



THILO RUDROFF REV

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

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön
- Abteilung 8 -
Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Geschäfts-Nr.: 8 K 3/25

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: 26.08.2025

Az.: 25-06-05

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

GUTACHTEN

- ohne Innenbesichtigung des Erd- und Dachgeschosses -
über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Zweifamilienhaus (plus Einliegerwohnung im Spitzboden)
bebauten Grundstücks Seestraße 3, 5 in 24211 Pohnsdorf



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 ermittelt mit rd.**

230.000,00 €.

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



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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6
2	Daten des Grundstücks	6
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	7
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	7
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
3	Beschreibung des Grundstücks	8
3.1	Wohn- und Verkehrslage	8
3.2	Erschließungssituation	9
3.3	Beschaffenheit	10
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	11
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	11
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	12
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	12
3.5.4	Baulasten	12
3.5.5	Denkmalschutz etc.	12
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	13
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	13
4.1	Allgemeines	13
4.2	Rohbaumerkmale	14
4.3	Ausbauzustand	15
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	17
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	17
4.6	Bauzahlen	19
4.6.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	19
4.6.2	Wohn- und Nutzfläche (WNF)	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	28
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	29
5.4.2.4	Baunebenkosten	29
5.4.2.5	Baupreisindex	30
5.4.2.6	Regionalfaktor	30
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	30
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	34
5.5.1.1	Allgemeines	34
5.5.1.2	Sachwertfaktor	37
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
5.5.3	Verkehrswertergebnis	41
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	42
8	Verzeichnis der Anlagen	43

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 17.04.2025, zugestellt am 28.04.2025, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Pohnsdorf Blatt 83** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 4 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 21.07.2025 (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 (21.07.2025).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 2.592 m² großes Grundstück, das mit einem im Erd- und im Dachgeschoss giebelständig vertikal geteilten Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Spitzboden bebaut ist. Der bauliche Ursprung des mit Reet gedeckten Gebäudes ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekannt. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt geschätzt etwa 260 m². Bis auf den ausgebauten Spitzbodenraum konnte die Immobilie innen nicht besichtigt werden. Es besteht augenscheinlich ein allgemeiner Investitionsbedarf (u.a. Dacheindeckung).

1.6 Grundstücksanschrift

Seestraße 3, 5, 24211 Pohnsdorf.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. Die besichtigte Einliegerwohnung im Spitzboden steht leer. Die Wohnung Seestraße 3 (Nordseite) wird vermutlich vom Eigentümer bewohnt. Die Wohnung Seestraße 5 (Südseite) wurde dem Vernehmen nach von dem in Abteilung II, lfd. Nr. 2.1 eingetragenen Wohnungsberechtigten bewohnt, der verstorben sein soll. Vorhandene Einrichtungsgegenstände/Hausrat sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 21.07.2025 zwischen 09:00 bis 11:00 Uhr allein durchgeführt (Begründung siehe nachstehend).

1.9 Besichtigungsumfang

Der Sachverständige hat dem Eigentümer den Zeitpunkt der geplanten Ortsbesichtigung am 02.05.2025 für den 05.06.2025 ab 09:30 Uhr nach vorheriger Terminabstimmung rechtzeitig mitgeteilt. Am 04.06.2025 hat der Eigentümer mitgeteilt, dass er wegen beruflicher Verhinderung für die nächsten Wochen ortsabwesend sei. Daraufhin wurde als neuer Ortsbesichtigungstermin verbindlich der 18.07.2025 ab 09:00 Uhr vereinbart. Am 17.07.2025 hat der Sachverständige erneut am Vortag vom Eigentümer die Mitteilung erhalten, dass er beruflich und wegen der Ortsferne nach wie vor nicht abkömmlich sei. Innerhalb eines Telefonats wurde stattdessen die Zurverfügungstellung eines Schlüssels zumindest für die leerstehende Wohnung im Spitzboden durch den Nachbarn Seestraße 3 a in Aussicht gestellt. Nach Rücksprache des Eigentümers mit dem Nachbarn wurde daraufhin der 21.07.2025 ab 09:00 Uhr vereinbart. Zum angegebenen Zeitpunkt hat der Sachverständige den Schlüssel beim Nachbarn abgeholt, die gemeinsame Heizung (s. Abschnitt 2.5) und die Einliegerwohnung im Spitzboden besichtigt. Ansonsten fand die Besichtigung von außerhalb des Gebäudegrenzen statt.

Mithin erfolgt diese Wertermittlung im Wesentlichen nach dem äußeren Anschein (d.h. bis auf den Spitzbodenraum von außerhalb der Gebäudegrenzen) und den zur Verfügung stehenden Baugenehmigungsunterlagen, sodass hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale sowie des baulichen Unterhaltungszustands eine nicht unerhebliche Wertermittlungs- bzw. Ergebnisunsicherheit des Gutachtens verbleibt.

Die durch den Sachverständigen am 21.07.2025 angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 13 auszugsweise beigelegt.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 17./21.02.2025.

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 08.05.2025.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 09.05.2025.
- Auskunft des Amtes Preetz-Land zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 15.05.2025.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Pohnsdorf vom 21.05.2025.
- Aus der Grundakte angeforderte Eintragungsbewilligungen (begünstigende Rechte), die mit Anschreiben vom 21.07.2025 zugesandt wurden.
- Internetseiten des Amtes Preetz-Land/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.

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Pohnsdorf Blatt 83** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
4	Pohnsdorf	003	179	Landwirtschaftsfläche Wohnbaufläche, Seestraße 3, 5	2.592 m ²

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für (...).
6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 3/25); eingetragen am 21.02.2025.

Hinweis: Das in Abteilung II mit der lfd. Nr. 2 eingetragene Recht wird nicht bewertet.

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 sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Stattdessen gibt es begünstigende Rechte an einem Nachbargrundstück, die wie folgt mitzuteilen sind:

1. Mit Eintragungsbewilligung vom 06.06.2013 wurde zugunsten des jeweiligen Eigentümers des heutigen Flurstücks 179 (Seestraße 3, 5) und zulasten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 119 (Seestraße 3 a) ein Wegerecht an einer Auffahrt zum Befahren mit Fahrzeugen und zum Begehen eingeräumt. Nach dem Lageplan verläuft das Wegerecht nordöstlich des neu gebauten Nachbarhauses Seestraße 3 a. Ob das Wegerecht tatsächlich ausgeübt wird, war in der Örtlichkeit nicht erkennbar.

2. Mit Eintragungsbewilligung vom 12.10.2015 wurde zugunsten des jeweiligen Eigentümers des heutigen Flurstücks 179 (Seestraße 3, 5) und zulasten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 119 (Seestraße 3 a) die Nutzung und Unterhaltung einer gemeinsam angeschafften und zwischenzeitlich errichteten Holzpelletheizungsanlage bewilligt und beantragt: Wir räumen dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks auf Dauer das Recht ein, die im Hauswirtschaftsraum des Gebäudes des dienenden Grundstücks errichtete Holzpelletheizungsanlage mitzubedenutzen und mitzubetreiben. Er ist ferner berechtigt, den als Pelletvorratslager dienenden, sich auf dem dienenden Grundstück befindlichen Schuppen mitzubedenutzen. Er ist ferner berechtigt, das dienende Grundstück zu diesem Zwecke zu betreten und es auch durch Dritte betreten zu lassen. Die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und des Betriebs der Anlage obliegt dem Eigentümer des herrschenden und den Eigentümern des dienenden

Grundstücks zu gleichen Teilen. Dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks wird gestattet, Fernheizungsrohre über das dienende Grundstück zu nutzen, zu betreiben, zu unterhalten und bei Bedarf instand zu setzen und zu erneuern. (...).

Der Sachverständige hatte Gelegenheit, die im Hauswirtschaftsraum Seestraße 3 a installierte Pelletheizung und das Pelletvorratslager (als Sacksilo in einem Holzschuppen) zu besichtigen (siehe auch Abschnitt 4.3 Heizung).

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Pohnsdorf, und zwar am nordöstlichen Ortsrand westlich der Straße Zum Heischberg und südlich der Preetzer Straße (L 49). Erschlossen wird das Grundstück von der Seestraße im Westen mit einer vor dem Grundstück endenden Stichstraße und einem Weg mit Fahrspur, der als Fußweg in der Preetzer Landstraße mit einer Bushaltestelle endet. Die Seestraße erschließt mit Ein- und Ausfahrt von der L 49 mit einer Länge von 400 m fast den gesamten Ortsteil bis in die Nähe des Postsees. Weitere Straßen sind die Seekoppel und Zum Heischberg. Das innerörtliche Verkehrsaufkommen ist gering (Anliegerverkehr). Demgegenüber ist der Straßenverkehr der hier unweit nördlich vorbeiführenden Preetzer Landstraße zumindest im Freien und bei geöffneten Fenstern noch deutlich zu vernehmen. Der Ortsteil wird als Straßendorf baulich geprägt durch Einfamilienhäuser in eingeschossiger offener Bauweise, dies aus den 1960-1980er Jahren, tlw. handelt es sich um historische Gebäude sowie tlw. um Baulückenverdichtungen. Zwischen den westlichen Zufahrten grenzt ein Spielplatz an. Am östlichen Ortsrand ist ein Neuerschließungsgebiet entstanden. Gewerbeflächen sind westlich an der Seestraße vorhanden.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Preetz-Land mit Sitz in Schellhorn angehörige politische Gemeinde Pohnsdorf hat auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2022 nur 389 Einwohner. Neben den beiden Hauptorten Pohnsdorf und Sieversdorf gibt es im Außenbereich noch die Ortsteile Pohnsdorfer Stauung, Neuwühren, Hohenhorst, Hörnsee, Kronsredder, Tannenredder und Pohnsdorferfeld sowie Hofstellen als Einzellagen. Die Gemeinde liegt zwischen der Landeshauptstadt Kiel und der Stadt Schwentinental (Ortsteil Raisdorf) im Norden und der Stadt Preetz im Südosten. Über die Landesstraße L 49 ist die Gemeinde in westlicher Richtung an die Bundesstraße B 404 angeschlossen. In östlicher Richtung erreicht man über Preetz die Bundesstraße B 76. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von etwa 2.462 ha und wird überwiegend noch durch die Landwirtschaft sowie durch große Waldbestände geprägt. Eine infrastrukturelle Ausstattung gibt es bis auf typische dörfliche Einrichtungen nicht, sodass nächstgelegene die Stadt Preetz als Unterzentrum mit vielfältigen geschäftlichen Einrichtungen und Dienstleistungen, mit dem Bahn- und Busanschluss Richtung Kiel und Lübeck sowie mit

übergeordneten Einrichtungen wie etwa Schulen oder Krankenhaus aufgesucht werden muss. Die Entfernung bis zum westlichen Stadteingang beträgt 1,5 km, bis zum Stadtzentrum sind es 3,5 km. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Preetzer Straße fast vor der Haustür. Die Gemeinde Schellhorn mit dem Sitz der Amtsverwaltung liegt 4 km entfernt. Bis zur Kreisstadt Plön sind es über die B 76 19 km. Die Landeshauptstadt Kiel ist nach 18 km erreichbar.

Insgesamt gesehen handelt es sich um eine nicht vollständig ruhige Wohnlage innerhalb eines Ortsteils einer äußerst kleinen Landgemeinde unweit westlich der Stadt Preetz mit Zuordnung zum Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland. Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sind die beiden Hauptorte Pohnsdorf und Sieversdorf. Die Freiraumqualität und der Charakter des Ortsteils Pohnsdorf wird vornehmlich von der L 49 und durch die Postseelage bestimmt. Die Gemeinde verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr, eine Kindertagesstätte sowie mehrere Vereine und Verbände. Die Anbindung an die infrastrukturelle Versorgung ist ansonsten zwar nur mittelbar gegeben, andererseits liegt das Unterzentrum Preetz nicht allzu weit entfernt.

3.2 Erschließungssituation

Das Grundstück hat faktisch zwei Anbindungen an die Seestraße im Westen durch zwei in Ostnordost- und Nordost-Richtung führende Straßen bzw. Wege. Die südlich des Spielplatzes bis zur Westgrenze führende Stichstraße ist mit einer Schwarzdecke dauerhaft befestigt. Die nördliche hat den Charakter eines Weges mit Fahrspur. Sie dient insbesondere der verkehrlichen Erschließung als Zufahrt zum Grundstück mit Stellplatzmöglichkeiten vor dem Gebäude. Sie endet als Fußwegverbindung vor der L 49 mit einer dort vorhandenen Bushaltestelle.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telefon sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser angeschlossen ist, sodass eine erschließungs- und ausbaubetragsfreie Baulandqualität besteht (baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV). Ein Gas- und Glasfaseranschluss ist vermutlich nicht vorhanden.

Das zur maßgeblichen Erschließungssituation darüber hinaus im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht noch ergänzend um Auskunft gebetene Amt Preetz-Land hat mit Erschließungs- und Anliegerbeitragsbescheinigung vom 15.05.2025 das Folgende mitgeteilt:

Widmung: *Das Grundstück liegt an einer öffentlich gewidmeten Straße.*

Erschließung: *Für das o.g. Grundstück stehen keine Erschließungskosten nach § 127 ff BauGB, Geldleistungen nach § 63 BauGB bzw. Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB und Forderungen nach § 135a BauGB und dem § 8 Kommunalabgabengesetz zur Abrechnung offen. Auch ruhen keine Forderungen mehr auf dem Grundstück.*

Das Recht auf Erhebung von Beiträgen zu den Kosten für Herstellung, den Ausbau, die Erneuerung sowie den Umbau von öffentlichen Einrichtungen aufgrund landesrechtlicher Bestimmungen (Kommunalabgabengesetz S-H) bleibt unberührt.

