



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 28/24

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

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

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

Datum: 28.01.2025

Az.: 24-12-10

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks
Ritzebeker Weg 18 in 24222 Schwentinental, OT Klausdorf



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 10.12.2024 ermittelt mit rd.**

352.000,00 €.

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	9
3.3	Beschaffenheit	9
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	10
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	11
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	11
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	11
3.5.4	Baulasten	12
3.5.5	Denkmalschutz etc.	12
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	13
4.1	Allgemeines	13
4.2	Rohbaumerkmale	13
4.3	Ausbauzustand	14
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	16
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	17
4.6	Bauzahlen des Wohnhauses	19
4.6.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	19
4.6.1	Brutto-Rauminhalt (BRI)	19
4.6.2	Wohnfläche (WF)	19

5	Ermittlung des Verkehrswertes	20
5.1	Vorbemerkung	20
5.2	Definition des Verkehrswertes	20
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.4	Sachwertermittlung	23
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	24
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	24
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	25
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	25
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	27
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	29
5.4.2.4	Baunebenkosten	30
5.4.2.5	Baupreisindex	30
5.4.2.6	Regionalfaktor	31
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	31
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	33
5.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	34
5.5	Verkehrswert	34
5.5.1	Marktanpassung	35
5.5.1.1	Allgemeines	35
5.5.1.2	Sachwertfaktor	37
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
5.5.3	Verkehrswaltergebnis	41
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	42
8	Verzeichnis der Anlagen	42

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 11.11.2024, zugestellt am 14.11.2024, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Schwentinental Blatt 4559** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 10.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (10.12.2024).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 1.477 m² großes Grundstück, das in der Hauptsache mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Baujahr ist 1974. Die Wohnfläche beträgt etwa 186 m² (u.a. mit 7 Zimmern). Hinzu kommen ein Garagenanbau mit Stellplatzüberdachung. Weitgehend noch baualtersgemäß einzustufender Zustand mit einem allgemeinen Modernisierungs- und auch Instandsetzungsbedarf (u.a. Feuchtigkeitsschäden im Keller).

1.6 Grundstücksanschrift

Ritzebeker Weg 18, 24222 Schwentinental, OT Klausdorf.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Immobilie ist seit dem 16.05.2022 an die Stadt Schwentinental zur Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen (teil)vermietet. Vermietet sind nach dem Mietvertrag 4 Zimmer, 2 Bäder, 1 Gäste-WC und eine 1 Küche. Eine Nutzung des Gartens wurde als möglich vereinbart. Weitere im Haus vorhandene Zimmer sind derzeit nicht für die Vermietung vorgesehen. Das Mietverhältnis endet am 15.05.2023. Wird das Mietverhältnis nicht spätestens drei Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt, so verlängert sich die Mietzeit um jeweils 1 Jahr. Die Miete beträgt monatlich 1.200 € netto. Die Nebenkosten, Heizung und Strom werden durch den Mieter direkt mit den Versorgungsträgern abgerechnet. Die Grundsteuer sowie die Versicherung des Wohnhauses werden durch den Vermieter getragen. Der Mieter leistet eine Kautions in Höhe von 2.400 €. Der Mieter übernimmt die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache, soweit sie durch die normale Abnutzung und den Gebrauch der Mietsache und des Zubehörs entstanden sind. Die zu übernehmenden Kosten sind pro Jahr der Höhe nach auf eine Monatsmiete begrenzt. Schönheitsreparaturen hat der Mieter auf eigene Kosten bei Bedarf fachgerecht ausführen zu lassen. (...).

Der Sachverständige weist an dieser Stelle darauf hin, dass der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert bezogen ist auf eine miet- und bezugsfreie Immobilie mit leeren Räumen¹.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 10.12.2024 zwischen 11:00 bis 12:30 Uhr in Gegenwart des Eigentümers Abteilung I lfd. Nr. 3.1 und der Bewohner durchgeführt. Der ebenfalls über den Besichtigungstermin unterrichtete Eigentümer Abteilung I lfd. Nr. 3.2 und die das Verfahren betreibende Gläubigerin sind nicht erschienen.

1.9 Besichtigungsumfang

Das Bewertungsobjekt/-grundstück konnte innen wie außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands in einem für diese Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die bei der Besichtigung angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 12 nur mit Außenansichten auszugsweise beigelegt. Für die Veröffentlichung von Innenaufnahmen liegt dem Sachverständigen keine Freigabeerklärung vor.

¹ U.a. befinden sich in den nicht vermieteten/bewohnten Zimmern und Kellerräumen tlw. noch Einrichtungsgegenstände/Hausrat/Sperrmüll etc. des Erblassers, die zu entsorgen sind.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 27.09.2024.

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

- Einsicht in die beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde registrierten Baugenehmigungsakten des Grundstücks am 09.12.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:500 vom 09.12.2024.
- Auskunft der Stadt Schwentinental zur beitrags- u. abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 17.01.2025.
- Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Stadt Schwentinental vom 28.01.2025.
- Internetseiten der Stadt Schwentinental/des Kreises Plön (betreffend die Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2023/2024 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Schwentinental Blatt 4559** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Klausdorf	006	54/40	Gebäude- und Freifläche, Ritzebeker Weg 18	1.477 m ²

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

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

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 28/24); eingetragen am 27.09.2024.

Anm.: Die ebenfalls angeordnete Zwangsverwaltung (Az.: 8 L 3/24) ist in der zur Verfügung stehenden Grundbuchablichtung nicht eingetragen.

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 auch keine weiteren Nachforschungen angestellt.

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Klausdorf der Stadt Schwentinental, und zwar im südöstlichen Ortsteilbereich auf der Westseite der Erschließungsstraße Ritzebeker Weg, der von der innerörtlichen Haupteerschließungs- und Ortsteilverbindungsstraße Dorfstraße im Norden angelegt ist und im Südosten u.a. Richtung Gewerbegebiet Wasserwerksweg führt, das ansonsten hauptsächlich über die Preetzer Chaussee als Hauptzufahrtsstraße erschlossen wird. Die Wohnlage ist als 30er Zone mit vorwiegend Anlieger- und Besucherverkehr nach örtlicher Feststellung als weitgehend ruhig einzustufen. Hinzu kommt, dass das Wohnhaus von der Straße etwa 30,5 m entfernt steht.

Die Nachbarschaftslage wird baulich ansonsten geprägt durch ein Wohnsiedlungsgebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern meist älterer Bauart, die tlw. trauf- und tlw. giebelständig zur Straße stehen. Hinzukommen vereinzelt auch Neubauten z.B. auf Baulückengrundstücken. Hinter den bebauten Grundstücken auf der Straßenostseite beginnt bereits der ortsplanerische Außenbereich. Erste Infrastruktureinrichtungen/Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind im Ortsteilzentrum etwa im Bereich der Einmündung Klingenbergstraße/Dorfstraße/Dorfplatz auch von hier aus nach etwa 1 km fußläufig noch zügig erreichbar. Eine erste Bushaltestelle befindet sich unweit entfernt an der Dorfstraße mit Fahrtrichtungen Bahnhof, Ostseepark, Kiel-Wellingdorf, Kiel-Oppendorf und Kiel-Suchsdorf. Dort benachbart sind auch das Bürgerbüro des Ortsteils Klausdorf und nördlich an der Straße Aubrook u.a. auch die Grundschule und das Klausdorfer Sportgelände. Bis zu einem nächstgelegenen SB-Markt an der Klingenbergstraße sind es 2 km. Bis zum Nebenzentrum von Raisdorf-Nord/-Mitte im Bereich der Straßen Zum See/Theodor-Storm-Platz besteht eine Entfernung von 3 km. Das Nebenzentrum in Raisdorf-Süd beidseitig der Bahnhofstraße (u.a. mit dem der Straße namensgebenden Bahnhof) ist nach 3,5 km erreichbar, bis zum sog. Ostseepark Schwentinental sind es etwa 2,5 km.

Die südöstlich der Landeshauptstadt Kiel und beidseitig der Bundesstraße 76 gelegene Stadt Schwentinental selbst ist mit einer Fläche von 17,81 km² erst im Jahr 2008 aus dem Zusammenschluss der beiden früheren amtsfreien Gemeinden Raisdorf und Klausdorf/Schwentine (heute Ortsteile) entstanden. Auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011 hat die Stadt Schwentinental zurzeit etwa 14.072 Einwohner. Nach der Stadt Preetz ist sie damit die zweitgrößte Stadt im ansonsten mit etwa 131.509 Einwohnern weitgehend eher ländlich geprägten Kreis Plön. In der Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihrer Zuordnung zu den verschiedenen Stufen ist die Stadt Schwentinental als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Die infrastrukturelle Ausstattung ist als Wohnstandort im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich der Landeshauptstadt Kiel daher auch vergleichsweise vielfältig und gut (neben Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs z.B. auch Grund- und Gemeinschaftsschule, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Alten- und Pflegeheime, Sport- und Freizeiteinrichtungen, beheiztes Freibad, Wildpark u.v.a.m.). Mit der Bahnstation in Raisdorf-Süd besteht eine Regionalbahnanbindung nach Kiel und Lübeck. Über die tlw. vierspurig ausgebaute B 76 (Kiel-Schwentinental-Preetz-Plön) und die B 202 (Kiel-Schwentinental-Selent-Lütjenburg) besteht für den motorisierten Individualverkehr eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung. Das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel – u.a. mit Anschluss an die A 210/215 (Fahrtrichtung Rendsburg und Neumünster) – ist bei weitgehend kreuzungs- und ampelfreier Streckenführung nach etwa 10-12 km (je nach Zielort) bzw. 10-15 Fahrminuten zügig zu erreichen. Bis zur benachbarten Stadt Preetz sind es etwa 8 km. Die Kreisstadt Plön liegt etwa 22 km entfernt.

Insgesamt gesehen ist eine weitgehend ruhige Wohnlage mit tlw. noch dörflichem Charakter vorhanden. Trotz relativer Stadtrandlage besteht eine normale Erreichbarkeit zu den innerört-

lichen bzw. städtischen Infrastruktur- und Naherholungseinrichtungen. Die äußere landschaftliche Lagequalität südöstlich der Landeshauptstadt Kiel ist u.a. mit der Schwentine grundsätzlich ebenso attraktiv wie die gute, auch überörtliche Verkehrsanbindung. In einem Kieler Stadt- und kreisweiten Städte- und Gemeindevergleich hat Schwentinental mit dem Ortsteil Klausdorf zwar keinen bevorzugten, aber einen mittleren bis guten Wohn- und Nachfragewert.

3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück erschließende Straße Ritzebeker Weg ist mit einer Schwarzdecke befestigt. Einen räumlich von der Fahrbahn abgegrenzten Gehweg mit Betonplatten gibt es nur auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Auf der Straßenseite – vor dem Grundstück – gibt es einen wassergebundenen Seitenstreifen, der das Abstellen von Fahrzeugen erlaubt. Das Grundstück ist an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telefon sowie an die städtische Vollkanalisation angeschlossen. Es besteht eine erschließungs- und ausbaubeitragsfreie Baulandqualität (baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV).

Die zur maßgeblichen Erschließungssituation darüber hinaus im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht ergänzend um Auskunft gebetene Stadt Schwentinental hat mit Antwortschreiben vom 17.01.2025 im Übrigen noch das Folgende mitgeteilt:

1. Der Zugang zu dem Grundstück Ritzebeker Weg 18 in 24222 Schwentinental ist über eine öffentliche Straße (Ritzebeker Weg) gesichert.
2. Das Grundstück ist an die städtische Vollkanalisation für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung nach dem Trennsystem angeschlossen.
3. Es liegen keine Erschließungskosten nach § 127 ff. BauGB oder sonstige offenen öffentlich-rechtliche Forderungen auf dem genannten Grundstück.
4. Zzt. beabsichtigt die Stadt Schwentinental keine Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen. Auch in der mittelfristigen Finanzplanung ist nichts vorgesehen. Langfristig können seitens der Verwaltung noch keine Aussagen getroffen werden. Die Stadt Schwentinental erhebt, nach Beschluss der Stadtvertretung im Jahr 2019, keine Straßenausbaubeiträge mehr.

3.3 Beschaffenheit

Das aus dem Flurstück 54/40 bestehende Grundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von 1.477 m². Nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte beträgt die Straßenfrontlänge 13,5 m, nach 20,5 m öffnet sich die Breite an der Nordgrenze schräg nach Nordwesten auf 20,5 m. Die in Ost-West-Richtung gemessene Tiefe beträgt 80 m. Bis auf den ungünstigen Einschnitt zugunsten des nördlichen Nachbargrundstücks ist der Zuschnitt ansonsten regelmäßig, d.h. weitgehend rechteckig und mit meist

geradlinigen Grenzen geformt, andererseits im Verhältnis Breite/Tiefe und mit einer überlangen Vorgartentiefe von 30,5 m bis zur Gebäudestellung des Wohnhauses auch eher unorganisch.

