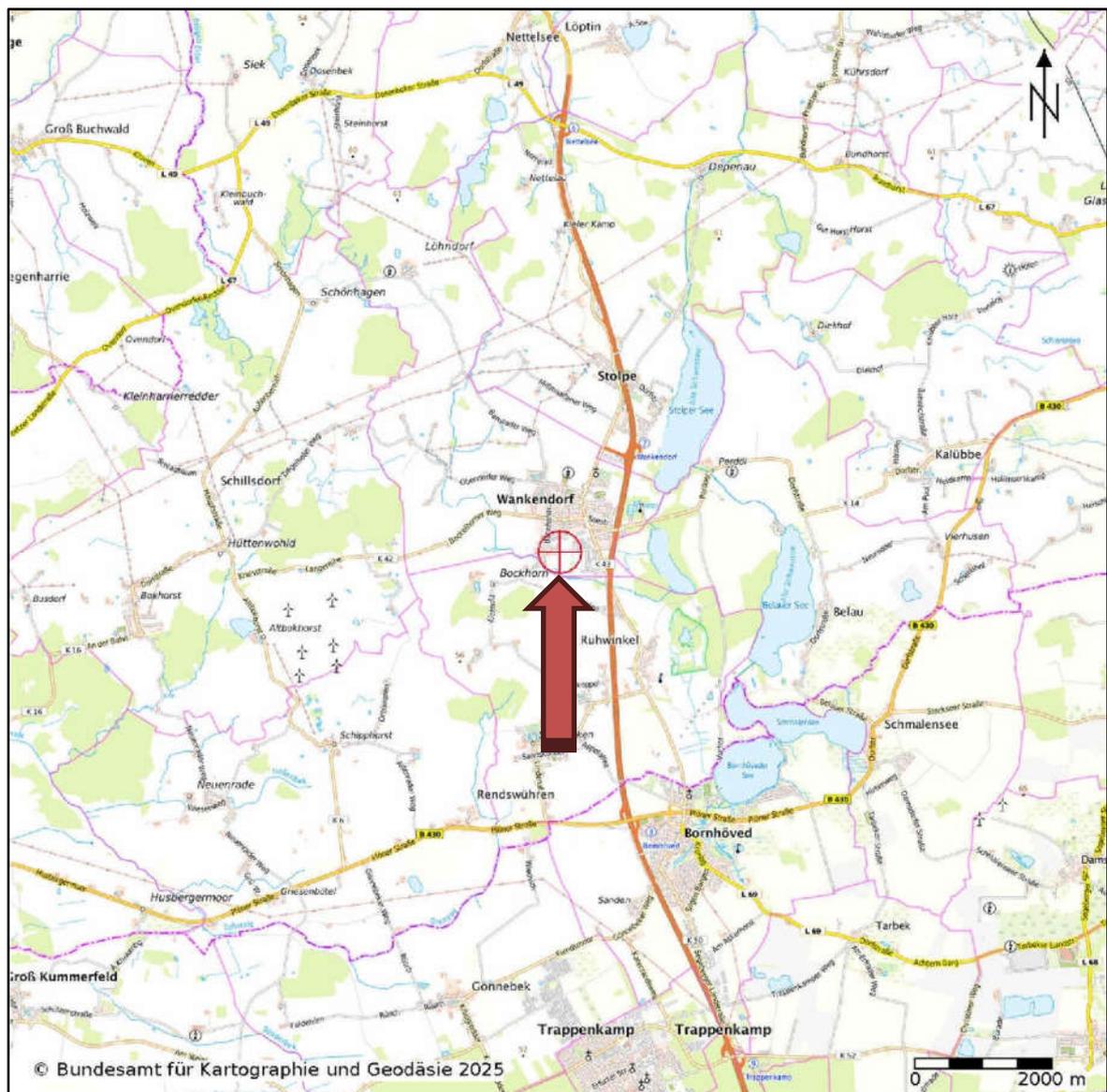
## 6 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

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

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte  
Anlage 2: Straßenplan  
Anlage 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 12.1 (Teil A)  
Anlage 4: Liegenschaftskarte  
Anlage 5: Bildaufnahmen (5 Seiten)  
Anlage 6: Lage- bzw. Gasleitungsplan (betreffend Abschnitt 4.6.1)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

