



THILO RUDROFF REV

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

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön
- Abteilung 8 -
Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Geschäfts-Nr.: 8 K 33/24

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

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

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

Datum: 28.02.2025

Az.: 25-02-04

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

GUTACHTEN

- ohne Gebäudeinnenbesichtigung -

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstücks
Selenter Weg 1 in 24238 Martensrade



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungstichtag 04.02.2025 ermittelt mit rd.

224.000,00 €.

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	Wertermittlungsstichtag	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	9
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	10
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	11
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	11
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	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	14
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	16
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	16
4.6	Bauzahlen	18
4.6.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	18
4.6.1	Brutto-Rauminhalt (BRI)	18
4.6.2	Wohn- und Nutzfläche (WNF)	18

5	Ermittlung des Verkehrswertes	19
5.1	Vorbemerkung	19
5.2	Definition des Verkehrswertes	19
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.4	Sachwertermittlung	22
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	23
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	23
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	24
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	24
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	27
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	28
5.4.2.4	Baunebenkosten	29
5.4.2.5	Baupreisindex	29
5.4.2.6	Regionalfaktor	30
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	30
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
5.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	33
5.5	Verkehrswert	34
5.5.1	Marktanpassung	34
5.5.1.1	Allgemeines	34
5.5.1.2	Sachwertfaktor	37
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
5.5.3	Verkehrswaltergebnis	40
5.5.4	Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter	41
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	43
8	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 02.01.2025, zugestellt am 09.01.2025, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Martensrade Blatt 421** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln

1.2 Zweck des Gutachtens

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

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 04.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (04.02.2025).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 2.076 m² großes Grundstück, das mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut ist. Das eingeschossige Gebäude ist vermutlich nicht unterkellert und das Dachgeschoss allenfalls nur geringfügig ausgebaut. Der historische bauliche Ursprung ist unbekannt, sodass hilfsweise ein Zeitraum um 1900 (oder älter) angenommen wird. Die Wohn- und Nutzfläche des Erdgeschosses wird überschlägig geschätzt auf etwa 299 m². Vermutlich ist der westliche Grundstücksteil, der als Gartenlandfläche bisher nicht bebaut ist, mit einem Einfamilienwohnhaus nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Baulücke bebaubar.

1.6 Grundstücksanschrift

Selenter Weg 1, 24238 Martensrade.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Immobilie wird vermutlich von der Eigentümerin bewohnt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 04.02.2025 zwischen 09:30 bis 10:00 Uhr allein von außerhalb der Gebäudegrenzen durchgeführt (Begründung siehe nachstehend).

1.9 Besichtigungsumfang

Der Sachverständige hat der Eigentümerin den Zeitpunkt der geplanten Ortsbesichtigung mit Post-Einschreiben vom 11.01.2025 für Dienstag, den 04.02.2025 ab 09:30 Uhr rechtzeitig mitgeteilt. Obwohl der Terminmitteilung nicht widersprochen wurde, war an diesem 04.02.2025 augenscheinlich niemand anwesend, weder die Eigentümerin noch eine evtl. Vertretung mit Schlüsselgewalt, auch auf Klingeln und Klopfen an der Hauseingangstür wurde nicht geöffnet.

Daraufhin hat der Sachverständige die Immobilie von außerhalb der Gebäudegrenzen in Augenschein genommen. Mit Schreiben gleichen Tages hat der Sachverständige die Eigentümerin vorsorglich in Kenntnis gesetzt, dass eine Außenbesichtigung durchgeführt wurde und um einen umgehenden Rückruf zwecks Bereitschaft zur Vereinbarung eines weiteren Termins zur Innenbesichtigung gebeten. Im Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass das Gutachten ansonsten nach dem äußeren Eindruck und mit einem Risikoabschlag erstellt wird. Auch auf dieses Schreiben hat die Eigentümerin bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht reagiert.

Die die Zwangsversteigerung betreibende Gläubigerin ist im Übrigen nicht erschienen.

Mithin erfolgt diese Wertermittlung allein nach dem äußeren Anschein (d.h. von außerhalb der Gebäudegrenzen), sodass hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale sowie des baulichen Unterhaltungszustands eine erhebliche Wertermittlungs- bzw. Ergebnisunsicherheit des Gutachtens verbleibt. Bereits an dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass dem Sachverständigen – bis auf einen Teilgrundriss im Zusammenhang mit dem Einbau eines Blockheizkraftwerks als Anbau auf dem Nachbargrundstück – keine bautechnischen Unterlagen und Informationen zur Verfügung stehen.

Die durch den Sachverständigen am 04.02.2025 angefertigten Bild(außen)aufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 12 auszugsweise beigelegt.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 05.11./11.11.2024.
- Aus der Grundakte angeforderte Eintragungsbewilligungen Abteilung II, lfd. Nrn. 1, 3, 4.

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

- Bauaktenrecherche beim Amt Selent/Schlesien und beim Kreis Plön am 13.01./16.01.2025.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:500 vom 01.02.2025.
- Schriftliche Auskunft (E-Mail) des Schornsteinfegermeisters zur Heizung vom 18.02.2025.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Martensrade vom 21.02.2025.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Selent/Schlesien zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 24.02.2025.
- Internetseiten des Amtes Selent/Schlesien/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. Im Übrigen hat die Eigentümerin keine objektbezogenen Unterlagen oder sonstige Informationen zur Verfügung gestellt.

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Martensrade Blatt 421** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Martensrade	002	128	Gebäude- und Freifläche, Selenter Weg 1	2.076 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. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht nebst 2 Schächten) für Gemeinde Martensrade; die Ausübung kann Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 11.08.1994; eingetragen am 28.06.1995 in Martensrade Blatt 23 und mit einem Teil des belasteten Bestandes (Flurstück 8/14 der Flur 2) hierher übertragen am 13.07.2011.
3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für (...); gemäß Bewilligung vom 20.09.2012 (Notar ...); Gleichrang mit Abteilung II Nr. 4; eingetragen am 05.10.2012.
4	Grunddienstbarkeit (Wärmeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Martensrade Blatt 423 BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 20.09.2012 (Notar ...); Gleichrang mit Abteilung II Nr. 3; eingetragen am 05.10.2012.
5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 33/24); eingetragen am 11.11.2024.

Hinweis: Die in Abteilung II mit den lfd. Nrn. 1, 3, 4 eingetragenen Rechte sind auftragsgemäß gesondert zu bewerten (s. Abschnitt 5.5.4).

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte an anderen Grundstücken sind dem Sachverständigen weder ausweislich der behördlich zur Verfügung gestellten Unterlagen noch durch Mitteilung von Verfahrensbeteiligten bekanntgeworden. Darüber hinaus wurden durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt. Auf eine das Grundstück betreffende Baulastverpflichtung ist noch hinzuweisen (s. Abschnitt 3.5.4).