Entwässerung: *Das Grundstück ist an die gemeindliche Vollkanalisation für die Schmutzwasserentsorgung nach dem Trennsystem angeschlossen. Die Schmutzwasserkanalisation ist in der Unterhaltung und im Eigentum des Abwasserzweckverbandes Preetz. Der Regenwasserkanal wird von der Gemeinde Pohnsdorf betrieben.*

3.3 Beschaffenheit

Das Grundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches und einem Vergleich mit dem Liegenschaftsbuch eine Größe von 2.592 m². Die Größe ist für ein Ein-/Zweifamilienhaus nicht nur überdurchschnittlich, sondern im Zuschnitt auch unregelmäßig. Zum einen bedingt durch eine Teilung des heutigen Nachbargrundstücks Seestraße 3 a (Flurstück 119). Zum anderen mit dem Gartenland in der Anbauverbotszone (20 m Breite) entlang der L 49 in Ostnordost-Richtung keilförmig mit einer spitz zulaufenden östlichen Grenzlänge von nur etwa 7,5 m an der Straße Zum Heischberg. Die mittlere Westsüdwest-Ostnordost-Ausdehnung des Grundstücks beträgt nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte insgesamt etwa 120 m, ist also auch insoweit überdurchschnittlich lang gestreckt. Im Bereich der Gebäudestellung im Westen beträgt die mittlere Nordnordwest-Südsüdost-Ausdehnung etwa 35 m mit einer westlichen Grenzlänge von etwa 32 m und einer nördlichen von etwa 20,5 m. Die üblichen Grenzabstandsflächen von mindestens 3 m werden auf der Gebäudesüdseite durch Vorbauten und auf der Nordseite durch den schmalen Durchgang nach Osten unterschritten.

Die Geländeoberfläche des Grundstücks ist im Bereich der Gebäudestellung annähernd eben. Die Stellplatzflächen auf der Nordseite des Gebäudes liegen mit einem 6-stufigen Treppenaufgang deutlich tiefer, sodass an dieser Stelle kein barrierefreier Zugang besteht. Ansonsten fällt das Gelände dem Grundsatz nach mit einem Quergefälle in Nordwest-Richtung flach ab.

Die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf ist dem Grundsatz nach nicht ideal, denn Terrasse und Hausgarten haben eine östliche Orientierung, während auf der weitaus attraktiveren West- und Südseite der Grenzabstand keine adäquate Gartennutzung erlaubt.

Die überbaute Grundfläche (GR) des noch näher zu beschreibenden Gebäudes beträgt etwa 189 m², was ohne Berücksichtigung von baulichen Nebenanlagen und sonstigen versiegelten bzw. befestigten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 2.592 m² eine unterdurchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,07 als bauliches Nutzungsmaß ergibt, die allein aus der überdurchschnittlichen Grundstücksfläche mit wertmäßig nachrangigem Gartenlandanteil in ostnordöstlicher Verlängerung resultiert.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

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

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. entsprechenden Fachgutachtern ausgeübt werden. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt, eigene Recherchen wurden nicht angestellt. Unbekannt ist daher auch, in welchem Umfang in den Baulichkeiten u.U. noch Baumaterialien enthalten sind, die nach aktuellen Regelungen zur Verwendung von gefährdenden Materialien nicht mehr verbaut werden dürfen bzw. zu entfernen sind. (...).

So oder ähnlich lauten regelmäßig die üblichen Standardformulierungen in Gutachten zum Zweck der Verkehrswertermittlung. Da andererseits auch keine konkreten Anhaltspunkte z.B. hinsichtlich vornutzungsbedingter Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderungen vorliegen, wurde auf die Einholung einer gebührenpflichtigen Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster beim Amt für Umwelt als Untere Bodenschutzbehörde im Kreis Plön verzichtet¹.

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 Gemeinde Pohnsdorf als Wohnbaufläche (W) dargestellt².

¹ Nachrichtlich ist außerdem darauf hinzuweisen, dass nach der Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Pohnsdorf für die Lage des Grundstücks keine Altablagerungen bekannt sind und Pohnsdorf nicht zu den Gemeinden zählt, die im 2. Weltkrieg in besonderem Maße von Bombenabwürfen betroffen waren, sodass ein Vorkommen von Kampfmitteln im Gemeindegebiet als nicht wahrscheinlich festgestellt wurde.

² Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Preetz_Land/Pohnsdorf/F/Urschrift/2311_F_Urkunde.pdf.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nach Auskunft des Amtes Preetz-Land nicht, auch ein Aufstellungsverfahren ist nicht bekannt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist vielmehr nach der planeretzenden 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 näheren Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.5.4 Baulasten³

Nach schriftlich erteilter Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön ist das Grundstück Gemarkung Pohnsdorf, Flur 3, Flurstück 179 im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Pohnsdorf nicht enthalten. Zulasten und zugunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen.

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, Gründendenkmale etc. nicht eingetragen⁴.

³ Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der privaten Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern. Eine Baulast dient vereinfacht formuliert dazu, eine Bebauung zu ermöglichen, die ohne Übernahme einer Baulast ansonsten aufgrund von Verstößen gegen die Bauordnung nicht möglich bzw. nicht zulässig wäre. Typische Baulasten sind z.B. Abstandsbaulasten, Vereinigungsbaulasten oder Stellplatzbaulasten, aber z.B. auch Baulasten zur Sicherung der Nutzung durch eine bestimmte Personengruppe. Eine Baulast erlischt durch den schriftlichen Verzicht der Baurechtsbehörde. Die Baurechtsbehörde muss den Verzicht erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.

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

Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt⁵.

Das Grundstück liegt im östlichen Bereich in einem sog. archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem z.B. bei Aufgrabungsarbeiten mit archäologischer Substanz grundsätzlich zu rechnen ist⁶.

3.5.6 Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.

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

Anm.: Die Gemeinde Pohnsdorf liegt im Landschaftsschutzgebiet "Postsee - Neuwührener Au - Klosterforst Preetz und Umgebung". Die bebauten Ortslagen der Ortsteile Pohnsdorf und Sieversdorf sind von der Schutzgebietsausweisung ausgenommen.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁷

4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist in der Hauptsache in eingeschossiger offener Bauweise mit einem giebelständig vertikal geteilten Zweifamilienhaus mit einer Firstrichtung von Westsüdwest nach Ostnordost bebaut. Das Gebäude ist vermutlich nicht unterkellert, der Spitzbodenraum ist als zweite Dachgeschossebene mit einer Einliegerwohnung ausgebaut, die über eine Außentreppe erschlossen wird. Die beiden Hauptwohnungen werden über eingeschossige Eingangsvorbauten mit Flachdach auf der Nord- und Südseite erschlossen. Inwieweit die Wohnungen miteinander verbunden sind, ist mangels möglicher Innenbesichtigung sowie aktueller Bestandszeichnungen nicht bekannt. Angenommen werden im Erdgeschoss hilfsweise jeweils ein und zwei bis drei Zimmer, Küche, Bad, Flur/Diele und Windfang. Für das Dachgeschoss

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

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

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 – vollumfänglich 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.

sind jeweils zwei Zimmer mit Flur anzunehmen, d.h. zwei Bodenräume sind vermutlich ausgebaut. Die besichtigte Einliegerwohnung im Spitzboden verfügt über zwei Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum und Flur. Eine Innentreppe zum Dachgeschoss ist nicht vorhanden. Die Wohn- und Nutzfläche wird nach den zur Verfügung stehenden Bauunterlagen auf 260 m² geschätzt.

Der historische bauliche Ursprung ist aus Bauaktenunterlagen weder beim Amt Preetz-Land noch beim Kreis Plön bekannt. Angenommen wird hilfsweise ein bereits etwa ±100-jähriges Gebäudealter, ein Irrtum bleibt vorbehalten. Die behördlich registrierten Bauakten beginnen mit einer am 15.01.1975 erteilten Baugenehmigung, die die Erneuerung des baufällig gewordenen Vorbaus als Windfang auf der Nordseite zum Inhalt hat. Der Schlussabnahmeschein wurde am 22.05.1975 ausgestellt. Am 09.12.1975 wurde eine Baugenehmigung für einen Windfanganbau auf der Südseite und für einen Ausbau des nicht ausgebauten Dachgeschosses erteilt. Nach der Beschreibung sollten durch die baulichen Maßnahmen zwei getrennte Wohnungen geschaffen werden. Der Schlussabnahmeschein datiert vom 13.02.1979.

Die letztbekannte Baugenehmigung vom 31.07.2007 betrifft den Umbau und die Nutzungsänderung des Spitzbodens zu Wohnzwecken und den Einbau von Dachgauben. Nach der Bauvorlage zwei Zimmer, Bad, Abstellraum und Flur mit Innentreppe. Ein Schlussabnahmeschein ist in der Bauakte nicht enthalten. Die Bauaufsichtsbehörde hat auf eine Besichtigung des fertiggestellten Bauvorhabens verzichtet. Entgegen der Baugenehmigung ist eine dritte Wohneinheit als Einliegerwohnung nur mit Außentreppe aufgang über den Vorbau auf der Nordseite mit zwei Zimmern, einer davon abgetrennten Küche, vergrößertem Bad, kleinerem Abstellraum und Flur vorhanden. Den vorgesehenen 2. Fluchtweg auf der Ostseite gibt es nicht. Ob eine Legalisierung bzw. Nachtragsbaugenehmigung (ggf. auflagenfrei) erteilt wird, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen, weil dazu ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten wäre. Mithin bedarf es aus Sicht der Wertermittlung einer Risikoprognose, sodass die Herstellung der genehmigten Wohnraumvergrößerung (mit Innentreppe) bewertet wird.

4.2 Rohbaumerkmale

Außenwände:	Mangels existenter Baubeschreibung aus dem baulichen Ursprung ist der exakte Aufbau unbekannt. Angenommen wird ein Ziegel-/Mischmauerwerk, das beidseitig geputzt ist. Für die Vorbauten aus Kalksandstein. Außen insgesamt Rauputz mit Farb-anstrich weiß bzw. Fenster- und Türöffnungen blau umrahmt.
Innenwände:	Aus vorstehendem Grund ebenfalls unbekannt. Angenommen wird tragend Ziegel- und/oder Kalksandsteinmauerwerk beidseitig geputzt bzw. in veränderter Grundrissausführung Leichtbauwände z.B. aus Porenbeton und als beplanktes Ständerwerk.

- Geschossdecken:** Nach der Baubeschreibung für den Dachgeschossausbau wurde die vorhandene Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss abgebrochen und eine neue Stahlbetondecke eingezogen. Der Aufbau mit Trittschall- und Wärmedämmung wird nicht beschrieben. Über dem Dachgeschoss liegt eine Holzbalkendecke, nach der Baubeschreibung für den Spitzbodenausbau mit Trockenestrichplatten inklusive Trittschalldämmung. Der Untere Abschluss im Erdgeschoss wird in den Baubeschreibungen mit Zementestrich und soweit erforderlich neuer Betonfußboden angegeben.
- Dach:** Krüppelwalm-/Kehlbalkendach als Holzkonstruktion mit einer alten Eindeckung aus Naturreet mit Dachgauben auf der Nord- und Südseite, die außen mit Profilholz (blau) verkleidet sind. Der Ausbau des Dachgeschosses wird nur für den Spitzbodenraum mit 20 cm Dämmung, PE-Folie und GK-Platten beschrieben. Die Flachdächer der beiden Eingangsvorbauten sind vermutlich aus Beton mit einer Eindeckung aus Dachdichtungsbahnen/-folie.

4.3 Ausbauzustand

- Treppen:** Außentreppe zum Spitzbodenraum als verzinkte Stahlkonstruktion mit Gitterrosten als Trittstufen und Zwischenpodest sowie beidseitig mit Vierkantstahlgeländer. Die Materialbeschaffenheit der Innentreppe aus Beton, Holz oder Stahl bleibt unbekannt.
- Fenster:** Vorhanden sind vorwiegend alte Holz- und tlw. auch neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasungen. Der Vorbau auf der Nordseite wird vorne durch ein Glasbausteinfenster belichtet.
- Türen:** Hauseingangstür auf der Nordseite als silbereloxierte Leichtmetallrahmentür mit Isolierverglasung. Auf der Südseite erneuert aus Kunststoff mit Lichtausschnitten und Stangengriff. Im Übrigen mit Beton-Vordachkonstruktion (etwa 2 m²) mit Stütze und einer seitlichen Überdachung (etwa 10 m²) als Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Lichtwellplatten mit einer Regenrinne. Dazu zwei bodentiefe Fenstertüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung auf der Ost- und Südseite. Eingangstür zur Einliegerwohnung im Spitzboden aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Stangengriff und schmalem Seitenteil mit Verglasung. Dies mit

kurzem Vordach mit Regenrinne/Fallrohr aus Zinkblech als Dachaufbau bzw. mit Schichtstoffplatten verkleidete Gaube. Innen werden streichfähige Limbatüren o.ä. aus Holzwerkstoffen angenommen, im Spitzboden sind weiße Fertigtüren vorhanden.