Das noch zu beschreibende Wohnhaus steht insofern mit langer Zufahrt/Zuwegung traufständig im hinteren Kern des Grundstücks mit einer Grenzabstandsfläche von 3,5 m auf der Nordseite und einer straßenabgewandten Hausgartentiefe von 37,5 m auf der Westseite. Innerhalb der Grenzabstandsfläche von 4 m auf der Südseite steht die später errichtete Garage als Anbau mit Carport als Vorbau auf der Ostseite. Die im KG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens dargestellte Kellergarage ist im Übrigen nicht existent. Das Gelände ist innerhalb der Zufahrt/Zuwegung mehr oder weniger eben mit dem Höhenniveau der Erschließungsstraße. Ansonsten liegt die Vorgartenfläche tlw. etwas höher. Nach der Gebäudestellung und der tlw. mit Sockelmauer aufgeschütteten hausnahen Gartenterrasse fällt das Gelände dem Grundsatz nach flach nach Westen ab. Infolge KG-Sockelausbildung liegt das EG-Niveau auf der Ostseite höher, sodass ein dreistufiges Hauseingangspodest herzustellen war. Die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf ist insofern nicht ungünstig, als dass der Hauptwohnraum mit straßenabgewandter Hausgarten-/Terrassenseite nach Westen orientiert ist.

Die überbaute Grundfläche (GR) des Wohnhauses beträgt nach der Baugenehmigungsvorlage $(12,16 \text{ m} \times 9,04 \text{ m}) + (9,04 \text{ m} \times 3,92 \text{ m}) = 145,36 \text{ m}^2$, was ohne Berücksichtigung von versiegelten/befestigten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 1.477 m^2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 als bauliches Nutzungsmaß ergibt. Hinzu kommt mit $(6 \text{ m} \times 4 \text{ m}) + (6 \text{ m} \times 4,36 \text{ m}) = 50,16 \text{ m}^2$ die Garage mit Carport, sodass die überbaute Grundfläche (GR) auf $145,36 \text{ m}^2 + 50,16 \text{ m}^2 = 195,52 \text{ m}^2$ und die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,13 ansteigt.

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 oder z.B. auch Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg 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 ehemaligen Gemeinde Klausdorf als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

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

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

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

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

Auf eine für das gesamte Stadtgebiet geltende Stellplatz² - und Baumschutzsatzung³ ist nachrichtlich noch hinzuweisen.

3.5.4 Baulasten

Nach telefonisch bestätigter Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 28.01.2025 ist das Grundstück Gemarkung Klausdorf, Flur 006, Flurstück 54/40 im Baulastenverzeichnis der Stadt Schwentinental nicht enthalten. Zulasten/zugunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen⁴.

Anm.: Aus Kosteninteresse wurde der Antrag auf schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis zurückgezogen. Die in der Bauakte enthaltene Baulastverpflichtung belastet nur das westlich angrenzende Flurstück 54/38 zugunsten der Gemeinde, auf dem Flurstück 54/38 der Flur 6, Gemarkung Klausdorf RW- und SW-Vorflutkanäle im Trennsystem zu verlegen, zu betreiben und ständig zu unterhalten sowie das Grundstück zu betreten und zu befahren (...).

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Schutzzonen, Sachgesamtheiten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, Einzeldenkmale, Gründenkmale etc. nicht eingetragen⁵. Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekanntgeworden. Das Grundstück liegt in keinem archäologischen Interessengebiet⁶.

3.5.6 Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.

Auf eine gebührenpflichtige Auskunft beim Amt für Umwelt des Kreises Plön als Untere Naturschutz-, Wasser- und Abfallbehörde wurde verzichtet. Der Sachverständige geht davon aus, dass für das inzwischen bereits seit den 1970er Jahren bebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotope vorhanden sind.

² Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Stadt_Schwentinental/Raisdorf/S/Stellplatzsatzung/Ur-schrift/11_S_StellplatzsatzungSchwentinental_Urkunde.pdf.

³ Einzusehen im Internet unter https://www.schwentinental.de/fileadmin/user_upload/Ortsrecht/OR_Baumschutzsatzung.pdf.

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

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

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

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁷

4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist in der Hauptsache mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Gebäude verfügt über ein Keller-, ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss als Hauptwohnebene besteht aus einer Diele mit Flurteil, einem WC-Raum, einer Küche, einem Bad, einem Wohn- und Esszimmer und aus drei weiteren Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmern. Im vermutlich kurz später ausgebauten Dachgeschoss gibt es einen Flur, ein Bad und drei weitere Zimmer. Die Wohnfläche beträgt etwa 186 m². Im Kellergeschoss mit etwa 116 m² Nutzfläche gibt es einen Vorraum sowie sechs Kellerräume einschließlich Funktionsräume wie Heizungsraum mit Öltanklager und Waschküche. Entgegen der Bauzeichnung gibt es keine Kellergarage. Die KG-Außentür/-treppe auf der Nordseite ist aus der Bauzeichnung nicht ersichtlich.

Nach dem Kenntnisstand der eingesehenen Bauakte wurde das Gebäude als "Wohnhausbau mit Ölfeuerung und Garage" am 28.06.1973 genehmigt. Der Schlussabnahmeschein wurde am 28.08.1974 ausgestellt, sodass am Wertermittlungsstichtag ein Gebäudealter von 50 Jahren besteht. Anzunehmen ist, dass der Ausbau des Dachgeschosses seinerzeit bereits vorbereitet wurde. Für den vermutlich mit Eigenleistungen erfolgten Dachgeschossausbau und den Einbau einer Gaube auf der Westseite liegt keine Baugenehmigung vor, zumindest wurde diesbezüglich keine Bauakte zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Der Sachverständige geht davon aus, dass eine etwaige dazu erforderliche Nachtragsbaugenehmigung bzw. Legalisierung für den vorgenommenen Ausbau des Dachgeschosses grundsätzlich möglich ist.

Das Bauvorhaben "Bau einer Garage mit Schutzdach" auf der Gebäudesüdseite wurde am 21.04.1976 genehmigt. Am 19.04.1977 wurde die Gültigkeitsdauer des Bauscheins bis zum 20.04.1978 verlängert. Der Schlussabnahmeschein wurde am 30.05.1978 ausgestellt. Weiteres ist aus behördlichen Bauaktenunterlagen für das Grundstück insgesamt nicht bekannt.

4.2 Rohbaumerkmale

Außenwände: Nach der rudimentären Formular-Bauvorlagenbeschreibung (BVB) des Baugenehmigungsverfahrens vom 15.03.1973

⁷ 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.

bestehen die Kelleraußenwände aus 30 cm bzw. 36,5 cm KSV. Die aufgehenden Geschossaußenwände werden mit 11,5 cm VMZ, 5 cm Luftschicht und 17,5 cm bzw. 24 cm KSL angegeben.

Innenwände: Nach der BVB 11,5 cm, 17,5 cm bzw. 24 cm KSL. Nicht tragend sind u.a. im Dachgeschoss auch Leichtbauwände anzunehmen.

Geschossdecken: Der untere Abschluss des Kellers wird in der BVB nicht beschrieben, sodass eine im Aufbau nicht bekannte Betonsohle mit Zementestrich angenommen wird. Über KG liegt nach der BVB eine 20 cm Filigrandecke mit 3,5 cm Sillanmatte und 4,5 cm Estrich. Über dem EG liegt nach der BVB eine 20 cm Holzbalkendecke mit einliegend 5 cm Glaswolle, unten Rigip, oben Dielung.

Dach: Satteldächer als Nadelholzkonstruktion mit einer noch aus dem Baujahr stammenden Eindeckung aus Betondachsteinen. Die nachträglich eingebaute Dachgaube ist mit Schindel verkleidet. Über den Ausbau liegen keine Informationen vor. Für die Abseiten, Dachschrägen und Decke unter Spitzboden werden Leichtbau- und Hartfaser- bzw. Gipskartonplatten und Profilholzverkleidungen mit entstehungszeittypischer Dämmung angenommen (durch die Spitzbodenluke mit Alukaschierung erkennbar).

4.3 Ausbauzustand

Treppen: Dreistufiges Eingangspodest vor der Haustür mit Klinkerfliesen. Kelleraußentreppe auf der Nordseite aus Beton ohne Oberbelag mit Stahlgeländer und kurzem Flachstahlhandlauf. Wangen verputzt mit Abdeckung aus Verblendsteinen. Innen zwischen EG und DG im Antritt gewendelte Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen nebst wandseitigem Holzhandlauf, dielenseitig Geländer aus vertikalen Holzstäben. Der Spitzbodenraum ist aus Gründen der geringen Höhe nicht nutzbar (einfache Lukenöffnung). Zum KG führt eine im Austritt gewendelte Holzwangentreppe nur mit Trittstufen und Geländerstäben sowie wandseitig ein Holzhandlauf.

Fenster: Vorhanden sind inzwischen meist ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Drehkippschlägen und nur vereinzelt noch alte Holzfenster sowie Kellerfenster aus dem Baujahr. Tlw.

mit Vorbau-Außenrollläden mit Gurtzug (DG-Giebelfenster). Die Eingangsdielen werden durch eine Glasbausteinwand belichtet. Die Fensterbänke bestehen innen meist aus Marmor oder Kunststeinmaterial, die äußeren sind als Klinkersohlbänke hergestellt.

Türen: Einflügelige Hauseingangstür aus Holz in geschlossener Ausführung mit Vordach. Außentür zum Keller aus Holz mit drei senkrechten Ornamentglasausschnitten. Die ein- und doppelflügeligen Terrassentüren entsprechen der Fensterbeschaffenheit. Innen mahagoniart furnierte Fertigtüren, im DG auch weiß oder z.B. Limba im KG. FH-Tür/Luke zum Heizungsraum mit Öllager.

Bodenbeläge: Eingangsdielen mit Flurteil Agglo-Marmor o.ä. (30/50cm), WC-Raum und Bad weiße Kleinmosaikfliesen, Küche neuer diagonal weiß gefliest (30/30 cm), Wohn- und Esszimmer Fertigparkett, Flur im DG Laminat, Bad diagonal weiß gefliest (20/20 cm). Ansonsten in den Zimmern Textilbelag, im DG vermutlich auf Dielen bzw. Verlegeplatten. Im KG Fliesen im Vorraum und HWR.

Sanitäre Ausstattung: WC-Raum mit Stand-WC und tiefhängendem Spülkasten und ein neuerer Waschtisch mit Einhandhebelarmatur und Unterschrank. Keine Wandfliesen. Bad mit eingefliester Badewanne mit Drehgriffarmatur und Dusche mit einer Duschkabine aus Leichtmetall weiß mit Kunstglas und Thermostatmischbatterie. Dazu ein Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten und ein Waschtisch mit Einhandhebelarmatur. Wände knapp türhoch aus dem Baujahr farbig gefliest (20/10 cm). Neueres Bad im DG mit Dusche und einer Duschkabine aus Leichtmetall weiß mit Kunstglas und Duschvorrichtung, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Bidet mit Einhandhebelarmatur und Waschtisch mit Einhandhebelarmatur. Wände decken- bis drempelhoch weiß gefliest (20/30 cm). Im HWR mit Hausanschlüssen und Waschmaschinenanschluss ist noch ein Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten und ein Waschtisch mit Drehgriffarmatur installiert.

Beheizung: Ölzentralheizung des Fabrikats Buderus Logana G 105/21-3 mit liegendem Warmwasser-Speichererwärmer. Das Baujahr wird auf dem Herstellerschild mit 1990 angegeben. Der Brenner des Fabrikats Weishaupt WL 10-B hat das Herstelljahr 1999. Im

Heizungsraum ist ein Ausgussbecken mit Drehgriffarmatur für Kaltwasser installiert. Das Heizöl wird in PE-Tanks bevorratet. Die Installationen bestehen aus Rippen- und Plattenheizkörpern.

Sonstige Ausstattung: Neuere Einbauküche (weiß) mit üblicher Geräteausstattung von AEG und Siemens (Keramikochfeld, Dunstabzug, Hochbau-Backofen und Mikrowelle, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank), Granitarbeitsplatte, Edelstahlspüle, Spritzschutz aus Glasplatten. In der Decke sind Deckenstrahler eingebaut. Die Küche ist zwar noch weiterverwendungsfähig, andererseits ist der Zeitwert aus Erwerbersicht mit eigenen Vorstellungen dennoch gering. Die Küchenelektrik mit Extra-Verteilerkasten im KG (HWR) wurde vermutlich erneuert, ansonsten stammt sie aus dem Baujahr mit Verteilerkasten in der Diele. Im Wohnzimmer wurde ein Kamin eingebaut. Insbesondere im tlw. mit Profilholz verkleideten DG gibt es einfache Einbauschränke/-regale (ohne Wert). Auf der Terrassenwestseite sind drei ältere Markisen installiert.