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Martensrade, und zwar im Ortsteilzentrum des gleichnamigen Ortsteils Martensrade als Eckgrundstück sowohl auf der Ostseite der vom etwa 1,5 km nördlich entfernten Ortsteil Wittenberger Passau mit der Kieler Straße (B 202) angelegten Straßen Martensrader Weg/Wittenberger Weg und auf der Nordseite der adressgebenden Straße Selenter Weg, die mit den Straßen Wehdenweg/Haverkamp nach etwa 2,5 km zur Nachbargemeinde Selent im Nordosten mit Anschluss an die vorbezeichnete Kieler Straße (B 202) führt. Trotz der Ecklage an den innergemeindlichen Haupterschließungsstraßen ist das Verkehrsaufkommen nach örtlicher Feststellung vergleichsweise gering, sodass eine weitgehend ruhige Wohnlage vorhanden ist. Störende Geräuschemissionen und -immissionen durch den Betrieb des im (ehemaligen) Anbauteil des Wirtschaftsteils (auf dem heutigen Nachbarflurstück 127) eingebauten Blockheizkraftwerks waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ebenfalls nicht zu vernehmen. Die Nachbarschaftslage mit dem durch den Selenter Weg in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilten Ortsteil Martensrade wird aus baulicher Sicht geprägt sowohl durch Wohnhausaltbauten tlw. landwirtschaftlichen Ursprungs als auch aus Neubauten aus unterschiedlichen Entstehungsjahrzehnten. Unweit nordöstlich benachbart befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehrgerätehaus sowie Grünflächen und der Dorfteich. Der Ortsteil ist an den ÖPNV (Bus) angeschlossen, der hauptsächlich dem Schulverkehr mit wenigen An-/Abfahrten dient.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Selent/Schlesien angehörige politische Gemeinde Martensrade hat auf Basis der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit etwa 966 Einwohner. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Grabensee, Martensrade, Stellböken und Wittenberger Passau sowie die Ausbausiedlungen Lohbeck, Schien, Haferklinten und Rögen im Westen, Ellhornsberg im Süden, Brook im Südosten und Gut Wittenberg im Südwesten des Gemeindegebiets. Eine nennenswerte infrastrukturelle Ausstattung (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen etc.) ist nicht vorhanden, sodass nächstgelegene insbesondere Selent aufgesucht werden muss. Die zurzeit etwa 1.739 Einwohner zählende Gemeinde Selent ist im Übrigen auch Sitz der Amtsverwaltung und verfügt als ländlicher Zentralort über eine recht gute infrastrukturelle Ausstattung bezüglich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs. Über die als Kieler Straße durch den Ortsteil Wittenberger Passau führende B 202 besteht für den motorisierten Individualverkehr eine recht gute Verkehrsanbindung. Sie führt in östlicher Richtung nach Selent und weit bis nach Lütjenburg und Oldenburg in Holstein und in westlicher Richtung nach Schwentidental. In Oldenburg besteht Anschluss an die A 1 zwischen Puttgarden auf Fehmarn und Hamburg. In Schwentidental geht die B 202 in die B 76 nach Kiel über. Nach Kiel (Zentrum) sind es etwa 21 km und nach Oldenburg etwa 35 km. Die Kreisstadt Plön im Süden liegt über die B 76 etwa 25 km entfernt.

Insgesamt gesehen handelt es sich im Verhältnis zu größeren Städten/Gemeinden um eine zwar abseitige, andererseits über die nahe B 202 regional dennoch recht gut angebundene Wohnlage mit im Äußeren landschaftlich nicht unattraktivem Lagewert in einem kleinen Ortsteil einer Landgemeinde mit insgesamt nur geringer Einwohnerzahl. Trotz verbleibender Vorzüge ist der allgemeine Wohn- bzw. Nachfragewert auch in Hinblick auf die bauliche Beschaffenheit des Bewertungsobjekts dennoch unterhalb des sonst üblichen Durchschnitts einzustufen.

3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück erschließende Straße Selenter Weg ist mit einer Schwarzdecke mit tlw. begleitenden Betonmuldenrinnen dauerhaft befestigt. Räumlich von dieser Fahrbahn abgetrennte und befestigte Gehwege sind in diesem Teilabschnitt nur im Einmündungsbereich der Straßen Martensrader Weg/Wittenberger Weg vorhanden, stattdessen gibt es entlang der Straßennordseite tlw. einen nur schmalen und nicht befestigten Grünrandstreifen. Der Sachverständige geht im Übrigen davon aus, dass das Grundstück an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Fernwärme (s. *Abschnitt 4.3 Heizung*), Telefon bzw. auch Glasfaser (*eine Hauseinführung ist augenscheinlich vorhanden*) 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).

Das zur maßgeblichen Erschließungssituation aus behördlicher Sicht noch ergänzend im Rahmen einer Standardabfrage um Auskunft gebetene Amt Selent/Schlesien hat mit Antwortschreiben vom 24.02.2025 sinngemäß noch das Folgende mitgeteilt:

1. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße mit gesichertem Zugang.
2. Das Grundstück ist an die Kanalisation nach dem Mischsystem angeschlossen.
3. Erschließungskosten, Geldleistungen, Ausgleichsbeträge oder Forderungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Kommunalabgabengesetz (KAG) bestehen nicht.
4. Zurzeit plant die Gemeinde keine weiteren Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen.

3.3 Beschaffenheit

Das aus dem Flurstück 128 bestehende Grundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von 2.076 m². Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer mittleren Straßenfrontlänge/-breite von etwa 85 m am Selenter Weg sowohl als Eckgrundstück mit Abrundung am Martensrader Weg/Wittenberger Weg und infolge Teilung zugunsten der Nachbarflurstücke 8/10 (Martensrader Weg 39) und 127 (Anbauteil mit dem Blockheizkraftweg) durch den mit etwa 16,5 m Breite und etwa 17,5 m Tiefe dazwischen liegenden Appendix auf der Nordseite unregelmäßig. Ansonsten beträgt die mittlere Tiefe in Süd-Nord-Richtung etwa 21 m im Westen und 22 m im Osten mit der Zufahrt.

Das Gelände ist aus topographischer Sicht mehr oder weniger eben und fällt dem Grundsatz nach flach nach Osten ab und steigt auf der Nordseite mit einem leichten Quergefälle tlw. etwas an. Die straßenzugewandte Vorgartenfläche im Westen liegt gegenüber dem Selenter Weg mit einer Begrenzung aus sichtbaren Betonplatten und mit einer Stufe vor dem Gartentor der Hauseingangszuwegung mit Betonplatten etwas höher. Weitere Stufen gibt es infolge Sockelausbildung des Gebäudes einstufig vor der Hauseingangstür auf der Südseite und einer Fenstertür auf der Nordseite, ein barrierefreier Zugang besteht damit nicht. Im Übrigen ist die Sonnenorientierung der Wohnräume aus Gründen des Zuschnitts und der Gebäudestellung mit Fenstern nach Süden, Westen und Norden insgesamt als durchschnittlich einzustufen.

Das noch zu beschreibende Wohn- und Wirtschaftsgebäude steht traufständig mit einem Abstand von etwa 4,5 m bis 6 m hinter der Erschließungsstraße Selenter Weg mit der Hauseingangszuwegung. Eine Grundstückszufahrt ist nur östlich des Gebäudes vorhanden. Augenscheinlich findet eine zumindest teilweise grenzüberschreitende Nutzung mit einer etwa halb-rund verbundenen zweiten Zufahrt über das östlich angrenzende Flurstück 130 (Grünfläche) Richtung Anbau mit dem Blockheizkraftwerk auf der Nordseite mit dem Flurstück 127 statt.