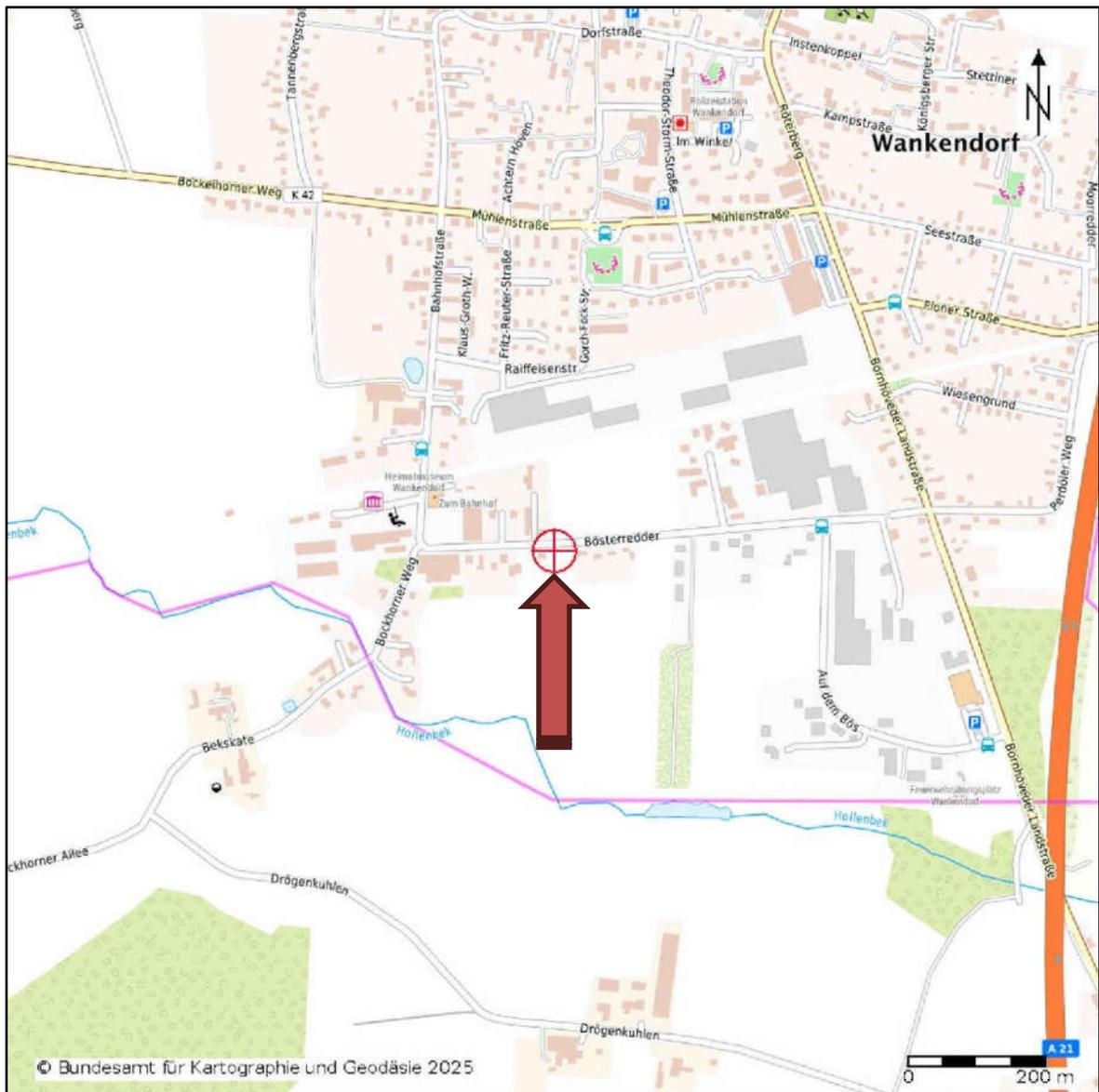
Aktualität:

13.01.2025

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

Aktualität:

13.01.2025

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 12.1 (Teil A)

