



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 7/23

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

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

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

Datum: 25.10.2023

Az.: 23-09-04

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

GUTACHTEN

- ohne Gebäudeinnenbesichtigung -

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks
Truberg 8 in 24211 Preetz



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 18.09.2023 ermittelt mit rd.**

447.000,00 €.

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



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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6
2	Daten des Grundstücks	6
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	7
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	7
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
3	Beschreibung des Grundstücks	7
3.1	Wohn- und Verkehrslage	7
3.2	Erschließungssituation	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)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	11
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	11
3.5.4	Baulasten	11
3.5.5	Denkmalschutz etc.	11
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
4.1	Allgemeines	12
4.2	Rohbaumerkmale	13
4.3	Ausbauzustand	14
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	16
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	16
4.6	Bauzahlen	18
4.6.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	18
4.6.2	Brutto-Rauminhalt (BRI)	18
4.6.3	Wohnfläche (WF)	18

5	Ermittlung des Verkehrswertes	19
5.1	Vorbemerkung	19
5.2	Definition des Verkehrswertes	19
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.4	Sachwertermittlung	22
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	23
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	23
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	24
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	24
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	26
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	28
5.4.2.4	Baunebenkosten	29
5.4.2.5	Baupreisindex	29
5.4.2.6	Regionalfaktor	29
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	30
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
5.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	33
5.5	Verkehrswert	33
5.5.1	Marktanpassung	34
5.5.1.1	Allgemeines	34
5.5.1.2	Sachwertfaktor	36
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
5.5.3	Verkehrswertergebnis	41
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	42
8	Verzeichnis der Anlagen	43

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom AG Plön mit Beschluss vom 03.08.2023, zugestellt am 09.08.2023, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Preetz Blatt 1133** im BV unter der Nr. 3 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 18.09.2023 (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 (18.09.2023).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 891 m² großes Grundstück, das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist. Das Wohnhaus verfügt im Wesentlichen über ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Angenommen wird ein baulicher Ursprung etwa zwischen den 1930er bis 1940er Jahren als Kleinsiedlungshaus mit Teilkeller und Stallanbau sowie Umbau und Erweiterung des Wohnhauses und Neubau eines Carports im Zeitraum 2000/2001. Die Wohnfläche beträgt nach den zur Verfügung stehenden Baugenehmigungsunterlagen etwa 171 m².

1.6 Grundstücksanschrift

Truberg 8, 24211 Preetz.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Immobilie wird vermutlich von den Antragsgegnern als Eigentümer bewohnt. Miet- und Pachtverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert ist bezogen auf eine miet- und bezugsfreie Immobilie mit leeren Räumen.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 18.09.2023 zwischen 15.00 bis 15.20 Uhr allein von außerhalb der Gebäudegrenzen durchgeführt (Begründung siehe nachstehend).

1.9 Besichtigungsumfang

Der Sachverständige hat dem Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin und der Prozessbevollmächtigten des/der Antragsgegners/-gegnerin den Zeitpunkt der geplanten Ortsbesichtigung mit Schreiben vom 14.08.2023 für Montag, den 04.09.2023 um 9.00 Uhr rechtzeitig mitgeteilt. Mit Telefonanruf vom 29.08.2023/E-Mail vom 30.08.2023 des (neuen) Prozessbevollmächtigten des/der Antragsgegners/-gegnerin wurde der Sachverständige wegen beabsichtigter Teilnahme und Verhinderung am 04.09.2023 um eine Verschiebung des Ortsbesichtigungstermins gebeten. Der Sachverständige hat der Terminverschiebung entsprochen und Montag, den 18.09.2023 um 15.00 Uhr – als einen von zwei Terminvorschlägen – bestätigt.

An diesem 18.09.2023 um 15.00 Uhr hat sich der Sachverständige daraufhin dennoch vergeblich um einen Gebäudezutritt bemüht, denn es war niemand anwesend, weder der/die Antragsgegner/-gegnerin als Eigentümer/Bewohner noch der Prozessbevollmächtigte oder eine sonstige Vertretung mit Schlüsselgewalt. Der noch vor Ort telefonisch erreichbar gewesene Prozessbevollmächtigte hat auf Nachfrage sinngemäß nur mitgeteilt, dass seine Mandanten für eine Innenbesichtigung nicht zur Verfügung stehen. Daraufhin hat der Sachverständige die Immobilie von außerhalb der Gebäudegrenzen kurzzeitig in Augenschein genommen. Der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin hatte bereits im Voraus auf eine Teilnahme verzichtet.

Mithin erfolgt diese Wertermittlung allein nach dem äußeren Anschein (d.h. von außerhalb der Gebäudegrenzen) und den bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Preetz registrierten Baugenehmigungsunterlagen, sodass hinsichtlich des am Wertermittlungsstichtag tatsächlich vorhandenen (inneren) Ausstattungs- sowie Beschaffenheits- und Unterhaltungszustands eine erhebliche Wertermittlungs- bzw. Ergebnisunsicherheit des Gutachtens verbleibt.

Die bei der Besichtigung angefertigten Foto(auß)enaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 11 auszugsweise beigelegt.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchablichtung (ohne Abteilung III) vom 17.03.2023.

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 14.08.2023.
- Einsicht in die Bauakte des Grundstücks bei der Bauverwaltung der Stadt Preetz als Untere Bauaufsichtsbehörde am 29.08.2023.
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Preetz vom 05.10.2023.
- Schriftliche Auskunft der Stadt Preetz zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks (Straßenanliegerbescheinigung) vom 10.10.2023.
- Schriftliche Auskunft der Stadt Preetz zur Darstellung im F-Plan vom 23.10.2023.
- Internetseiten der Stadt Preetz und des Kreises Plön, betreffend das Bauplanungsrecht.
- Immobilienmarktberichte 2021/2022 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. Im Übrigen wurden von den Eigentümern keine der bereits mit Terminmitteilung von 14.08.2023 angeforderten Objektunterlagen und keine Informationen zur Verfügung gestellt.

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Preetz Blatt 1133** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Preetz-Kloster	009	82/47	Gebäude- und Freifläche, Truberg 8	891 m ²

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Eingetragen sind 1) der Antraggegner und die 2) Antragsgegnerin als GbR.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
1	Verfügungsverbot, insbesondere Veräußerungs-/Belastungsverbot, gemäß Urteil des Landgerichtes Kiel vom 22.02.2023 (Az.: ...); eingetragen am 01.03.2023.
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 7/2023); eingetragen am 17.03.2023.

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Preetz, und zwar im westlichen Stadtgebiet auf der Westseite der Erschließungsstraße, die mit Ein- und Ausfahrten zwischen der Straße Hufenweg im Norden und der Klaus-Groth-Straße im Süden angelegt ist. Die Straße Truberg dient mit einer Länge von etwa 245 m vorwiegend den Anliegergrundstücken als Erschließung, sodass eine weitgehend ruhige Wohnlage vorhanden ist. Die Nachbarschaftslage im westlichen Stadtgebiet, namentlich zwischen der Wilhelm-Rabe-Straße im Westen, dem Friedhofsgelände im Süden, dem Hufenweg im Norden und der Straße Hinter dem Kirchhof mit der das Stadtzentrum trennenden Regionalbahntrasse Kiel-Lübeck im Osten, wird baulich im Wesentlichen geprägt durch ein Siedlungsgebiet mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern in meist eingeschossiger offener Bauweise. Dies vermutlich tlw. vor und ansonsten überwiegend aus den 1950er und 1960er

Entstehungsjahrzehnten oder auch aus dem Entstehungszeitraum 1943/1944 mit der aus etwa 75 Einheiten westlich benachbarten sog. Finnenhaussiedlung. Im Osten unweit benachbart sind gewerblich genutzte Grundstücke im Bereich der Straßen Hinter dem Kirchhof, Am Wasserturm und Bergweg, die zurzeit für ein neues Wohnquartier mit Geschosswohnungsbauten mit dem zurzeit noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 101 überplant werden. Das Preetzer Stadtzentrum mit diversen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (einschließlich dem nur 400 m entfernten Fachmarktzentrum am Hufenweg sowie Schulen, Kindergärten, Stadtverwaltung, Bahnhof/ZOB etc.) ist von hier aus auch fußläufig zügig erreichbar, sodass grundsätzlich eine gute innerstädtische Infrastrukturanbindung vorhanden ist.

Die dem Kreis Plön angehörige Stadt Preetz selbst hat auf Basis der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit knapp 16.000 Einwohner und ist damit die größte Stadt des Kreises. Als landesplanerisches Unterzentrum ist Preetz sowohl wirtschaftliches als auch geschäftliches und kulturelles Zentrum der Region und zuständig für die Versorgung der benachbarten Umlandgemeinden für einen Nahbereich von 251 km². Von daher ist die innerstädtische Infrastrukturausstattung – neben den sonst üblichen städtischen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – auch überdurchschnittlich gut (z.B. alle Schulformen, Klinik, Alten- und Pflegeheime, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Schwimmhalle, Vereine etc.). Der äußere landschaftliche Lagewert mit Naherholungsgebieten innerhalb einer Seenlandschaft mit Grünanlagen ist ebenfalls attraktiv. Hinzu kommt gleichzeitig eine verkehrsgünstige Lage an der B 76 und an der Bahnlinie Kiel-Lübeck einschließlich des innerstädtischen Busverkehrs. Weitere Verbindungsstraßen sind die L 211 sowie die K 53, die in nördlicher Richtung an die B 76 anbinden. Die L 211 stellt auch eine Verbindung zur B 202 her. Die K 19, die nach Süden führt, läuft durch Kühren und bindet Preetz an die L 67 an. Die Kreisstadt Plön ist für den motorisierten Individualverkehr nach etwa 14 km erreichbar, bis zur benachbarten Stadt Schwentinental sind es etwa 8 km, von dort sind es noch etwa 10 km bis zum Zentrum der Landeshauptstadt Kiel.

Insgesamt gesehen ist eine relativ ruhige Wohnlage im westlichen Stadtbezirk innerhalb eines viele Jahrzehnte alten Wohnsiedlungsgebiets vorhanden. Es besteht eine tlw. recht günstige (mit relativ kurzen Wegen), ansonsten normale Erreichbarkeit zu den innerstädtischen Infrastruktur- und Naherholungseinrichtungen. Die regionale Verkehrsanbindung mit Bahn, Bus und Straße ist gut. In einem kreisweiten Städte-/Gemeindevergleich hat Preetz in der Marktanschauung einen mittleren bis guten Wohn- und Nachfragewert. Auf der Negativseite bleibt die Eigenart des gebietsintern eher einfachen Wohnsiedlungscharakters dennoch bestehen.

3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück erschließende Straße Truberg ist mit einer Schwarzdecke befestigt, der von der Fahrbahn getrennt liegende Gehweg auf der Straßenwestseite ist bis auf die Überfahrt

(Betonrechtecksteine) lediglich wassergebunden angelegt. Auf der direkt gegenüberliegenden Straßenostseite (vor den Grundstücken Truberg 6 und 7) verbreitet sich der Straßenquerschnitt annähernd rechteckig mit einer Frontlänge von etwa 35 m zugunsten von wassergebundenen Pkw-Stellplätzen in Senkrechtaufstellung zur Fahrbahn. Im Übrigen geht der Sachverständige davon aus, dass das Grundstück an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Telefon sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser (Mischsystem) angeschlossen ist, also eine erschließungs- und ausbaubeitragsfreie Baulandqualität (baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV) besteht.

Die zur maßgeblichen Erschließungssituation im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht noch ergänzend um Auskunft gebetene Stadtverwaltung Preetz hat mit Straßenanliegerbescheinigung vom 10.10.2023 bescheinigt,

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

3.3 Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von 891 m². Nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte beträgt die Straßenfrontlänge/Breite im Osten etwa 19,5 m, nach Westen nimmt die Breite bis zu einer hinteren Grenzlänge von etwa 14,5 m ab, die in Ost-West-Richtung gemessene mittlere Tiefe beträgt etwa 52 m. Der Zuschnitt ist regelmäßig, d.h. rechteckig und mit geradlinigen Grenzen geformt.

Die Geländeoberfläche des Grundstücks liegt innerhalb des Vorgartens mit Gebäudestellung über dem Höhenniveau der Erschließungsstraße. Ein barrierefreier Zugang besteht mit drei vorhandenen Aufgangsstufen vor dem Weg zum Hauseingang nicht. Hinzu kommt infolge Sockelausbildung eine weitere Stufe vor der Haustür. Die Grundstückszufahrt ist weitgehend eben mit dem Straßenniveau und steigt im Vorgartenbereich Richtung Carportstellplatz an, im straßenabgewandt liegenden Hausgarten fällt das Gelände flach nach Westen ab.

Die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf ist dem Grundsatz nach günstig, da die Hausgartenseite mit der Westseite identisch ist.

Das noch näher zu beschreibende Wohnhaus steht traufständig mit einer Vorgartentiefe von etwa 7,5 m hinter der Straßenverkehrsfläche, die giebelseitigen Grenzabstandsflächen betragen i.M. etwa 3,5 m an der Süd- und etwa 3 m an der Nordgrenze. Der Carportstellplatz mit Geräteraum wurde innerhalb der nördlichen Grenzabstandsfläche errichtet. Die bebaute Grundfläche (GR) des in zwei Bauabschnitten als Kleinsiedlungshaus mit Stallanbau bzw. Wirtschaftsgebäude und mit Um- bzw. Erweiterungsanbau entstandenen Gebäudes beträgt nach den zur Verfügung stehenden Bauvorlagen ca. $(12,30 \text{ m} \times 6,92 \text{ m}) + (7,75 \text{ m} \times 5,195 \text{ m}) + (3,76 \text{ m} \times 7,00 \text{ m}) = 151,70 \text{ m}^2$, was ohne Berücksichtigung von baulichen Nebenanlagen (z.B. Carport) bzw. versiegelten und befestigten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 891 m^2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,17 als bauliches Nutzungsmaß ergibt.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

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

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

3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die

planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches (BauGB) und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan der Stadt Preetz als Wohnbaufläche dargestellt.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nicht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach der planersetzenden Vorschrift des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben insbesondere dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

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

3.5.4 Baulasten

Nach schriftlich erteilter Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Preetz vom 05.10.2023 ist für das Grundstück mit der Bezeichnung Gemarkung Preetz-Kloster, Flur 9, Flurstück 82/47 im Baulastenverzeichnis der Stadt Preetz keine Baulasteintragung vorhanden.

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön

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

mit Sachgesamtheiten, baulichen Anlagen, Grünanlagen etc. eingetragen². Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt. Das Grundstück – wie auch großflächige Bereiche des gesamten Preetzer Stadtgebiets – liegt in einem sog. archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem z.B. bei Aufgrabungsarbeiten mit archäologischer Substanz grundsätzlich zu rechnen ist³.

3.5.6 Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.