Bodenbeläge:

Angenommen werden in den Hauptwohnungen jeweils Fliesenbelag im Windfang, Flur, Küche und Bad. Ansonsten Textilbelag und Laminat oder tlw. Vinylboden in erneuerter Form. In der besichtigten Wohnung im Spitzboden sind Bad und Abstellraum gefliest, ansonsten wurde ein einfacher Laminatboden verlegt.

Sanitäre Ausstattung:

Nach der Grundrisszeichnung im Erdgeschoss Duschbad mit WC und Waschtisch sowie ein Wannenbad mit WC und Waschtisch. Das modernisierte und durch Dachschrägen schmale Bad im Spitzboden verfügt über eine Einbaudusche mit Duschpaneel und Glastür, ein wandhängendes WC mit UP-Spülkasten und einen Waschtisch mit Einhandhebelarmatur und Schubladenunterschrank. Weiße Objekte. Fußboden und Wände sind gefliest. Im Abstellraum ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Beheizung:

Beheizung durch eine Holzpellettheizung, die im Gebäude Seestraße 3 a installiert ist (s. Abschnitt 2.5). Das Baujahr wird vom dortigen Eigentümer mit 2013/2014 angegeben. Die Pellets werden in einem Schuppen (Sacksilo) bevorratet. Die Warmwasserbereitung für das Bewertungsobjekt erfolgt dem Vernehmen nach dezentral elektrisch. Im Spitzbodenbad ist in der Wand ein Durchlauferhitzer installiert. Für die Hauptwohnungen im Weiteren nicht bekannt. Die Installationen bestehen im Spitzboden aus Kompaktheizkörpern, die tlw. schräg angebracht sind. Im Bad ist ein Handtuchheizkörper vorhanden. Für die beiden Hauptwohnungen werden hilfsweise ältere Rippenheizkörper und/oder tlw. auch erneuerte Kompaktheizkörper angenommen. Nachrichtlich ist noch darauf hinzuweisen, dass der Heizungsraum aus der Zeit der ehemals vorhandenen Ölheizung im nördlichen Vorbau mit Schornstein insoweit funktionslos ist. Das Heizöl wurde in einem massiven Anbau auf der Südseite gelagert, der über eine Stahlluke verfügt und mit alten Wellfaserzementplatten eingedeckt ist. Der unter Wasser stehende Anbau hat eine Grundfläche von etwa 8,5 m und ist über dem Gelände etwa 1,45 m hoch.

Sonstiges: Die im Spitzboden vorhandene Kücheneinrichtung mit Edelstahlspüle, Backofen mit Keramikfeld, Dunstabzug und Külschrank mit Gefrierabteil hat aus Erwerbersicht keinen besonderen Zeit-/Weiterwendungswert. Die Ausstattungen der Küchen in den beiden Hauptwohnungen bleiben unbekannt. Zu den sonstigen Ausstattungen, Einrichtungen, haustechnischen Installationen etc. sind ebenfalls keine Ausführungen möglich.

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die ortsüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Das Grundstück wird außerhalb der freien Zufahrten tlw. durch Gehölzstreifen, nachbarliche Holzzäune (Seestraße 3 a), nachbarliche Mauer (etwa 1,65 m hoch) und Maschendrahtzaun (entlang der Südgrenze), Faschinen (entlang der L 49) und östlich durch einen Holzzaun sowie einen Maschendrahtzaun an der östlich zum Neubaugebiet führenden Straße Zum Heischberg begrenzt. Die von den Stellplätzen zum Gebäude führende sechsstufige Aufgangstreppe aus Natursteinen mit Rohrhandlauf ist nicht verkehrssicher begehbar. Die tlw. eingeschränkt erkennbaren Befestigungen bestehen tlw. aus Betonsteinen, tlw. auch aus Kies, ansonsten aus Beton- und Waschbetonplatten (Stellplatzfläche sowie gebäudeumlaufend mit Vorplätzen, Wege, Terrasse auf der Ostseite etc.). Westlich der Stellplatzfläche ist ein eingewachsener Geräteschuppen mit Vordach vorhanden. Ein zweiter Schuppen mit Vordach steht gartenseitig an der Südgrenze. Erkennbar sind Befestigungen mit Betonverbundsteinen und Waschbeton-/Betonplatten. Insgesamt aus Erwerbersicht wertlose bzw. mehr oder weniger abgängige Holzkonstruktionen in tlw. sichtbarer Eigenleistung mit einer Eindeckung aus Wellplatten und Dichtungsbahnen. Hinzu kommt eine morsche Holzterrasse im östlichen Grenzbereich Seestraße 3 a. Der Pflege/Unterhaltungszustand der hausnahen Freiflächen ist bereits ausweislich des Bildnachweises aus der Ortsbesichtigung sichtbar vernachlässigt. Der östliche Gartenbereich als Rasenfläche mit einzelnen Bäumen wird dem Vernehmen nach von einem Nachbarn (mit)gepflegt. Der hintere zwischen den beiden Zäunen ist stark eingewachsen. Auf tlw. vorhandene Ansammlungen von Bauschutt/-materialien/Sperrmüll ist außerdem hinzuweisen.

4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung

Da eine Innenbesichtigung des Erd- und Dachgeschosses – mit Ausnahme des Spitzbodens – nicht möglich war (s. Abschnitt 1.9), ist der Kenntnisstand im Wesentlichen auf den gewonnenen Eindruck von außerhalb der Gebäudegrenzen beschränkt, der insbesondere für die noch alte Dacheindeckung mit Reet als objektiv mäßig bzw. nahezu desolat und damit erneuerungsnotwendig einzustufen ist (abgewittert mit Materialabtrag/-verlust, tlw. freiliegende Bindedrähte, schädigender Moos- und Algenbewuchs, Spontanvegetation). Evtl. weitere Schäden

z.B. durch Marder sowie partieller Wassereintritt (Leckagen) können insoweit nicht ausgeschlossen werden. Hinzu kommt u.a. eine sichtbar vernachlässigte Pflege/Unterhaltung der äußeren Holzbauteile des Gebäudes und Entwässerungs(folge)schäden im Bereich der Vorbauten. Darüber hinaus bleiben der allgemeine innere Unterhaltungszustand, die tatsächlich vorhandene Ausstattungsbeschaffenheit, der Umfang und die Qualität sowie die einzelnen Zeiträume von Modernisierungsanpassungen ab den 1970er Jahren für die Hauptwohnungen vollständig unbekannt. Angesichts des bisherigen Gebäudealters können neben Instandsetzungserfordernissen bzw. Mängel und Schäden auch Restfertigstellungserfordernisse z.B. aus Modernisierungen nicht ausgeschlossen werden, also ein überdurchschnittlich hoher Investitionsbedarf, der über den vor Einzug bzw. Eigentümerwechsel mehr oder weniger üblichen Umfang an gebrauchts- und altersbedingten Mängeln mit kumulierenden Schäden sowie dekorativen Schönheits- und Kleinreparaturerfordernissen hinausgeht⁸. Während der (planabweichende) Ausbau des Spitzbodens zwar noch nicht allzu weit zurückliegt, wird sich ein verständiger Erwerber so oder so auf umfangreiche materielle Zusatzleistungen und auf die bei Erwerb von Altbauten generell bestehenbleibenden Imponderabilien einzustellen haben (z.B. unvollständige Bauunterlagen, Bauschadstoffe, konstruktive Schwächen, Feuchtigkeitsschäden, veraltete Haustechnik, unbekannte Leitungsverläufe, energetischer Sanierungsbedarf).

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 bzw. 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:

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 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.

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)

Soweit eingeschränkt möglich, hat der Sachverständige die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie modellbedingt eine überwiegend einfache bis tlw. auch knapp mittlere Ausstattungsqualität auf, was im Entstehungsbaujahr mit teilweise anzuerkennenden 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 Ausstattungsmerkmale sind nach den Kriterien der ImmoWertV bzw. NHK 2010 damit vermutlich etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 2,3 einzuordnen (Modellansatz).

4.6 Bauzahlen

Die nachstehenden Bauzahlen wurden einer für diese Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit den zur Verfügung stehenden Bauvorlagen entnommen. Tlw. fehlende Maße wurden graphisch abgegriffen oder hilfsweise durch plausible Annahmen ersetzt.

4.6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Erdgeschoss:	(10,37 m x 16,28 m) + (2,49 m x 3,56 m) + (2,80 m x 4,08 m) =	189,11 m ²
Dachgeschoss:	10,37 m x 16,28 m =	<u>168,82 m²</u>
		357,93 m ²
		rd. 358,00 m²

Hinweis:

Der ausgebauten Spitzboden wird in der Sachwertermittlung durch einen Ausbausezuschlag berücksichtigt.

4.6.2 Wohn- und Nutzfläche (WNF)

Erdgeschoss:	2 Wohnungen	138,30 m ²
Dachgeschoss:		82,30 m ²
Spitzbodenraum:	Einliegerwohnung	<u>40,20 m²</u>
		260,80 m ²
		rd. 260,00 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 Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Mithin entspricht der Marktpreis (Verkehrswert) dem, was Käufer zu zahlen bereit sind und was Verkäufer akzeptieren! Voraussetzung dafür ist, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Dabei ist auch davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt 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 Abschlag 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 scheidet bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern jedoch regelmäßig meist daran, dass aus Gründen der vorhandenen Individualität (hier: Wohnhausaltbau mit 2 Wohnungen plus Einliegerwohnung sowie einer weit überdurchschnittlichen Grundstücksgröße) weder eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen (direkter Preisvergleich) noch geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg ausdrücklich verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- 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 Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller marktüblich erzielbaren künftigen (Rein-)Erträge zu ermitteln. Der § 27 (5) ImmoWertV enthält dazu enumerativ Regelungen zum allgemeinen und vereinfachten und zum periodischen Ertragswertverfahren. Wegen der mathematischen Identität führt das allgemeine Ertragswertverfahren zu demselben Ergebnis, wie das vereinfachte Ertragswertverfahren. Ein klassisches Ertrags(wert)objekt ist hier nicht vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren wegen des vorrangig eigenwohnlichen Nutzungshintergrundes nicht zu sachgerechten Ergebnissen führt. Dies vor allem auch deshalb nicht, weil für den Grundstücksteilmarkt der üblicherweise eigengenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser weder objektspezifisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze noch marktüblich erzielbare Vergleichsmieten in einer ausreichenden Qualität und Quantität zur Verfügung stehen, sodass es an zuverlässigen Marktdaten mangelt und eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Auf ein lediglich "Papier schwärzendes" und den Gutachtenumfang sprengendes Ertragswertverfahren ist daher ausdrücklich zu verzichten.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie 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 sach-

verständige 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 Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung der 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 Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese nach dem Wortlaut des § 40 (2) ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung heran-

gezogen 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 Kaufpreisvereinbarungen z.B. aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des für den Ortsteil Pohnsdorf zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes, d.h. durch dessen 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 den im Zusammenhang (alt)bebauten Ortsteil Pohnsdorf der Gemeinde Pohnsdorf einen Bodenrichtwert in Höhe von 110,00 €/m² festgestellt¹¹. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 1) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und ausbaubetragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es hingegen nicht.

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>.

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 110,00 €/m² auf eine durchschnittliche Normallage – also mit weitgehend mittleren Kriterien – innerhalb eines baulich weitgehend homogen strukturierten Dorfsiedlungsgebiets bezogen ist, bedarf es hauptsächlich einer Berücksichtigung der inneren Lage- und Beschaffenheitskriterien, die überwiegend mit negativen Vorzeichen besetzt sind.

Zum einen überzeugen im zonalen Vergleich durch die Nähe zur L 49 weder die Wohnruhe noch die topographische Geländeabwicklung, die Sonnenausrichtung und der Zuschnitt. 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ein ebenes Gelände mit einer Frontbreite von etwa 20-25 m und einer Tiefe von etwa 35-40 m sowie einer straßenabgewandten Ausrichtung des Hausgartens nach Süd-/Südwesten als ideal. 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 Gebrauchtimmoblie 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 mehrfach kumulierende Abhängigkeiten bestehen, ist das Abschlagsmaß zusammenzufassen und auf eine Größenordnung von -15% 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 aus historischen Gründen mit 2.592 m² um einiges größer als das 800 m² große Richtwertgrundstück oder die immer kleiner werdenden Grundstücke in den Neuerschließungsgebieten, sodass es einer Zonierung in einen wertvollen Baulandanteil einerseits und einen wertmäßig nachrangig einzustufenden Gartenlandanteil andererseits bedarf.

Der Baulandanteil beträgt nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte etwa 1.040 m² (gemessen in West-Ost-Richtung bis zum südöstlichen Grenzpunkt Seestraße 3 a), was nach aktuellen Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück mit der Formel: $y = 1,48006 * EXP (-0,000168 * x) / 1,2939281$ einen Umrechnungskoeffizienten von 0,96 ergibt¹².