Garage mit Carport: Garage als Anbau an der Gebäudesüdseite mit Außenwänden aus KSL mit Verblendung vorn und hinten sowie zwei Stahlblechkipptoren. Dach als Holzbalkenlage mit Gipskarton und Dämmung (an einer Dachleckage erkennbar), eingedeckt mit vermutlich asbesthaltigen Wellfaserzementplatten. Fußboden Betonplatten. Bebaute Grundfläche 4 m x 6 m mit etwa 20,35 m² Nutzfläche. Carport als Vordach vor der Garage. Holzkonstruktion mit verblendeter Seiten-/Grenz wand. Ebenfalls eingedeckt mit alten Wellfaserzementplatten. Fußboden Betonsteinpflaster. Bebaute Grundfläche 4,36 m x 6 m mit etwa 24,48 m² Nutzfläche.

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die ortsüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Soweit in Folge Bewuchs eingeschränkt ersichtlich, wird das Grundstück außerhalb der freien Zufahrt auf der Straßenseite durch eine Waschbetonsockelmauer begrenzt. Ansonsten gibt es an der Süd- und Nordgrenze tlw. Maschendraht-, tlw. Staketenzaun- und tlw. Dichtzaunemente. Die Zuordnung zum Grundstück oder den Nachbargrundstücken ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar. Der Verlauf der Westgrenze – ggü. dem Nachbarflurstück 54/38 (gleiche Eigentümer) – war örtlich nicht feststellbar. Hinter einem Draht- bzw. einfachen Weidezaun mit Holzpflöcken befindet sich im rückwärtigen Gartenbereich eine kleinere Teichfläche mit Steg,

die dem Vernehmen nach noch auf dem Grundstück liegen soll. Ein Irrtum bleibt vorbehalten. Die Grundstückzufahrt ist mit Betonverbundsteinen und erkennbarer Fahrspur befestigt, die Hauseingangszuwegung mit Vorplatz bis zur Kelleraußentreppe mit ebenfalls alten Waschbetonplatten, die uneben sind. Die tlw. auf der West- und Nordseite mit verblendeter Sockelmauer und Dichtzaunelementen nur auf der Nordseite begrenzte Terrassenfläche ist mit Betonplatten befestigt, die wohl nicht mehr dem baulichen Ursprung zuzuordnen sind. Zwischen Garagenrückseite und Terrasse liegen tlw. noch alte Beton- und Waschbetonplatten. Die ansonsten verwildert wirkenden gärtnerischen Außenanlagen bestehen aus tlw. hochgewachsenen Gehölzen und Sträuchern und auch Rasenflächen. Insgesamt sind umfangreiche Rodungs- und Rückschnittarbeiten zur Herstellung einer normalüblichen Gartenanlage erforderlich. Auf zwei an der Südgrenze vorhandene alte Holzschuppen (eingewachsen, zugemüllt und nicht frei zugänglich) und eine abgängige Überdachung für Brennholz ist noch hinzuweisen.

4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung⁸

Soweit im Rahmen einer nur kurzzeitigen Ortsbesichtigung, die sich hauptsächlich auf die Feststellung der wertrelevanten Ausstattungsmerkmale und des allgemeinen Erhaltungszustandes beschränkt, eine abschließende Beurteilung überhaupt möglich ist, waren in den einsehbaren Bereichen zunächst mehr oder weniger übliche (bau)alters- und gebrauchsbedingte Mängel und Schäden bzw. Kleinreparaturerfordernisse, aber auch Instandsetzungserfordernisse vorhanden, die über das Maß an dekorativen Schönheitsreparaturen (vor Einzug) tlw. hinausgehen. Insbesondere sind die Kellergeschosswände mit Feuchtigkeitseinflüssen/-schäden belastet, die intensiv erkennbar sind und Abdichtungs- bzw. allgemeine Sanierungs- und Trocknungsarbeiten erforderlich macht. Im Übrigen ist der Pflege-/Unterhaltungszustand der Kellerräume insgesamt objektiv mäßig, was für den Ausbau- bzw. Unterhaltungszustand von zwei Zimmern im Dachgeschoss annähernd sinngemäß gilt. Darüber hinaus ist im Durchgang ohne Anspruch auf Vollständigkeit bspw. auf die vernachlässigte Pflege/Unterhaltung der äußeren Holzbauteile hinzuweisen. Das Eingangspodest mit abgebrochen Klinkerfliesen ist instand zu setzen. Die Bereiche des über dem Gelände verputzten KG-Sockelmauerwerks, der Außentreppe zum Keller und des Terrassenmauerwerks sind tlw. mit Rissen, tlw. mit Frostabsprengungen und tlw. mit ausgewitterten Fugen belastet. Am alt eingedeckten Garagen- und Carportdach sind Leckagen und Wasserlaufspuren vorhanden. Im DG-Bad gibt es jeweils ein Bohrloch im Fußboden und im Ablaufbereich der Duschtasse mit entfernter Fliese (vermutlich wurde dort ein Trocknungsgerät infolge eines Wasserschadens angeschlossen). Der

⁸ 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.

Pflegezustand der Dusche ist außerdem mäßig. Das Stand-WC im Keller hat Risse und es gibt beschädigte Fliesen. Heizkörper sind tlw. korrodiert (z.B. EG-Bad). (...). Auf das noch altgedeckte Dach mit aus heutiger Sicht unzureichender Wärmedämmung und die inzwischen über 30 Jahre alte und nicht mehr zeitgemäß einzustufende Ölheizung ist besonders hinzuweisen. Darüber hinaus ist der bauliche Ursprung in den 1970er Jahren sowohl in den Roh- als auch in den Ausbaugewerken nach wie vor recht deutlich ablesbar, sodass gegenüber neuzeitlicheren bzw. umfangreicher modernisierten Bestandsobjekten so oder so eine negative Wertigkeit besteht. Mithin besteht aus Sicht eines verständigen Erwerbers ein allgemeiner Investitionsbedarf, da sich die Wohnwertanschauungen grundlegend gewandelt haben. Unter Berücksichtigung einer marktüblichen Akzeptanz einerseits und der modellhaften Alterswertminderung andererseits, werden die gegenüber den Vergleichsobjekten hier tlw. beschriebenen Defizite im Abschnitt 5.5.2 mit einem nicht disponiblen Sonderabschlag in Höhe von -10% der Herstellungskosten am Stichtag nach Abschnitt 5.4.3 bewertet, das sind rd. -52.000,00 €.

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

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

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie eine überwiegend einfache bis tlw. noch knapp mittlere Ausstattungsqualität auf, was im Wesentlichen im Entstehungsbaujahr mit nur tlw. gering anzu-

erkennenden Modernisierungsanpassungen begründet ist. Modernisierungen sind bspw. auch Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Ausstattung ist nach Einschätzung des Sachverständigen und den Kriterien der ImmoWertV bzw. NHK 2010 damit vorwiegend im Bereich der Gebäudestandardstufe ~2,25 einzustufen (Modellansatz).

4.6 Bauzahlen des Wohnhauses

4.6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Kellergeschoss:	$(12,08 \text{ m} \times 8,96 \text{ m}) + (8,96 \text{ m} \times 3,92 \text{ m}) =$	143,36 m ²
Erdgeschoss:	$(12,16 \text{ m} \times 9,04 \text{ m}) + (9,04 \text{ m} \times 3,92 \text{ m}) =$	145,36 m ²
Dachgeschoss:	$(12,16 \text{ m} \times 9,04 \text{ m}) + (9,04 \text{ m} \times 3,92 \text{ m}) =$	<u>145,36 m²</u>
		434,08 m ²
		rd. 434,00 m²

4.6.1 Brutto-Rauminhalt (BRI)

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

4.6.2 Wohnfläche (WF)

Erdgeschoss:	Wohnen und Essen	48,12 m ²
	Schlafen	14,60 m ²
	Kind	10,03 m ²
	Bad	5,81 m ²
	WC	1,48 m ²
	Diele und Flur	15,72 m ²
	Arbeiten	11,44 m ²
	Küche	<u>8,96 m²</u>
		116,16 m ²

Dachgeschoss:	Im ausgebauten Dachgeschoss gibt es einen Flur, ein Bad und drei Zimmer. Die anrechenbare Wohnfläche wird mit 60% der Erdgeschosswohnfläche geschätzt, das sind summarisch etwa	<u>69,70 m²</u>
		185,86 m ²
		rd. 186,00 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 werden⁹.

⁹ 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 Abschlagn wegen des "Makels" der Zwangsversteigerung (Zwangsversteigerungs- und/oder Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das **Vergleichswertverfahren** kommt immer dann zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen – oder objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren – vorhanden sind. Das Vergleichswertverfahren folgt dem plausiblen Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Dies ist regelmäßig bei typischen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern der Fall, zumal sich die Käufer auf diesem Teilmarkt ohnehin fast ausschließlich an den ihnen bekannt gewordenen Quadratmeterpreisen (€/m² Wohnfläche) orientieren. Der unbestreitbare Vorteil des Vergleichswertverfahrens liegt insbesondere darin, dass i.d.R. keine Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da das Marktgeschehen sich bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt! Allerdings muss hierbei gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden. Das Vergleichswertverfahren scheitert bei Ein-/Zweifamilienwohnhäusern regelmäßig daran, dass aus Gründen der Individualität 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 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 hier nicht vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren wegen des eigenwohnlichen Nutzungshintergrundes nicht zu sachgerechten Ergebnissen führt. Dies vor allem auch deshalb nicht, weil für den Grundstücksteilmarkt der üblicherweise eigen genutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser weder objektspezifisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze noch marktüblich erzielbare Vergleichsmieten in einer ausreichenden Qualität und Quantität zur Verfügung stehen, sodass es an zuverlässigen Marktdaten mangelt und eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Auf ein lediglich "Papier schwärzendes" und den Gutachtenumfang sprengendes Ertragswertverfahren ist daher ausdrücklich zu verzichten.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie zunächst individuell gestaltete Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gebaut und gekauft) werden. Ein- und Zweifamilienhäuser werden in aller Regel nämlich nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zumindest zum überwiegenden Teil selbst bewohnt. Für diesen steht damit die Annehmlichkeit im Vordergrund, ungestört nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Haus wohnen zu können. Hierfür ist er bereit, Mittel aufzuwenden, die, gemessen an dem im Falle einer Vermietung des Einfamilienhauses erzielbaren Nutzungsentgelt, eine deutlich geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals "erarbeiten" als z. B. ein weniger aufwendig bebautes Mietwohngrundstück. Der Eigentümer eines Einfamilienhauses rechnet regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr meist persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf derartiger Grundstücke weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens auch noch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schießt" also auf die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab, wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten Preissteigerungen und Kostenpositionen, unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen sowie der Kauf des fertigen und sichtbaren Produktes an Stelle der Bauzeichnung

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

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

5.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

5.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks

Am Anfang der Sachwertermittlung steht stets die Ermittlung des Bodenwertes, der sich als Anteil des Bodens am Grundstückswert versteht, insbesondere auch am Verkehrswert eines bebauten Grundstücks. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) nach der Grundsatzregelung des § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (direkter Preisvergleich). Voraussetzung ist, dass Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Etwaige Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind auf der Grundlage von geeigneten Indexreihen oder von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die 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 sachgerecht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbar anzusehenden Nachbarschaftslage¹⁰ in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage der für die Stadt Schwentinental zur Verfügung stehenden Bodenrichtwerte, d.h. durch deren Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 für das hier maßgebliche Wohnsiedlungsgebiet im Ortsteil Klausdorf der Stadt Schwentinental einen Bodenrichtwert in Höhe von 200,00 €/m² festgestellt. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 35) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener eingeschossiger Bauweise mit einem Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht¹¹.

¹⁰ Nach § 14 (2) ImmoWertV können für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

¹¹ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

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

Nachdem die allgemeinen äußeren Lagemerkmale in der notwendigen Gesamtschau keine besonderen Vor- und Nachteile bzw. wertrelevanten Abweichungen erkennen lassen, da der Bodenrichtwert in Höhe von 200,00 €/m² auf eine durchschnittliche Normallage – also mit weitgehend mittleren Kriterien – bezogen ist, bedarf es hauptsächlich einer Berücksichtigung der inneren Lage- und Beschaffenheitskriterien. Während sowohl die mittelbare Zuordnung zum Außenbereich durch die Gebietsrandlage als auch die relative Wohnruhe sowie die Sonnenausrichtung und die topographische Geländeabwicklung im zonalen Vergleich als weitgehend wertneutral einzustufen sind, überzeugt der Zuschnitt in Verbindung mit der Gebäudestellung nur eingeschränkt. Ein normal bzw. vorteilhaft gestaltetes Grundstück wird durch rechtwinklige Grundstücksgrenzen und ein Verhältnis der Frontbreite zur Grundstückstiefe von etwa 1:2 gekennzeichnet. Im Sinne der Bodenrichtwertdefinition gilt bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Frontbreite von etwa 20-25 m mit einer Tiefe von etwa 35-40 m als ideal. Das Grundstück ist im Verhältnis Frontbreite/Tiefe insbesondere durch die Vorgartenfläche im Osten mit langer Zufahrt und entsprechend langen Leitungswegen unorganisch. Im Übrigen beziehen sich die Bodenrichtwerte auf Grundstücke, die mit einem modernen und zeitgemäßen Gebäude nach eigenem Gusto bebaubar sind. Die Marktteilnehmer, die also die recht hohen Kaufpreise für unbebaute (Bau)Grundstücke zahlen, vereinbaren diese Preise demzufolge auch nur in Verbindung mit dem Gedanken, das unbebaute Grundstück zukünftig neu zu bebauen und zu nutzen. Erwerber einer Gebrauchtimmobilie können zwar im Detail noch Änderungen vornehmen, sind jedoch konzeptionell meist an die vorhandene Bebauungsstruktur gebunden und differenzieren den Kaufpreis insofern auch nicht nach einem Boden(wert)- und Gebäude(wert)anteil, sondern bilden den Kaufpreis gedanklich vielmehr als Gesamtbetrag. Da für den tatsächlich bereits bebauten Zustand in Verbindung mit der Grundstücksübergröße (siehe nachstehend) andererseits kumulierende Abhängigkeiten bestehen, ist das Abschlagsmaß zusammenzufassen und auf eine Größenordnung von -10% zu begrenzen.