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 03.12.2024

Flurstück: 47/20  
 Flur: 8  
 Gemarkung: Wankendorf

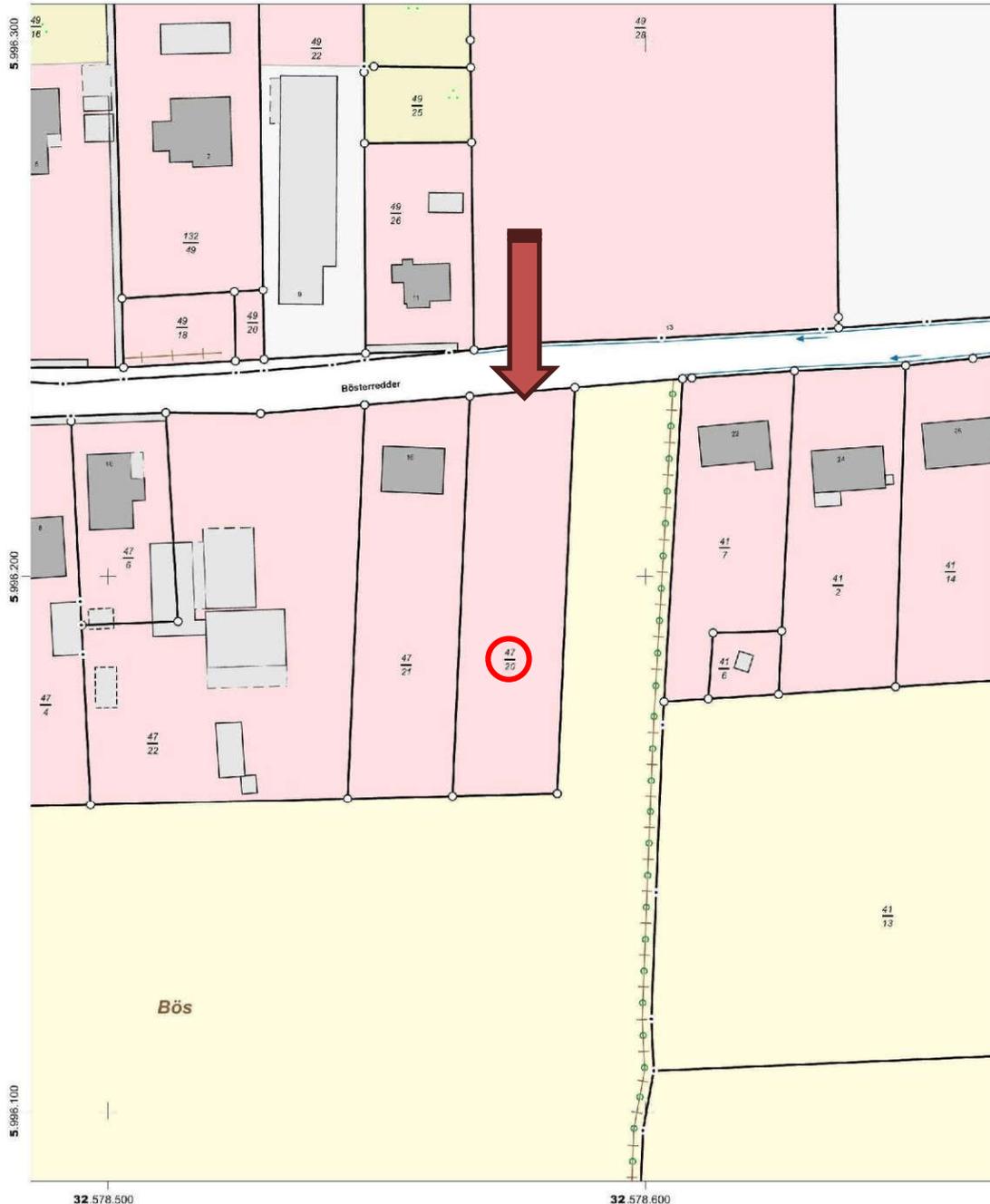
Gemeinde: Wankendorf  
 Kreis: Plön

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



Bild 1: Straße Bösterredder (West-Ost-Richtung)



Bild 2: Straßen-/Nordnordwestansicht des Grundstücks



Bild 3: Straße Bösterredder (Ost-West-Richtung)