Die verbleibende Restfläche von rechnerisch 2.592 m² - 1.040 m² = 1.552 m² ist qualitativ als Gartenland am Haus zu bewerten. Derartige Gartenlandflächen werden je nach Größe, Güte und Zuordnung zum Bauland meist zwischen etwa 10% bis 30% des Baulandwertes bewertet. Vorliegend ist mit 15% allenfalls von einer mittleren Wertspanne auszugehen, da eine überdurchschnittliche Teilflächengröße mit überlanger Straßenfront an der L 49 und mit unregelmäßigem Zuschnitt vorhanden ist.

Soweit zwischen dem Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung und dem Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens bereits etwa 1 ½ Jahre vergangen sind, ist abschließend noch eine konjunkturelle Anpassung erforderlich, da die Kaufnachfrage zurückgegangen ist und die Kaufpreise für unbebaute (Bau)Grundstücke im Kreis Plön inzwischen deutlich niedriger sind. Nach Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön beträgt der Kaufpreis für Bauland im Kreis Plön im Durchschnitt 218,00 €/m² und ist im Jahr 2024 im Verhältnis zum Vorjahreszeitraum 2023 um -25,1% gefallen¹³. Da es sich hierbei um einen kreisweiten Durchschnitt handelt, der insbesondere abhängig ist vom Struktureffekt der unterschiedlichen Kaufpreisvolumina in den unterschiedlichsten (Neu)Baugebieten mit entsprechend abweichenden Bodenwertniveau, ist das Abschlagsmaß auf nur -10% zu begrenzen.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach im wirtschaftlichen Zusammenhang:

Baulandanteil:	$1.040 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 0,96 \times 0,90 =$	
	84.015,36 €	rd. 84.000,00 €
Gartenlandanteil:	$1.552 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ €/m}^2 \times 0,15 \times 0,85 \times 0,90 =$	
	19.590,12 €	rd. <u>20.000,00 €</u>
Bodenwert des Grundstücks		104.000,00 €

Aus Gründen der Modellkonformität ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks zunächst nur der rechnerische Baulandanteil von 84.000,00 € einzustellen. Die mit dem Gartenlandanteil verbundene Wertdifferenz von +20.000,00 € zum tatsächlichen Bodenwert des Grundstücks von 104.000,00 € wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Abschnitt 5.5.2 gesondert berücksichtigt.

¹² Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 77.

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

5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m^2), des Gebäuderauminhaltes (m^3) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte (Modellkosten) zugrunde zu legen. Besonders preisgünstige oder überzogene Herstellungskosten müssen dabei außer Betracht bleiben. Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der 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 im Wesentlichen um ein nicht unterkellertes Zweifamilienhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, das mit dem NHK-Typ 1.21 innerhalb der Standardstufe 2,3 mit einem Kostenkennwert von etwa 960,00 €/m² BGF vergleichbar ist.

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 ausgebauten 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.

Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde eingangs bereits vorermittelt. Für die gegenüber den Standardobjekten abweichende Objektgröße ist mit 0,870 noch ein Korrekturfaktor anzuhalten. Die Normalherstellungskosten sind u.a. von der Objektgröße (BGF oder WF) abhängig. Begründet im relativen Aufwand sinken mit steigender Objektgröße die Kosten (€/m²). Der gegenüber den Standardobjekten unzureichende Drempel ist mit einem Korrekturfaktor von 0,953 zu berücksichtigen. Für den ausgebauten Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ergibt sich ein Korrekturfaktor von 1,137¹⁶. Der endgültige Kostenkennwert ermittelt sich mit $960,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 0,87 \times 0,953 \times 1,137 = \text{rd. } 905,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$.

5.4.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

¹⁶ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 122. EL, Kap. 3.01.2 (Einflussgrößen auf die NHK 2010).

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 2. Quartal 2025 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte und auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 188,6¹⁷.

5.4.2.6 Regionalfaktor

Der mit Neufassung der ImmoWertV in das Sachwertverfahren eingeführte Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der bundesdurchschnittlichen 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 aktuellen 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 weiteren Regionalisierung der bundesdurchschnittlichen Herstellungskosten bedarf.

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 Alterswert-

¹⁷ Dies geschieht über folgende Formel: $BPI(\text{für den Wertermittlungsstichtag bezogen auf das Basisjahr } 2010 = 100) = BPI(\text{für den Wertermittlungsstichtag bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr}) / BPI(\text{für das Jahr } 2010 \text{ bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr}) \times BPI(\text{für das Jahr } 2010 \text{ bezogen auf das Basisjahr } 2010 = 100)$.

minderungsfaktors 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 für Wohngebäude pauschal 80 Jahre. Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist nach den Modellvorgaben die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten. 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 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.

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.

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 Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag vermutlich ein Alter von ± 100 Jahren, sodass die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV übernommene Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bereits überschritten wird. D.h., der rechnerische Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage wäre demnach negativ. Andererseits ist die Immobilie in der Vergangenheit auch nicht ganz unmodernisiert geblieben. Darüber hinaus wurde z.B. noch der Spitzbodenraum nachträglich ausgebaut. Gleichwohl bedarf es einer Anerkennung des ursprünglichen Baujahrs, denn der Rohbau ist weitgehend erhalten geblieben.

Ein mittleres Baujahr ist in Hinblick auf die noch vorhandene, andererseits aber mehr oder weniger "zeitlos" einzustufende Rohbau-Altbausubstanz mit rechnerischer Verteilung bzw. Gewichtung nach neu hergestellten Roh- und Ausbauelementen weder exakt feststellbar noch sachgerecht. Im Übrigen wäre eine derart rein rechnerische Behandlung der Problematik wegen der Schicksalsgemeinschaft auch keineswegs plausibel. Unter Anerkennung sowohl bereits durchgeführter als auch teilweise fiktiv zu unterstellender Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Dach instand setzen) ermittelt sich die Restnutzungsdauer nach den Modellvorgaben der ImmoWertV für einen sog. mittleren Modernisierungsgrad (unterster Grenzbereich) am Wertermittlungsstichtag mit 27 Jahren.

Die Berechnung des daraus resultierenden Alterswertminderungsfaktors selbst ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt. Das sind 27 Jahre Restnutzungsdauer \div 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 0,3375 (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 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 marktübliche Grundstücksgröße von 600 m² bis 1.100 m² berücksichtigt. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wie 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 auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisauflagen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honorieren" die Marktteilnehmer 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 für die baulichen und sonstigen Außenanlagen pauschal 5% wirtschaftlich angemessen sind, das sind 10.311,39 €.

5.4.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

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

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 5.4.2.2 ff.)

Gebäude	BGF	NHK 2010		
NHK-Typ 1.21	358,00 m ²	905,00 €/m ²	=	323.990,00 €

Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag:

= 323.990,00 € x 1,886 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor	=	611.045,14 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):	x	<u>0,3375</u>
= vorläufiger Gebäudesachwert	=	206.227,73 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	<u>10.311,39 €</u>
= vorläufiger Sachwert des Gebäudes und der Außenanlagen	=	216.539,12 €
+ Bodenwertanteil des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)	+	<u>84.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	300.539,12 €
(ohne Gartenlandanteil)	rd.	300.500,00 €

5.5 Verkehrswert

Nach der verfahrensübergreifenden Rahmenvorschrift des § 6 (2) ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: 1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und 2) die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. D.h., der Anpassung des vorläufigen Verfahrenswertes bzw. Sachwertes des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist gleichermaßen ein eigenständiger Rechenschritt vorbehalten, wie auch der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Erst der nach vorstehenden Grundsätzen unter Berücksichtigung der Marktlage (Marktanpassung) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelte Sachwert entspricht dem Verkehrswert.

5.5.1 Marktanpassung

5.5.1.1 Allgemeines

Im Sinne der im Baugesetzbuch genannten Definition des Verkehrswertes (Marktwert) ist der Frage nachzugehen, was ein Erwerber ohne Berücksichtigung von persönlichen oder

besonderen Verhältnissen für das Bewertungsobjekt zu zahlen bereit wäre. Die juristische Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) besagt in aller Klarheit, dass es sich beim Verkehrswert um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Bundesgerichtshof hat hierzu einst ausgeführt: "Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufern und Verkäufern ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten."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 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.

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

Das Vergleichswertverfahren konnte mangels geeigneter Vergleichskaufpreise nicht mit der hierfür gebotenen Genauigkeit durchgeführt werden, was sich regelmäßig aus der bei Ein- und Zweifamilienhäusern gegebenen Individualität der baulichen Anlagen erklärt. Das Ertragswertverfahren führt bei Sachwertobjekten i.d.R. nicht zum Verkehrswert und hat demzufolge regelmäßig weder eine Kontroll- sowie Ergänzungs- bzw. Unterstützungsfunktion, zumal hinreichend gesicherte Marktdaten in ausreichender Qualität auch hier nicht vorhanden sind.

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

Allgemein und insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, auf die sich die Bedeutung der durchgeführten Sachwertermittlung im Wesentlichen beschränkt, gilt, dass der Sachwert einerseits umso mehr hinter dem Verkehrswert zurückfällt, je aufwendiger das Grundstück bebaut ist und andererseits wiederum umso mehr hinter dem Verkehrswert zurückfällt, je größer das Missverhältnis zwischen der baulichen Qualität und der Lage ist; bei hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern in schlechter (d.h. von Erwerberseite wenig bevorzugter) Lage einschließlich einer ungünstigen Entfernungslage öffnet sich die Schere zwischen Sach- und Verkehrswert. Demgegenüber kann bei besonders kleinen Objekten (Sachwerten) der Verkehrswert auch häufig über dem vorläufigen Sachwert liegen. Somit gilt, dass Marktanpassungszuschläge in guten Lagen höher und Marktanpassungsabschläge in guten Lagen geringer ausfallen – und umgekehrt. Ausgehend davon, dass der vorläufige Sachwert des Grundstücks also nur ein Zwischenwert auf dem Weg zum Verkehrswert (Marktwert) ist, und im Regelfall nicht immer geeignet ist den Verkehrswert (Marktwert) zu repräsentieren, bestimmt sich der Marktanpassungszu- oder abschlag aus der (Wert)Beziehung Marktanpassungszu- oder abschlag = Verkehrswert minus vorläufiger Sachwert des Grundstücks.

Die Zu- und Abschläge fallen für unterschiedliche Grundstücksarten und unterschiedliche Grundstückslagen unterschiedlich aus. Des Weiteren sind sie erfahrungsgemäß abhängig von der Größe, Beschaffenheit, Alter bzw. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, dem Bodenwert des Belegenheitsgebiets (Lage) und vor allem der Höhe des vorläufigen Sachwertes. 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 abschlüsse 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 mit einem mittleren Baujahr 1983 und einer Spanne von 1960 bis 2023, 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) 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 Abschläge²⁰. Wird der aus Kaufpreisen für vergleichbar anzusehende Objekte abgeleitete Sachwertfaktor sachgerecht angewendet, entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichswertverfahren.

²⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 90.

Im Beurteilungsfall wäre die Immobilie im Normalfall in der linken Tabellenspalte mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 300.500,00 € gerundet bei 300.000 € und in den rechten Tabellenspalten in der Bodenwertniveauspanne von 70,00 €/m² bis 100,00 €/m² (lageangepasst) einzuordnen, was einen Sachwertfaktor von 0,95 ergibt.

Damit ist der Sachwertfaktor aber nicht abschließend gefunden, da es sich nicht um einen Normalfall i.S. einer Standardimmobilie handelt. Vorhanden ist ein historisch einzustufender Altbau mit einem Gebäudealter im Rohbau von vermutlich bereits ± 100 Jahren, sodass die Modellkriterien der Baualtersklasse 1960 bis 2023 mit einem mittleren Baujahr 1983 bereits an dieser Stelle in Verbindung mit den vermutlich vorhandenen Ausstattungsmerkmalen und dem Modernisierungsgrad sowie den energetischen Eigenschaften nicht vollständig erfüllt werden. Die energetischen Eigenschaften einer Immobilie 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. Des Weiteren werden sowohl nicht unterkellerte als auch insbesondere giebelständig vertikal geteilte Gebäude mit etwa zwei gleich großen Wohneinheiten meist weniger gut angenommen als unterkellerte Einfamilienhäuser zur Alleinnutzung (ggf. mit kleinerer Einliegerwohnung). Hinzu kommt der bisher noch unberücksichtigte Wertanteil des übergroßen Gartenlands, das baulich nicht nutzbar ist (Anbauverbotszone) und einen Erwerber mit zusätzlichen Kosten bindet.