Damit verbleibt immer noch die abweichende Grundstücksgröße. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks für den sachwertorientierten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser umso kleiner, je größer das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf

zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert. Das Grundstück ist mit 1.477 m² deutlich größer als das nur 800 m² große Richtwertgrundstück oder die immer kleiner werdenden Grundstücke in den Neuerschließungsgebieten, was nach aktuellen Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit 376 untersuchten Kauffällen der Jahre 2021 bis 2024 mit der Formel $y = 1,48006 \cdot \text{EXP}(-0,000168 \cdot x) / 1,2939281$ ein Abschlagsmaß von -10,5% ergibt¹².

Soweit zwischen dem Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung und dem Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens bereits rd. 12 Monate vergangen sind, ist abschließend noch eine konjunkturelle Anpassung erforderlich, da die Kaufnachfrage resp. die Kaufpreise für unbebaute (Bau)Grundstücke im Kreis Plön tendenziell zurückgegangen bzw. auch gefallen sind. Nach aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön beträgt der Preis für Bauland im Kreis Plön im Durchschnitt 218,00 €/m² und ist im Jahr 2024 im Verhältnis zum Vorjahr 2023 um -25,1% gefallen. Da es sich hierbei um einen kreisweiten Durchschnitt handelt, der abhängig ist vom Struktureffekt der unterschiedlichen Kaufpreisvolumina in den unterschiedlichsten Baugebieten mit entsprechend abweichenden Bodenwertniveau, ist das Abschlagsmaß auf -10% zu begrenzen, was dann mit 180,00 €/m² dem Bodenwertniveau zum Stichtag 01.01.2022 der vorherigen Bodenrichtwertermittlung entspricht¹³.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

1.477 m ² x 200,00 €/m ² x 0,90 x 0,895 x 0,90 =	214.150,23 €
Bodenwert des Grundstücks	rd. 214.000,00 €

5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m²), des Gebäuderauminhaltes (m³) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungs-

¹² Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 77.

¹³ Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 5, 20.

kosten sind i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte (Modellkosten) zugrunde zu legen. Besonders preisgünstige oder überzogene Herstellungskosten müssen dabei außer Betracht bleiben.

Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 1 der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger Verlag veröffentlichten Richtlinie 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) ausgewiesen¹⁴. Für die Gruppe der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit den Gebäudearten Nr. 1.01 - 3.33 enthalten die NHK 2010 im Unterschied zu den übrigen Gebäudearten noch die beiden Standardstufen 1 und 2 mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr ganz zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m² BGF angegeben¹⁵.

Im Beurteilungsfall handelt es sich baulich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, sodass das Gebäude voll mit dem NHK-Typ 1.01 identisch ist. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde mit 434,00 m² eingangs bereits vorermittelt. Die Standardstufe/-kennzahl des Gebäudes wurde nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung modellbedingt bei etwa 2,25 eingeordnet, was einen vorläufigen Kostenkennwert in Höhe von 752,50 €/m² BGF ergibt.

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

¹⁴ 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.

¹⁵ 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.

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 Drempeelhöhe. Ein fehlender Drempel 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 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- und Anpassungsfaktoren bzw. Zu- und Abschläge können sich z.B. für den Teilausbau eines Kellergeschosses für Nebenwohnzwecke (sofern nicht bereits anderweitig 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 Zweifamilienhauses gegenüber einem Einfamilienhaus ergeben.

Die tabellierten NHK-Standardobjekte haben mit 1,00 m einen höheren Drempel und mit 300,00 m² eine geringere BGF. 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 Drempeelhöhe steigt die Wohnfläche an, was nach Abschlägen von -9% (Objektgröße) und -4,5% (Drempeelhöhe) einen modifizierten Kostenkennwert von $752,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 0,865 = 650,91 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ bzw. rd. 651,00 €/m BGF ergibt¹⁶.

In Anbetracht des Gebäudealters und der baulichen Beschaffenheit wird die wertnachrangige Garage mit Carportüberdachung als Bestandteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen mit einem Restwert in Höhe von 4.000,00 € pauschal bewertet.

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

¹⁶ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 115. EL, Kap. 3.01.2/2 und 150 EL, Kap. 3.01.2/10.

in den Verkehrswert (Marktwert) eingehen! Dies gilt im Übrigen auch für nicht in der ImmoWertV angesprochene besondere Betriebsvorrichtungen. Im Verhältnis zu der Alterswertminderung von baulichen Anlagen sind die besonderen Betriebsvorrichtungen – je nach Art – i.d.R. allerdings einem sehr viel kürzeren Abschreibungszeitraum unterworfen.

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

5.4.2.4 Baunebenkosten

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

5.4.2.5 Baupreisindex

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

Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 4. Quartal 2024 vom Statistischen Bundesamt¹⁷ veröffentlichte und auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 184,7.

¹⁷ Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

5.4.2.6 Regionalfaktor

Der mit Neufassung der ImmoWertV in das Sachwertverfahren eingeführte Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (3) ImmoWertV). Aufgrund der Modellkonformität wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Auf eine Anpassung der Kostenkennwerte der NHK 2010 kann verzichtet werden, wenn bei der Ableitung der Sachwertfaktoren ebenfalls darauf verzichtet wird und somit die örtlichen Marktverhältnisse direkt mit dem Sachwertfaktor erfasst werden, was nach den Modellvorgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach wie vor der Fall ist, sodass es keiner 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 massives Einzelbauwerk) beträgt die Gesamtnutzungsdauer z.B. nur 60 Jahre. Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach Anlage 4 der SW-RL, die im Wesentlichen als Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 in die ImmoWertV ebenfalls übernommen wurde. Danach kann der Modernisierungsgrad aus einer Maßnahmentabelle mit max. 20 zu vergebenden Punkten einzelner Modernisierungselemente abgelesen und aus der ermittelten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad abgeleitet oder sachverständig eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 5 bis 10 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 10 bis 20 Jahre zurück (z.B. 15 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind¹⁸. 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 auch 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 Baubsubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungstichtag ein Alter von bereits 50 Jahren. Der rechnerische Unterschiedsbetrag zwischen der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV neu übernommenen Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt 30 Jahre. Unter Berücksichtigung der nur noch gering anzuerkennenden Modernisierungselemente ist nach den Modellvorgaben gem.

¹⁸ 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.

Anlage 2 ImmoWertV mit max. 5 (Teil)Punkten am Wertermittlungstichtag der sachverständig eingeschätzte Modernisierungsgrad für sog. "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" vorhanden, was eine um 5 Jahre verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren ergibt. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors selbst ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt. Das sind mit 35 Jahre Restnutzungsdauer $\div$ 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 0,4375 (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 in den neueren Immobilienmarktberichten ab 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 berücksichtigt. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z.B. in der Landeshauptstadt Kiel oder im Kreis Rendsburg-Eckernförde) halten hingegen einen pauschalen Ansatz von 5% der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auch noch auf die

allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisaufschlägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarktteilnehmer nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der hier vorgefundenen Form übernommen werden, sodass angesichts der deutlich vernachlässigten Unterhaltung und der Grundstücksübergröße für die baulichen und sonstigen Außenanlagen ein Individualwert in Höhe von max. 5% wirtschaftlich angemessen ist, das sind 11.415,26 €. Hinzu kommt der Restwert der Garage mit Carport.

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 1.01	434,00 m ²	651,00 €/m ²	=	282.534,00 €
+ besondere Bauteile/Einrichtungen			+	<u>0,00 €</u>
= Zwischensumme			=	282.534,00 €
Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag:				
= 282.534,00 € x 1,847 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor			=	521.840,30 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):			x	<u>0,4375</u>
= vorläufiger Gebäudesachwert			=	228.305,13 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.			+	11.415,26 €
+ vorläufiger Sach- bzw. Restwert der Garage mit Carport			+	<u>4.000,00 €</u>
= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.			=	243.720,39 €
+ Bodenwert des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)			+	<u>214.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks			=	457.720,39 €
			rd.	458.000,00 €

5.5 Verkehrswert

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

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

Der Abschnitt "Verfahrenswahl" enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Verkehrswertermittlung herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichs-, das Ertrags- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von direkten oder indirekten

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

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 Marktanpassungs-

zuschläge 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 Sachwertes²⁰. 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 erst durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich noch eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.5.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden 112 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 11/2023 bis 11/2024, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten)

²⁰ Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z. B. "unter 250.000,00 €" in der Regel weitaus besser verkaufen als z. B. in der Preisklasse von "über 500.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 190.000,00 € bis max. 650.000,00 € und mit Bodenwertniveauspannen von 70,00 €/m² bis 100,00 €/m² (Median 100,00 €/m²) bis hin zu >210,00 €/m² (Median 300,00 €/m²) recht anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages dem Grundsatz nach mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus entsprechend an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten ergeben sich vorwiegend Abschläge²¹. Wird der aus Kaufpreisen für vergleichbar anzusehende Objekte abgeleitete Sachwertfaktor sachgerecht angewendet, entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichswertverfahren.

Im Beurteilungsfall ist die Immobilie mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 458.000,00 € in der linken Tabellenspalte (vorläufige Sachwert) zwischen 450.000,00 € und 460.000,00 € und in den rechten Spalten (Bodenwertniveau) mit einem konjunkturrell angepassten Bodenrichtwert in Höhe von 180,00 €/m² zwischen 155,00 €/m² bis 205,00 €/m² (Median 170,00 €/m²) einzuordnen, was einen Sachwertfaktor von 0,98 ergibt. Andererseits liegt das mittlere Baujahr der 112 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön ausgewerteten Kauffälle bei 1983, dies mit einer Spanne der Baualtersklassen von 1960 bis 2023. Im Vergleich dazu ist das Bewertungsobjekt fast 10 Jahre älter. Des Weiteren sind auch der Modernisierungsgrad und die energetischen Eigenschaften gegenüber den Vergleichsobjekten der Stichprobe als unterdurchschnittlich anzunehmen. Die energetischen Eigenschaften einer Immobilie (und z.B. auch die Art der Beheizung) finden mittlerweile deutlich mehr Beachtung und haben einen erheblichen Einfluss auf den Kaufpreis. Hinzu kommen hohe Baukosten, insbesondere auch für die Modernisierung älterer Objekte, sowie die nach wie vor hohen Zinsen für Immobilienkredite und restriktivere Beleihungsgrundsätze. Zudem bleiben aus Erwerbersicht auf der Negativseite auch die Imponderabilien aus dem bauordnungsrechtlich nicht bekannten Dachgeschossausbau grundsätzlich bestehen.

Dem sind insgesamt keine besonderen Vorzüge noch entgegenzuhalten, sodass der eingangs vorgestellte Sachwertfaktor in Höhe von 0,98 nicht aufrechterhalten werden kann. Nach Nachbewertungen von regionalen Vergleichsgutachten des Sachverständigen ist das insoweit zusätzlich erforderliche Anpassungsmaß allein aus individuellen Gründen auf eine Größenordnung von -10% zu begrenzen, nachdem eine Anpassung von ≤ -5% zu niedrig und mit einem Schwellwert von ≥ -15% in Hinblick auf Abschnitt 5.5.2 an dieser Stelle bereits zu viel wäre. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 Absatz 2 ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwert des Grundstücks) ggf. eine weitere Marktanpassung durch marktübliche

²¹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 90, 91.