Auf eine gebührenpflichtige Auskunft beim Amt für Umwelt des Kreises Plön als Untere Bodenschutz-, Naturschutz-, Wasser- und Abfallbehörde wurde verzichtet. Der Sachverständige geht davon aus, dass für das bebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützte Biotope vorhanden sind.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁴

4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist am Wertermittlungsstichtag in der Hauptsache mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus in offener Bauweise bebaut, das in zwei Bauabschnitten als Altbau und Erweiterungsanbau mit Umbaumaßnahmen entstanden ist. Das nur im Altbau teil geringfügig unterkellerte Gebäude verfügt über ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Nach der Bauvorlage besteht das Erdgeschoss aus einer Eingangsdielen mit WC und Garderobe, einem Wohn- und Esszimmer mit Austritt zur Gartenterrasse, einem innenliegenden Flur (ehemals Eingangsflur des Altbaus), einem Arbeits-/Gästezimmer o.ä. und einer Küche mit Essplatz. Im ehemaligen Stallanbau bzw. Wirtschaftstrakt gibt es einen HWR und ein Bad. Der HWR verfügt über eine Außentür und eine Tür zu einem Innenflur mit Tür zu einem gartenseitigen Ausgang mit offenem Rundbogen. Der gartenseitig belegene Geräteraum ist über eine Außentür erreichbar. Das Dachgeschoss wird über die Treppe des Altbaus erschlossen. Es gibt zwei Flure, ein Bad, zwei Kinder-, ein Schlafzimmer mit Abseite bzw. Abstellraum und einen Bodenraum

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 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.

über dem Stallanbau. Die Wohnfläche wird in der Bauvorlage mit etwa 171 m² angegeben. Der Spitzbodenraum wird vermutlich über eine Einschubtreppe erschlossen. Vom EG-Flur führt eine Innentreppe zu dem aus einem Vor- und einem Kellerraum bestehenden Teilkeller.

In der eingesehenen Bauakte liegen für den Altbau keine Baugenehmigungsunterlagen (mehr) vor. Hilfsweise angenommen wird ein Entstehungszeitraum zwischen den 1930er bis 1940er Jahren als typisiertes Kleinsiedlungshaus mit Stallanbau bzw. Wirtschaftstrakt. Bauordnungsrechtlich bekannt ist der Anschluss einer Gasfeuerstätte (1958), die Neueinrichtung einer Warmwasser-Heizungsanlage mit Ölfeuerung und Öllagerung mit 3 x 1.500 l GFK-Batterie-tanks im ehemaligen Stall bzw. Geräteraum (1973) und eine Schornsteinquerschnittsveränderung (1992). Die Bauakte endet mit der am 08.02.2000 erteilten Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung des Einfamilienhauses sowie Neubau eines Carports. Der Baubeginn wurde für den 01.03.2000 mitgeteilt, die Fertigstellung des Bauvorhabens für den 01.04.2001.

Mithin ist am Wertermittlungsstichtag mit dem Altbau im baulichen Ursprung eine vermutlich im Mittel bereits um etwa ±80 Jahre alte Bausubstanz vorhanden, die in Verbindung mit dem rd. 22 Jahre alten Erweiterungsanbau wesentlich vergrößert/umgebaut und nach dem äußeren Eindruck vermutlich im Inneren saniert bzw. modernisiert wurde. Der tatsächliche Modernisierungsgrad bleibt in Hinblick auf die nicht ermöglichte Innenbesichtigung dennoch unbekannt.

Die Angaben der nachfolgenden Roh- und Ausbaumerkmale wurden im Wesentlichen der für den Erweiterungsanbau nur äußerst rudimentär vorhandenen Baubeschreibung entnommen. Für den Altbaubestand sind behördlich keine Bauvorlagen registriert.

4.2 Rohbaumerkmale

Außenwände:	Die Außenwände sollen nach der Baubeschreibung aus 17,5 cm KSL, 4 cm Mineralwolldämmung, 4 cm Luftschicht und 11,5 cm KS-Verblendstein bestehen. Für den neu verblendeten Altbau wird im baulichen Ursprung ein verputztes Voll-/Hochlochziegelmauerwerk angenommen, für die Wände im KG Kiesbeton o.ä..
Innenwände:	Die Innenwände sollen nach der Baubeschreibung aus Kalksandstein, Leichtwänden aus Porenbeton und einem nicht näher beschriebenen Ständerwerk mit Gipskartonplatten bestehen.
Geschossdecken:	Für den Erweiterungsanbau wird der untere Abschluss nicht beschrieben. Angenommen wird eine Betonsohle mit Wärmedämmung und Estrich. Über dem EG liegt eine im weiteren Aufbau ebenfalls nicht beschriebene Stahlbetondecke. Für den Altbau

wird über dem Teilkeller entstehungszeittypisch eine massive Träger-/Hohlsteindecke angenommen. Über dem EG ist noch eine Holzbalkendecke anzunehmen. Nähere Informationen über den sonstigen Aufbau z.B. mit nachträglich verbesserter Trittschall-/ Wärmedämmung liegen für das EG und DG nicht vor.

Dach:

Sattel-/Kehlbalkendächer, vermutlich als Nadelholzkonstruktion, eingedeckt mit Falzziegeln. Die Dachunterschläge sind mit Profilholz, die Stirnseiten, die beiden Schornsteinköpfe und die Ansichtsfläche der Trapezgaube mit Schieferschindeln verkleidet. Regenrinnen und Fallrohre bestehen aus Zinkblech. Der weitere Aufbau von Abseiten, Dachschrägen, Decke unter Spitzboden z.B. mit Gipskartonplatten auf Sparschalung mit Dampfsperre und Dämmung wird in der Baubeschreibung nicht beschrieben.

4.3 Ausbauzustand

Treppen:

Vom EG zum DG führt vermutlich eine aus dem Baujahr stammende eingestemmte Holzwangentreppe mit Sprossengeländer und Handlauf. Der Teilkeller wird vermutlich über eine Holztreppe nur mit Trittstufen und einfachem Handlauf erschlossen. Für den Spitzboden wird eine Einschubtreppe angenommen.

Fenster:

Vorhanden sind i.d.R. Kunststofffenster mit Sprossen und Isolierverglasung. Auf der Giebelwestseite des Erweiterungsbaus als bodentiefe Einheiten, im DG als sog. französischer Balkon mit verzinktem Geländer als Absturzsicherung. Das Fenster im EG-Bad des Altbaus ist aus Holz und älter. Die äußeren Sohlbänke sind aus Verblendsteinen als Rollschicht ausgebildet.

Türen:

Hauseingangstür aus Kunststoff mit Isolierglasfüllungen und entsprechendem Seitenteil. Die Außentür des HWR ist als Nebentür nur mit oberer Isolierglasfüllung etwas einfacher. Die ältere Außentür nach dem gartenseitigen Gang ist aus Holz mit senkrechten Ornamentglasausschnitten. Die alte Außentür des Geräteraums ist aus Holz mit einem Glasausschnitt. Der darüberliegende Bodenraum wird durch eine alte Brettertür verschlossen. Innen werden Fertigtüren aus Holzwerkstoffen angenommen. Im KG gibt es für den ehem. Heizungsraum vermutlich eine FH-Tür.

- Bodenbeläge:** Durch die Terrassentür war im Wohnzimmer ein Holz- oder vermutlich eher Laminatboden erkennbar. Durch die nicht mögliche Innenbesichtigung sind die sonstigen Bodenbeläge unbekannt. Anzunehmen ist Fliesenbelag für Diele, Flur, Küche, Hauswirtschafts- und Sanitärräume. Ansonsten werden hilfsweise textile Bodenbeläge und/oder Laminatboden angenommen. Im Boden- und Spitzbodenraum gibt es vermutlich einen Bretterfußboden.
- Sanitäre Ausstattung:** Nach den Grundrissplänen gibt es für den Erweiterungsanbau im EG einen WC-Raum mit Waschtisch und im DG ein Bad mit Wanne, Dusche, WC, Bidet und Waschtisch. Ein mittlerer Standard des Baujahres 2000 mit weißen Objekten wird unterstellt. Das EG-Bad im Altbau ist nach dem Grundriss mit einer Wanne, Dusche, WC und Waschtisch ausgestattet. Die Qualität und Farbe sowie der Modernisierungsgrad bleiben für den Altbau unbekannt. Eine inzwischen ältere Ausstattung wird angenommen.
- Heizung:** Nach der Baubeschreibung für den Erweiterungsanbau gibt es eine "Zentralheizung (Therme) mit Gasbefeuerung und Warmwasserversorgung von der Heizung". Angaben zum Baujahr und technische Informationen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Hilfsweise angenommen wird ein im HWR installiertes Gas-Wandheizgerät mit integrierter Warmwasserbereitung, vermutlich mit Brennwerttechnik und bereits älteren Baujahres. Die Installationen bestehen vermutlich aus neueren und tlw. auch noch älteren Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen.
- Sonstiges:** An der Gebäudesüdseite (Wohnzimmer) ist außen ein Edelstahl-schornstein installiert (vermutlich gibt es einen Kaminofen). Ob nach dem Grundriss im ehem. Wohnzimmer des Altbaus auch noch ein (alter) Kachelofen vorhanden ist, bleibt unbekannt.
- Im Hauswirtschaftsraum sind vermutlich die üblichen Anschlüsse für Waschmaschine/Trockner vorhanden.
- Im Kinderzimmer II des Altbaus gibt es nach dem Grundriss einen Einbauschränk und im Schlafzimmer des Erweiterungsbaus eine Abseite als Abstellraum.
- Zu den evtl. sonstigen Ausstattungen/Einrichtungen sind keinerlei Ausführungen möglich. Dazu gehören z.B. (Einbau)Küchen-

einrichtung mit oder ohne Zeit- bzw. Weiterverwendungswert, Wand- und Deckenbekleidungen, technische Installationen (...).

Die Terrasse vor dem Wohnzimmer ist mit einer Kantholz-Glas-Konstruktion überdacht. Hinzu kommt eine Gelenkarmmarkise.

Carport(stellplatz) mit Gerätekammer an der Nordgrenze als Kantholzkonstruktion, eingedeckt mit Trapezblech. Bebaute Grundfläche gemäß Bauvorlage etwa $(5\text{ m} + 4\text{ m}) \times 3\text{ m} = 27\text{ m}^2$. Hinzu kommt gartenseitig ein Unterstand als Kaminholzlager.

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Bis auf die offene Grundstückszufahrt wird die straßenseitig mit drei Granitstufen höher liegende Vorgartenfläche durch Granitstelen begrenzt. Gleiches gilt für den Standplatz für die Müllbehälter. Die Südgrenze wird durch eine nachbarliche Sockelmauer mit Stahl- und Stabgitterzäunen begrenzt, die Westgrenze durch eine lebende Hecke mit schmalem Durchgang zum dahinter liegenden Nachbargrundstück, die Nordgrenze des Hausgartens durch einen Stabgitterzaun. Zwischen Geräteraum und Carport gibt es ein Holzgartentor, zwischen Erweiterungsanbau und Südgrenze ein (zurzeit ausgehängtes) Gartentor mit Holzzaun und einen Flaggenmast. Der Weg zum Hauseingang, die Grundstückszufahrt, der Standplatz für Müllbehälter, die Carportanlage und die Gebäuderückseite mit dem Geräteraum, der Gang und die Gartenterrasse sind mit Betonrechtecksteinen befestigt. In den Garten führt bis zum Durchgang an der Westgrenze ein schmaler Betonplattenweg. Die Grundstücksfreiflächen sind als Rasenfläche mit gärtnerischem Gestaltungsgrün in Form von Ziergehölzen/-sträucher, Apfelbäume etc. angelegt. Weitere Einzelheiten der insgesamt gepflegt einzustufenden Außen- und sonstigen baulichen Nebenanlagen sind auch aus dem Bildnachweis der Ortsbesichtigung näher ersichtlich.

4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung⁵

Da eine Gebäudeinnenbesichtigung (s. Abschnitt 1.9) nicht möglich war, ist der Kenntnisstand auf den gewonnenen Eindruck von außerhalb der Gebäudegrenzen beschränkt. Augenscheinlich ist danach ein allgemein guter Erhaltungszustand anzunehmen, was auf den 2000/2001 errichteten Erweiterungsanbau in Verbindung mit Umbau- und Modernisierungsmaß-

⁵ 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.

nahmen zurückzuführen ist. Ob bzw. in welchem Umfang der Altbaubereich auch im Inneren vollständig modernisiert wurde, bleibt unbekannt. Ein Fenster und eine Nebentür und vermutlich die Heizung sind älter. Es wird hilfsweise unterstellt, dass im Wesentlichen kein größerer Unterhaltungs- und Modernisierungsstau vorliegt, was alters- und gebrauchsbedingte Schönheits- sowie Kleinreparaturerfordernisse oder z.B. mehr oder weniger übliche bzw. baujahrsbedingte Putz-/ Feuchtigkeitschäden im Teilkellerbereich ausdrücklich nicht ausschließt. Ein Irrtum bleibt insgesamt vorbehalten. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit ist auf die tlw. vernachlässigte Pflege/Unterhaltung von äußeren Holzbauteilen hinzuweisen (betreffend die alte Geräteraumtür mit Luke zum Bodenraum und eine morsche Blende des Carports). Des Weiteren sind zwei Verblendsteine des Sturzes über der Geräteraumtür lose bzw. erkennbar abgesackt. Die darüber hinaus dennoch bestehenbleibenden Risiken aus der nicht ermöglichten Gebäudeinnenbesichtigung werden im Abschnitt 5.5.2 mit einem Sonderabschlag von pauschal -10% des vorläufigen Gebäudesachwertes nach Abschnitt 5.4.3 bewertet, das sind -rd. 33.000,00 €.

Ein Energieausweis stand dem Sachverständigen nicht zur Verfügung, sodass keine verbindlichen Aussagen zur Gebäudeenergieeffizienz möglich sind, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen. Da u.a. das Baujahr und der Gebäudestandard in das Sachwertverfahren wertrelevant eingehen, wird die vorliegende Energieeffizienz i.d.R. ausreichend berücksichtigt.

Die vorhandene Ausstattung wird entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) bzw. der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Neufassung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV mit den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) eine Beschreibung der Standardmerkmale.

Stark vereinfacht lassen sich die Standardstufen danach in etwa wie folgt definieren:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre)
Stufe 2:	tlw. nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre)
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre)
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung)

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts – soweit eingeschränkt möglich – sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Innerhalb einer notwendigen Gesamtschau weist die als Kleinsiedlungshaus mit Erweiterungsan-/umbau entstandene Immobilie danach vermutlich

eine überwiegend zeitgemäße bzw. durchschnittlich mittlere Ausstattungsqualität auf. Unter Berücksichtigung der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird die Ausstattung in Verbindung mit den Kriterien der ImmoWertV damit im Bereich der Gebäudestandardstufe $\pm 3,0$ bzw. hilfsweise vorsichtig mit 2,9 etwas unterhalb der Standardstufe 3,0 eingestuft (Modellansatz).