Nachdem die Immobilie mit den verkehrswertbeeinflussenden Parametern also gegenüber den Vergleichsobjekten teilweise unterhalb des üblichen Durchschnitts liegt, ist eine Zusatzanpassung erforderlich aus Gründen der abweichende Marktanschauung im Verhältnis zum Sachwert des Grundstücks. Das Abschlagsmaß ist nach Nachbewertungen regionaler Vergleichsgutachten des Sachverständigen auf eine marktgerechte Größenordnung von -5% zu begrenzen, da Objekte mit Reetdach von zumeist auswärtigen Erwerbern mit abweichender Interessenlage und Preissensibilität häufig dennoch nachgefragt sind. Außerdem ist diese Immobilie auch als Einfamilienhaus grundsätzlich nutzbar (entsprechende Grundrissveränderungen bzw. Umbaumaßnahmen vorausgesetzt). Mit diesem nur vermeintlich geringen Zusatzabschlag wird nach Einschätzung des Sachverständigen 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 Zu- und Abschläge dann 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 = 300.500,00 €

Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	0,95
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,95</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	271.201,25 €
(ohne Gartenlandanteil)	rd.	271.000,00 €

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 Bauschäden²¹, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (...).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV). Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren (z.B. freier Bauplatz) oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Soweit unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 nach einer nur kurzzeitigen Inaugenscheinnahme zum Zweck der Verkehrswertermittlung von überwiegend außerhalb der Gebäudegrenzen eingeschränkt feststellbar, wirkt bereits der äußere Gesamteindruck mit erkennbaren

²¹ Baumängel (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufheben oder mindern. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Starkregen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung auftreten. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen. Hinzu kommt, dass der Abzug der Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe nämlich gerade bei einem älteren Gebäude dazu führen kann, dass die Schadensbeseitigungskosten den Gebäudewert übersteigen, obwohl das Objekt am Grundstücksmarkt durchaus noch über dem Wert des Grund und Bodens gehandelt wird. Des Weiteren ist auch nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsstau) so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr gerade bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere dann, wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht zwingend behoben werden müssen.

Instandsetzungserfordernissen (insbesondere Dacheindeckung) objektiv bescheiden. Des Weiteren geht die Wertermittlung davon aus, dass der ehemalige Öltanklagerraum abgebrochen und der Wohnraum im Spitzboden entsprechend der Baugenehmigung hergestellt wird (u.a. Rückbau der Außentreppe). Vor allem aber ist auch der Kenntnisstand in Hinblick auf die wohnbauliche Ausstattung und den Modernisierungsgrad bzw. den inneren Unterhaltungszustand mit evtl. weiteren Schäden bzw. technischen Mängeln oder vorhandenen Restfertigstellungserfordernissen z.B. aus begonnenen Modernisierungsarbeiten mangels Besichtigung der Hauptwohnungen erheblich eingeschränkt und mit Unsicherheiten behaftet. Ein Erwerber, der bei Nichtbesichtigungsmöglichkeit die sog. "Katze im Sack" erwirbt, wird sich daher so oder so auf materielle Zusatzleistungen einzustellen haben. Da andererseits innerhalb der vorherigen Sachwertermittlung tlw. bereits auch vorsichtige Ansätze gewählt wurden, bedarf es eines Regulativs auf der Ausgabenseite unter Beachtung einer Alterswertminderung sowie einer modellhaft angenommenen Restnutzungsdauer von 27 Jahren. Unter Berücksichtigung einer marktüblichen Akzeptanz werden die bestehenden Defizite und das zusätzliche Anpassungserfordernis aus Risikovorsorgegründen auf pauschal wenigstens -10% der Herstellungskosten des Gebäudes eingeschätzt, das sind rd. -61.000,00 €. Es ist einsichtig, dass dieser Betrag wertermittlungssystematisch deutlich unterhalb der Kosten liegt, die für durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen des gesamten Gebäudes (in Dach und Fach) aufzuwenden wären. Bei der Quantifizierung des Sonderabschlags ist zudem zu beachten, dass Schönheits- und Kleinreparaturerfordernisse bei Gebrauchtimmobilien vor Einzug bzw. 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 oder z.B. mittelbare Vergleichszahlen. Werterhöhend hinzu kommt aus Modellgründen abschließend noch der bisher unbeachtet gebliebene Gartenlandanteil mit +20.000,00 €.

Darüber hinaus sind 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 bekannt.

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	271.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	

hier: Sonderabschlag	-61.000,00 €
hier: Gartenlandanteil	<u>+20.000,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Grundstücks	230.000,00 €

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 230.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung bereits berücksichtigt, sodass es an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf.

Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einem Zweifamilienwohnhaus (plus Einliegerwohnung im Spitzboden) bebauten Grundstücks **Seestraße 3, 5 in 24211 Pohnsdorf am Wertermittlungsstichtag 21.07.2025** auf

230.000,00 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

festzustellen.

Aufgestellt: Kiel, den 26. August 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) LBO: Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein
- (8) WoFIV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- (9) ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

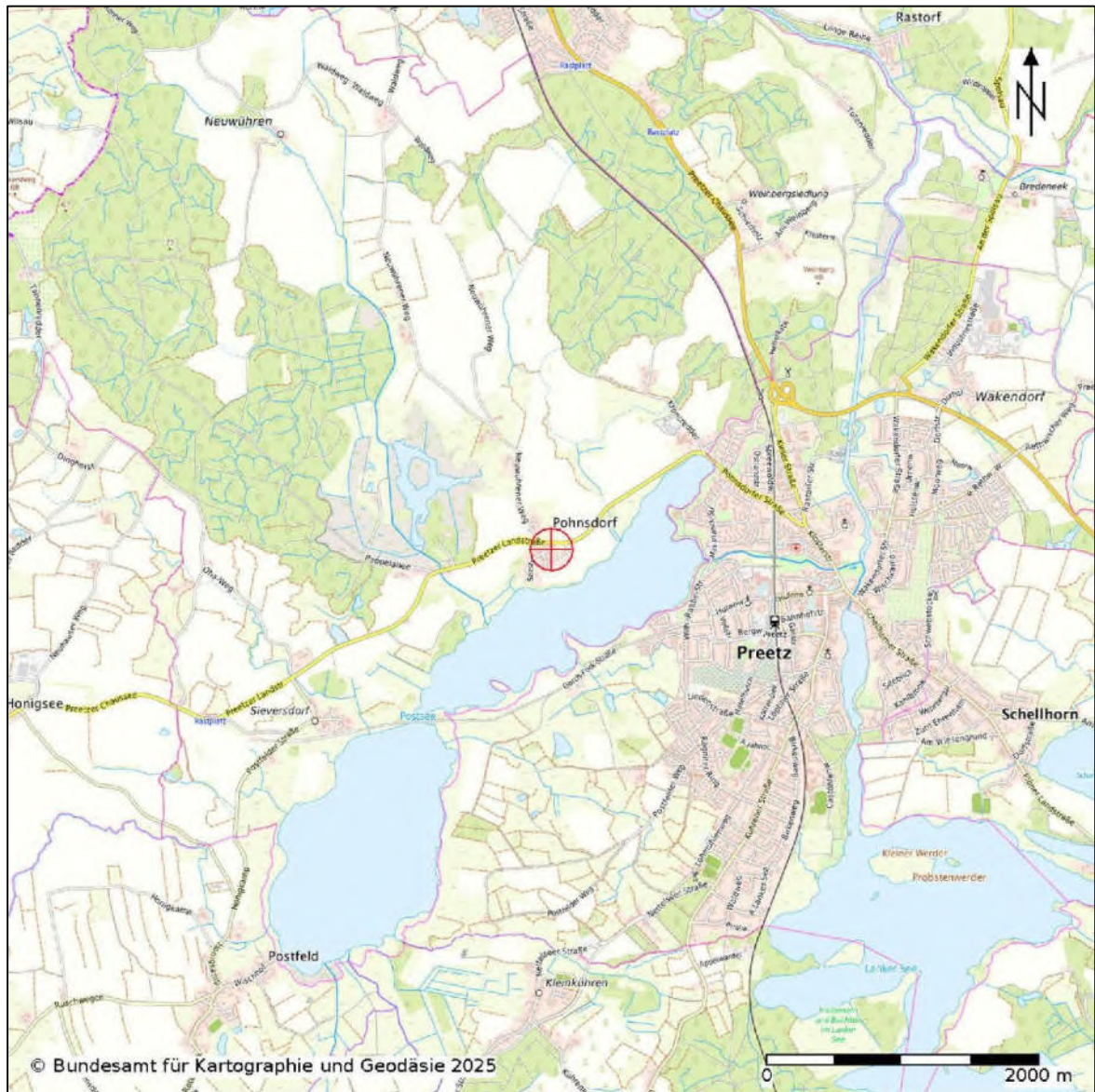
- [1] Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung, Mediengruppe Oberfranken, 1. Auflage 2021
- [2] Ehrenberg/Haase/Joeris (Hrsg.): Pohnert - Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 8. erweiterte und neu bearbeitete Auflage 2015
- [3] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Giebelansichten, Schnitt (BV Vorbau auf der Nordseite)
- Anlage 5: Nordansicht, EG-Grundriss (BV Vorbau auf der Nordseite)
- Anlage 6: Ost- und Südansicht (BV Vorbau auf der Südseite, Dachgeschossausbau)
- Anlage 7: West- und Ostansicht (BV Vorbau auf der Südseite, Dachgeschossausbau)
- Anlage 8: DG- und EG-Grundriss (BV Vorbau auf der Südseite, Dachgeschossausbau)
- Anlage 9: Südansicht (BV Dachgaubeneinbau, Spitzbodenausbau)
- Anlage 10: Ostansicht (BV Dachgaubeneinbau, Spitzbodenausbau)
- Anlage 11: Schnitt (BV Dachgaubeneinbau, Spitzbodenausbau)
- Anlage 12: SB-Grundriss (BV Dachgaubeneinbau, Spitzbodenausbau)
- Anlage 13: Bildaufnahmen (24 Seiten)

BV = Bauvorhaben

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:

19.08.2025

Maßstab:

1:50.000

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

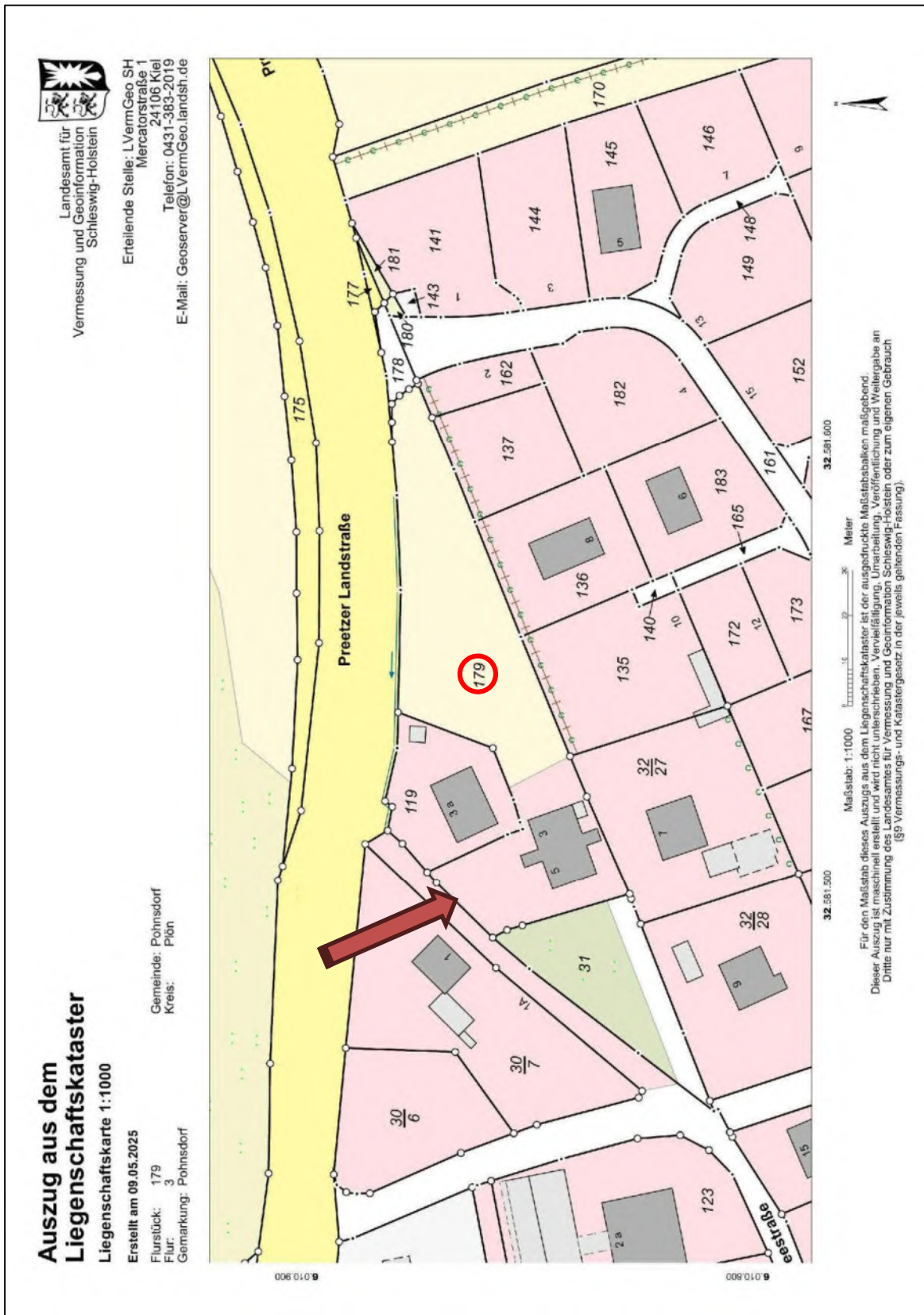
Aktualität:

19.08.2025

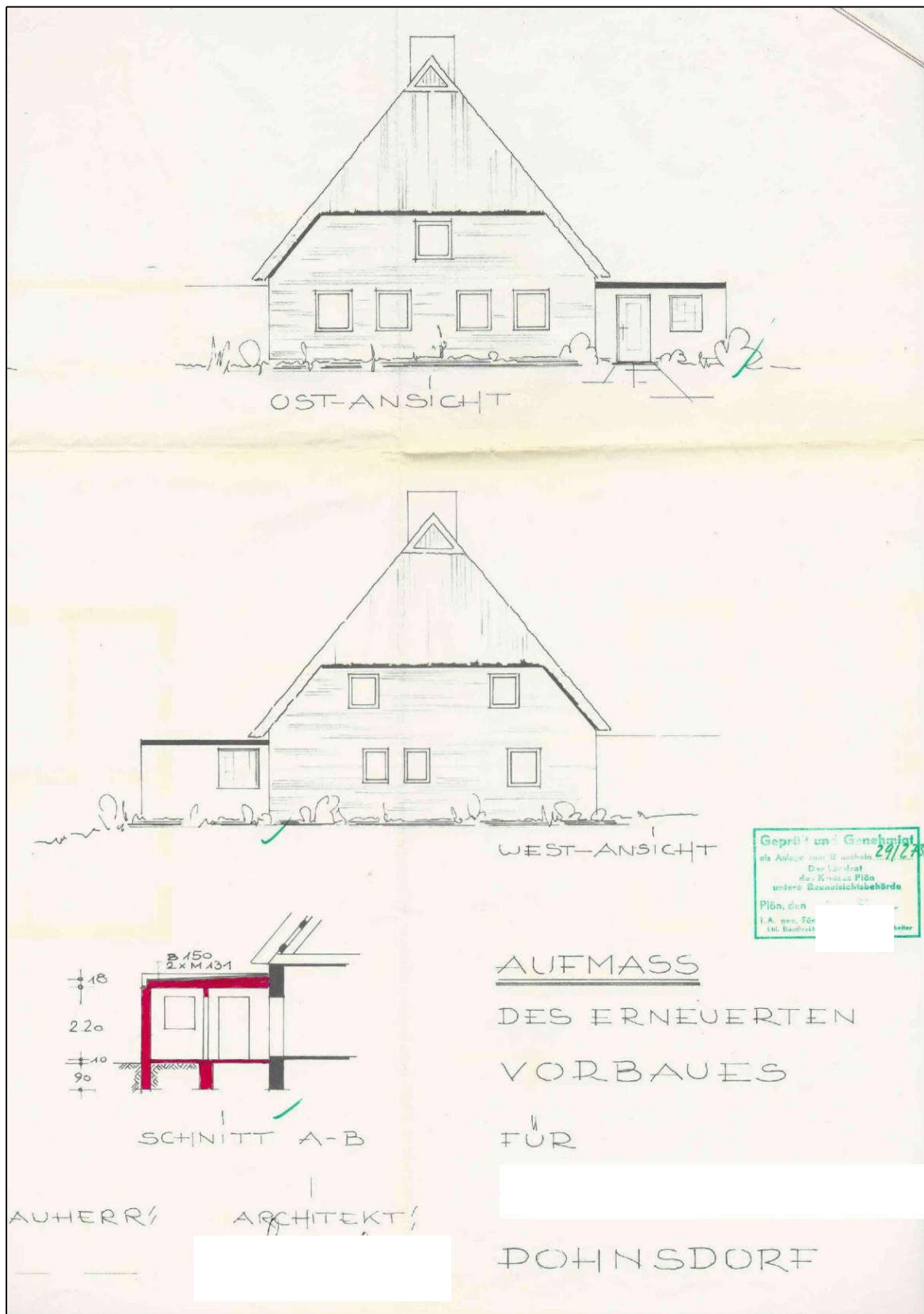
Maßstab:

1:5.000

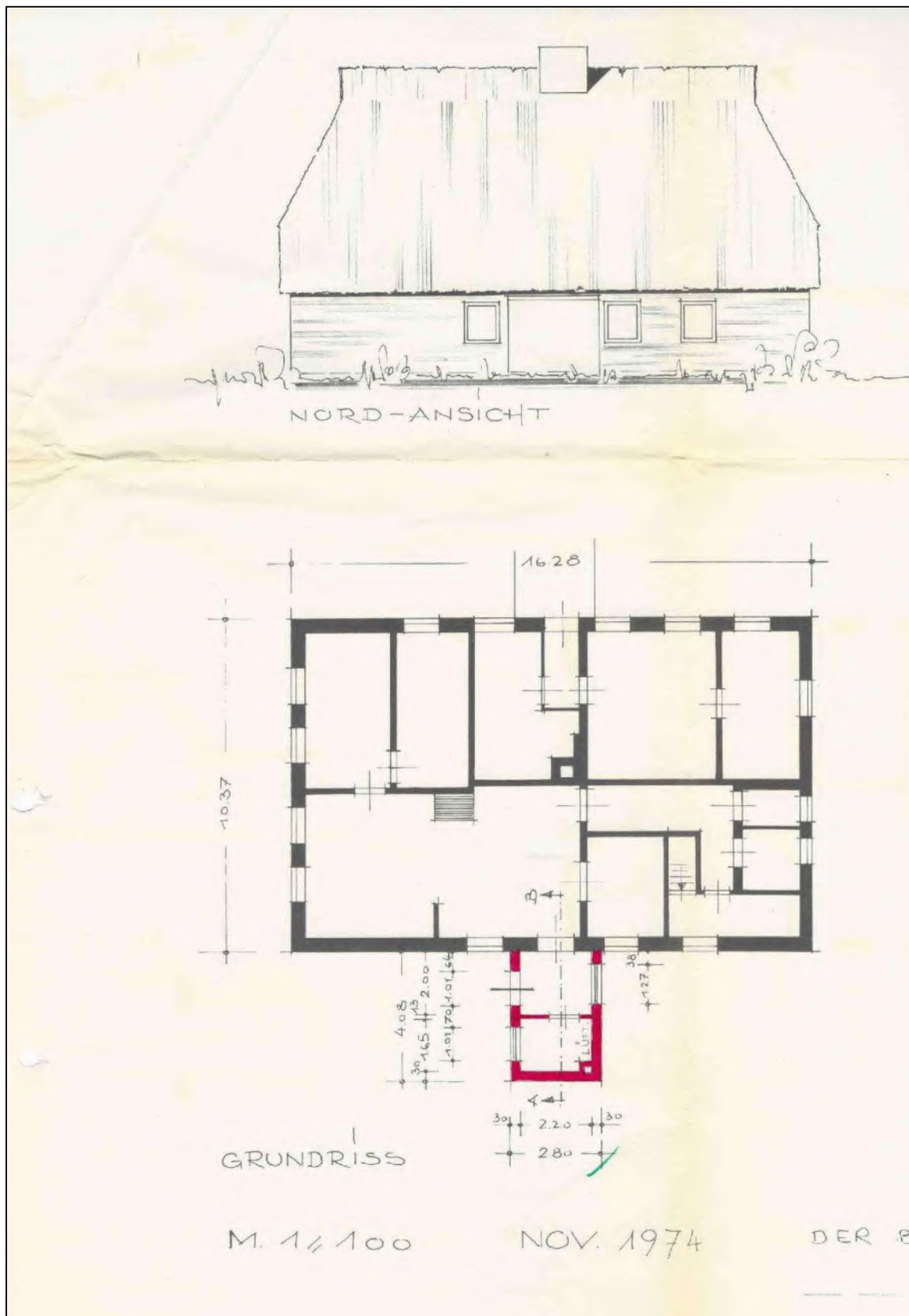
Straßenplan



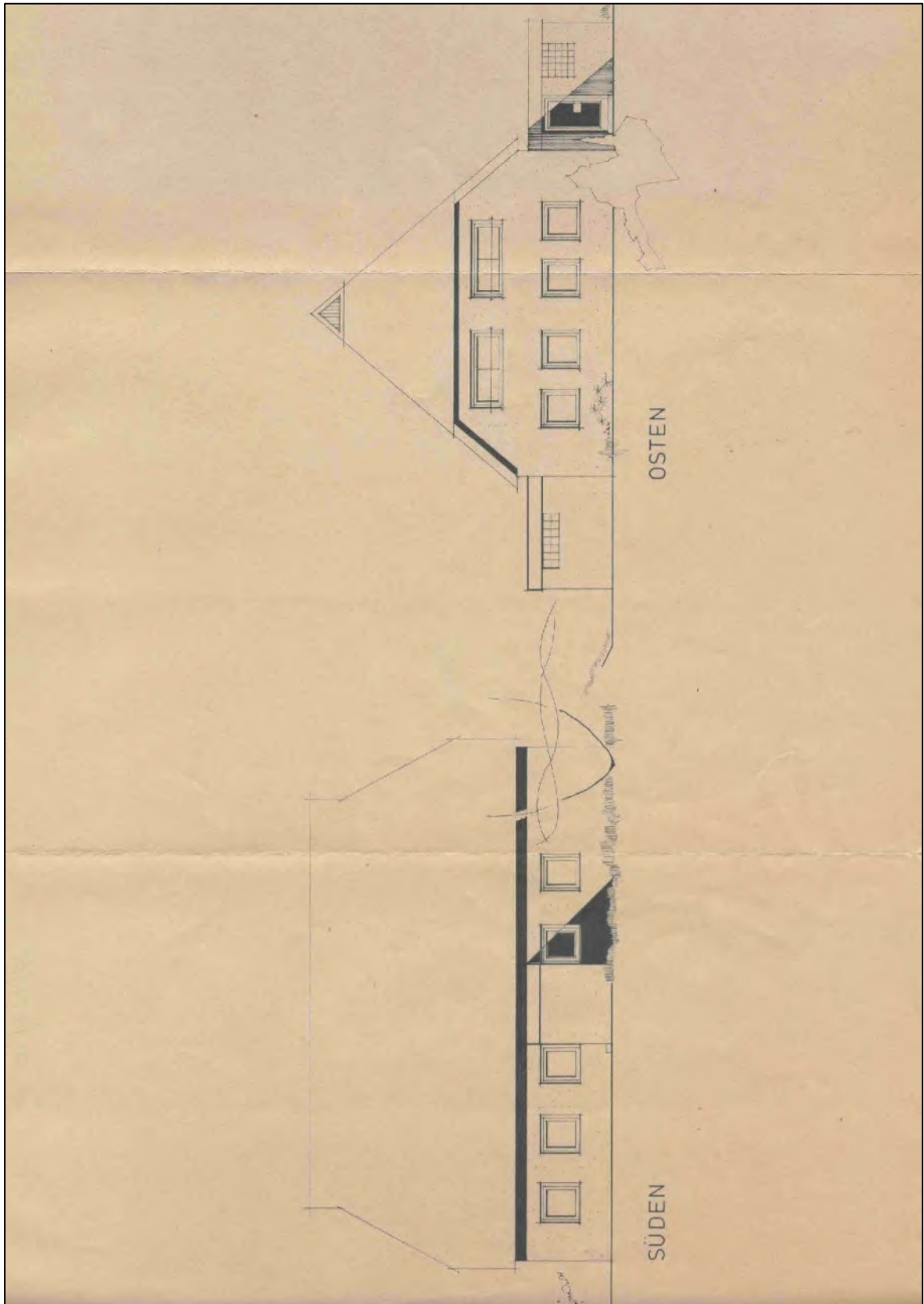
Liegenschaftskarte



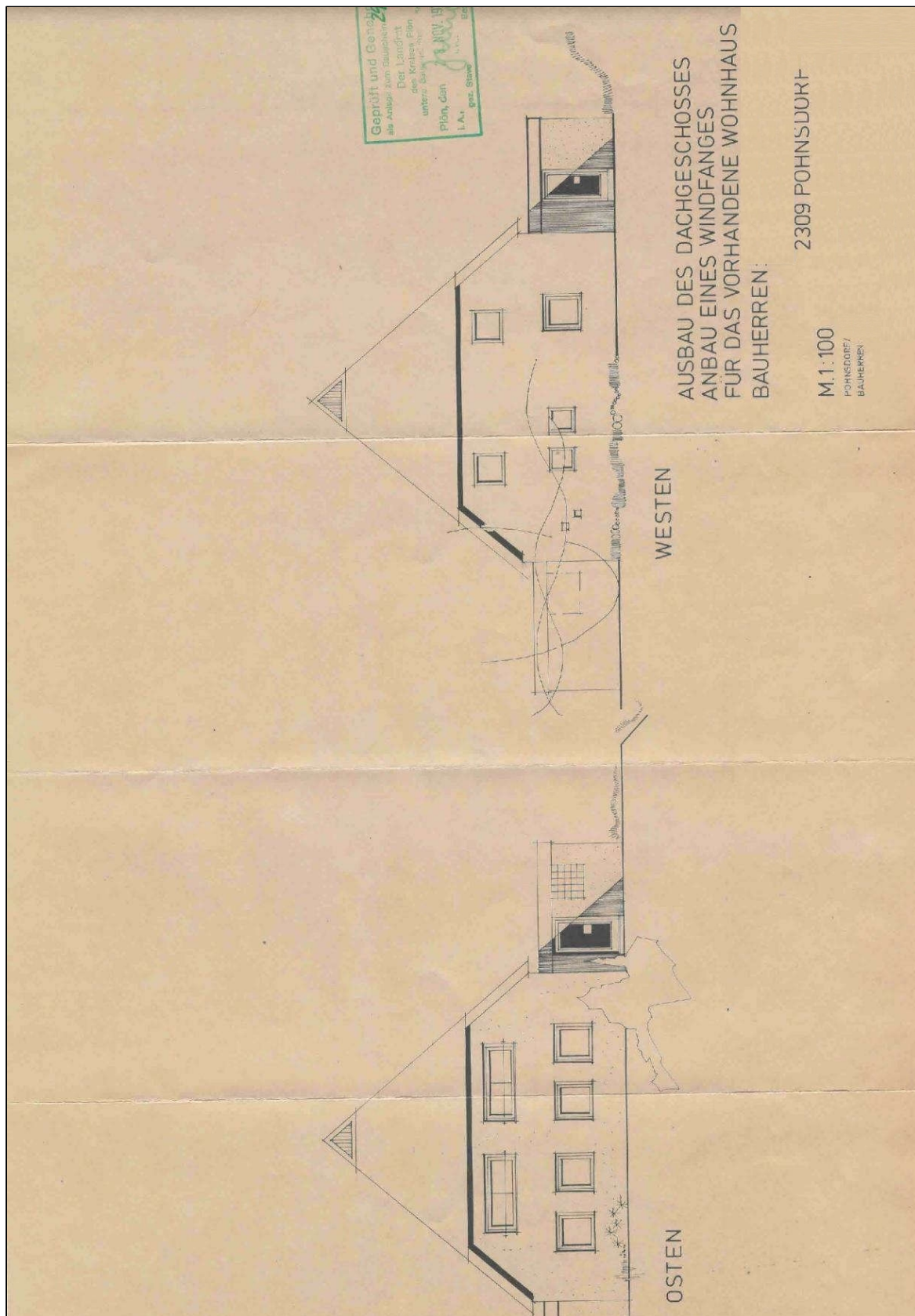
Giebelansichten, Schnitt (BV Vorbau auf der Nordseite)