Zu- und Abschläge erforderlich ist, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung von Sachwertfaktoren durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

Mithin gilt absolut:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	458.000,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	0,98
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,90</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	403.956,00 €
	rd.	404.000,00 €

5.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr 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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden²², baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (...).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV). Bei einer

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

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 zum Zweck der Verkehrswertermittlung unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 feststellbar, ist ein allgemeiner Investitionsbedarf vorhanden. Die Immobilie ist in vielen Teilbereichen sichtbar in die Jahre gekommen, dazu wurde die Pflege/Unterhaltung vernachlässigt. Objektiv betrachtet ist der Gesamteindruck tlw. recht mäßig, das mit Feuchtigkeitsschäden belastete Kellergeschoss präsentiert sich desolat. Andererseits wird im Wertermittlungsverfahren tlw. bereits ein weitgehend baujahrstypischer Zustand erfasst (u.a. mit Bemessung der NHKWerte und Wertminderung wegen Alters in Verbindung mit einer ggf. bereits modifizierten Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer), sodass mit pauschal -10% der Herstellungskosten nach Abschnitt 5.4.3 bzw. rd. -52.000,00 € nur überdurchschnittliche Baumängel/-schäden (einschließlich Modernisierungstau) zusätzlich wertmindernd anzusetzen sind. Also wenn es sich um ein Gebäude handelt, das (wie hier) sowohl innen als auch außen im Vergleich unterdurchschnittlicher als sonst üblich einzustufen ist.

Es ist einsichtig, dass dieser Betrag wertermittlungssystematisch unterhalb der Kosten liegt, die für durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen (in Dach und Fach) aufzuwenden wären. Bei der Quantifizierung des Sonderabschlags ist zudem zu berücksichtigen, dass z.B. Schönheits- und tlw. Kleinreparaturerfordernisse bei Gebrauchtimmobilen vor Einzug bzw. Mieter-/Eigentümerwechsel üblicherweise auch als "Sowiesokosten" zu beseitigen sind. Insofern darf die Immobilie auch nicht mit einem erst wenige Jahre alten Neubau verglichen werden. Übliche verkaufte Objekte haben zudem auch häufig einen Zustand, in denen in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in aller Regel nicht eine umfassend modernisierte Immobilie. Verkäufer solcher Objekte sind in der Praxis auch häufig Erben und Erbengemeinschaften. Hier hat der Voreigentümer altersbedingt meist hohe Investitionen gescheut. Der Durchschnittszustand einer verkauften Gebrauchtimmoblie ist somit im Schnitt oftmals schlechter, als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will. Nur diese Verkäufe werden ausgewertet und sind Basis für Sachwertfaktoren bzw. mittelbare Vergleichszahlen.

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	404.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<u>-52.000,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Grundstücks	352.000,00 €

5.5.3 Verkehrswertergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Sachwert des Grundstücks, der nach den Vorschriften der §§ 35-39 ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 ImmoWertV) sowie der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 352.000,00 € ermittelt wurde.

Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung bereits berücksichtigt, sodass es auch an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf.

Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks **Ritzebeker Weg 18 in 24222 Schwentinental, OT Klausdorf** am **Wertermittlungstichtag 10.12.2024** auf

352.000,00 €

(in Worten: dreihundertzweiundfünfzigtausend Euro)

festzustellen.

Aufgestellt: Kiel, den 28. Januar 2025

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

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) ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
Anlage 2: Straßenplan
Anlage 3: Liegenschaftskarte
Anlage 4: Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens (Wohnhaus)
Anlage 5: Ansichten des Baugenehmigungsverfahrens (Wohnhaus)

- Anlage 6: EG- und KG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens (Wohnhaus)
- Anlage 7: Schnitt und DG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens (Wohnhaus)
- Anlage 8: DG-Grundriss als einfache Prinzipskizze (Wohnhaus)
- Anlage 9: Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens (Garage mit Carport)
- Anlage 10: Ansichten u. Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens (Garage mit Carport)
- Anlage 11: Schnitt des Baugenehmigungsverfahrens (Garage mit Carport)
- Anlage 12: Bild(außen)aufnahmen (13 Seiten)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

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

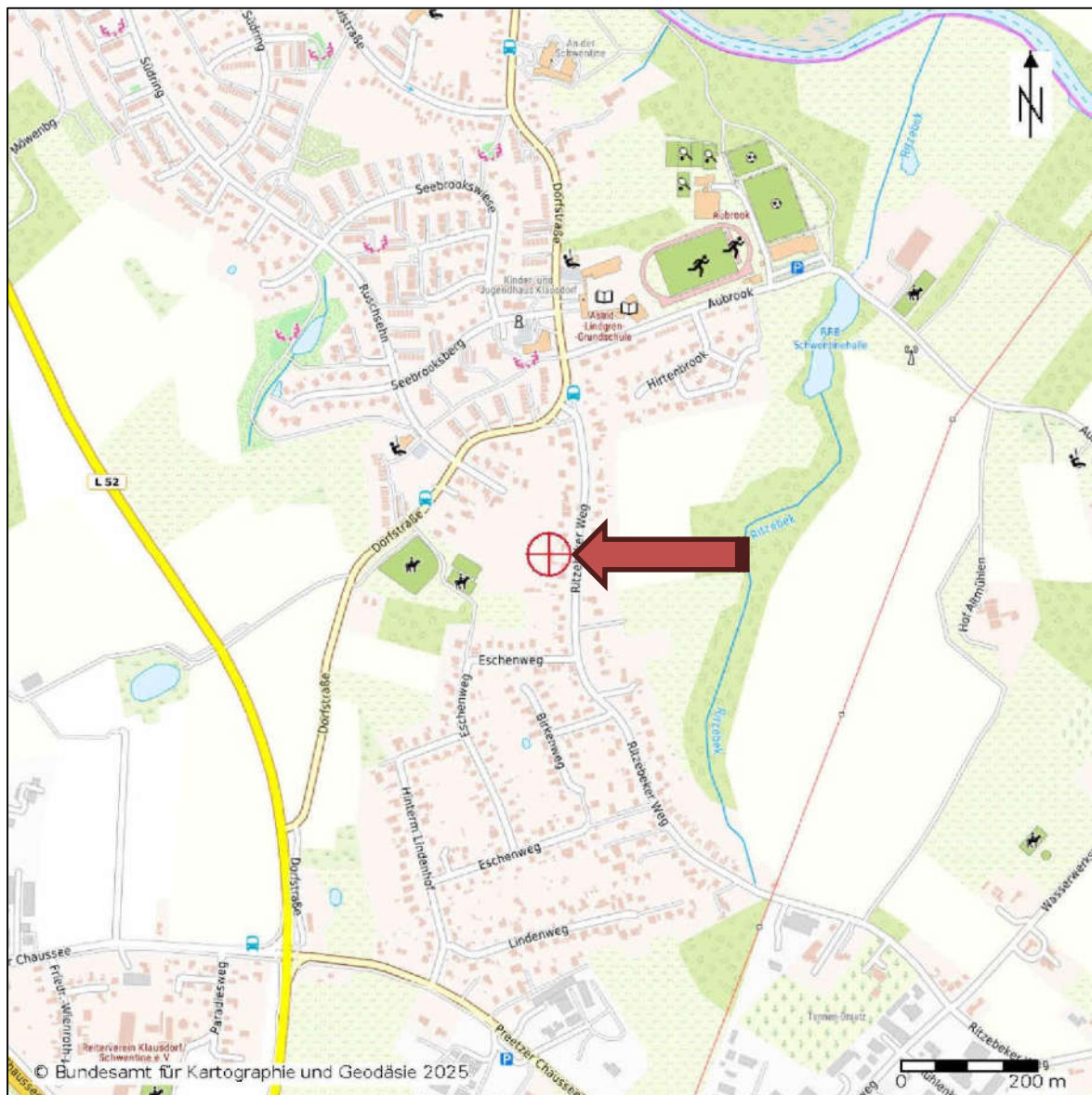
Aktualität:

19.01.2025

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

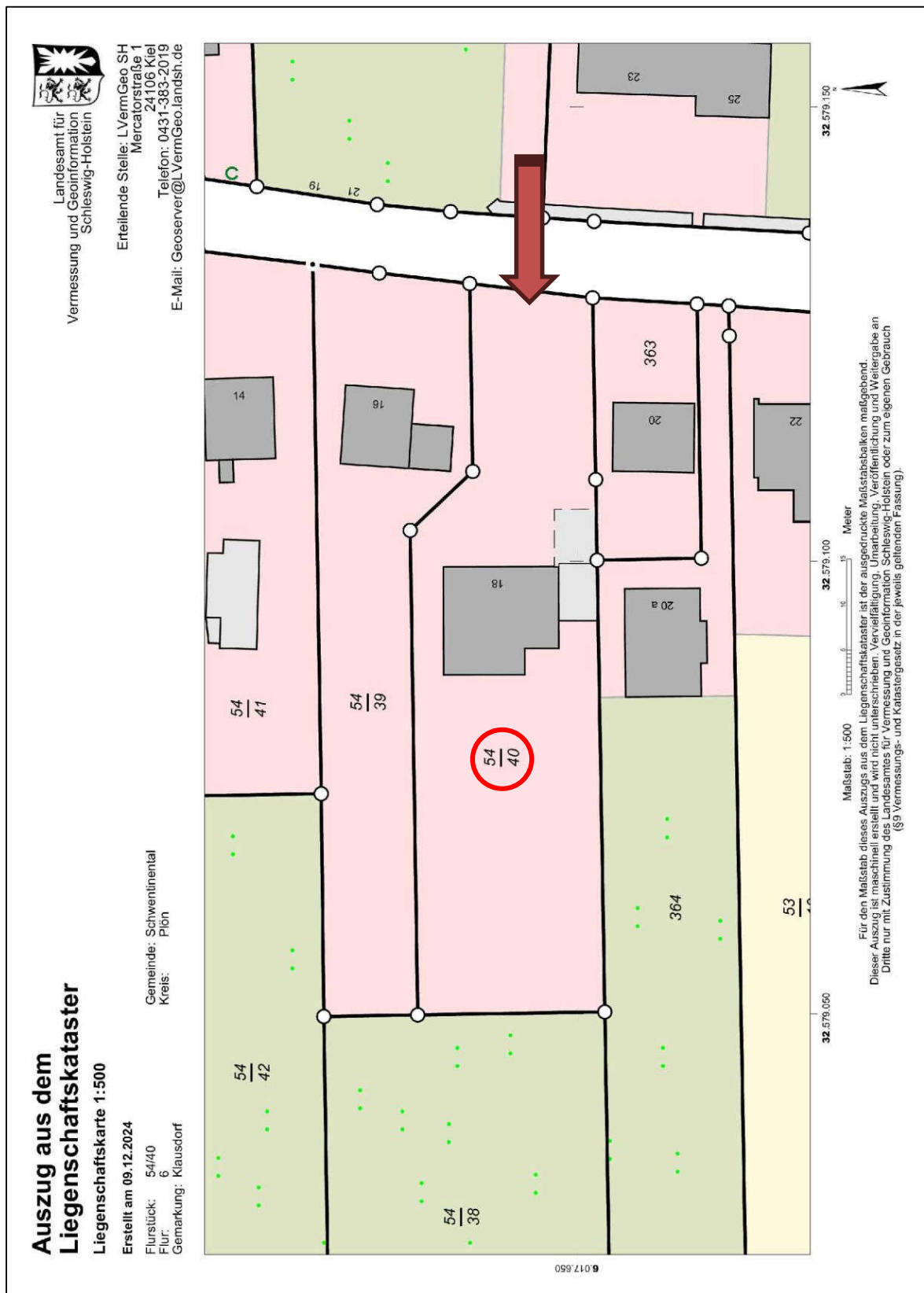
Aktualität:

19.01.2025

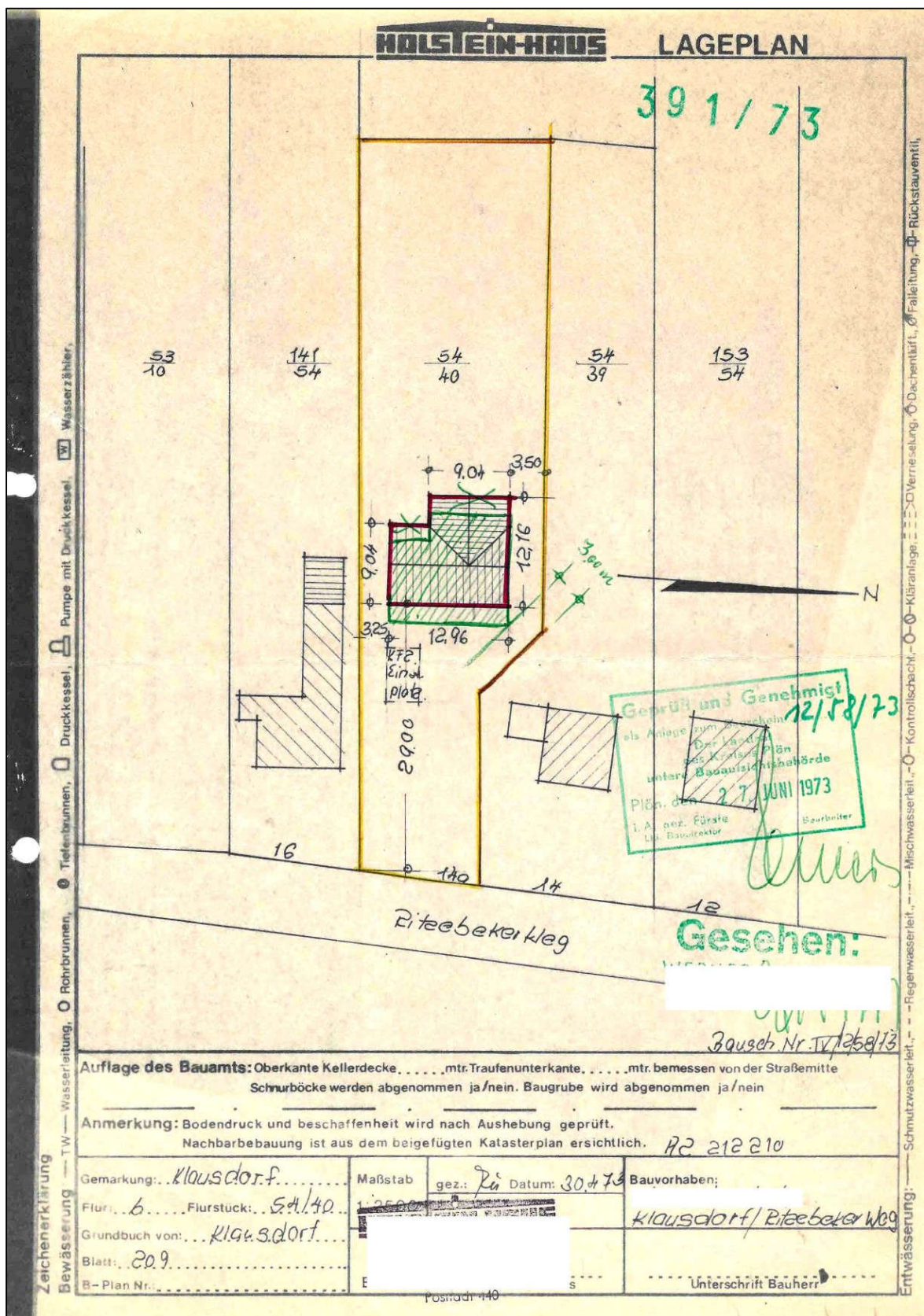
Maßstab:

1:10.000

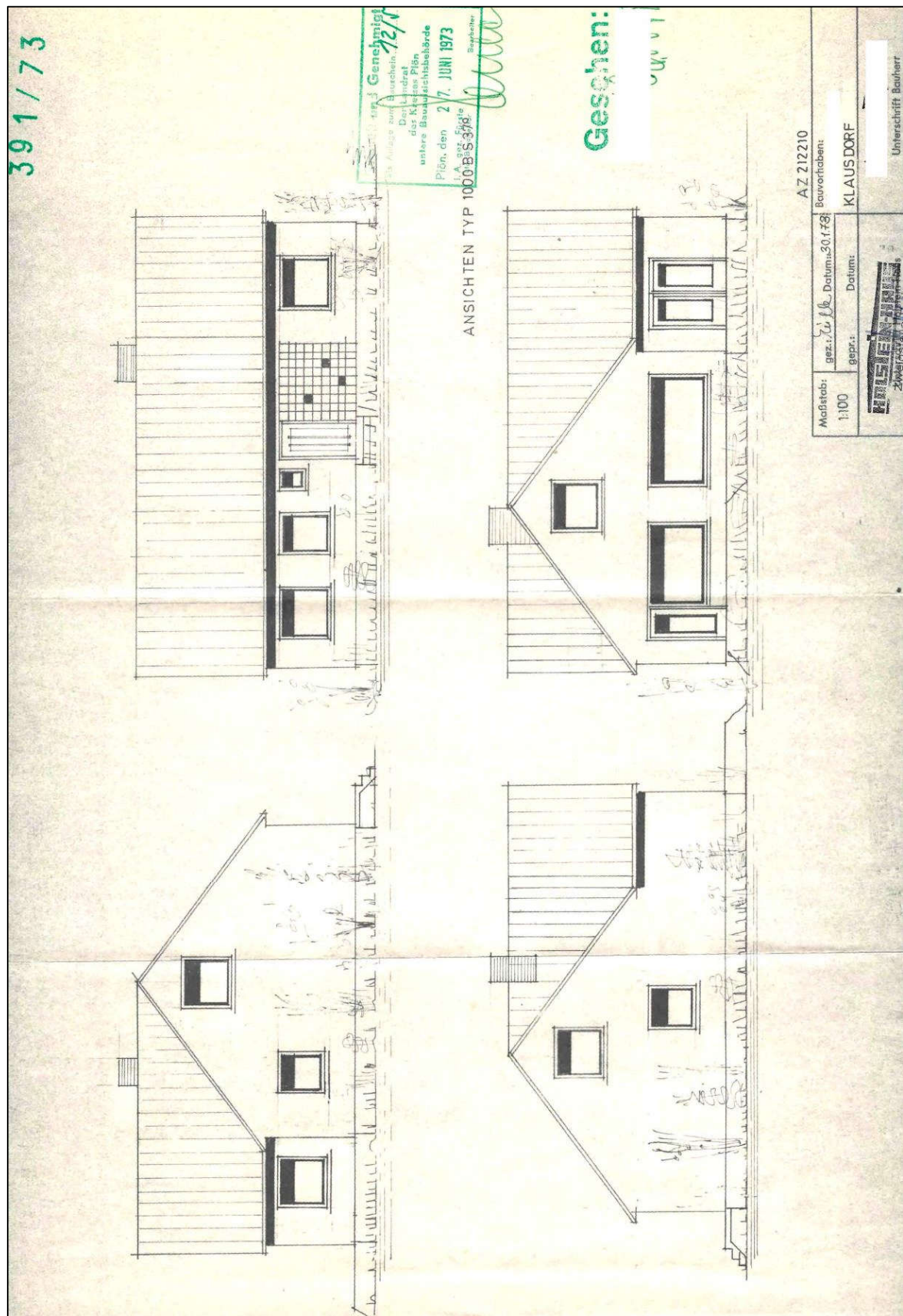
Straßenplan



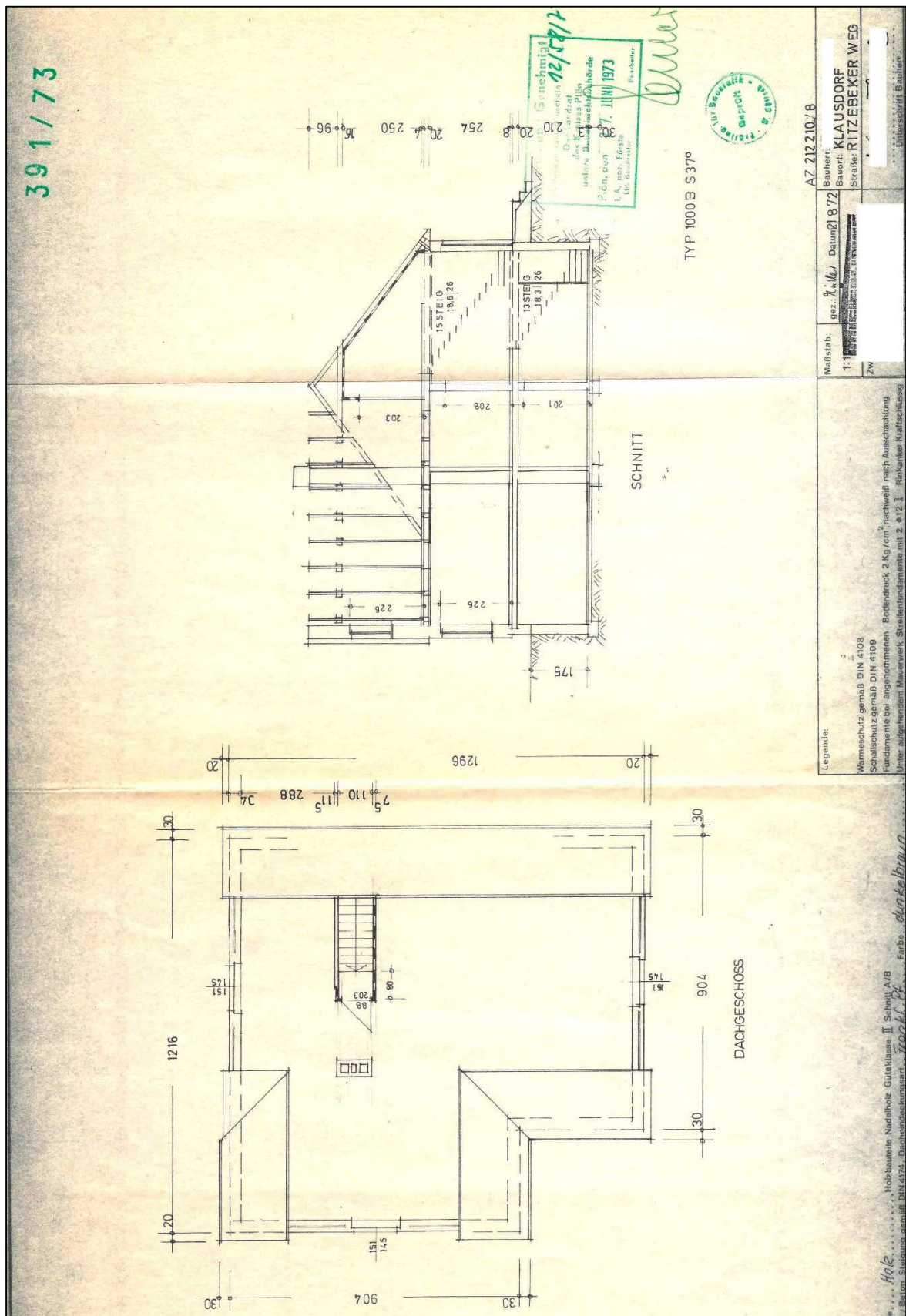
Liegenschaftskarte



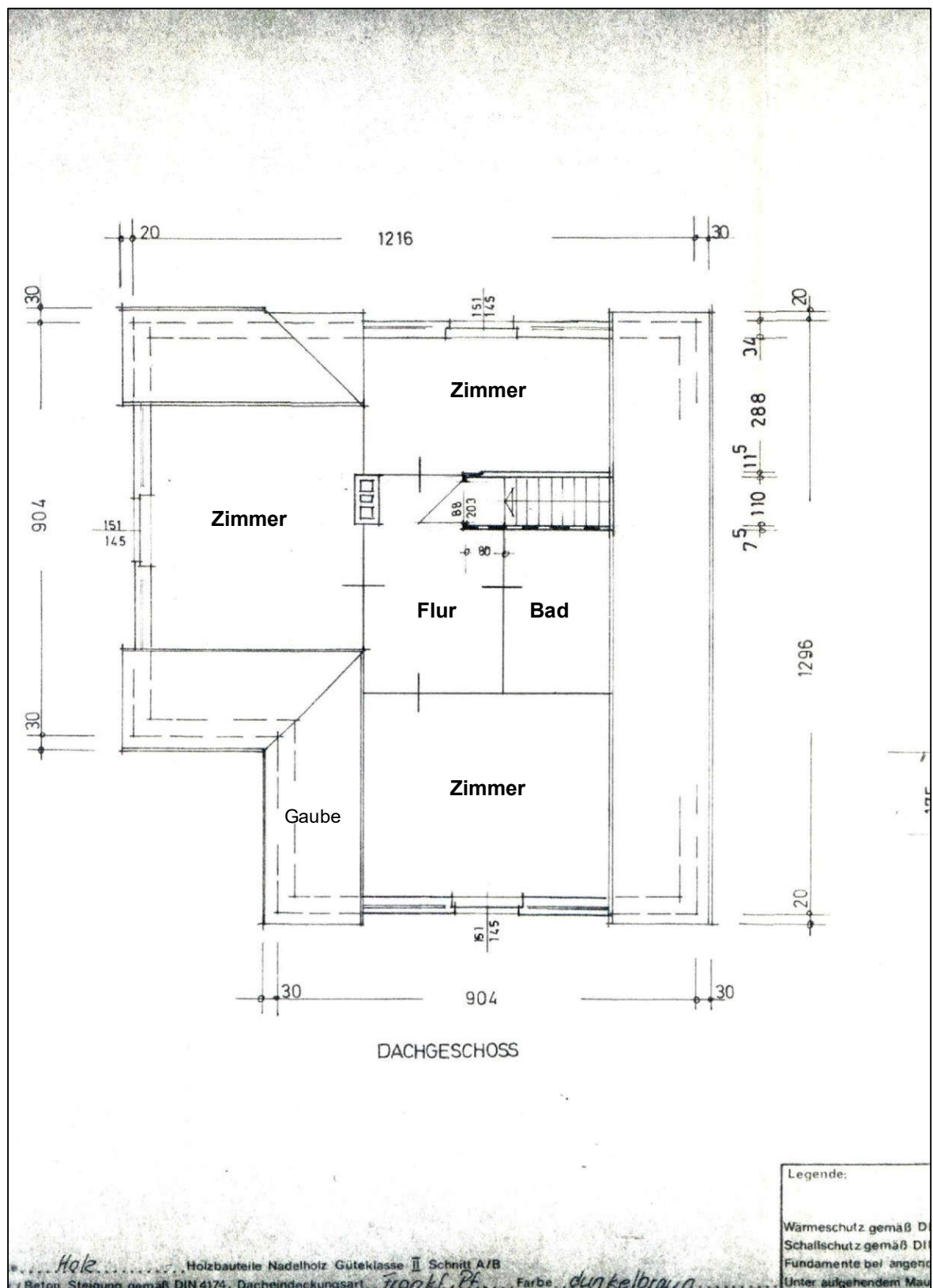
Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens (Wohnhaus)