Die überbaute Grundfläche (GR) des noch näher zu beschreibenden Gebäudes beträgt nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte etwa $(26,8 \text{ m} \times 13,1 \text{ m}) = 351,08 \text{ m}^2$. Hinzu kommt nach der einzig zur Verfügung stehenden Teilbauzeichnung mit etwa $8,54 \text{ m} \times 2,71 \text{ m} = 23,14 \text{ m}^2$ der Zwischenbau auf der Nordseite zum einseitigen Anbau. Ohne Berücksichtigung von sonstigen versiegelten/befestigten Flächen entsteht mit $351,08 \text{ m}^2 + 23,14 \text{ m}^2$ eine überbaute Grundfläche von $374,22 \text{ m}^2$, was im Verhältnis zur vorhandenen Grundstücksfläche von 2.076 m^2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,18 als bauliches Nutzungsmaß ergibt.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

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

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. entsprechenden Fachgutachtern ausgeübt werden. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt, eigene Recherchen wurden nicht angestellt. Unbekannt ist daher

auch, in welchem Umfang in den Baulichkeiten u.U. noch Baumaterialien enthalten sind, die nach aktuellen Regelungen zur Verwendung von gefährdenden Materialien nicht mehr verbaut werden dürfen bzw. zu entfernen sind. (...).

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

3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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

3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Martensrade als Dorfgebiet (MD) dargestellt¹.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Das Grundstück liegt zwar nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, aber im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) über die Festlegung der Grenzen bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Festlegungssatzung) der Gemeinde Martensrade für den Ortsteil Martensrade, die am 28.06.2018 in Kraft getreten ist². In der Planzeichnung wird das vorhandene Gebäude dargestellt sowie drei (?) zu erhaltene Bäume. Im Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

Nach der planeretzenden Vorschrift des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) 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.

¹ Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Selent_Schlesien/Martensrade/F/Aenderung_3/2503_F_3_Urkunde.pdf.

² Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Selent_Schlesien/Martensrade/S/Urschrift/2503_S_Festlegungssatzung_Urkunde.pdf.

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 (s. Abschnitt 5.4.2.1.2)

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Des Weiteren sind für das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der näheren Umgebung derzeit auch keine sonstigen Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände bekannt geworden.

3.5.4 Baulasten³

Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 21.02.2025 ist das Grundstück Gemarkung Martensrade, Flur 2, Flurstück 128 im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Martensrade mit der Übernahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten dem Einbau eines Blockheizkraftwerkes (auf dem heutigen Flurstück 127) belastet. Die Mindestbreite wird mit 3 m angegeben. Die Baulast wurde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich, weil die Erschließung des neuen Trenngrundstücks (Flurstück 127) aus öffentlich-rechtlicher Sicht sonst nicht gesichert wäre. Das Baulastenblatt mit Kennzeichnung der belasteten Fläche (grün markiert) ist dem Gutachten als Anlage 8 beigefügt. Nach einem graphischen Kartenabgriff ist nach der Grüneintragung die gesamte östlich der Gebäudestellung belegene Grundstücksfläche von etwa 325 m² belastet. Die (Boden)Wertminderung wird im Abschnitt 5.4.2.1.2 gesondert berücksichtigt. Es ist noch darauf hinzuweisen, dass in Abteilung II des Grundbuchs diesbezüglich keine inhaltsgleiche Dienstbarkeit eingetragen ist.

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. Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekanntgeworden⁵. Das Grundstück liegt in keinem archäologischen Interessengebiet⁶.

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>.

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>.

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 historisch bebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotope vorhanden sind. Auf nach der Planzeichnung zu erhaltene Bäume wurde im Abschnitt 3.5.2 bereits hingewiesen.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁷

4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut. Das Gebäude ist vermutlich nicht unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss sowie ein im Wesentlichen nicht ausgebautes Dachgeschoss als ehemaliger Stall-/Futterboden, denn der Zustand/das Alter der beiden nur im Obergeschoss auf der Giebelwestseite vorhandenen blinden Holzfenster lässt einen einfachen und nicht bewohnbaren Teilausbau vermuten, der nicht bewertbar ist. Baugenehmigungsakten/-vorgänge mit bautechnischen Unterlagen sind für das Grundstück weder beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde noch beim Amt Selent/Schlesien registriert, sodass – neben dem Ausstattungs- und Unterhaltungszustand – auch die Grundrissbeschaffenheit unbekannt ist. Angenommen wird ein historischer baulicher Ursprung um 1900 (oder älter) als Bestandteil einer landwirtschaftlichen Hofstelle, die nicht mehr vorhanden ist. Zweifelsfrei feststeht damit ein Gebäudealter von über 100 Jahren. Die einzig bekannt gewordene Baumaßnahme betrifft den am 24.11.2011 genehmigten Einbau eines Blockheizkraftwerkes im Anbau auf der Nordseite auf dem veräußerten heutigen Trennflurstück 127. Aus den für dieses Bauvorhaben der Bauakte entnommenen Bauzeichnungen (s. Anlagen 5-7) ist die Raumaufteilung des östlichen Wirtschaftsteils mit Nutzflächenangaben tlw. ersichtlich.

Im Übrigen geht der Sachverständige in seiner Bewertung hilfsweise davon aus, dass etwa 60% des Erdgeschosses als Wohnraum (vollwertig) ausgebaut sind und die verbleibenden 40% dem (wertnachrangigen) Wirtschaftsgebäudeteil zuzuordnen sind. Die Wohn- und Nutz-

⁷ Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen wird insofern – soweit nicht ausdrücklich anders angegeben – voll umfänglich vorausgesetzt. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Etwaige Baumängel/-schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel/-schäden auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

fläche des Erdgeschosses wird im Verhältnis zur bebauten Grundfläche von etwa 374 m² mit 80% eingeschätzt, das wären rd. 299 m² bzw. 179,40 m² Wohn- und 119,60 m² Nutzfläche, die ausdrücklich nur als Orientierungswerte zu verstehen sind. Die tatsächlichen Verhältnisse können davon auch wesentlich abweichen, was allein die Eigentümerin zu vertreten hat.

4.2 Rohbaumerkmale

- Außenwände:** Mangels Bauvorlagenbeschreibung – weder aus dem baulichen Ursprung noch für spätere Umbaumaßnahmen – ist der exakte Aufbau der Außenwände unbekannt. Angenommen wird ein auf Felssteinen gegründetes Ziegelmauerwerk, das auf der Gebäudewestseite eine erkennbare Vorverblendung erhalten hat.
- Innenwände:** Auch die Innenwände können nicht beschrieben werden. Angenommen werden Ziegelsteinwände, wobei auch tlw. erneuerte Porenbeton- und/oder Kalksteinwände infolge Umbauten und tlw. auch historische Fachwerkwände nicht auszuschließen sind.
- Geschossdecken:** Der untere Abschluss mit dem Aufbau des Fußbodens im Erdgeschoss ist insbesondere für den Wohnteil z.B. tlw. noch als einfacher Holzfußboden oder nur in Teilbereichen nachträglich hergestellter Zementestrichaufbau mit Dämmung und Unterbeton unbekannt. Über dem Erdgeschoss ist eine Holzbalkenlage/-decke mit entstehungszeittypischen Aufbauten anzunehmen. Inwieweit der Aufbau im Wohnteil u.a. mit Wärmedämmung wesentlich verbessert wurde, muss ebenfalls unbekannt bleiben.
- Dach:** Satteldach als Holzkonstruktion mit Krüppelwalm auf der Giebelwestseite über dem Obergeschoss und auf der Ostseite tiefer bis über dem Tennentor des Wirtschaftsteils abgewalmt. Die Eindeckung besteht aus augenscheinlich noch alten Wellfaserzementplatten, die üblicherweise asbesthaltig sind. Über den Ausbauzustand des Dachbodenraumes liegen keine Informationen vor.