4.6 Bauzahlen

Die nachstehenden Bauzahlen wurden notwendigerweise allein den zur Verfügung stehenden Baugenehmigungsunterlagen entnommen. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

4.6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

KG:	ca. (2,70 m x 4,00 m) + (3,25 m x 3,88 m) =	23,41 m ²
EG:	ca. (12,30 m x 6,92 m) + (7,75 m x 5,195 m) + (3,76 m x 7,00 m) =	151,70 m ²
DG:	ca. (12,30 m x 6,92 m) + (7,75 m x 5,195 m) + (3,76 m x 7,00 m) =	<u>151,70 m²</u>
		326,81 m²

4.6.2 Brutto-Rauminhalt (BRI)

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

4.6.3 Wohnfläche (WF)

EG:	Wohnen	41,24 m ²		
	Garderobe	2,93 m ²		
	WC	1,90 m ²		
	Diele	<u>4,72 m²</u>	50,79 m ²	
	abzüglich 3% Putz		<u>-1,52 m²</u>	49,27 m ²
	Flur	5,16 m ²		
	Zimmer	13,42 m ²		
	Küche	21,39 m ²		
	HWR	10,09 m ²		
	Bad	<u>5,52 m²</u>		55,58 m ²
DG:	Eltern	20,41 m ²		
	Abstellraum	2,29 m ²		
	Bad	11,51 m ²		

Kind I	11,43 m ²		
Flur	<u>5,48 m²</u>	51,12 m ²	
abzüglich 3% Putz		<u>-1,53 m²</u>	49,59 m ²
Kind II	12,64 m ²		
Flur	<u>3,98 m²</u>		<u>16,62 m²</u>
			171,06 m²

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Vorbemerkung

Der in der Zwangsversteigerung maßgebliche Grundstückswert wird nach § 74a Abs. 5 ZVG vom Vollstreckungsgericht (Amtsgericht) "festgesetzt". Als Grundstückswert wird nach dem ergänzenden Klammerzusatz dieser Vorschrift der Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB, bezogen auf den Zeitpunkt der Versteigerung, festgesetzt, wobei aus verfahrenstechnischen Gründen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches grundsätzlich unberücksichtigt bleiben (unbelasteter Verkehrswert). Das Gleiche gilt sinngemäß für grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht), die der Versteigerung unterliegen.

5.2 Definition des Verkehrswertes

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

Anders formuliert handelt es sich um einen Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Mithin entspricht der Marktpreis (Verkehrswert) dem, was Käufer zu zahlen bereit sind und was Verkäufer akzeptieren! Voraussetzung dafür ist, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Dabei ist auch davon auszugehen,

dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden⁶.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Das Vergleichswertverfahren scheitert bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern jedoch regelmäßig meist daran, dass aus Gründen der vorhandenen Individualität (hier: kleinmaßstäblich

⁶ 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.

entstandenes Siedlungshaus mit großvolumigen Erweiterungsanbau) weder geeignete Vergleichskaufpreise (direkter Preisvergleich) noch hinreichend geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- und/oder Sachwertverfahren zweifelsfrei immer noch am besten zu überzeugen vermag.

Das **Ertragswertverfahren** hingegen eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, nachhaltig Erträge zu erzielen, dies ist insbesondere bei Mietwohn- und Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbe- und Industriegrundstücken der Fall. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es nämlich in erster Linie darauf an, welche Verzinsung (Rendite) ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge (oder als ersparte Mietaufwendung für ein vergleichbares Objekt) erwirtschaftet. Im Kern ist das Ertragswertverfahren daher darauf ausgerichtet, den auf den 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.

Ein klassisches Ertrags(wert)objekt ist nicht vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren wegen des vorrangig eigenwohnlichen Nutzungshintergrundes nicht zu sachgerechten Ergebnissen führt. Dies vor allem auch deshalb nicht, weil für den Grundstücksteilmarkt der üblicherweise eigengenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser weder objektspezifisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze noch marktüblich erzielbare Vergleichsmieten in einer ausreichenden Qualität und Quantität zur Verfügung stehen, sodass es an zuverlässigen Marktdaten mangelt und eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Auf ein lediglich "Papier schwärzendes" und den Gutachtenumfang sprengendes Ertragswertverfahren ist daher ausdrücklich zu verzichten.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie 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 zumindest zum überwiegenden Teil bewohnt. Für diesen steht damit die Annehmlichkeit im Vordergrund, ungestört nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Haus wohnen zu können. Hierfür ist er bereit, Mittel aufzuwenden, die, gemessen an dem im Falle einer Vermietung des Einfamilienhauses erzielbaren Nutzungsentgelt, eine deutlich geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals "erarbeiten" als z. B. ein weniger aufwendig bebautes Mietwohngrundstück. Der Eigentümer eines Ein- und/oder Zweifamilien-

hausgrundstücks rechnet regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens bei Ein- und Zweifamilienhäusern auch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schielt" also auf die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab, wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten Preissteigerungen und Kostenpositionen, unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen sowie der Kauf des fertigen und sichtbaren Produktes an Stelle der Bauzeichnung hinzukommen.

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

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 der ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen **nutzbaren** baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag

vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (einschließlich der besonderen Bauteile oder (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (§ 37 ImmoWertV) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rein rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor erforderlich. Sachwertfaktoren sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den "wichtigsten Rechenschritt" innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

5.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

5.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks

Am Anfang der Sachwertermittlung steht stets die Ermittlung des Bodenwertes, der sich als Anteil des Bodens am Grundstückswert versteht, insbesondere auch am Verkehrswert eines bebauten Grundstücks. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) nach der Grundsatzregelung des § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut

wäre (direkter Preisvergleich). Voraussetzung ist, dass Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Etwaige Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind auf der Grundlage von geeigneten Indexreihen oder von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese nach dem Wortlaut des § 40 (2) ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (mittelbarer Preisvergleich). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13-16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Bodenrichtwerte sind insbesondere dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbaren Nachbarschaftslage zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Preetzer Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer 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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2022 für den hier maßgeblichen Wohnsiedlungsbezirk der Stadt

Preetz einen Bodenrichtwert in Höhe von 135,00 €/m² ermittelt⁷. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem eingeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht.

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

Durch den seltenen Idealfall eines Richtwertgrundstücks aus der direkten Nachbarschaft sind mehrere der sonst wertbildenden Faktoren unberücksichtigt zu lassen, dies gilt sowohl für die äußeren als auch die inneren Lagemerkmale, da der Bodenrichtwert auf ein räumlich vergleichsweise homogen strukturiertes Wohnsiedlungsgebiet bezogen ist. Insoweit weichen in der Gesamtschau z.B. weder die Wohnruhe noch die sonstigen Beschaffenheitsmerkmale besonders positiv oder negativ von der gebietsinternen Normal- bzw. Durchschnittslage ab, so dass sich etwaige Zu- oder Abschläge auf ein nur geringes, also auf ein vernachlässigbares Maß reduzieren. Damit verbleibt im Wesentlichen die abweichende Grundstücksgröße, denn erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks für den sachwertorientierten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser umso kleiner, je größer das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert. Das Bewertungsgrundstück ist mit 891 m² etwas größer als das mit 800 m² definierte Richtwertgrundstück, was nach Kaufpreisuntersuchungen bzw. Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der Regressionsfunktion $y = 7,5532 \times -0,3046 / 0,9859$ ein Abschlagsmaß von rd. -3,5% ergibt⁸.

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

⁸ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 107.

In einem letzten Schritt bedarf es noch einer konjunkturellen Anpassung, denn seit dem Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung sind bereits etwa 1 ¾ Jahre vergangen. Nach Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön sind die durchschnittlichen Baulandkaufpreise im Kreis Plön bereits im Berichtszeitraum 2022 mit -2,1% leicht gefallen⁹. Der Sachverständige geht davon aus, dass sich dieser Trend infolge des sich veränderten Marktumfeldes spätestens ab dem 3. Quartal 2022 weiter negativ fortgesetzt hat, deshalb wenigstens -4%. Argumente für weitere Zu- oder Abschläge sind nicht bekannt.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

$$891 \text{ m}^2 \times 135,00 \text{ €/m}^2 \times 0,965 \times 0,96 = 111.432,02 \text{ €}$$

Bodenwert des Grundstücks **rd. 111.500,00 €**

5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m²), des Gebäuderauminhaltes (m³) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte (Modellkosten) zugrunde zu legen. Besonders preisgünstige oder überzogene Herstellungskosten müssen dabei außer Betracht bleiben.

Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 1 der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger Verlag veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, die als Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 in die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV übernommen wurde. In diesen Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden nach Gebäudearten (Gebäudetypen) differenziert und nach drei Stufen des Gebäudestandards (Standardstufen) ausgewiesen. Für die Gruppe der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit den Gebäudearten Nr. 1.01 - 3.33 enthalten

⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 31 ff.

die NHK 2010 im Unterschied zu den übrigen Gebäudearten noch die beiden Standardstufen 1 und 2 mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr ganz zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt¹⁰. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m² BGF angegeben.

Im Beurteilungsfall handelt es sich im Wesentlichen um ein Einfamilienwohnhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss. Hinzu kommt als Bestandteil des Altbaus ein Teilkeller und ein Bodenraum über dem ehemaligen Stallanbau. Das Gebäude ist damit unter Berücksichtigung der von den tabellierten Standardobjekten abweichenden Bauweise annähernd mit den NHK-Typen 1.21/1.01/1.22 (als Gebäudemix) vergleichbar. Die wertermittlungsrelevante Bruttogrundfläche (BGF) wurde mit bis zu drei anrechenbaren Grundriss- bzw. Geschosebenen mit etwa 326,81 m² bereits vorermittelt¹¹. Die Standardstufe/-kennzahl des (Gesamt)Gebäudes wurde nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung modellbedingt bei etwa Ø 2,9 eingeordnet, was für den etwa 18,67% teilunterkellerten Typ 1.21/1.01 einen vorläufigen Kostenkennwert von rd. 961,00 €/m² BGF ergibt. Für den Typ 1.22 mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss resp. Dachbodenraum sind es rd. 736,00 €/m².

Ergänzend sind z.B. noch weitere Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,00 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem DG bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im DG) ist i.d.R. durch Zuschläge zu berücksichtigen. Des Weiteren ist bei Gebäuden mit nicht ausgebautem DG noch zu unterscheiden zwischen Gebäuden mit Dachgeschossen, die nur eine eingeschränkte Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und Gebäuden mit Dachgeschossen, die für die Hauptnutzung "Wohnen" ausbaubar sind. Im Fall einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des DG (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht

¹⁰ Die Anlage 4 der ImmoWertV gibt Beschreibungen für die Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) an. Der Aufbau dieser Standardbeschreibungen entspricht den Ausstattungsstandardtabellen der (alten) NHK 2000. Zu jeder Merkmalsgruppe für z.B. EFH werden, für jede der Standardstufen 1 bis 5, Beschreibungen bzw. Beispiele angegeben. Diese Beschreibungen sind nach der alten SW-RL nur "beispielhaft und dienen als Orientierung". Sie sind daher "sachverständig" anzuwenden.

¹¹ Die DIN 277 vom Februar 2005 hat die DIN 277 aus dem Jahre 1987 abgelöst und regelt die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhalts (BRI). Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks nach DIN 277 – 2:2005 – 02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 9 und deren konstruktive Umschließung. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks (Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen; insbesondere KG, EG, OG, ausgebautes und nicht ausgebautes DG sowie Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

ausgebautem DG anzusetzen. Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine nur teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation). Weitere Korrektur-/Anpassungsfaktoren bzw. Zu- und Abschläge können sich z.B. für den Teilausbau eines Kellergeschosses für Nebenwohnzwecke (sofern nicht anderweitig bereits berücksichtigt) und für eine abweichende Gebäudeart/-größe (z.B. Anbauart, Fertigbauweise, vom normierten Standardobjekt abweichende BGF oder Geschosshöhen) oder mit +5% für die Eigenschaft eines (echten) Zweifamilienhauses gegenüber einem Einfamilienhaus ergeben.

Die nur teilweise Unterkellerung wurde vorstehend bereits beachtet. Demgegenüber hat das tabellierte NHK-Standardobjekt einen (höheren) Drempel und mit $\varnothing$ 210 m² BGF – bei nicht unterkellerten Gebäuden – eine geringere BGF, das Bewertungsobjekt ist größer. Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind u.a. auch von der Objektgröße (BGF oder WF) abhängig. Mit zunehmender Objektgröße sinken die Kosten pro Quadratmeter und mit zunehmender Drempelhöhe steigt die Wohnfläche an. Des Weiteren ist die lichte Höhe des Kellers bauzeitbedingt gering. Gleiches gilt für den nur eingeschränkt nutzbaren Bodenraum sinngemäß. Hinzu kommt, dass der Geräteraum und der Gang mit abweichenden Ausbaustandards ebenfalls voll in die BGF einbezogen wurden. Mithin sind die beiden vorläufigen Kostenkennwerte nach notwendigen Korrekturfaktoren von etwa 0,925 auf rd. 889,00 €/m² BGF für den Typ 1.21/1.01 und mit 0,875 auf 644,00 €/m² BGF für den Typ 1.22 zu modifizieren, was einen relativen Kostenkennwert in Höhe von $\varnothing$ 850,00 €/m² BGF für die Gebäudesubstanz ergibt¹².

5.4.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Nach den Modellparametern (Modellkosten) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für das Sachwertverfahren, denen die Ableitung der für die Marktanpassung erforderlichen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, erfolgt für besondere Bauteile/Einrichtungen

¹² Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 122. EL, Kap. 3.01.2.

i.d.R. kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK enthalten sind¹³. Diese "Üblichkeit" wird beim Bewertungsobjekt vermutlich nicht verlassen, sodass für die hier zu bewertende Gebäudeart/-substanz nach Marktgesichtspunkten – und dem gesicherten Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen – ein Pauschalansatz von 5.000,00 € insbesondere für die vorhandene Dachgaube und die Terrassenüberdachung angemessen ist.

5.4.2.4 Baunebenkosten

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

5.4.2.5 Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse, die von denen des Wertermittlungsstichtages i.d.R. abweichen. Sie sind deshalb nach § 36 (2) ImmoWertV mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen (Baupreisindizes) auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umzurechnen. Baupreisindexreihen beschreiben die Entwicklung der Preise für den Neubau sowie für die Instandhaltung ausgewählter Bauwerksarten. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100,0). Bei zurückliegenden Stichtagen wird er aus Jahreswerten interpoliert, bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 3. Quartal 2023 vom Statistischen Bundesamt¹⁴ veröffentlichte bzw. auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 178,3.

5.4.2.6 Regionalfaktor

Der mit Neufassung der ImmoWertV eingeführte Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (3) ImmoWertV). Aufgrund der Modellkonformität wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor ange-

¹³ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 127.