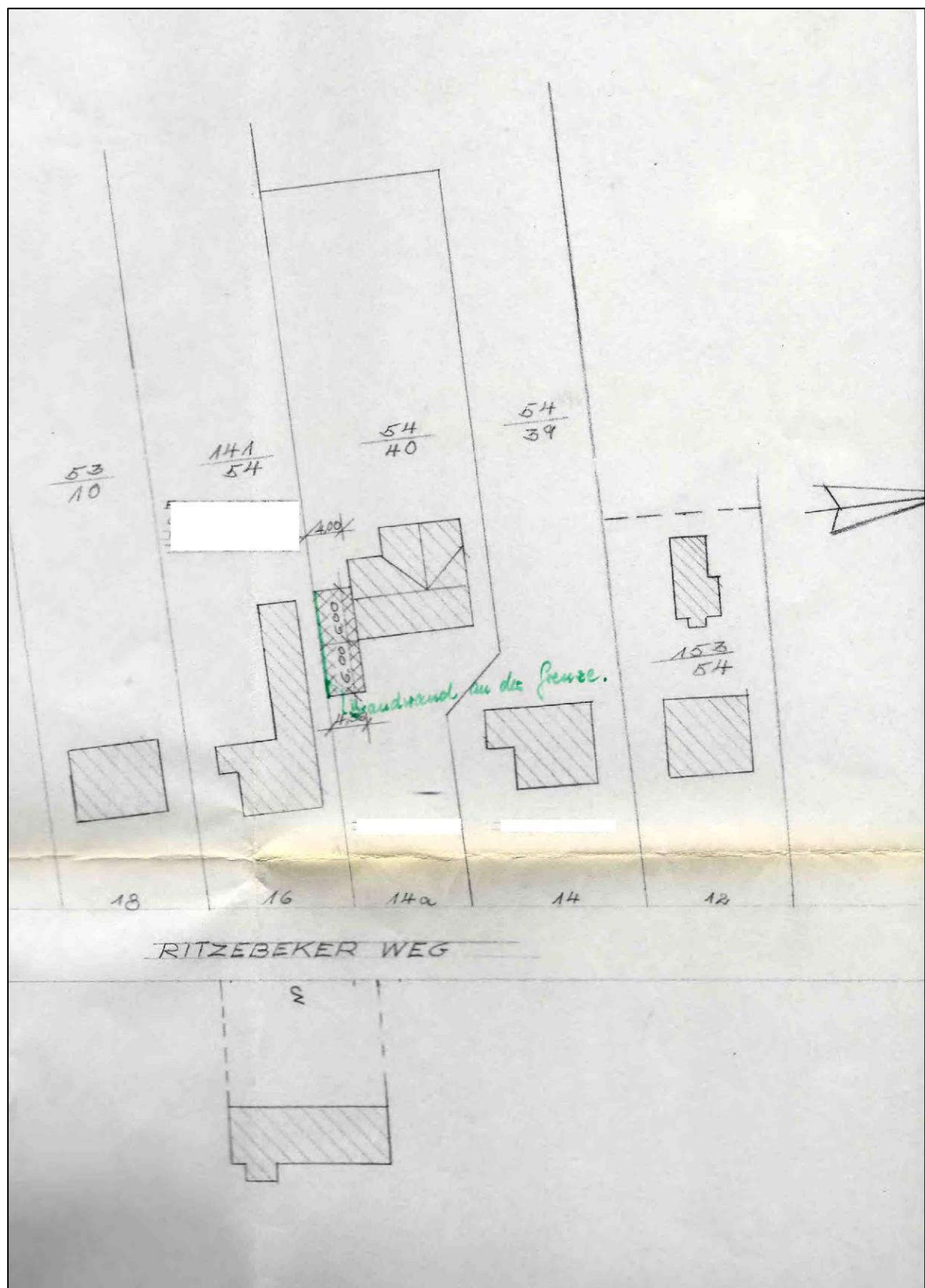
Ansichten des Baugenehmigungsverfahrens (Wohnhaus)



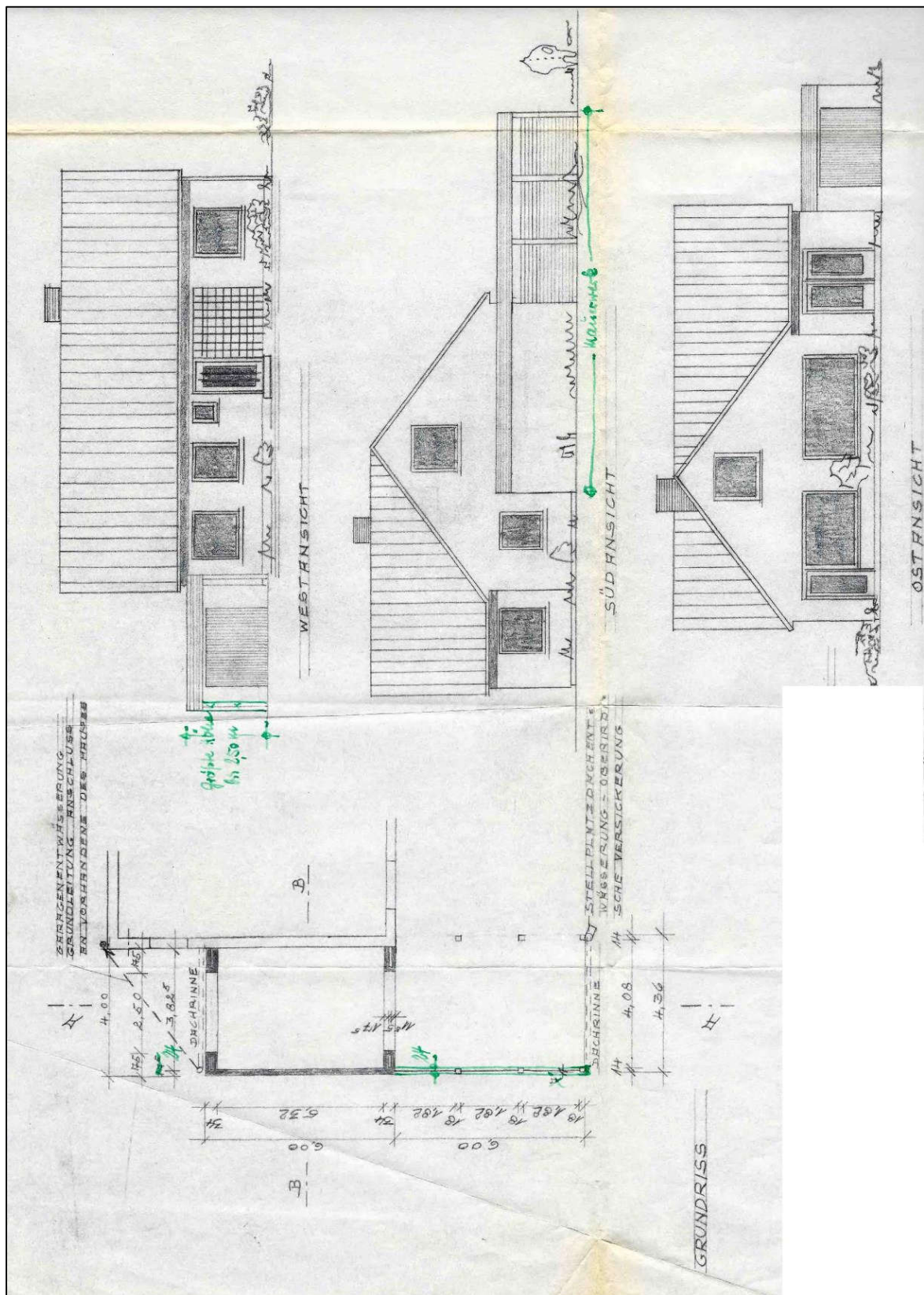
Schnitt und DG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens (Wohnhaus)



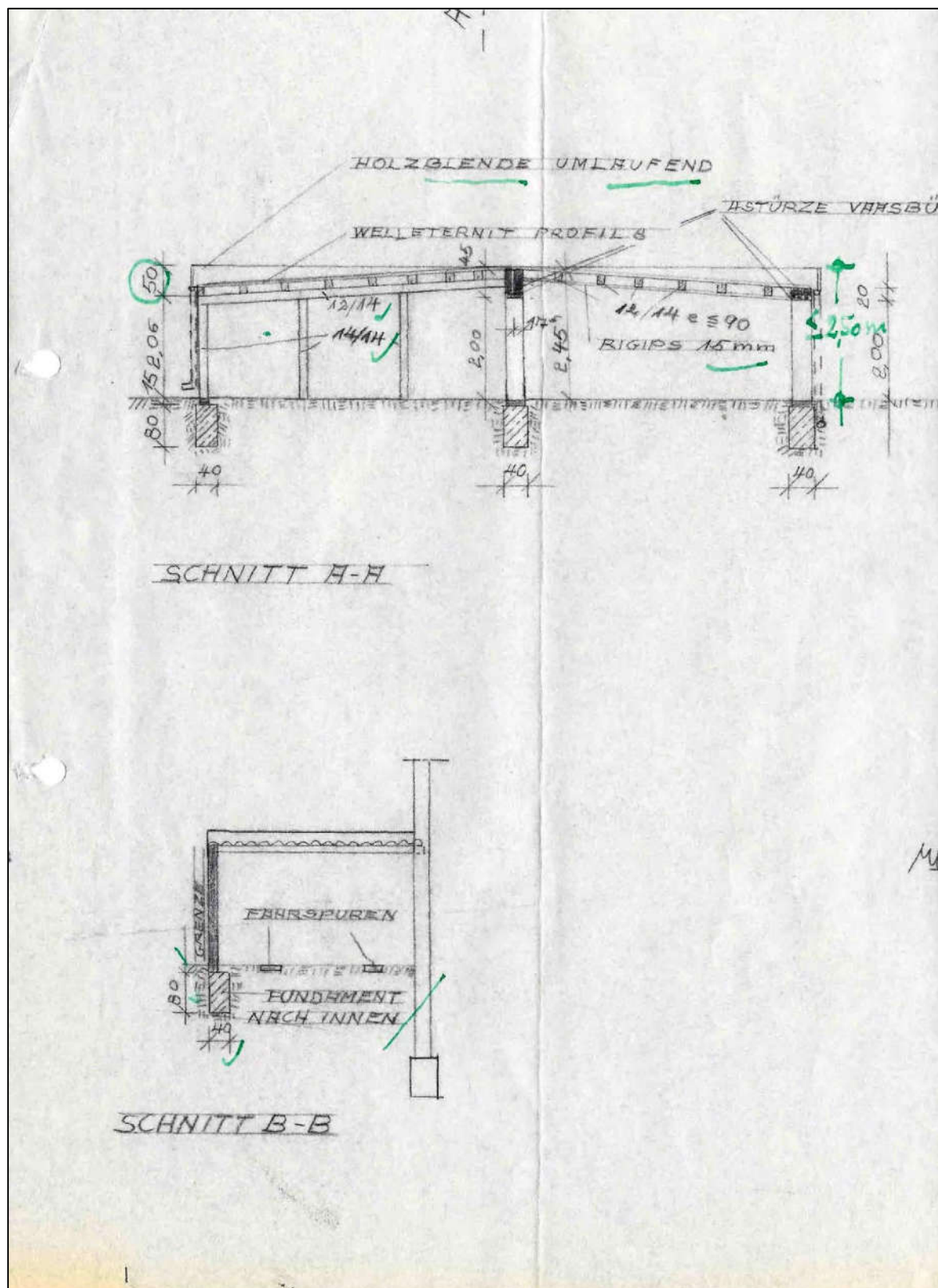
DG-Grundriss als einfache Prinzipskizze (Wohnhaus)



Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens (Garage mit Carport)



Ansichten und Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens (Garage mit Carport)



Schnitt des Baugenehmigungsverfahrens (Garage mit Carport)



Bild 1: Ritzebeker Weg (Süd-Nord-Richtung)



Bild 2: Ritzebeker Weg (Nord-Süd-Richtung)