4.3 Ausbaurzustand

- Treppen:** Ohne Gebäudeinnenbesichtigung ist die Art der Treppenschließung zwischen Erd- und Dachgeschoss nicht bekannt.

- Fenster:** Nach örtlicher Feststellung von außerhalb der Gebäudegrenzen erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung im westlichen Wohnteil sowie zwei Holzfenster (blind) im OG auf der Westseite mit jeweils Klinkersohlbänken. Im östlichen Wirtschaftsteil gibt es alte einfach verglaste Holzfenster und einfach verglaste Eisen-/Stahlfenster mit Sprossenteilungen und Ziegelsteinsohlbänken.
- Türen:** Im Wohnteil erneuerte einflügelige Hauseingangstür aus Kunststoff mit Isolierglausschnitt und erneuerte Fenstertür aus Kunststoff mit Isolierverglasung auf der Nordseite. Auf der Ostseite des Wirtschaftsteils doppelflügeliges Tennentor aus Holz mit integrierter Schlupftür und zwei einfachen Fenstern sowie zwei Holzbrettertüren (im Anbauteil mit Oberlichtrahmen). Die Türen des Wirtschaftsteils sind noch dem historischen baulichen Ursprung zuzuordnen. Die Innentüren sind nicht bekannt.
- Bodenbeläge:** Zu den Bodenbelägen sind durch die verweigerte Innenbesichtigung keine Aussagen möglich. Also z.B. tlw. noch Holzdielen und tlw. Terrazzo oder auch Laminat oder Textilbelag. Zumindest für Küche und Sanitärräume ist Fliesenbelag anzunehmen.
- Sanitäre Ausstattung:** Ohne Gebäudeinnenbesichtigung ist die sanitäre Ausstattung sowohl qualitativ als auch quantitativ vollständig unbekannt.
- Beheizung:** Der um Auskunft zur vorhandenen Heizungsanlage gebetene örtlich zuständige Schornsteinfegermeister hat mit E-Mail vom 18.02.2025 nur das Folgende mitgeteilt: *Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz angeschlossen.* Der Sachverständige geht davon aus, dass damit nur das Blockheizkraftwerk auf dem Flurstück 127 der Wärmegenossenschaft Martensrade gemeint sein kann. Über die nach Einspeisung notwendigen Installationen sowie die Warmwasserbereitung z.B. mit separatem Wärmetauscher oder Speicher liegen keine weiteren Informationen vor. Im Übrigen geht der Sachverständige davon aus, dass eine vermutlich ehemals vorhandene Ölheizung mit durch das Fenster sichtbaren PE-Tanks im Abstellraum auf der Ostseite mit seitlichen Einfüllstutzen und Metallrohrschornstein über dem Heizraum nicht mehr vorhanden oder entsprechend funktionslos geworden ist. Ob nach dem vorhandenen Schornsteinkopf über dem Dach-

first des westlichen Gebäudeteils auch ein Kaminofen für Festbrennstoffe bzw. Holz betrieben wird, muss unbekannt bleiben.

Sonstige Ausstattung: Zu den evtl. sonstigen Ausstattungen/Einrichtungen sowie haustechnischen Installationen etc. sind keine Ausführungen möglich. In welcher Form der Wirtschaftsteil u.a. mit der Tenne und den weiteren Räumen in Einzelnen genutzt wird, bleibt unbekannt.

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Das Grundstück wird auf der West- und Südseite durch einen Maschendrahtzaun mit Rohrpfeosten begrenzt, auf der Südseite oberhalb einer Einfassung mit Betonplatten, einem Stahlrohrgartentor mit Welldrahtgitter vor der Hauszuwegung und auf Höhe des Wirtschaftsteils tlw. mit einer hochgewachsenen Hecke. Entlang der westlichen Nord- und Westgrenze zum Nachbarflurstück 8/10 gibt es tlw. einen Bohlenzaun und nachbarliche Dichtzaunelemente. Der Grenzverlauf des nach Norden straßenabgewandt liegenden Gartenteils ist ggü. den Nachbargrundstücken (u.a. mit Weidezaun) nicht ganz eindeutig ersichtlich geworden. Der östliche Grundstücksteil mit der freien Zufahrt, der Ostgrenze mit grenzüberschreitender zweiter Zufahrt über das Flurstück 130 und der Nordgrenze zum Flurstück 127 hat keine Begrenzungen. Die erkennbaren Befestigungen bestehen im Wesentlichen aus der Hauszuwegung mit zweireihig verlegten Betonplatten sowie einreihig entlang der Gebäudewestseite und als eingewachsene Freisitzfläche mit geschätzt etwa 10 m² nur wenige Meter nordnordwestlich des Gebäudes. Innerhalb der Zufahrt in Westrichtung zum Tennentor ist noch ein altes Steinpflaster vorhanden. Die Grundstücksfreiflächen bestehen – auch jahreszeitbedingt – aus weniger gepflegt wirkendem Rasengrün mit überständigen Gräsern. Aufwuchs mit Gehölzen und Sträuchern ist vorhanden.

4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung⁸

Da weder eine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich war (s. Abschnitt 1.9) noch Bauunterlagen zur Verfügung standen, ist der Kenntnisstand auf den gewonnenen Eindruck von außerhalb der Gebäudegrenzen beschränkt. Infolgedessen sind der allgemeine Zustand innen, die tatsächlich vorhandene Ausstattung sowie der Umfang, die Qualität und der Zeitpunkt von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen gänzlich unbekannt. Angesichts des historischen

⁸ Es ist auch an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ein Ortstermin zum Zweck der Verkehrswertermittlung eine Prüfung nach Augenschein ist und kein Bausubstanzgutachten oder dieses ersetzen könnte. Es wurden daher auch nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Es wurden weder Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann daher keinesfalls bestätigt werden, dass solche Bauteile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind. Verbindliche Aussagen über tierische/pflanzliche Holzzerstörer oder Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Bodenverunreinigungen (Altlasten), Schall-, Brand- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd, Lindan, PCP, PAK, Schwermetalle, Radon etc.) können daher nicht getroffen werden, derartige Untersuchungen müssen Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

Baujahrs können daher auch umfangreiche Instandsetzungsbedarfe sowie Mängel und Schäden sowie Restfertigstellungserfordernisse z.B. aus begonnenen Modernisierungen nicht ausgeschlossen werden. So oder so ist der historische bauliche Ursprung als ehemals landwirtschaftlich genutztes Wohn- und Wirtschaftsgebäude nach wie vor unverkennbar. Von außen ist ansonsten nur ersichtlich, dass der Wirtschaftsteil mit noch alten Fenstern und Türen auf der Ostseite mit Mauerwerkschäden (u.a. Risse und Fugenausbrüche) tlw. recht intensiv geschädigt ist. Auch am Wohnteil sind in der Fassadenabwicklung des Mauerwerks teilweise ausgewitterte/ausgebrochene Fugen sowie sichtbare Ausbesserungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Einbau von Fenstern, Türen und tlw. Stürzen erkennbar, sodass der optische Gesamteindruck auch in Bezug auf das mit Wellfaserzementplatten alt eingedeckte Dach mit alten Regengrinnen und Fallrohren objektiv mäßig ist, mithin zu wünschen übrig lässt.