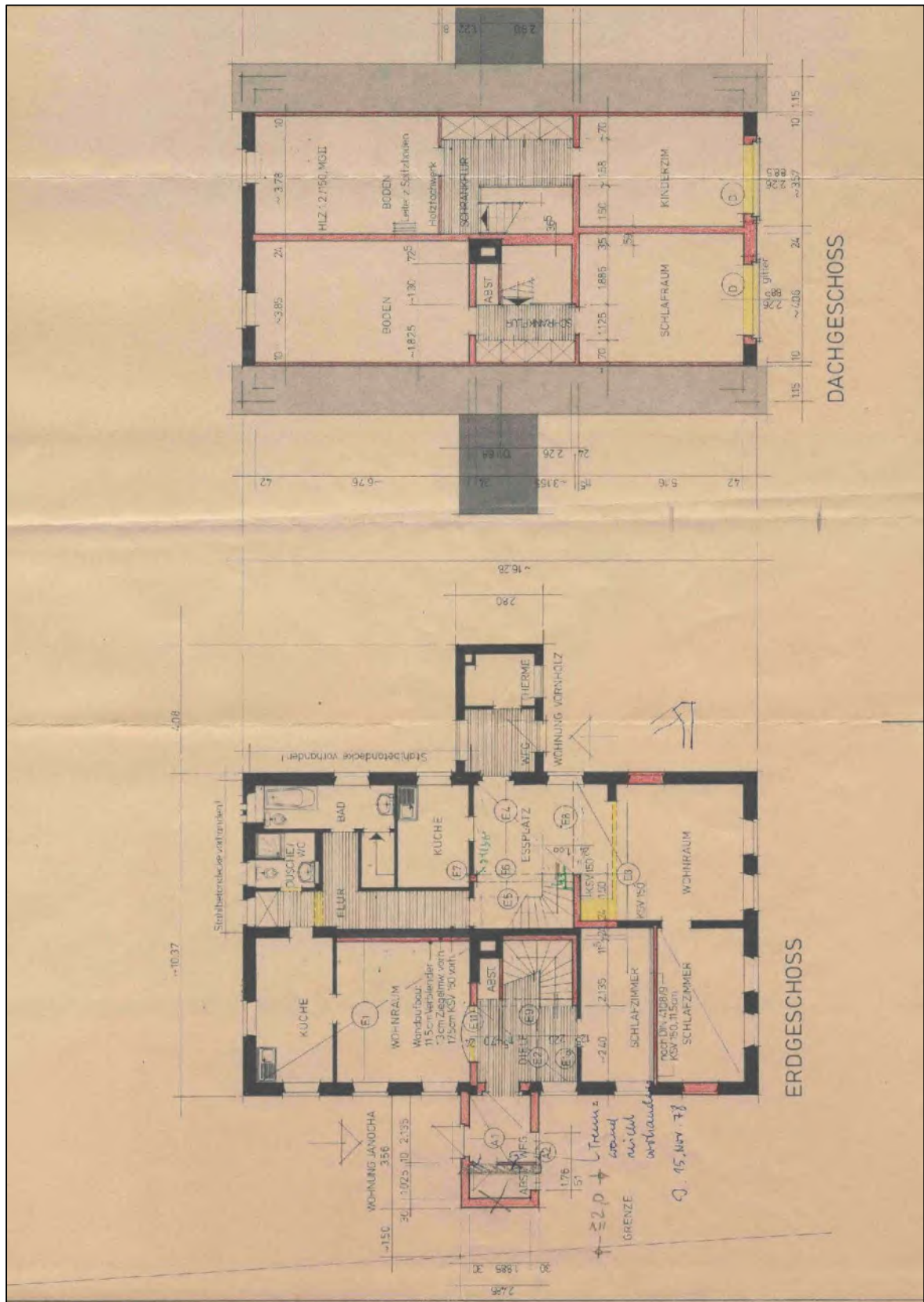
Nordansicht, EG-Grundriss (BV Vorbau auf der Nordseite)



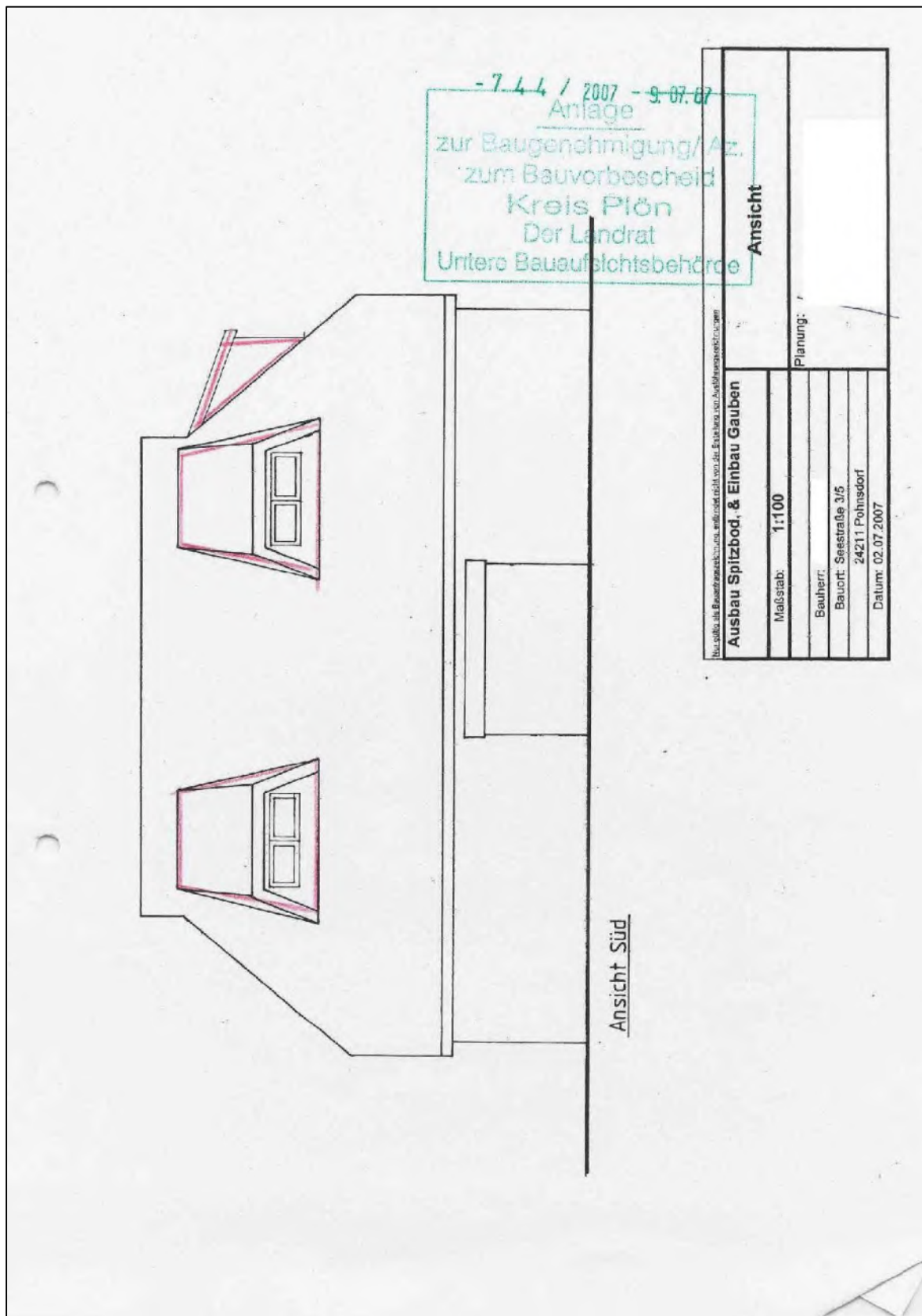
Ost- und Südansicht (BV Vorbau auf der Südseite, Dachgeschossausbau)



West- und Ostansicht (BV Vorbau auf der Südseite, Dachgeschossausbau)



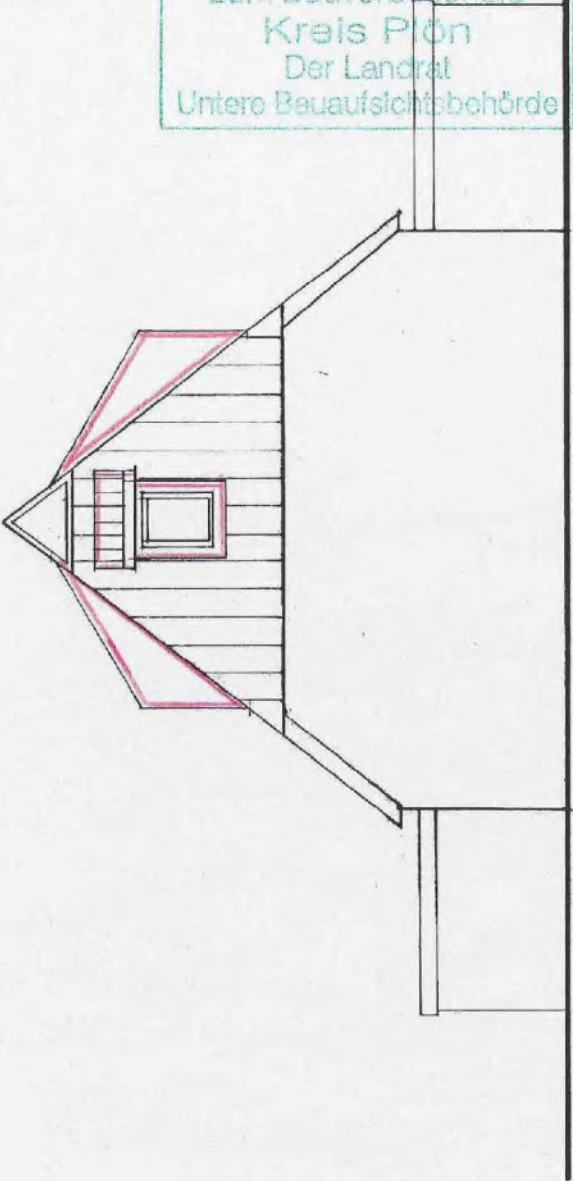
DG- und EG-Grundriss (BV Vorbau auf der Südseite, Dachgeschossausbau)



Südansicht (BV Dachgaubeneinbau, Spitzbodenausbau)