¹⁴ Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

setzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Auf eine Anpassung der Kostenkennwerte der NHK 2010 kann verzichtet werden, wenn bei der Ableitung der Sachwertfaktoren ebenfalls darauf verzichtet wird und somit die örtlichen Marktverhältnisse direkt mit dem Sachwertfaktor erfasst werden, was nach den Modellvorgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön bisher der Fall ist, sodass es keiner weiteren Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten bedarf (Regionalfaktor = 1,0).

5.4.2.7 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels eines Alterswertminderungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei sorgfältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht i.d.R. dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV). Nach den bis 2021 noch geltenden Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung der Sachwertfaktoren waren die Orientierungswerte gemäß Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie (SW-RL) heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel- und Reihenhäusern in Abhängigkeit der Standardstufeneinordnung auf 60 Jahre (Standardstufe 1) bis 80 Jahre (Standardstufe 5) begrenzt. Abweichend dazu beträgt die vom Gutachterausschuss 2022 übernommene Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der neuen ImmoWertV pauschal 80 Jahre, für Garagen (als Einzelbauwerk) beträgt die Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre. Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt

sich nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach Anlage 4 der SW-RL, die im Wesentlichen als Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 in die ImmoWertV ebenfalls übernommen wurde. Danach kann der Modernisierungsgrad aus einer Maßnahmentabelle mit max. 20 zu vergebenden Punkten einzelner Modernisierungselemente abgelesen und aus der ermittelten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad abgeleitet oder sachverständig eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 15 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 15 Jahre zurück (z.B. 20 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 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 Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungstichtag im baulichen Ursprung ein Alter von vermutlich bereits ± 80 Jahren. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV neu übernommenen Modellvorgaben ebenfalls 80 Jahre, mithin wäre die Gesamtnutzungsdauer bereits erreicht. Die Immobilie ist im Zeitraum 2000/2001 nicht nur wesentlich vergrößert, sondern augenscheinlich auch recht umfangreich modernisiert worden, sodass nach dem äußeren Eindruck nahezu eine "Quasi-Neubaueigenschaft" entstanden bzw. anzunehmen ist. Ein mittleres Baujahr ist in Hinblick auf die teilweise noch vorhandene, andererseits aber mehr oder weniger "zeitlos" einzustufende Rohbau-Altbausubstanz mit rechnerischer Verteilung bzw. Gewichtung nach neu hergestellten Roh- und Ausbauelementen nicht feststellbar, im Übrigen wäre eine rein rechnerische Behandlung der Problematik wegen der Schicksalsgemeinschaft auch nicht plausibel. Unter Anerkennung erhalten gebliebener Gebäudeteile und Modernisierungen ist

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.

das mittlere Baujahr auf das Jahr 1995 festzulegen, was eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 52 Jahren ergibt. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt: 52 Jahre Restnutzungsdauer ÷ 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 0,65 (lineare Alterswertminderung).

5.4.2.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig (z.B. mit dem Bodenwert) erfasst wurden. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Dem Ansatz von Erfahrungssätzen ist allgemein der Vorzug eingeräumt, weil es vorrangig auf die Funktion und nicht auf die Kosten ankommt. Für den Wertanteil von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen haben sich in der breiten Anwendungspraxis dabei pauschale Zuschläge von etwa ab 2% bei sehr einfachen bis hin zu 8% bei sehr aufwendigen Anlagen (bezogen auf den Gebäudesachwert) bewährt. Diesen Erfahrungssätzen liegt der immer wieder bestätigte Gedanke zu Grunde, dass der Sachwert der Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum Sachwert des Gebäudes steht. Die Pauschalzuschläge sind dabei umso größer, je aufwendiger, größer und neuwertiger die Bebauung ist. Bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern können die Pauschalsätze auch höhere Größenordnungen bis zu 10% und mehr einnehmen.

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön, denen die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von durchschnittlich 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den im aktuellen Immobilienmarktbericht 2022 neu veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen zwischen 2% und 8% mit einer marktüblichen Grundstücksgröße von 600 m² bis 1.100 m² berücksichtigt¹⁶. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z.B. in der Landeshauptstadt Kiel oder im Kreis Rendsburg-Eckernförde) halten einen pauschalen (mittleren) Ansatz von 5% der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen.

¹⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 126, 127.

Angesichts des auch nach Alterswertminderung immer noch relativen hohen Gebäudesachwerts sind die Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen (einschließlich Carportanlage) mit 5,5% marktangemessen bewertet. Im Übrigen ist dabei noch auf die allgemein geltende Markterfahrung besonders hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen regelmäßig nicht zu besonderen Preisaufschlägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarkt nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der vorgefundenen Form überhaupt übernommen werden.

5.4.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

Das Sachwertverfahren führt in der Zusammenstellung der in den Vorabschnitten vorgestellten Parameter zunächst zu nachfolgendem Aussehen. Die nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV grundsätzlich immer notwendige Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) sowie etwaige bisher noch unberücksichtigt gebliebene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden nachstehend im Abschnitt 5.5 ff. noch gesondert behandelt.

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 5.4.2.2 ff.)

Gebäude	BGF	NHK 2010		
NHK-Typ 1.21/1.01/1.22	326,81 m ²	Ø 850,00 €/m ²	=	277.788,50 €
+ besondere Bauteile/Einrichtungen			+	<u>5.000,00 €</u>
= Zwischensumme			=	282.788,50 €
Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag:				
= 282.788,50 € x 1,783 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor			=	504.211,90 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):			x	<u>0,65</u>
= vorläufiger Gebäudesachwert			=	327.737,74 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.			+	<u>18.025,58 €</u>
= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.			=	345.763,32 €
+ Bodenwert des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)			+	<u>111.500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks			=	457.263,32 €
			rd.	457.000,00 €

5.5 Verkehrswert

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

folgender Reihenfolge zu berücksichtigen

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

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

5.5.1 Marktanpassung

5.5.1.1 Allgemeines

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

Der Abschnitt "Verfahrenswahl" enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Verkehrswertermittlung herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichs-, das Ertrags- als auch das Sachwertverfahren auf für

¹⁷ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von direkten oder indirekten Preisvergleichen sind. Alle Verfahren können deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes führen. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab: Einerseits von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und andererseits von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Wie bereits erläutert wurde, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein typisches Objekt zur Eigennutzung, für das hauptsächlich die bautechnischen und bodentypischen Merkmale wertbestimmend sind. Die Annehmlichkeit des schöneren Wohnens in den eigenen vier Wänden steht bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Vordergrund, sodass für diese Wertermittlung allein die durchgeführte Sachwertermittlung maßgeblich sein muss. Hinzu kommt, dass auch nur für dieses Verfahren die notwendigen (marktkonformen) Daten zur Verfügung stehen. Das Vergleichswertverfahren konnte mangels geeigneter Vergleichskaufpreise nicht mit der hierfür gebotenen Genauigkeit durchgeführt werden, was sich regelmäßig aus der bei Ein- und Zweifamilienhäusern gegebenen Individualität der baulichen Anlagen erklärt. Das Ertragswertverfahren führt bei Sachwertobjekten i.d.R. nicht zum Verkehrswert und hat demzufolge regelmäßig weder eine Kontroll- sowie Ergänzungs- bzw. Unterstützungsfunktion, zumal hinreichend gesicherte Marktdaten in ausreichender Qualität auch hier nicht vorhanden sind.

Das Sachwertverfahren führt zunächst jedoch (nur) zu einem vorläufigen Verfahrenswert, der als rein rechnerisch ermittelter Zwischenwert als "vorläufiger Sachwert des Grundstücks" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel noch nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden. Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung "objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Allgemein und insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, auf die sich die Bedeutung der durchgeführten Sachwertermittlung im Wesentlichen beschränkt, gilt, dass der Sachwert einerseits umso mehr hinter dem Verkehrswert zurückfällt, je aufwendiger das Grundstück bebaut ist und andererseits wiederum umso mehr hinter dem Verkehrswert zurückfällt, je größer das Missverhältnis zwischen der baulichen Qualität und der Lage ist; bei hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern in schlechter (d.h. von Erwerberseite wenig bevorzugter) Lage einschließlich einer ungünstigen Entfernungslage öffnet sich die Schere zwischen Sach- und

Verkehrswert. Demgegenüber kann bei besonders kleinen Objekten (Sachwerten) der Verkehrswert auch häufig über dem vorläufigen Sachwert liegen. Somit gilt, dass Marktanpassungszuschläge in guten Lagen höher und Marktanpassungsabschläge in guten Lagen geringer ausfallen – und umgekehrt. Ausgehend davon, dass der vorläufige Sachwert des Grundstücks also nur ein Zwischenwert auf dem Weg zum Verkehrswert (Marktwert) ist, und im Regelfall nicht immer geeignet ist den Verkehrswert (Marktwert) zu repräsentieren, bestimmt sich der Marktanpassungszu- oder abschlag aus der (Wert)Beziehung Marktanpassungszu- oder abschlag = Verkehrswert minus vorläufiger Sachwert des Grundstücks.

Die Zu- und Abschläge fallen für unterschiedliche Grundstücksarten und unterschiedliche Grundstückslagen unterschiedlich aus. Des Weiteren sind sie erfahrungsgemäß abhängig von der Größe, Beschaffenheit, Alter bzw. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, dem Bodenwert des Belegenheitsgebiets (Lage) und vor allem der Höhe des vorläufigen Sachwertes¹⁸. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegröße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden. Die Marktanpassungszu- und abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich noch eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.5.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2022 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden dazu 90 realisierte Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 5/2021 bis 12/2022, die in einem einheitlich strukturierten Bewertungsmodell nach den Vorschriften der neugefassten ImmoWertV in

¹⁸ Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z. B. "unter 300.000,00 €" in der Regel weitaus besser verkaufen als z. B. in der Preisklasse von "über 600.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der im Immobilienmarktbericht 2022 abgedruckten Sachwertfaktorentabelle 2022 mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 150.000,00 € bis max. 775.000,00 € und einem Bodenwertniveau von min. 70,00 €/m² bis max. 270,00 €/m² anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umkehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten können sich hingegen auch Abschläge ergeben¹⁹.

Im Beurteilungsfall ist die Immobilie mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks von 457.000,00 € in der linken Tabellenspalte zwischen 450.000,00 € und 475.000,00 € und in den rechten Spalten mit einem konjunkturrell angepassten Bodenwert(niveau) von rd. 130,00 €/m² zwischen 110,00 €/m² und 150,00 €/m² einzuordnen, was einen (interpolierten) Sachwertfaktor von 1,10, also im Normalfall ein Zuschlagsmaß von +10% auf den als vorläufig ermittelten Sachwert des Grundstücks ergibt. Andererseits weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in seiner Erläuterung auch ausdrücklich darauf hin, dass die Mehrzahl der für die Auswertung/Ableitung der Sachwertfaktoren genutzten Kaufverträge noch vor der Änderung der geopolitischen Lage durch den Ukraine-Krieg und vor der Zinswende abgeschlossen wurden, sodass dieses Zwischenergebnis sachverständig zu würdigen ist.

Die Entwicklung des letzten Jahres hat klar gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt verändert haben, die noch bis Anfang des Jahres 2022 langanhaltende Tendenz kontinuierlich steigender Kaufpreise ist bedingt durch geopolitische Verwerfungen mit volatilem Zins- und Inflationsumfeld nicht mehr einschlägig. Zunächst hat der Angriff Russlands auf die Ukraine allgemein zu einer Verunsicherung geführt. Als Kriegsfolge sind u.a. auch die Preise für Energie und Lebensmittel allgemein erheblich gestiegen, was insbesondere bei Käuferschichten, die für kleinere bis mittelgroße Objekte in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat. Für Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten sind Handwerker oft kaum zu bekommen, das Material ist deutlich teurer geworden, wenn gewisse Dinge überhaupt zeitnah zu bekommen sind. Es werden weitere strengere Anforderungen u.a. an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert und zum Erreichen der Klimaschutzziele gesetzlich (neu) festgeschrieben. Durch die stark gestiegenen Energiekosten sind Käufer sparsamer geworden. Die energetischen Eigenschaften einer Immobilie finden deutlich mehr Beachtung und haben zunehmend mehr Einfluss auf den Kaufpreis. Durch die hohe Inflation wird das verfügbare Einkommen knapper. Hinzu kommt, dass

¹⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 128.

die Zinsen für Immobilienkredite deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken restriktiver geworden sind. Interessenten erhalten mittlerweile häufig keine Finanzierungszusage mehr für ein Objekt, das in der jüngeren Vergangenheit noch problemlos zu finanzieren war. Gleichzeitig wird der Markt derzeit tlw. immer noch geprägt durch Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer, die auf der Vergangenheit beruhen. Zu Zeiten der Corona-Pandemie haben sich viele Interessenten mit neuem Wohnraum versorgt. Hierdurch wurden viele Objekte zu sehr hohen Kaufpreisen veräußert. Käufer können und wollen inzwischen nicht mehr zu diesen Preisen erwerben. Wer eine Immobilie zeitnah verkaufen will oder muss, kann dies nur mit Preiszugeständnissen. Diese (und weitere) Faktoren haben spätestens ab der Jahresmitte 2022 zu einer deutlich zurückgehenden bis eingebrochenen Nachfrage geführt.

Der veränderte Zinssatz ist der Hauptaspekt für den Preiserückgang am Immobilienmarkt. Eine Vervielfachung des Zinssatzes ist mit einer Veränderung der Kaufpreise verbunden. Trotz hoher Inflation sinken die Preise für Immobilien. Ökonomisch betrachtet verändert sich die Nachfragekurve. Bei gleichbleibendem Angebot sinkt so der Gleichgewichtspreis als Schnittpunkt beider Kurven. Verkäufer hoffen auf eine baldige Beruhigung des Marktes, Käufer warten auf einen weiteren Preiserückgang. Die Zeitspannen, mit denen Käufer und Verkäufer operieren, unterscheiden sich deutlich, sodass sich derzeit kaum ein echter Gleichgewichtspreis bildet. Indiz für die Marktsituation ist auch das stark eingebrochene Geschäft der Immobilienfinanzierer. Auch hier wird die Vervielfachung der Zinsen, hohe Baukosten und eine allgemeine Unsicherheit als Ursache genannt. Während ein Käufer in der Regel nicht unbedingt kaufen muss, wirken sich die Unsicherheiten vorwiegend zum Nachteil der Verkäufer aus. Diese müssen irgendwann verkaufen und ihre Preise reduzieren, wenn ein Behalten oder Vermieten des Objekts keine wirtschaftlich sinnvolle Lösung darstellt. Ortskundige Makler kolportieren für einfachere Objekte im Verhältnis zu den Vorjahren inzwischen Preiserückgänge von bis zu -25%.