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 Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV mit den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) eine Beschreibung der Standardmerkmale.

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts (Wohnteil) – soweit dies ohne Besichtigung eingeschränkt möglich ist – 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. noch knapp mittlere Ausstattungsqualität auf, was einerseits im historischen Entstehungsbaujahr mit meist sehr einfachen Rohbaumerkmale, andererseits auch aus Risikovorsorgegründen mit vorwiegend unbekannt ge-

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

4.6 Bauzahlen

Wie u.a. im Abschnitt 4.1 bereits mitgeteilt, standen dem Sachverständigen bis auf einen Teilgrundrissplan des Wirtschaftsteils keine weiteren Bauvorlagen/-zeichnungen zur Verfügung, sodass die nachstehenden Bauzahlen ausdrücklich nur als Orientierungswerte zu verstehen sind, die von den tatsächlichen Verhältnisse auch wesentlich abweichen können.

4.6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Erdgeschoss:	$(26,80 \text{ m} \times 13,10 \text{ m}) + (8,54 \text{ m} \times 2,71 \text{ m}) =$	374,22 m ²
Dachgeschoss:	$(26,80 \text{ m} \times 13,10 \text{ m}) + (8,54 \text{ m} \times 2,71 \text{ m}) =$	<u>374,22 m²</u>
		748,44 m ²
	bezogen auf den Wohnteil mit etwa 60% =	449,06 m²
	bezogen auf den Wirtschaftsteil mit etwa 40% =	299,38 m²

Anm.: Der Sachwertermittlung des Gutachtens wird für den Wirtschaftsteil nur das wirtschaftlich nutzbare (wertermittlungsrelevante) Erdgeschoss zugrunde gelegt, das sind 149,69 m².

4.6.1 Brutto-Rauminhalt (BRI)

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

4.6.2 Wohn- und Nutzfläche (WNF)

Erdgeschoss:	$374,22 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ (Nutzflächenfaktor)} =$	299,38 m ²
	bezogen auf den Wohnteil mit etwa 60% =	179,63 m²
	bezogen auf den Wirtschaftsteil mit etwa 40% =	119,75 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 scheitert sowohl bei typischen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern als auch in besonderer Weise beim Bewertungsobjekt allein aus individuellen Gründen (hier: historisch entstandenes Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit überdurchschnittlicher Grundstücksgröße innerhalb eines Ortsteils einer kleinen Landgemeinde ohne nennenswerte Infrastruktur und mit im Vergleich nur geringem Grundstücksverkehr) regelmäßig daran, dass weder eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag (direkter Preisvergleich) noch hinreichend geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg ausdrücklich verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- oder Sachwertverfahren zweifelsfrei immer noch am besten zu überzeugen vermag.

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

Ein klassisches Ertrags(wert)objekt ist hier nicht vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren wegen des eigenwohnlichen Nutzungshintergrundes nicht zu sachgerechten Ergebnissen führt. Dies vor allem auch deshalb nicht, weil für den Grundstücksteilmarkt der üblicherweise 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 muss daher ebenfalls verzichtet werden.

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 "schielt" also auf die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab, wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten Preissteigerungen und Kostenpositionen, unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen sowie der Kauf des fertigen und sichtbaren Produktes an Stelle der Bauzeichnung hinzukommen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks daher allein und vor allem auch 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen in aller Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (einschließlich der besonderen Bauteile oder (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger

Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (§ 37 ImmoWertV) ermittelt.

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

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

5.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

5.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks

Am Anfang der Sachwertermittlung steht stets die Ermittlung des Bodenwertes, der sich als Anteil des Bodens am Grundstückswert versteht, insbesondere auch am Verkehrswert eines bebauten Grundstücks. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) nach der Grundsatzregelung des § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (direkter Preisvergleich). Voraussetzung ist, dass Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Etwaige Änderungen in

den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind auf der Grundlage von geeigneten Indexreihen oder von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

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

5.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht sachgerecht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbar anzusehenden Nachbarschaftslage¹⁰ in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des für den Ortsteil Martensrade 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 örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 für den Ortsteil Martensrade der Gemeinde Martensrade einen

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.

Bodenrichtwert in Höhe von 75,00 €/m² festgestellt¹¹. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 6) 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 ausbaubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es hingegen nicht.

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

Nachdem die allgemeinen äußeren Lagemerkmale in der notwendigen Gesamtschau keine besonderen Vor- und Nachteile bzw. wertrelevanten Abweichungen erkennen lassen, da der Bodenrichtwert auf eine durchschnittliche Normallage – also mit weitgehend mittleren Kriterien – des Ortsteils Martensrade der Gemeinde Martensrade bezogen ist, bedarf es hauptsächlich einer Berücksichtigung der inneren Lage- und Beschaffenheitskriterien, aber vor allem auch der gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück erheblich abweichenden Grundstücksgröße, denn erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks für den sachwertorientierten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser umso kleiner, je größer das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert. Von dieser Betrachtungsweise ist jedoch überwiegend Abstand zu nehmen, weil der nicht bebaute westliche Hausgartenteil des Grundstücks nach Einschätzung des Sachverständigen als Baulücke einzustufen ist, mithin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (s. Abschnitt 3.5.2) vermutlich bebauungsfähig ist. Vorbehaltlich einer noch zu stellenden Bauvoranfrage wurde dem Sachverständigen diese Einschätzung auf Nachfrage mit E-Mail vom 21.02.2025 von der Unteren Bauaufsichtsbehörde unverbindlich (!) wie folgt bestätigt: *Die planungsrechtliche Bewertung erfolgt nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB*