- 7 4 4 / 2007 - 9. 07. 07

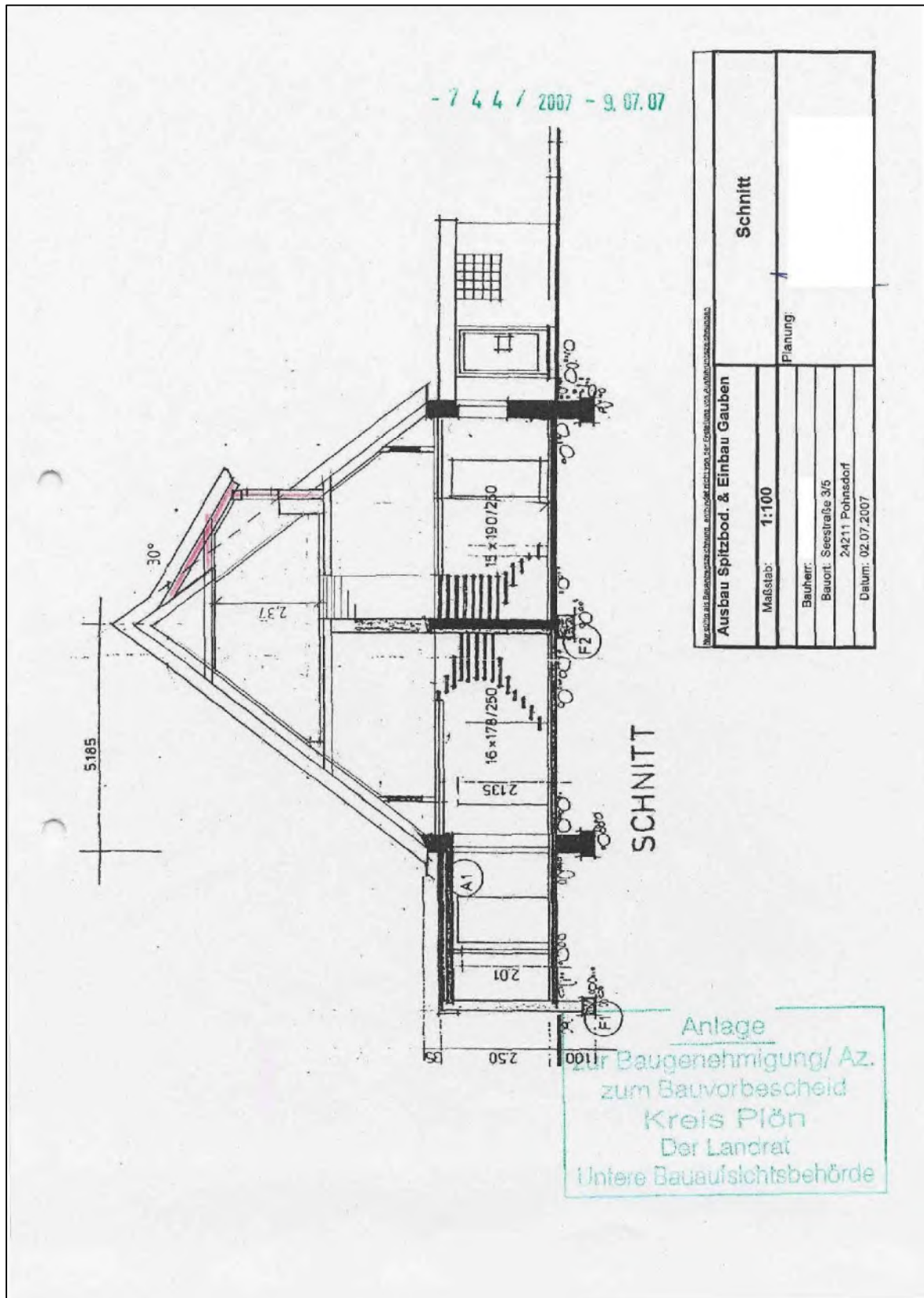
Anlage
zur Baugenehmigung/ Az.
zum Bauvorbescheid
Kreis Plön
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde



Ansicht Ost

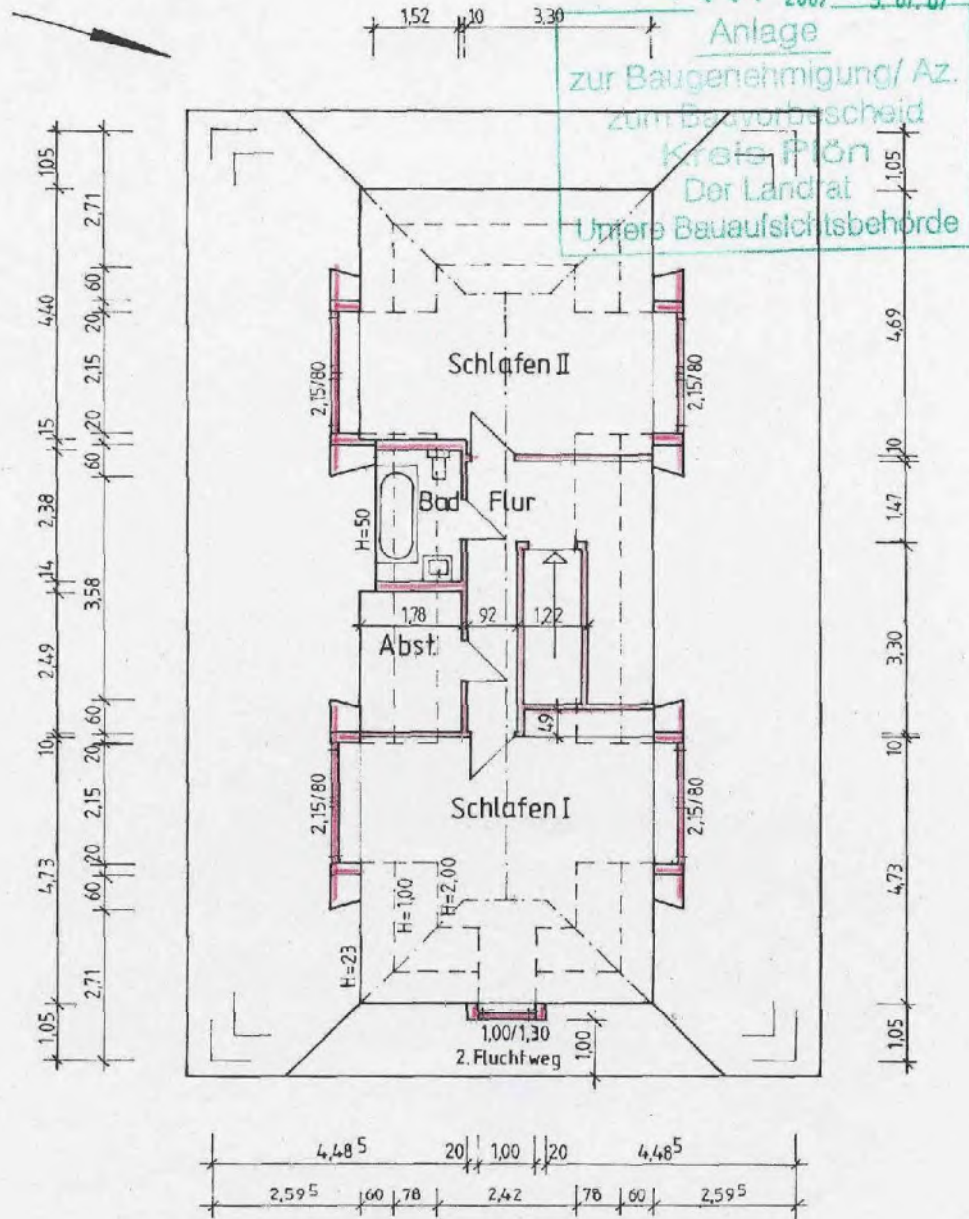
<p style="font-size: small;">No. 0018a als Bauveranschaulichung, welche nicht von der Erstellung von Ausführungszeichnungen</p> <p>Ausbau Spitzbod. & Einbau Gauben</p> <p>Maßstab: 1:100</p> <p>Bauherr: Bauort: Seestraße 3/5 24211 Polnisdorf</p> <p>Datum: 02.07.2007</p>	<p style="text-align: center;">Ansicht Giebel</p> <p style="text-align: center;">Planung:</p>
--	--

Ostansicht (BV Dachgaubeneinbau, Spitzbodenausbau)



Schnitt (BV Dachgaubeneinbau, Spitzbodenausbau)

Der Spitzbodenausbau wurde planabweichend als Einliegerwohnung ausgeführt (u.a. mit Küche und Außentreppe über dem Vorbau auf der Nordseite).



<small>Nur gültig als Dienstleistungsdokument, entspricht nicht der Erstellung von Ausführungszeichnungen</small>	
Ausbau Spitzbod. & Einbau Gauben	Grundriss Spitzboden
Maßstab: 1:100	Planung:
Bauherr:	
Bauort: Seestraße 3/5 24211 Pohnsdorf	
Datum: 02.07.2007	

SB-Grundriss (BV Dachgaubeneinbau, Spitzbodenausbau)



Bild 1: Ostansicht des Grundstücks (an der Straße Zum Heischberg)



Bild 2: Ostrordostansicht des Grundstücks (an der L 49)



Bild 3: Seestraße als befestigte Stichstraße in Ostnordost-Richtung



Bild 4: Zufahrt auf der Südseite des Grundstücks



Bild 5: Zufahrt zum Grundstück als Weg mit Fahrspur in Nordost-Richtung



Bild 6: Westansicht des Grundstücks von der Zufahrt/Spielplatz aus



Bild 7: Zufahrt vor den Grundstücken Seestraße 3, 5 und 3 a mit Fußwegverbindung zur L 49



Bild 8: Nordnordwest des Grundstücks/des Gebäudes mit Stellplätzen



Bild 9: Blick von den Stellplätzen nach Westen zu einem Unterstand/Schuppen



Bild 10: Treppenaufgang zum Gebäude (nicht verkehrssicher begehbar)



Bild 11: Nordnordwestansicht des Gebäudes



Bild 12: Vorbau auf der Nordseite mit Eingangstür (Seestraße 3)



Bild 13: Südwestansicht des Gebäudes



Bild 14: Vorbau auf der Südseite mit Eingangstür (Seestraße 5)



Bild 15: Nordwestansicht des Gebäudes



Bild 16: Nordansicht des Unterstands/Schuppens (siehe Bild 9)



Bild 17: Rückansicht des Vorbaus auf der Nordseite mit Treppenaufgang zum Spitzboden



Bild 18: Grenzabstandsfläche bzw. Gartenweg nach Osten (links im Bild Seestraße 3 a)



Bild 19: Nordostansicht des Gebäudes



Bild 20: Blick entlang der Gebäudeostseite



Bild 21: Ostnordostansicht des Gebäudes



Bild 22: Zugang zur hinteren Gebäudesüdseite



Bild 23: Südostansicht des Gebäudes



Bild 24: Südostansicht eines Anbaus (ehem. Öltanklager)



Bild 25: Rückansicht des Vorbaus auf der Südseite



Bild 26: Nebentür und Luke zum Anbau (ehem. Öltanklager)



Bild 27: Blick in den Anbau (ehem. Öltanklager)



Bild 28: Blick in den Hausgarten nach Ostnordosten



Bild 29: Ostnordostansicht des Gebäudes (Höhe Seestraße 3 a)



Bild 30: Holzterrasse (östlich Seestraße 3 a)



Bild 31: Gartenschuppen an der Südgrenze



Bild 32: Blick in den hinteren Hausgarten nach Ostnordosten



Bild 33: hinterster Gartenbereich



Bild 34: Blick über den Zaun Richtung Straße Zum Heischberg



Bild 35: Blick zurück zur Gebäudestellung (rechts im Bild Seestraße 3 a)

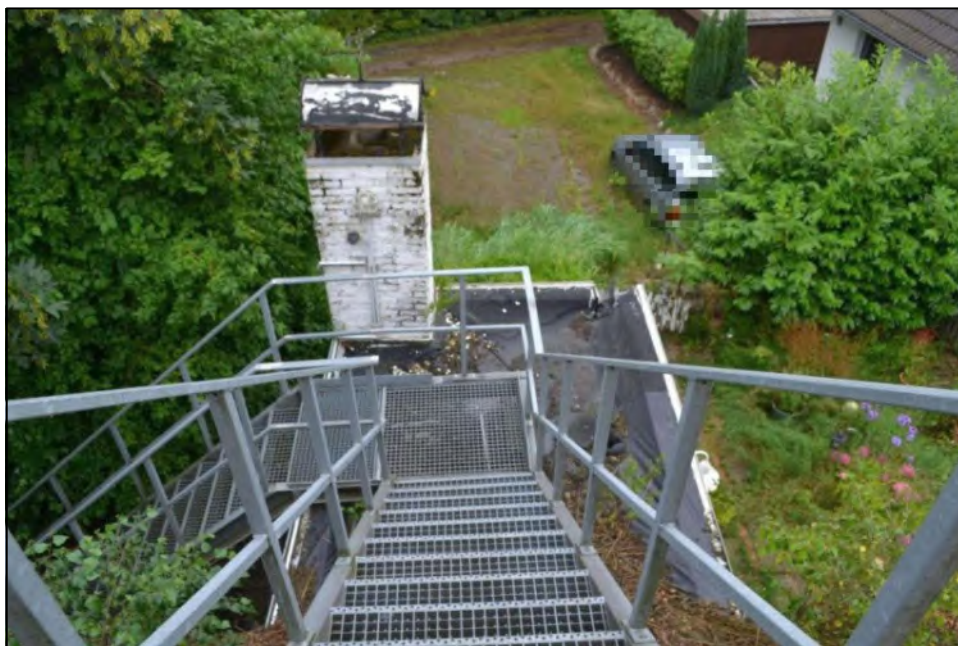


Bild 36: Treppenaufgang zur Wohnung im Spitzboden



Bild 37: Wohnungseingangstür



Bild 38: Flur (Nordseite)



Bild 39: Zimmer auf der Süd- und Nordseite



Bild 40: Gaubenfenster auf der Nordseite



Bild 41: Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (Südseite)



Bild 42: Tür zum Duschbad/WC (Südseite)



Bild 43: WC



Bild 44: Waschtisch und Dusche



Bild 45: Zimmer auf der Südseite



Bild 46: Gaubenfenster auf der Südseite



Bild 47: Küche auf der Nordseite



Bild 48: Bodenluke (Flur) zum verbleibenden Spitzbodenraum