Bild 4: Straßen-/Nordostansicht des Grundstücks



Bild 5: Rück-/Südostansicht des Grundstücks



Bild 6: Rück-/Südanblick des Grundstücks



Bild 7: Straßen-/Nordansicht des Grundstücks



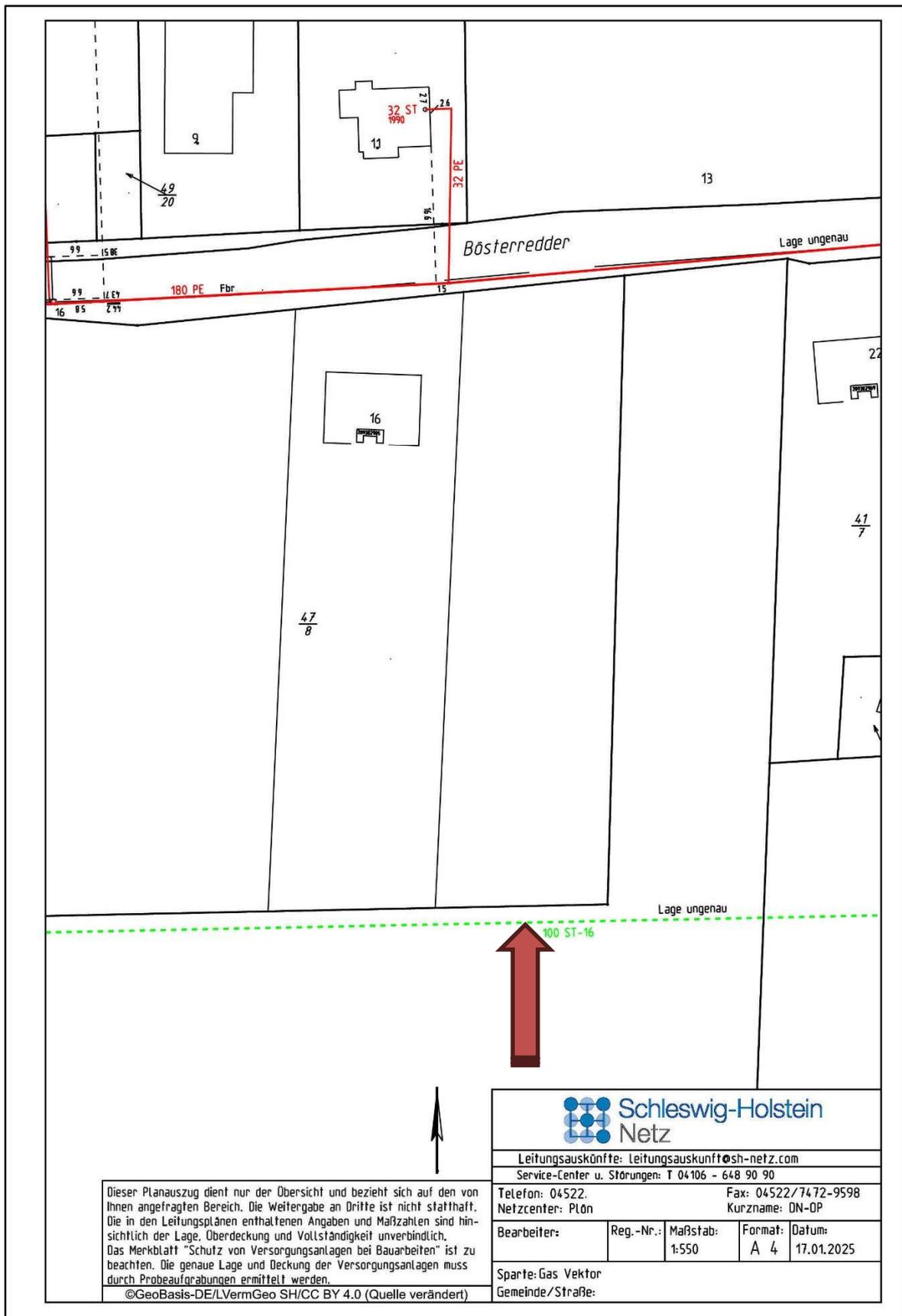
Bild 8: Gehweg mit Bordsteinabsenkung



Bild 9: Blick in das Grundstück (Nord-Süd-Richtung)



Bild 10: Blick von der hinteren Grundstücksgrenze nach Süden



Dieser Planauszug dient nur der Übersicht und bezieht sich auf den von Ihnen angefragten Bereich. Die Weitergabe an Dritte ist nicht statthaft. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage, Überdeckung und Vollständigkeit unverbindlich. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist zu beachten. Die genaue Lage und Deckung der Versorgungsanlagen muss durch Probeaufgrabungen ermittelt werden.

©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

 <b>Schleswig-Holstein Netz</b>			
Leitungsauskünfte: <a href="mailto:Leitungsauskunft@sh-netz.com">Leitungsauskunft@sh-netz.com</a>			
Service-Center u. Störungen: T 04106 - 648 90 90			
Telefon: 04522		Fax: 04522/7472-9598	
Netzcenter: Plön		Kurzname: DN-OP	
Bearbeiter:	Reg.-Nr.:	Maßstab:	Format: Datum:
		1:550	A 4 17.01.2025
Sparte: Gas Vektor			
Gemeinde/Straße:			

Lage- bzw. Gasleitungsplan (betreffend Abschnitt 4.6.1)