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

(Satzung). Unter Berücksichtigung der erforderlichen Einfügekriterien und der Festsetzungen der Satzung sehe ich auf der gezeigten Grundstücksfläche ein grundsätzliches Potential zur Bebauung. Insofern ist eine Aufteilung in zwei Bewertungsteilbereiche grundsätzlich richtig. Vorbehaltlich einer exakten Teilungsvermessung und einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte danach eine etwa 700 m² große Grundstücksteilfläche, die gemessen wurde von West nach Ost mit einem Abstand von etwa 6 m bis zur Gebäudewestseite, gedanklich als Baulücke zu betrachten, was nach aktuellen Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit 376 untersuchten Kauffällen der Jahre 2021 bis 2024 mit der Formel $y = 1,48006 * EXP(-0,000168 * x) / 1,2939281$ ein Zuschlagsmaß von +2% für die gegenüber dem Bodenrichtwert kleinere Grundstücksfläche ergibt¹². Rechnerisch verbleibt nach Abzug der Baulückenfläche damit eine Grundstücksfläche von 1.376 m² als bebauter Altgrundstückteil. Die gegenüber dem Bodenrichtwert immer noch größere Grundstücksfläche ist mit der vorgenannten Umrechnungsfunktion mit -9,5% abzuwerten. Hinzu kommt noch der Werteeinfluss der Zuweigungs-/Erschließungsbaukosten (s. Abschnitt 3.5.4). Belastet ist zwar nur eine Teilfläche von etwa 325 m² auf der Grundstückssostseite als nachrangigere Verkehrsfläche. Andererseits wird der Altgrundstückteil durch den Anbau mit dem Blockheizkraftwerk insgesamt beeinträchtigt, sodass ein Abschlag von -10% auf die Gesamtfläche von 1.376 m² angemessen ist.

Damit verbleiben immer noch die nachteilige Ecklageneigenschaft und der unregelmäßige Zuschnitt in Verbindung mit der Sonnenorientierung. Infolge überlanger Straßenfronten entsteht gegenüber einem normal "in der Reihe" belegenen Grundstück eine höhere Einsehbarkeit in die Grundstücksfreiflächen. Damit verbunden sind regelmäßig u.a. auch Mehraufwendungen bzw. -kosten (z.B. Unterhaltung einer Einfriedung/Sichtschutz, Schnee- und Eisbeseitigung, Straßenreinigung, Erschließung bzw. bei Straßenbaumaßnahmen) und höhere Immissionsbelastungen aus dem zweiseitigen Straßenverkehr. Des Weiteren wird ein normal bzw. vorteilhaft gestaltetes Grundstück durch rechtwinklige Grundstücksgrenzen und ein Verhältnis der Frontbreite zur Grundstückstiefe von etwa 1:2 gekennzeichnet. Im Sinne der Bodenrichtwertdefinition gilt bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Frontbreite von etwa 20-25 m mit einer Tiefe von etwa 35-40 m als ideal. Demzufolge sind die Nachteile aus der Ecklageneigenschaft des Baulückenteils und der unregelmäßige Zuschnitt des Altgrundstückteils mit Ausrichtung des verbleibenden Hausgartenteils nach Norden mit jeweils -10% in etwa gleichartig zu bewerten.

Soweit zwischen dem Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung und dem Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens bereits mehr als 12 Monate vergangen sind, ist abschließend noch eine konjunkturelle Anpassung erforderlich, da die Kaufnachfrage zurückgegangen ist und die Kaufpreise für Baugrundstücke im Kreis Plön inzwischen auch deutlich niedriger sind. Nach aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön

¹² Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 77.

beträgt der Preis für Bauland im Kreis Plön im Durchschnitt 218,00 €/m² und ist im Jahr 2024 im Verhältnis zum Vorjahr 2023 um -25,1% gefallen¹³. Da es sich hierbei um einen kreisweiten Durchschnitt handelt, der abhängig ist vom Struktureffekt der unterschiedlichen Kaufpreislumina in den unterschiedlichsten Baugebieten mit entsprechend abweichendem Bodenwertniveau, ist das Abschlagsmaß in Hinblick auf das im kreisweiten Vergleich mit nur 75,00 €/m² geringere Bodenrichtwertniveau auf -10% zu begrenzen.

Die Bodenwertanteile des Grundstücks betragen danach im Einzelnen:

1.376 m ² x 75,00 €/m ² x 0,905 x 0,9 x 0,9 x 0,9 =	68.085,68 €
Bodenwertanteil des Altgrundstückteils	rd. 68.100,00 €
700 m ² x 75,00 €/m ² x 1,02 x 0,9 x 0,9 =	43.375,50 €
Bodenwertanteil des Baulückenteils	rd. 43.400,00 €

Anm.: Aus Gründen der Modellkonformität ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks zunächst nur der Bodenwertanteil des Altgrundstückteils einzustellen. Der auf 35.000,00 € noch zu modifizierende Bodenwertanteil des Baulückenteils wird im Abschnitt 5.5.2 abschließend berücksichtigt.

5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

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

Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der 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

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

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 bei dem Wohnteil zunächst um ein vermutlich nicht unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit Erd- und vermutlich nicht wesentlich ausgebautem Dachgeschoss als Bodenraum, sodass das Gebäude grundsätzlich mit dem NHK-Typ 1.22 vergleichbar ist. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde eingangs mit geschätzt etwa 449 m² bereits vorermittelt. Die Standardstufe/-kennzahl des Gebäudes wurde nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung modellbedingt, aber nach dem erheblich eingeschränkten Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen bei 2,2 eingeordnet, was unter Berücksichtigung der ggü. den Standardobjekten abweichenden Objektgröße einen relativen Kostenkennwert von 618,00 €/m² BGF ergibt¹⁶.

Kombinierte Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind mit Kostenkennwerten nicht tabelliert, sodass für den wertmäßig nachrangigen Wirtschaftsteil ein Wertansatz von 250,00 €/m² BGF (nur EG) nach Erfahrungswerten angemessen ist. Dieser vermeintlich geringe Ansatz berücksichtigt bereits, dass die Gesamtnutzungsdauer von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden für den Regelfall mit 30 Jahren gegenüber Wohnhäusern deutlich geringer eingeschätzt wird.

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

¹⁴ Die Anlage 4 der ImmoWertV gibt Beschreibungen für die Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) an. Der Aufbau dieser Standardbeschreibungen entspricht den Ausstattungsstandardtabellen der (alten) NHK 2000. Zu jeder Merkmalsgruppe für z.B. EFH werden, für jede der Standardstufen 1 bis 5, Beschreibungen bzw. Beispiele angegeben. Diese Beschreibungen sind nach der alten SW-RL nur "beispielhaft und dienen als Orientierung". Sie sind daher "sachverständig" anzuwenden.

¹⁵ Die DIN 277 vom Februar 2005 hat die DIN 277 aus dem Jahre 1987 abgelöst und regelt die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhalts (BRI). Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks nach DIN 277 – 2:2005 – 02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 9 und deren konstruktive Umschließung. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks (Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen; insbesondere KG, EG, OG, ausgebautes und nicht ausgebautes DG sowie Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

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

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. Gauben, Podeste o.ä.) kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK 2010 enthalten sind. Diese "Üblichkeit" wird beim Bewertungsobjekt nach dem Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen auch im Inneren vermutlich nicht wesentlich verlassen, sodass es weder einer wert- noch kostenorientierten NHK-Erhöhung bedarf.

5.4.2.4 Baunebenkosten

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

5.4.2.5 Baupreisindex

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

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

5.4.2.6 Regionalfaktor

Der mit Neufassung der ImmoWertV in das Sachwertverfahren eingeführte Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (3) ImmoWertV). Aufgrund der Modellkonformität wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Auf eine Anpassung der Kostenkennwerte der NHK 2010 kann verzichtet werden, wenn bei der Ableitung der Sachwertfaktoren ebenfalls darauf verzichtet wird und somit die örtlichen Marktverhältnisse direkt mit dem Sachwertfaktor erfasst werden, was nach den Modellvorgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach wie vor der Fall ist, sodass es keiner Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten bedarf (Regionalfaktor = 1,0).