Wollte man ungeachtet dessen dennoch euphemistisch von tendenziell eher stagnierenden Kaufpreisen ausgehen, muss der Sachwertfaktor infolge des in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark steigenden Baupreisindex dennoch abgesenkt werden. Würde man zum weiteren Nachweis der Sachwertermittlung den Baupreisindexstand des Vorjahres 2021 von 141,0 (Jahresmitte) zugrunde legen, sinkt der vorläufige Sachwert des Grundstücks – cet. par – rein rechnerisch auf rd. 385.000,00 € ab, was nach Überzeugung des Sachverständigen die eingeschränkte Anwendbarkeit der kreisweit geltenden Sachwertfaktorentabelle signalisiert, die aus einer Zufallsstichprobe von nur 90 Kauffällen abgeleitet wurde.

Angesichts des sowohl zeitlich versetzten als auch nur geringen Stichprobenumfangs sind zur weiteren Markteinordnung und Plausibilisierung ergänzend noch Sachwertfaktoren eines Gesamt- und Referenzsystems für Ein- und Zweifamilienhäuser hilfreich, denen bundesweite Untersuchungen der Sprengnetter GmbH mit einem höheren Datenbestand zugrunde liegen. Das

Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem²⁰ basiert im Wesentlichen ebenfalls auf dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön bzw. der ImmoWertV/Normalherstellungskosten 2010, sodass die Anwendung grundsätzlich geeignet ist. Eine diesbezügliche Abfrage hat für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (Kreisebene) zum letzten Marktdaten-Stichtag 01.07.2023 mit einem Standardfehler von 2,7% und einem 95%-Konfidenzintervall eine Sachwertfaktorenspanne zwischen 1,05 bis 1,17 ergeben²¹.

In § 9 Abs. 3 ImmoWertV wird zudem klargestellt, dass Sachwertfaktoren auch sachverständig geschätzt werden können, wenn keine örtlichen bzw. geeigneten Daten zur Verfügung stehen. Mangels geeigneter Vergleichskaufpreise (in identischer Zusammensetzung) ist der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor daher nach dem Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen frei, aber dennoch sachverständig auf eine vermutlich marktgerechte Größenordnung von 1,05 festzusetzen, also auf einen unteren Spannenwert, nachdem eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von $\geq 1,10$ zu hoch wäre. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 (2) ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwert des Grundstücks) ggf. eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich ist, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung von Sachwertfaktoren durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

Mithin gilt:

457.000,00 € x 1,05 =	479.850,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 480.000,00 €

5.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss 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.

²⁰ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar bzw. Marktdaten und Praxishilfen, 120. EL, S. 3.03/4.2/17.

²¹ Online-Abfrage am 24.10.2023 unter <https://www.marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/login.xhtml> mit der Transaktionsnummer 20231024-(Kd.-Nr.)-125900. Datengrundlage dieses adress- und (quartalsweise) stichtagsbezogenen Sachwertfaktors bildet nach der zugehörigen Erläuterung ein mittels Regressionsanalyse auf Basis von 225.301 Kaufpreisen abgeleiteter Sachwertfaktor, davon 127.518 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 446 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2023, veröffentlicht am 20.10.2023.

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).

Soweit nach einer nur kurzzeitigen Inaugenscheinnahme von außerhalb der Gebäudegrenzen zum Zweck der Verkehrswertermittlung eingeschränkt feststellbar, sind im Beurteilungsfall unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 vermutlich keine gravierenden Baumängel/-schäden vorhanden/erkennbar, also kein größerer Instandsetzungsbedarf, der nicht mit einem normal vertretbaren bzw. üblichen Aufwand beseitigt werden könnte. Ein Irrtum bleibt vorbehalten. Im Übrigen wird im Wertermittlungsverfahren bereits ein weitgehend baujahrstypischer Zustand erfasst (u.a. mit Bemessung der NHKWerte und der Wertminderung wegen Alters in Verbindung mit der modellbedingt anzuhaltenden Restnutzungsdauer). D.h., dass nur überdurchschnittliche Baumängel/-schäden (einschließlich Instandhaltungs- und Modernisierungstau) zusätzlich wertmindernd anzusetzen sind. Also wenn es sich z.B. um ein Gebäude handelt, das weit unterdurchschnittlich gepflegt/unterhalten ist. Dies ist hier zumindest nach dem äußeren Eindruck vermutlich nicht der Fall.

Unabhängig davon bestehen nach wie vor Risiken aus der nicht ermöglichten Gebäudeinnenbesichtigung. Der daraus resultierende Kenntnisstand ist erheblich eingeschränkt, sodass sich ein verständiger Erwerber auf materielle Zusatzleistungen einstellen wird. Das zusätzliche Anpassungserfordernis allein aus Risikovorsorgegründen wird hilfsweise auf -10% des vorläufigen Gebäudesachwertes von 327.737,74 € eingeschätzt, das sind rd. -33.000,00 €. Es ist einsichtig, dass dieser Sonderabschlag zu niedrig, zu hoch oder auch zufällig richtig sein kann. Darüber hinaus liegen nach Einschätzung des Sachverständigen keine bisher unberücksichtigt gebliebenen Argumente für weitere Zu- oder Abschläge auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	480.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: Risikoabschlag wegen fehlender Gebäudeinnenbesichtigung)	<u>-33.000,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Grundstücks	447.000,00 €

5.5.3 Verkehrswertergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Sachwert des Grundstücks, der nach den Vorschriften der §§ 35-39 ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 (3) ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 447.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung berücksichtigt, sodass es an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf.

Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einem **Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks Truberg 8 in 24211 Preetz** am **Wertermittlungsstichtag 18.09.2023** auf

447.000,00 €

(in Worten: vierhundertsiebenundvierzigtausend Euro)

festzustellen.

Auf die Einschränkungen und die grundsätzlich immer noch verbleibenden Risiken aus der nicht ermöglichten Gebäudeinnenbesichtigung ist abschließend nochmals hinzuweisen!

Aufgestellt: Kiel, den 25. Oktober 2023

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

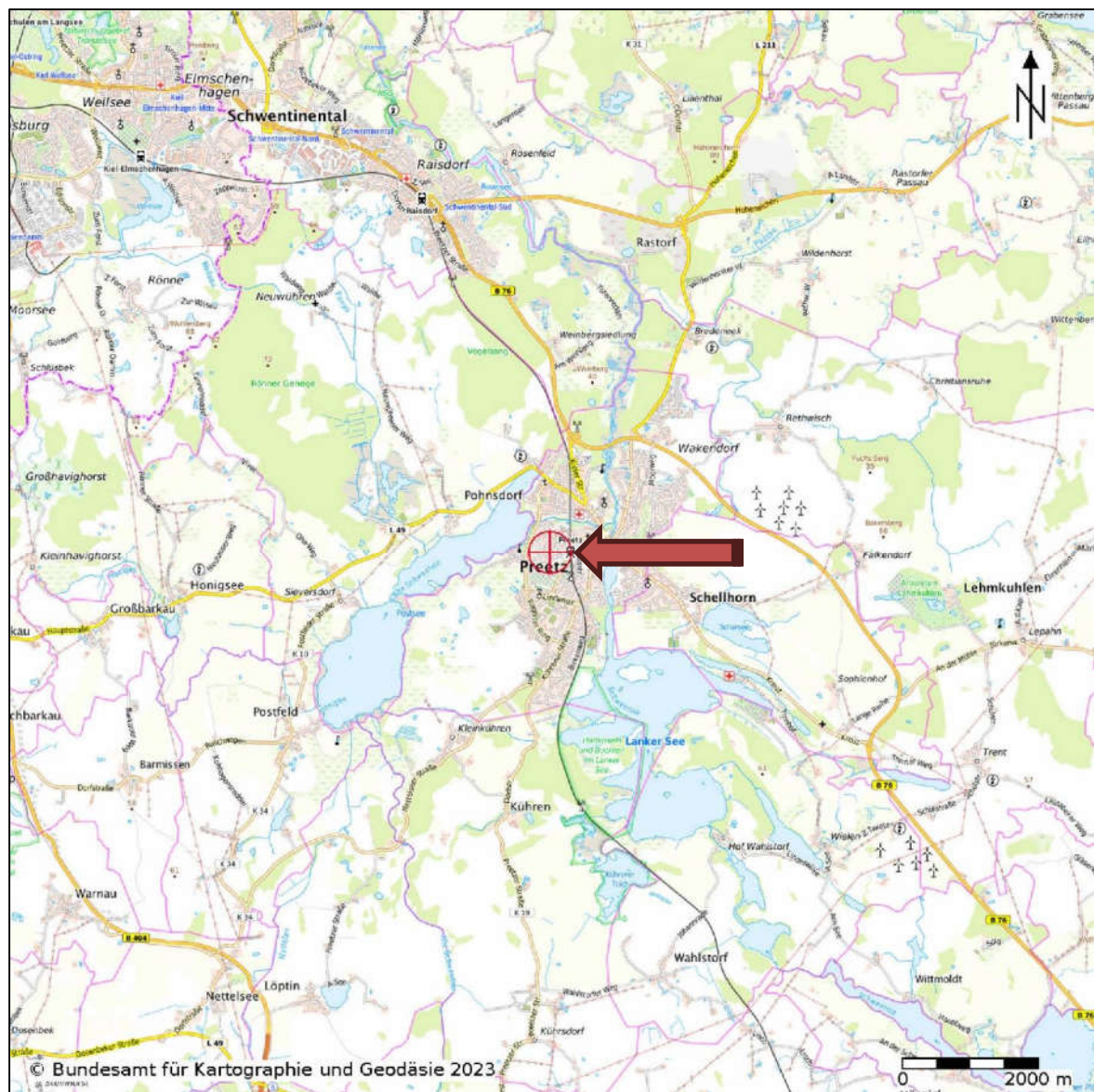
- [1] Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 1. Auflage 2021, Mediengruppe Oberfranken
- [2] Ehrenberg/Haase/Joeris (Hrsg.): Pohnert - Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 8. erweiterte und neu bearbeitete Auflage 2015
- [3] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Lageplan
- Anlage 5: Nord- und Ostansicht
- Anlage 6: Süd- und Westansicht
- Anlage 7: Gebäudeschnitt
- Anlage 8: KG-Grundriss (1973)
- Anlage 9: EG-Grundriss
- Anlage 10: DG-Grundriss
- Anlage 11: Foto(außen)aufnahmen (13 Seiten)
- Anlage 12: Beschreibung der Gebäudestandards (zu Abschnitt 5.4.2.2)
- Anlage 13: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) (zu Abschnitt 5.4.2.2)

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.

Anlage 1



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

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

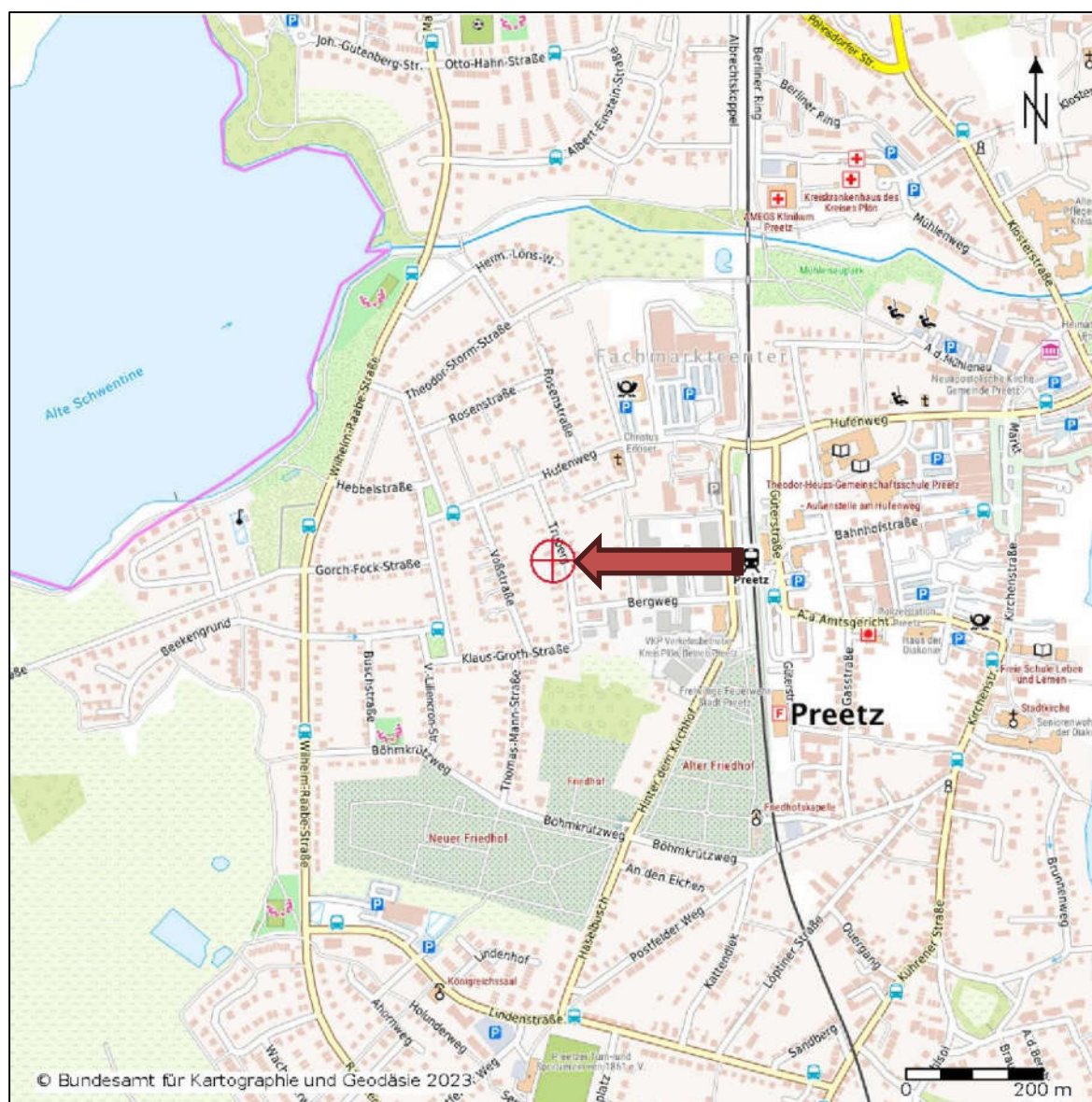
Aktualität:

24.10.2023

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

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:

24.10.2023

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.08.2023

Flurstück: 82/47

Flur: 9

Gemarkung: Preetz-Kloster

Gemeinde: Preetz

Kreis: Plön

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



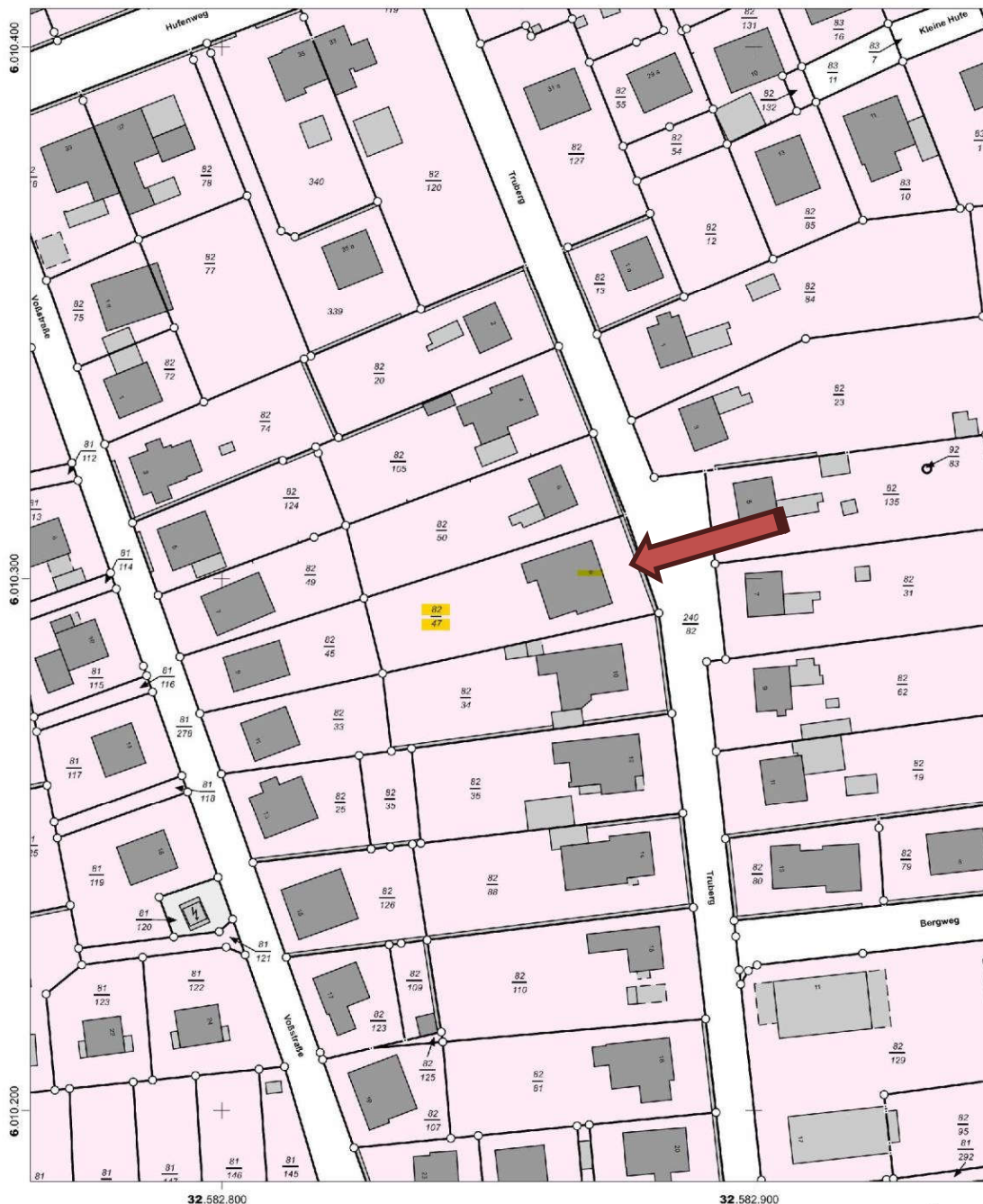
Erteilende Stelle: LVermGeo SH

Mercatorstraße 1

24106 Kiel

Telefon: 0431-383-2019

E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de



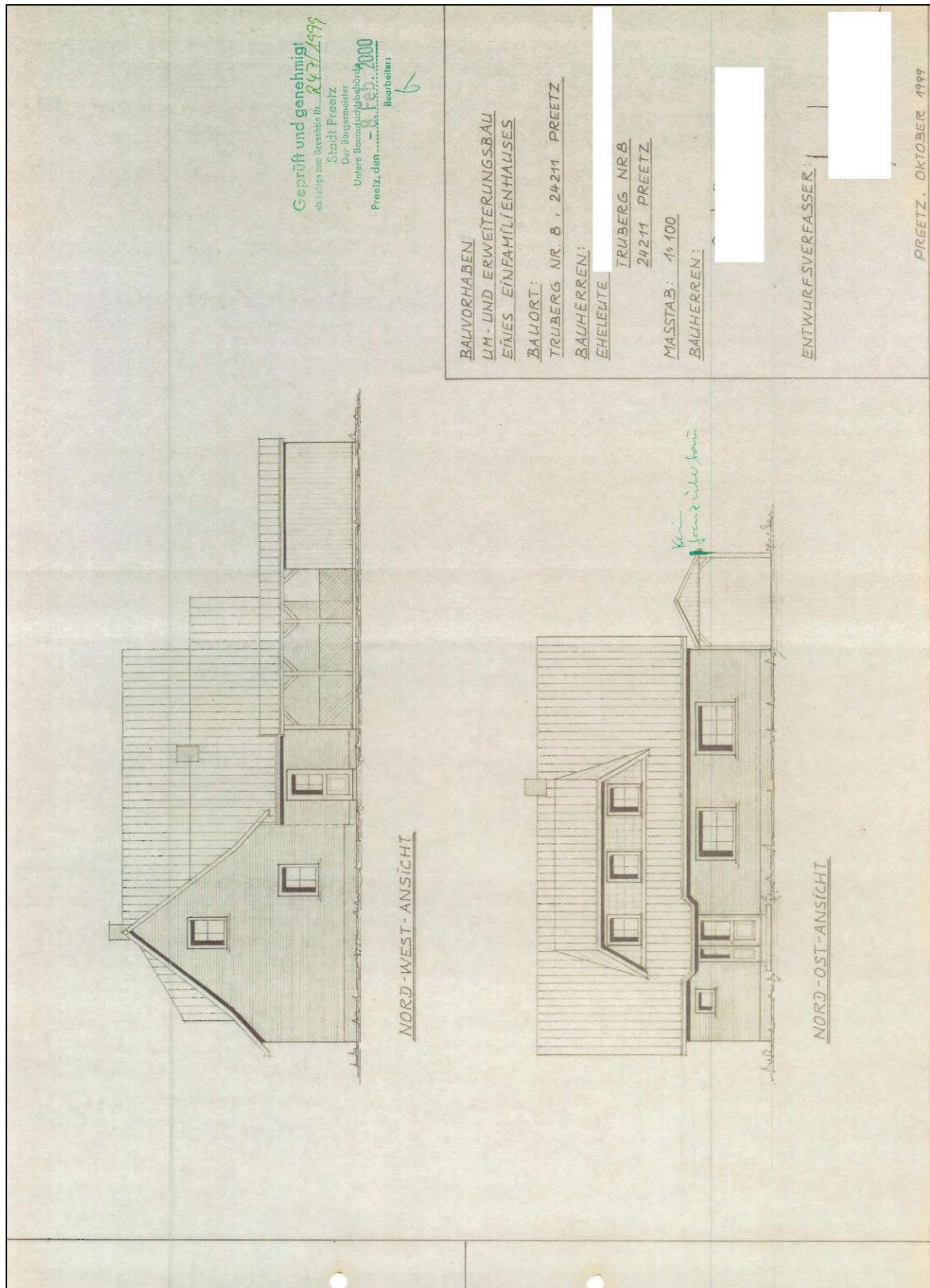
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