Bild 3: Straßen-/Ostansicht des Grundstücks



Bild 4: Blick in den Vorgarten Richtung Wohnhaus



Bild 5: Grundstückszufahrt

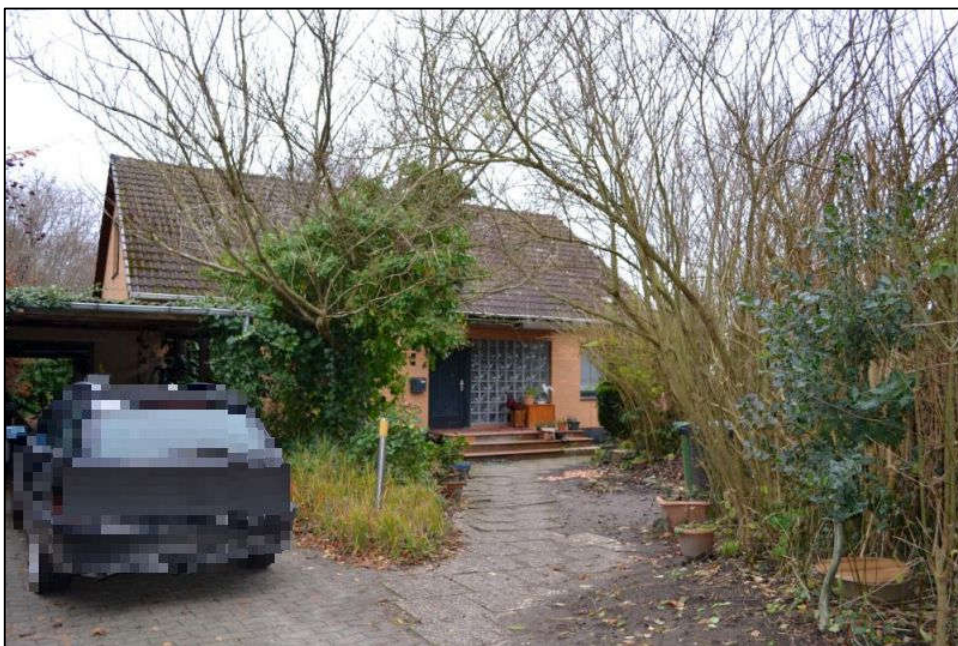


Bild 6: Hauszuwegung



Bild 7: Ostansicht des Wohnhauses

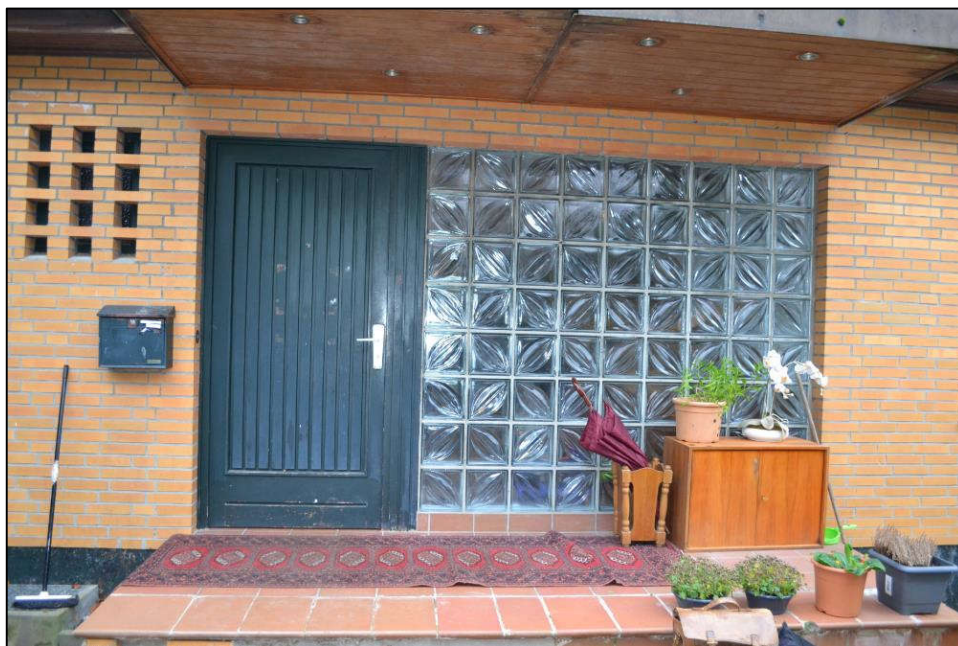


Bild 8: Hauseingang



Bild 9: Blick entlang der Ostseite des Wohnhauses



Bild 10: Giebelnordseite des Wohnhauses mit Außentreppe zum KG

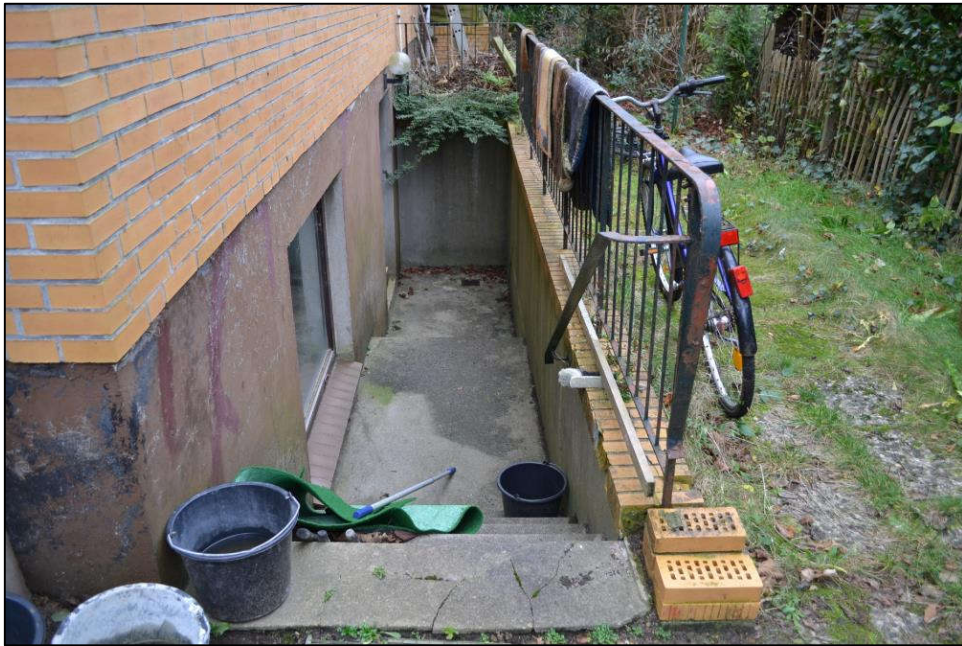


Bild 11: Außentreppe zum KG



Bild 12: KG-Außentür



Bild 13: Blick entlang der Nordgrenze



Bild 14: Vorder-/Ostansicht des Carports



Bild 15: Blick in den Carport zur Garage



Bild 16: Blick in die Garage



Bild 17: Rück-/Westansicht der Garage



Bild 18: Südwest(teil)ansicht des Wohnhauses



Bild 19: Süd(teil)ansicht des Wohnhauses

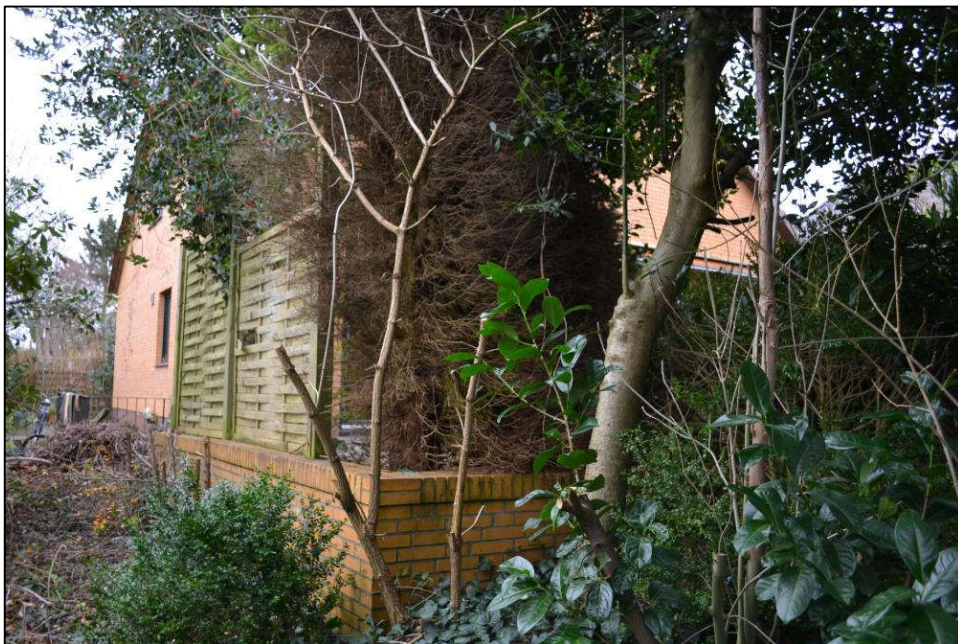


Bild 20: Nordwest(teil)ansicht des Wohnhauses



Bild 21: Westansicht des Wohnhauses

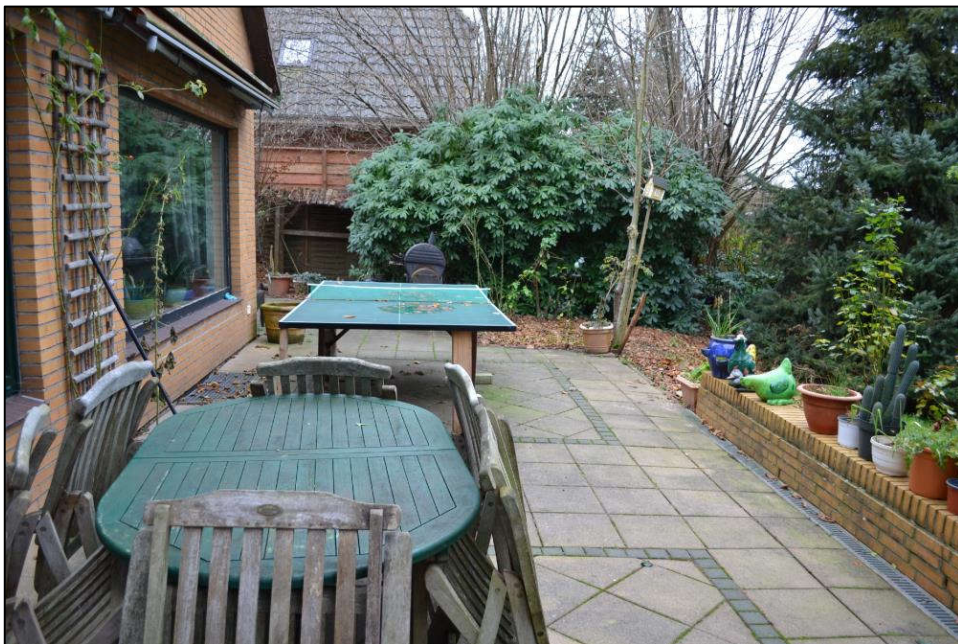


Bild 22: Blick über die Terrasse nach Süden



Bild 23: Blick über die Terrasse nach Norden



Bild 24: Blick in den Hausgarten nach Westen



Bild 25: Hausgarten im Westen

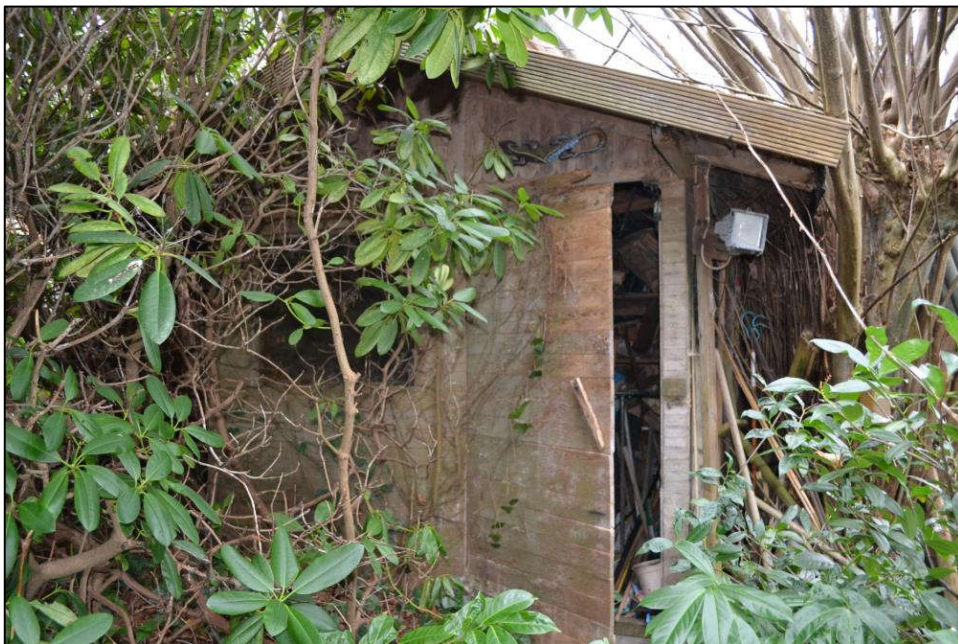


Bild 26: Holzschuppen (einer von zwei)