5.4.2.7 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels eines Alterswertminderungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei sorgfältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht i.d.R. dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts – wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts – können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2

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

ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV).

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung der Sachwertfaktoren waren die Orientierungswerte gemäß Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie (SW-RL) heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel- und Reihenhäusern in Abhängigkeit der Standardstufeneinordnung auf 60 Jahre (Standardstufe 1) bis 80 Jahre (Standardstufe 5) begrenzt. Abweichend dazu beträgt die vom Gutachterausschuss 2022 übernommene Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der neuen ImmoWertV pauschal 80 Jahre, für Garagen (als massives Einzelbauwerk) beträgt die Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre oder für rein landwirtschaftlich genutzte Betriebsgebäude nur 30 Jahre. Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach Anlage 4 der SW-RL, die im Wesentlichen als Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 in die ImmoWertV ebenfalls übernommen wurde. Danach kann der Modernisierungsgrad aus einer Maßnahmentabelle mit max. 20 zu vergebenden Punkten einzelner Modernisierungselemente abgelesen und aus der ermittelten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad abgeleitet oder sachverständig eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 5 bis 10 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 10 bis 20 Jahre zurück (z.B. 15 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind¹⁸. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich dann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung einer Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL und in der neuen ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer 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.

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.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag im baulichen Ursprung ein Alter von bereits über 100 Jahren, sodass die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV neu übernommene Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (für Wohnhäuser) bereits deutlich überschritten wird. D.h., der rechnerische Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage wäre demnach negativ. Andererseits ist Immobilie in der Vergangenheit über mehrere Jahrzehnte hinweg sicherlich nicht ganz unmodernisiert geblieben und vermutlich tlw. weiter aus- bzw. umgebaut worden, sodass das tatsächliche Gebäudealter unwesentlich ist. Durch die nicht ermöglichte Gebäudeinnenbesichtigung ist der Grad bzw. exakte Umfang der durch Einzelmaßnahmen bedingten Modernisierung im Wesentlichen unbekannt geblieben. Nach dem äußeren insbesondere für den Rohbau tlw. mäßigen Eindruck sind in Verbindung mit einem zunehmenden Zeitablauf (und aus Risikovorsorgegründen) daher nur noch wenige Teilpunkte zu vergeben, was nach den Modellvorgaben gemäß Anlage 2 ImmoWertV einen sachverständig eingeschätzten Modernisierungsstandard für sog. "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" und daraus ableitend eine rechnerische Verlängerung der Restnutzungsdauer von 0 auf max. 24 Jahre einschließlich des außerlandwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsteils ergibt. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors selbst ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt. Das sind $24 \text{ Jahre Restnutzungsdauer} \div 80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} = 0,30$ (lineare Alterswertminderung).

5.4.2.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön, denen die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von durchschnittlich 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den in den neueren Immobilienmarktberichten ab 2022 neu veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen zwischen 2% und 8% mit einer marktüblichen Grundstücksgröße von 600 m² bis 1.100 m² berücksichtigt. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z.B. in der Landeshauptstadt Kiel oder im Kreis Rendsburg-Eckernförde) halten hingegen einen pauschalen Ansatz von 5% der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auch noch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisauflagen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarktteilnehmer nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der hier vorgefundenen Form übernommen werden, sodass angesichts der hier überdurchschnittlichen Grundstücksgröße einerseits und der überwiegend einfachen Ausstattungsmerkmale andererseits, für die baulichen und sonstigen Außenanlagen ein Individualwert in Höhe von 5,5% wirtschaftlich angemessen ist, das sind 9.599,23 €.

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		
Wohnteil	449,00 m ²	618,00 €/m ²	=	277.482,00 €
Wirtschaftsteil	150,00 m ²	250,00 €/m ²	=	<u>37.500,00 €</u>
= Zwischensumme			=	314.982,00 €
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:				
= 314.982,00 € x 1,847 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor			=	581.771,75 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):			x	<u>0,30</u>
= vorläufiger Gebäudesachwert			=	174.531,53 €

+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.	+	<u>9.599,23 €</u>
= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.	=	184.130,76 €
+ Bodenwertanteil des Altgrundstückteils (Abschnitt 5.4.2.1.2)	+	<u>68.100,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	252.230,76 €
(ohne Baulückenanteil)	rd.	252.000,00 €

5.5 Verkehrswert

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

5.5.1 Marktanpassung

5.5.1.1 Allgemeines

Im Sinne der im Baugesetzbuch genannten Definition des Verkehrswertes (Marktwert) ist der Frage nachzugehen, was ein Erwerber ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen für das Bewertungsobjekt zu zahlen bereit wäre. Die juristische Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) besagt in aller Klarheit, dass es sich beim Verkehrswert um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Bundesgerichtshof hat hierzu einst ausgeführt: "Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufern und Verkäufern ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten."¹⁹

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

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. 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 Sachwertes²⁰. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegröße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden.

Die Marktanpassungszu- und abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich erst durch Multiplikation des vorläufigen

²⁰ Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z. B. "unter 250.000,00 €" in der Regel weitaus besser verkaufen als z. B. in der Preisklasse von "über 350.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

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 Abschläge²¹. Wird der aus Kaufpreisen für vergleichbar anzusehende Objekte abgeleitete Sachwertfaktor sachgerecht angewendet, entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichswertverfahren.

Im Beurteilungsfall wäre die Immobilie im Normalfall mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 252.000,00 € in der linken Tabellenspalte (vorläufiger Sachwert) zwischen 250.000,00 € und 260.000,00 € und in den rechten Tabellenspalten bei 70,00 €/m² bis 100,00 €/m² (Median: 100,00 €/m²) einzuordnen, was einen Sachwertfaktor von 0,98 ergibt. Damit ist der Sachwertfaktor aber nicht abschließend gefunden, im Gegenteil, da es sich um keinen Normalfall i.S. einer Standardimmobilie handelt. Vorhanden ist ein historisch entstandenes Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit einem Gebäudealter von über 100 Jahren, sodass die Modellkriterien der Baualtersklasse 1960 bis 2023 mit einem mittleren Baujahr 1983 bereits an dieser Stelle nicht erfüllt werden. Des Weiteren unterschreitet der mit rd. 55,00 €/m² lage- und konjunkturell angepasste relative Bodenwertanteil des Altgrundstückteils die Bodenwertniveauspannen von 70,00 €/m² bis 100,00 €/m² (Median: 100,00 €/m²) sehr deutlich. Hinzu kommt, dass die Wertminderung aus der Baulast mit dem angrenzenden Blockheizkraftwerk

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

bisher nur im Bodenwertanteil berücksichtigt wurde und auch auf den Gesamtwert negativ einwirkt. Ein Erwerber würde einem freistehenden Gebäude ohne direkt benachbartes Blockheizkraftwerk unter sonst gleichen Voraussetzungen zweifelsfrei den Vorzug geben. Anders formuliert würde die Käuferentscheidung unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage in einer Konkurrenzsituation in aller Regel zu Ungunsten des Bewertungsobjekts führen, was für die energetischen Eigenschaften mit einfachem Rohbau sinngemäß gilt. Erschwerend hinzu kommen hohe Baukosten (auch für Modernisierungen) und das nach wie vor hohe Zinsniveau für Immobilienkredite mit restriktiveren Beleihungsgrundsätzen. Nachdem die Immobilie mit den verkehrswertbeeinflussenden Parametern gegenüber den Vergleichsobjekten also weit unterhalb des sonst üblichen Durchschnitts liegt, ist eine Zusatzanpassung erforderlich.