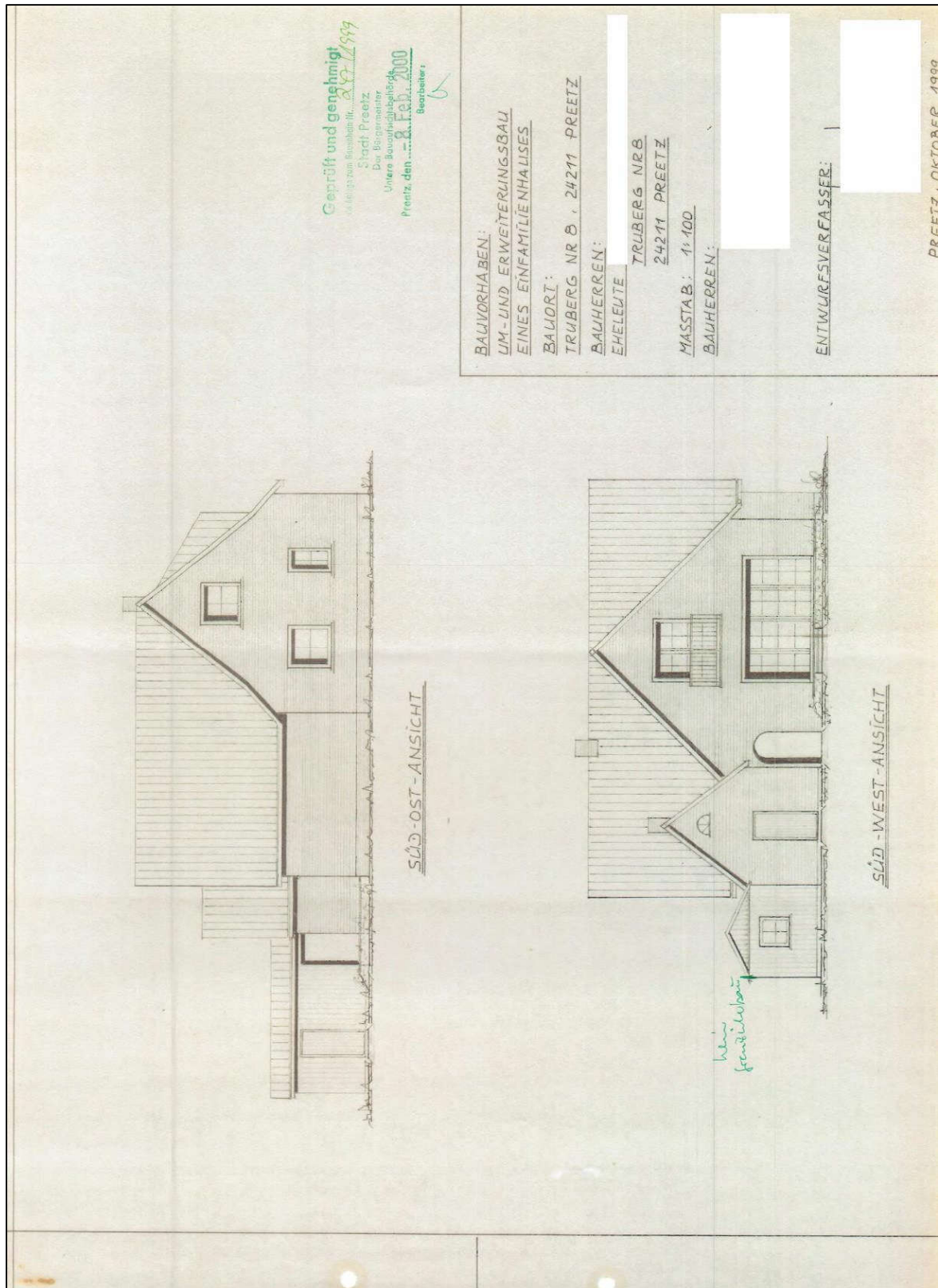




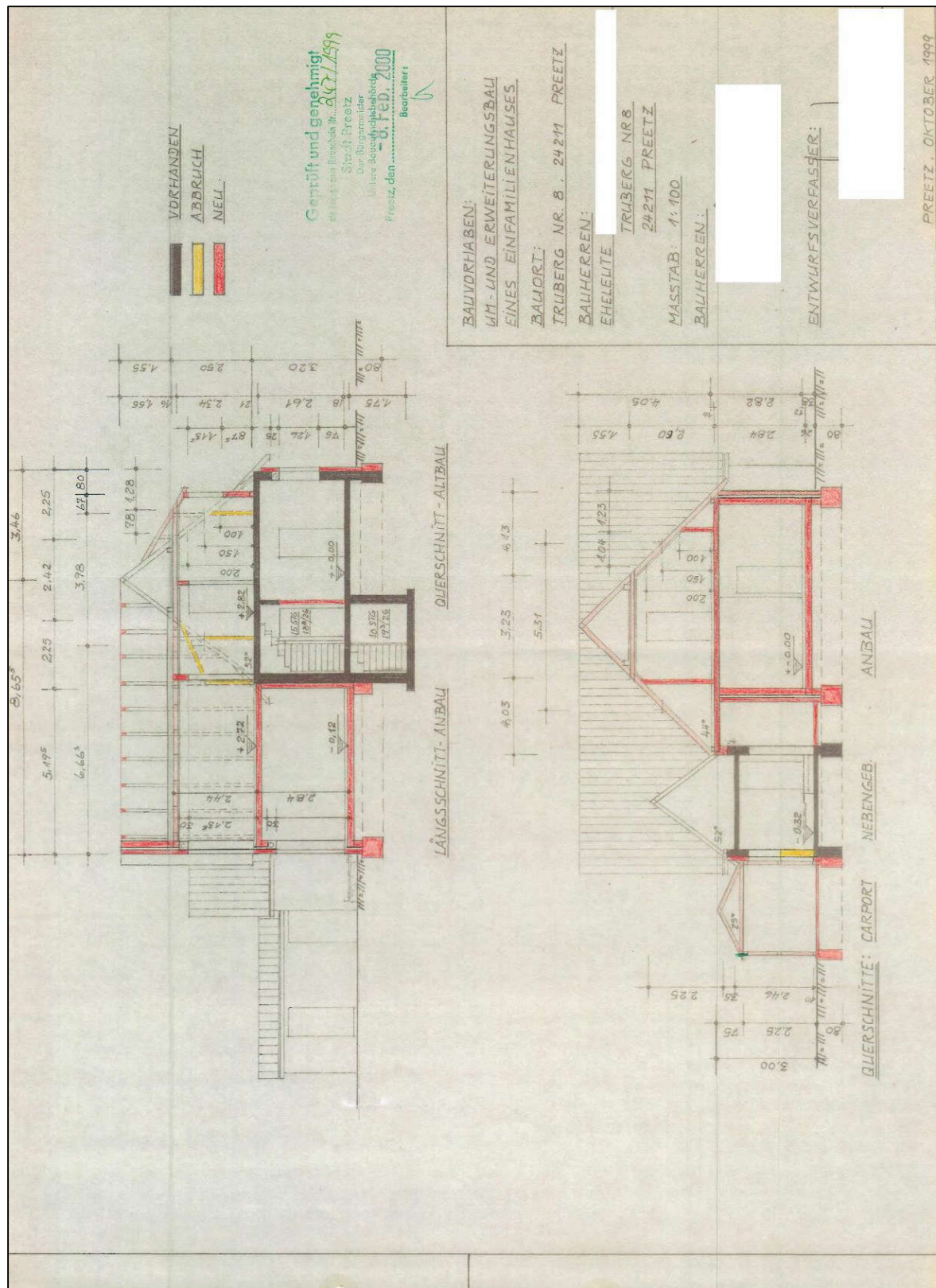
Lageplan



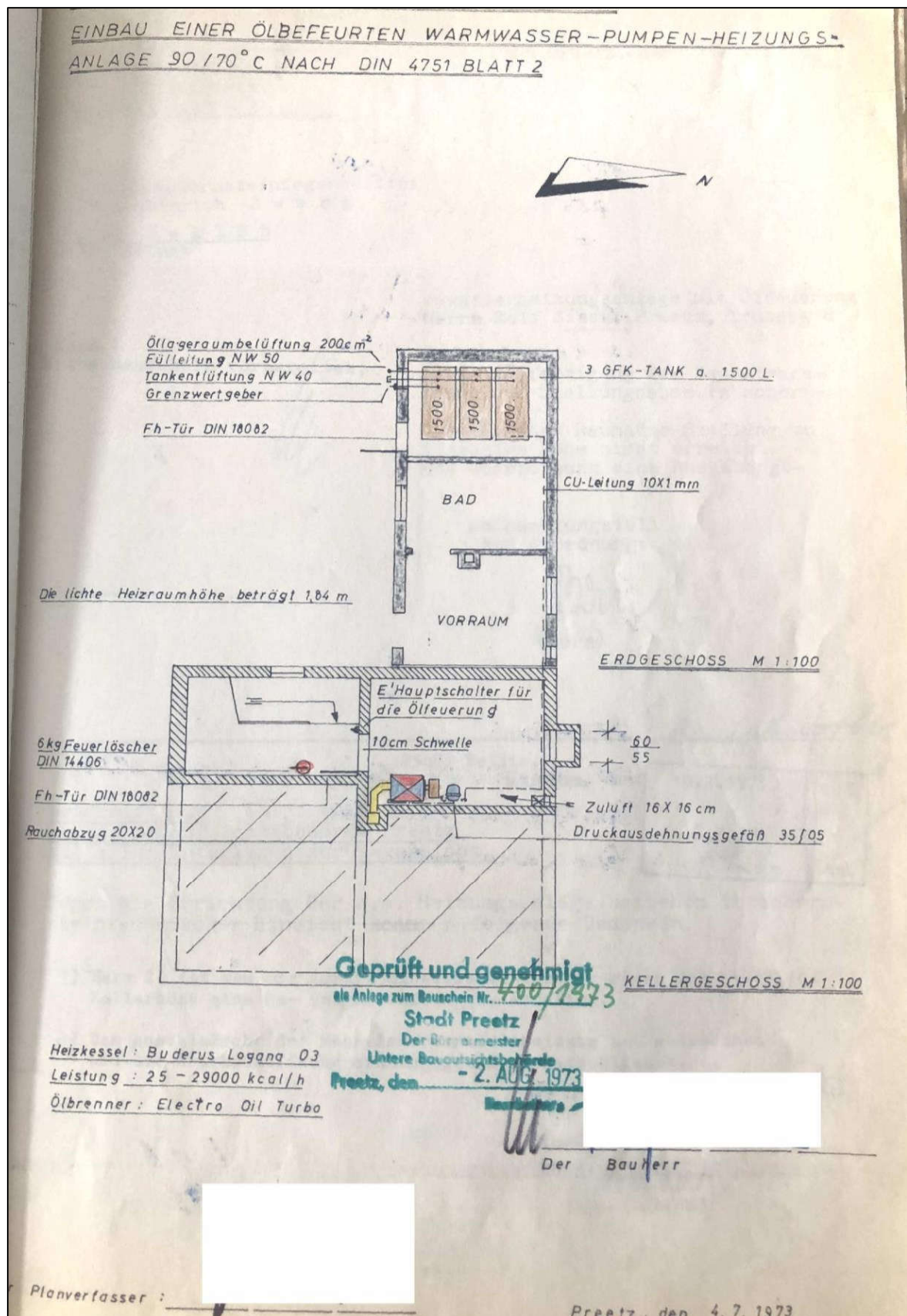
Nord- und Ostansicht



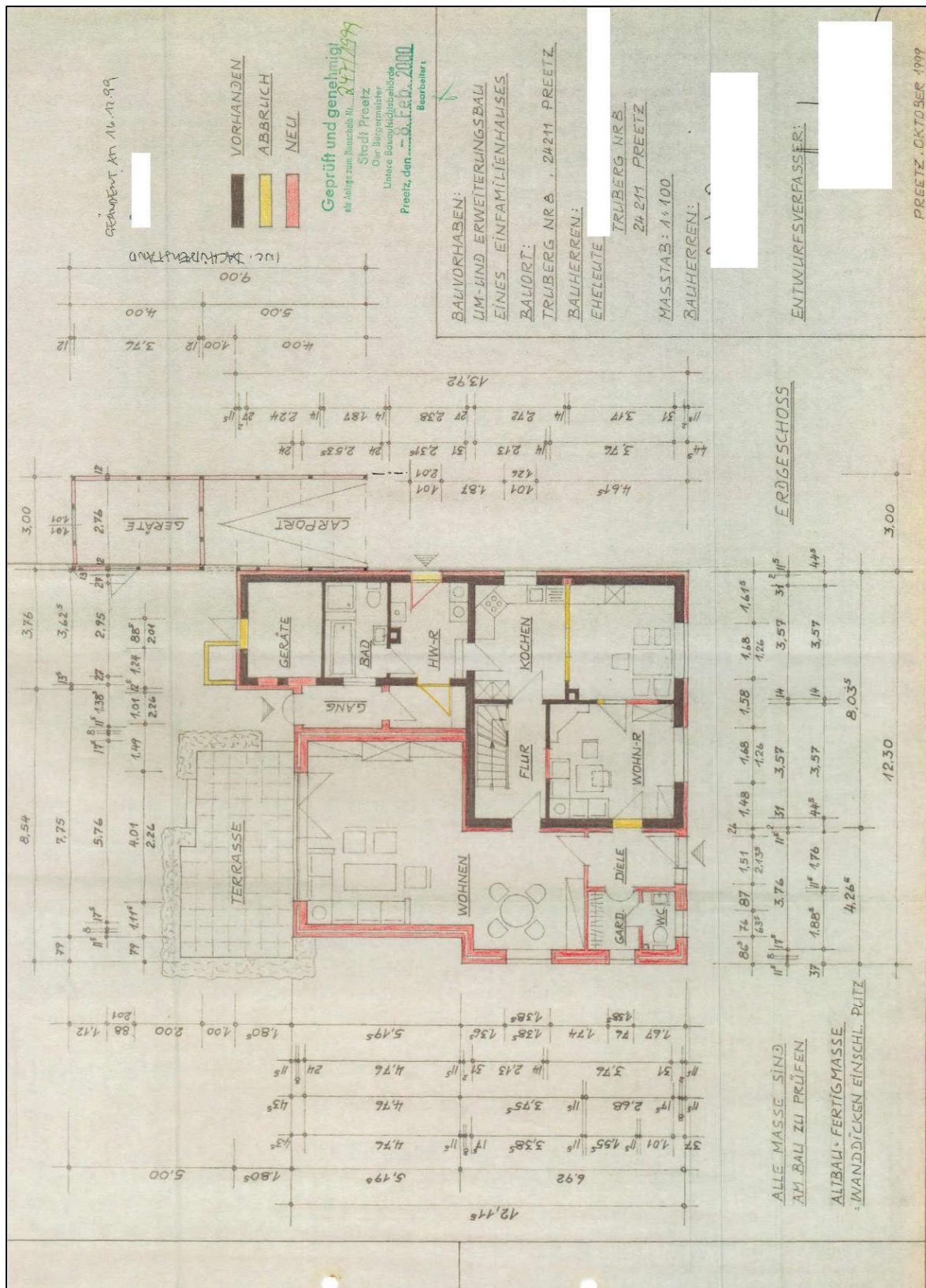
Süd- und Westansicht



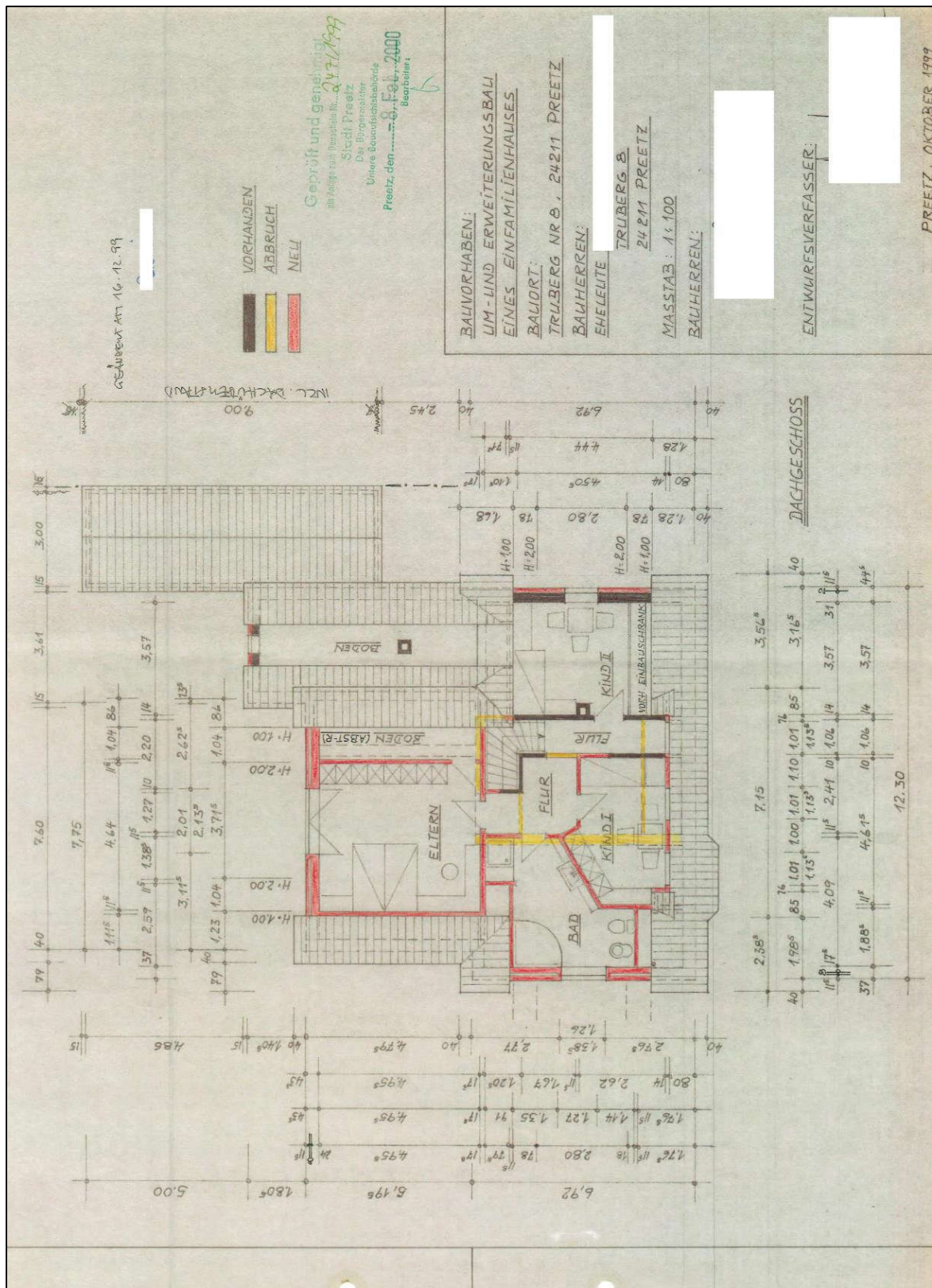
Gebäudeschnitt



KG-Grundriss (1973)



EG-Grundriss



DG-Grundriss



Bild 1: Straße Truberg (Nord-Süd-Richtung)



Bild 2: Straße Truberg (Süd-Nord-Richtung)



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



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



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

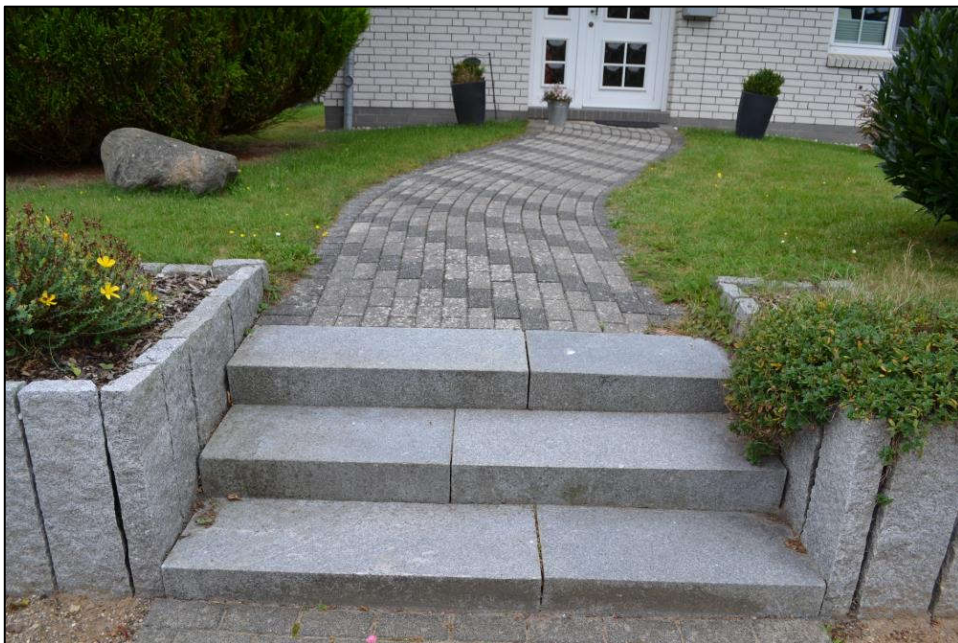


Bild 6: Weg von der Straße zum Hauseingang



Bild 7: Ostansicht des Gebäudes



Bild 8: Grundstückszufahrt



Bild 9: Nordostansicht des Gebäudes



Bild 10: Außen-/Nebentür vom/zum HWR



Bild 11: Vorder-/Ostansicht der Carportanlage mit Gerätekommer

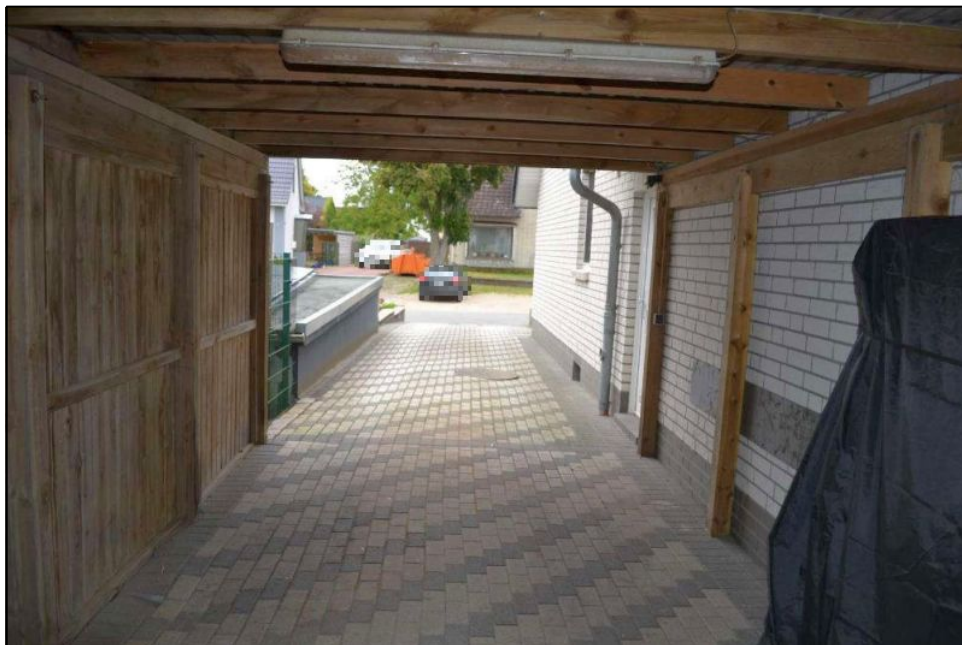


Bild 12: Blick von der Carportanlage nach Osten Richtung Straße

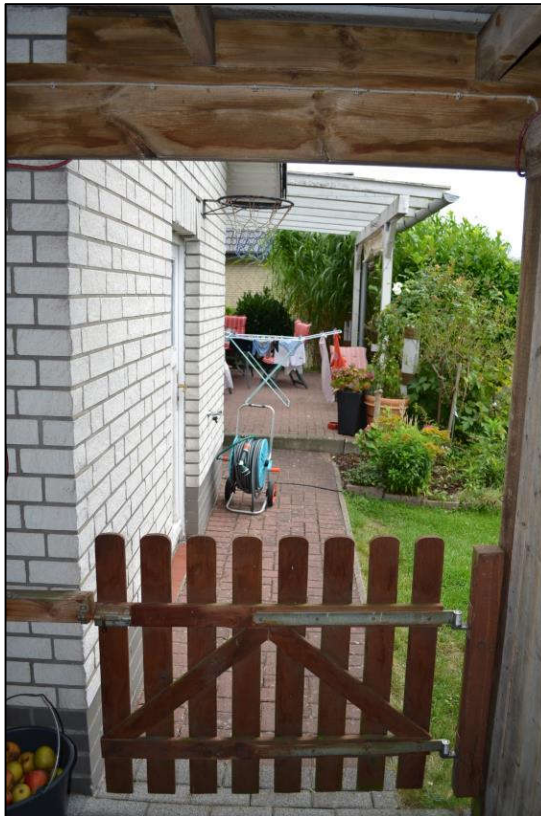


Bild 13: Blick von der Carportanlage nach Süden Richtung Gartenterrasse



Bild 14: Giebelsüdseite des Gebäudes



Bild 15: Trauf-/Südseite des Gebäudes mit Edelstahl-Außenschornstein

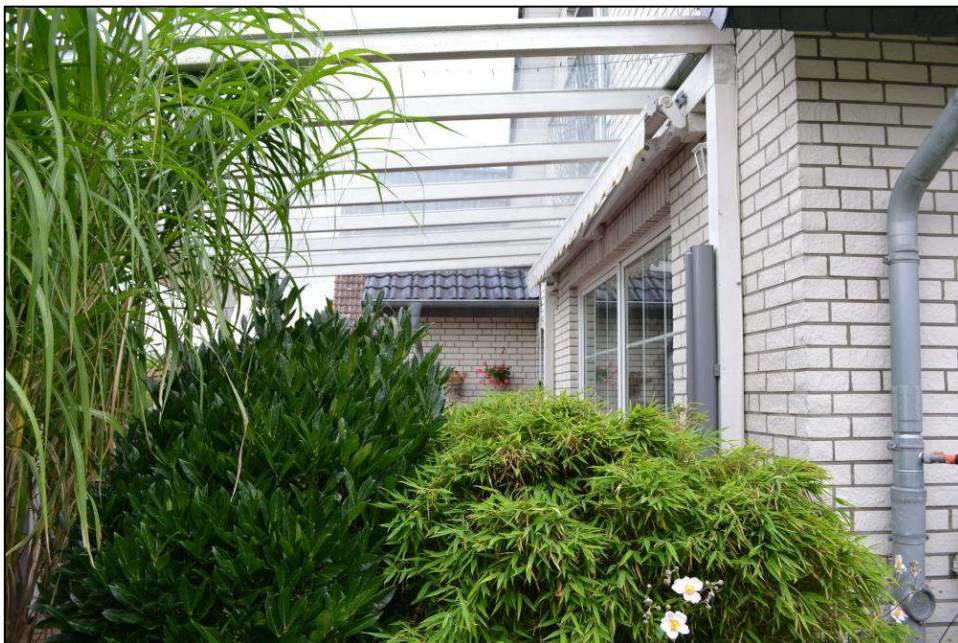


Bild 16: Südansicht der Terrasse mit Überdachung



Bild 17: West-/Giebelansicht des Gebäudes



Bild 18: West-/Giebelansicht des ehemaligen Stallanbaus mit Geräte- und Bodenraum



Bild 19: West-/Giebelansicht des Gebäudes mit Terrassenüberdachung



Bild 20: Nordansicht der Terrasse mit Überdachung

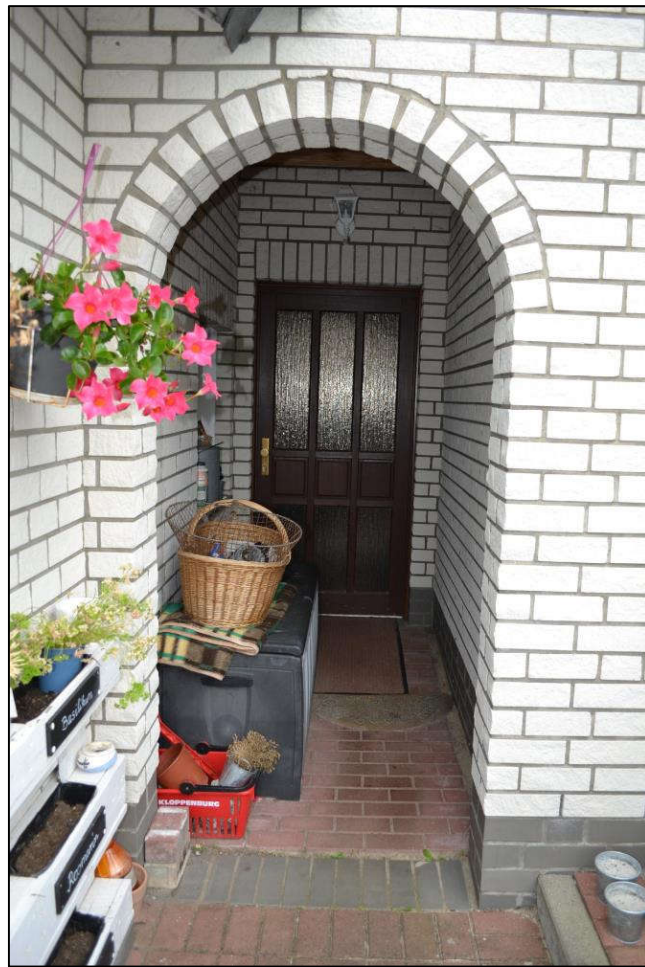


Bild 21: (Durch)Gang mit Außentür vom/zum HWR



Bild 22: Südwestansicht der Carportanlage mit Geräteekammer



Bild 23: Blick über den Hausvorgarten mit Standplatz für Müllbehälter (Nord-Süd-Richtung)



Bild 24: Blick über die Grundstücksfreifläche auf der Gebäudesüdseite (Ost-West-Richtung)



Bild 25: Blick in den Hausgarten (Ost-West-Richtung)



Bild 26: Blick in den Hausgarten Richtung Gebäudestellung (West- Ost-Richtung)

Normalherstellungskosten			Ein- und Zweifamilienhäuser		
Normalherstellungskosten			Ein- und Zweifamilienhäuser		
Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL			Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
1	2	3	4	5	
	Außenwände (23 %)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder ein-schindeln oder ein-schindeln; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärme-dämmverbundsys-tem oder Wärme-dämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmau-erwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vor-hangassade (z. B. Naturschiefer); Wärmeschämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestal-terte Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stu-ber, Vorhang, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Na-tursteinfassade, Ele-ment aus Kupfer-/Fluxblech, meh-resschichtige Glas-fassaden; Dün-nung im Passiv-hausstandard		
	Dach (15 %)				
Dachpappe, Faser-zementplat-ten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Beton-dachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	glasierte Tondach-ziegel, Flachdach-ausbildung f.w. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, aufwendig geglie-derte Dachformen flachdach; besonde-re Dachformen z. B. Mansarden-, Walmdach; Auf-sparrendämmung, überdachschnittli-che Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbe-grünung, behäubi-gtes Flachdach; aufwendig geglie-derte Dachformen flachdach; besonde-re Dachformen z. B. Mansarden-, Walmdach; Auf-sparrendämmung, überdachschnittli-che Dämmung (nach ca. 2005)		
	Fenster- und Außentüren (11 %)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasu-ng (vor ca. 1995); Rollläden (manu-ell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Dreifachverglasung; Sonnenschutzglas, aufwendigere Rollläden, Rollläden (Schall- und Wärmeschutz); glatte Türe; z. B. Türe mit Schall- und Wärmeschutz; besondere Ein-bruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rollläden, Rollläden (Schall- und Wärmeschutz); glatte Türe; z. B. Türe mit Schall- und Wärmeschutz; besondere Ein-bruchschutz		
	Innenwände und -türen (11 %)				
Fachwerkwände; einfache Putze; Lehmputze; einfa-che Kalkanstreiche; Fröhlingsstüren, gestrichen mit einfachen Beschlä-ge ohne Dichtun-gen	massive tragende Innenwände in Lehmauflage; einfa-che Kalkanstreiche; Fröhlingsstüren, gestrichen mit einfachen Beschlä-ge ohne Dichtun-gen	nicht tragende Innenwände in Lehmauflage; einfa-che Kalkanstreiche; Fröhlingsstüren, gestrichen mit einfachen Beschlä-ge ohne Dichtun-gen	gestaltete Wandah-nung (z. B. Pfeiler-fragungen, abgestu-pte Verkleidungen, etc.); Verkleidungen (z. B. Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutzver-kleidung; räumliche aufwendige Tür-elemente		

3.01.1/1/2

Beschreibung der Gebäudestandards (zu Abschnitt 5.4.2.2)

Normalherstellungskosten

1	2	3	4	5
Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)				
Holzbaudecken ohne Füllung, Spaltputz, Weichholztrep-pen in einfacher Ausführung; kein Trittschall-schutz	Holzbaudecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hart-holztreppen in einfacher Ausführung	Beton- und Holz-balkendecken mit Trittschall- und Luft-schallschutz (z. B. Estrich); geradlini-fuge Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hart-holztreppen an-lage mit hochwer-tigem Geländer	Decken mit große-r Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpane-le/Kassetten); gewendelte Trep-pen aus Stahlbeton oder Stahl, Hart-holztreppen an-lage mit hochwer-tigem Geländer	Decken mit große-r Spannweite, Deckenverkleidung (Edelholz, Metall); gewendelte Trep-pen aus Stahlbeton, Metall- oder Hartholztreppen an-lage mit hochwer-tigem Geländer
ohne Belag	Linoleum-, Trep-pisch-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Fußböden (5 %) Linoleum-, Trep-pisch-, Laminat- und PVC-Böden besse-erer Art und Ausführung; Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertig-ge Natursteinplat-ten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitärreinrichtungen (9 %)				
einfaches Bad mit Stand-WC, Installa-tion auf Putz-, Oberflächen-, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; einfache Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit f.w. zwei Waschbecken, f.w. Bidet/Urinal, Gäste-WC, boden- gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzögli-ge, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität (einzel- und Fliesen- ebendeckers)
Heizung (9 %)				
Einzelöfen, Schwerkrafthei-zung	Fern- oder Zentralfö-he, ein-fache Warmflüß-herzung, einzelne Gasaußenwand-thermen, Nach-trömspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteu-erte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwasser-herzung und Heizung, Block-heizkraftwerk, Wärmpumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzli-che Kaminanlage	Solar Kollektoren für Warmwasser-herzung und Heizung, Block-heizkraftwerk, Wärmpumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzli-che Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung (6 %)				
sehr wenige Steck-dosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz-schalter (FI-Schalt-er), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steck-dosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Schaltern, Lichtschalt-fen, Zäehlerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippversicherun-gen	zahlreiche Steck-dosen und Licht-schalter, hochwert-ige Abdeckungen, dezente Lüftung mit Wärmetau-scher, mehrere LAN- und Fern-schaltanschlüsse	Videos und zentra-le Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetau-scher, Klimanla-ge, Bussystem

Tab. 3-1: Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

3.01.1/1/3

Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen; 103. Ergänzung

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Standardstufe		1.01	655	725	835	1005	1.02	545	605	695	840	1.03	705	785	900	1360
freistehende Einfamilienhäuser ²		2.01	615	685	785	945	2.02	515	570	655	790	2.03	665	735	845	1275
Doppel- und Reihenhäuser		3.01	575	640	735	885	3.02	480	535	615	740	3.03	620	690	795	1195
Reihenmittelhäuser																
Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Standardstufe		1.11	655	725	835	1005	1.12	570	635	730	880	1.13	665	740	850	1285
freistehende Einfamilienhäuser ²		2.11	615	685	785	945	2.12	535	595	685	825	2.13	625	695	800	1205
Doppel- und Reihenhäuser		3.11	575	640	735	885	3.12	505	560	640	775	3.13	585	650	750	1130
Reihenmittelhäuser																
Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Standardstufe		1.21	790	875	1005	1215	1.22	585	650	745	900	1.23	920	1025	1180	1775
freistehende Einfamilienhäuser ²		2.21	740	825	945	1140	2.22	550	610	700	845	2.23	865	965	1105	1670
Doppel- und Reihenhäuser		3.21	695	770	885	1065	3.22	515	570	655	790	3.23	810	900	1035	1560
Reihenmittelhäuser																
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Standardstufe		1.31	720	800	920	1105	1.32	620	690	790	955	1.33	785	870	1000	1510
freistehende Einfamilienhäuser ²		2.31	675	750	865	1040	2.32	580	645	745	895	2.33	735	820	940	1415
Doppel- und Reihenhäuser		3.31	635	705	810	975	3.32	545	605	695	840	3.33	690	765	880	1325
Reihenmittelhäuser																

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05