Mangels geeigneter Vergleichskaufpreise (in identischer Zusammensetzung) ist der zusätzlich erforderliche Anpassungsabschlag nach Nachbewertungen regionaler Vergleichsgutachten des Sachverständigen auf eine marktgerechte Größenordnung von -15% zu begrenzen, nachdem eine Anpassung von -10% zu niedrig und mit einem Schwellwert von -20% bereits zu viel wäre. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 Absatz 2 ImmoWertV Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwert des Grundstücks) ggf. eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich ist, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung von Sachwertfaktoren durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

Mithin gilt absolut:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	252.000,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	0,98
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,85</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	209.916,00 €
(ohne Baulückenanteil)	rd.	210.000,00 €

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 objekts-

pezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden²², baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (...).

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

Soweit nach einer nur kurzzeitigen Inaugenscheinnahme von außerhalb der Gebäudegrenzen zum Zweck der Verkehrswertermittlung unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 eingeschränkt feststellbar, wirkt bereits der äußere Gesamteindruck mit tlw. erkennbaren Instandsetzungserfordernissen bescheiden. Mangels Besichtigungsmöglichkeit ist 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 aus begonnenen Modernisierungsarbeiten erheblich eingeschränkt und mit Unsicherheiten behaftet, sodass ein verständiger Erwerber, der bei Nichtbesichtigungsmöglichkeit die sog. "Katze im Sack" erwirbt, sich vermutlich auf materielle Zusatzleistungen einstellen wird. Da andererseits innerhalb der vorherigen Sachwertermittlung mit Marktanpassung bereits tlw. ein eher vorsichtiger Ansatz gewählt wurde, bedarf es eines Regulativs auf der Ausgabenseite. Die tlw. erkennbar bestehenden Defizite und das zusätzliche Anpassungserfordernis aus Risikovorsorgegründen werden daher hilfsweise auf -10% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks in Höhe von 210.000,00 € eingeschätzt, das sind -21.000,00 €. Es ist einsichtig, dass dieser Sonderabschlag aus Gründen der fehlenden Innenbesichtigung zu niedrig, zu hoch oder auch zufällig richtig sein kann.

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

Werterhöhend hinzu kommt vorbehaltlich einer positiven Bauvoranfrage²³ und normal üblich unterstellten Baugrundverhältnissen der bisher unberücksichtigt gebliebene Bodenwertanteil des Baulückenteils mit 43.400,00 €, der noch um die Kosten für Teilungsvermessung, Grundbuchbildung, Vorhalte- und Vermarktungskosten sowie Unvorhergesehenes zu mindern ist. Negativ hinzu kommt, dass der Erwerber eines bebauten Grundstücks eine sachwerterhöhende Baulücke miterwirbt, die er vermutlich nicht will und die ihn mit zusätzlichen Kosten bindet, sodass ein Sonderabschlag von insgesamt -20% bzw. -8.680,00 € marktgerecht ist. Der Werteinfluss für den Baulückenanteil beträgt danach +34.720,00 € bzw. rd. +35.000,00 €.

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	210.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
hier: Sonder-/Risikoabschlag	-21.000,00 €
hier: Baulückenanteil	<u>+35.000,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Grundstücks	224.000,00 €

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 objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 224.000,00 € 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 Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstücks **Selenter Weg 1 in 24238 Martensrade** am **Wertermittlungsstichtag 04.02.2025** auf

224.000,00 €

(in Worten: zweihundertvierundzwanzigtausend Euro)

festzustellen.

²³ Einem Erwerber wird empfohlen, sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens in geeigneter Form oder z.B. im Rahmen einer Bauvoranfrage von der Bauaufsichtsbehörde bestätigen zu lassen. Sollte eine Baugenehmigung nicht erteilt werden, wäre der Verkehrswert falsch und das Gutachten zu korrigieren.

5.5.4 Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter

Die im Grundbuch in Abteilung II mit den laufenden Nummern 1, 3 und 4 eingetragenen Rechte (s. Abschnitt 2.3) sind auftragsgemäß gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

Die in **Abteilung II Nr. 1** eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsgerechtigkeit nebst 2 Schächten) zugunsten der Gemeinde Martensrade geht zurück auf eine Eintragungsbewilligung vom 11.08.1994. Belastet wurde nach der Eintragungsbewilligung mit Lageplan das damalige Flurstück 8/4. Ausweislich der farbigen Darstellung der Abwasserleitung im Lageplan, der dem Gutachten als Anlage 9 beigelegt ist, ist das Bewertungsgrundstück mit dem Flurstück 128 nicht betroffen. **Eine Wertminderung ist nicht existent.**

Die in **Abteilung II Nr. 3** eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) zugunsten der (...), Martensrade geht zurück auf eine Eintragungsbewilligung vom 20.09.2012. Die Berechtigte ist berechtigt, *auf dem Grundstück Gasleitungen zu verlegen, zu betreiben und das Flurstück zum Zwecke der Verlegung, des Betriebs und der Unterhaltung jederzeit zu benutzen. Die Lage der Leitungen ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan. Sie sind dort rot eingezeichnet.*

Nach dem Lageplan, der dem Gutachten als Anlage 10 beigelegt ist, verläuft die Gasleitung westlich des Gebäudes von der Selenter Straße bis zur Westgrenze des Nachbarflurstücks 127 mit dem Blockheizkraftwerk. Die Länge der Leitung beträgt etwa ± 40 m. Ob mit der Formulierung Leitungen noch eine im Lageplan deutlich dünner dargestellte zweite Leitung mit etwa ± 12 m Länge zwischen der Ostgrenze des Flurstücks 8/10 und der Südgrenze des (alten) Flurstücks 8/15 gemeint sein soll, ist sachlogisch nicht nachvollziehbar, da diese Leitung mit den Wärmeleitungen Abteilung II Nr. 4 (siehe nachstehend) kollidiert. Nachvollziehbar belastet ist eine Trassenlänge von etwa 40 m, sodass bei einer anzunehmenden Schutzstreifenbreite von 2 m eine Fläche von 80 m² belastet ist. Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ist bei Leitungsrechten nach ihrem wirtschaftlichen Nachteil zu bemessen. Da die vorhandene Bebauung und die grundsätzliche Bebaubarkeit der Baulücke nicht wesentlich beeinträchtigt werden und Aufgrabungsarbeiten (also auch Betretungen) relativ selten sind, wäre auch hier der Üblichkeit zu folgen, wonach unterirdische Leitungsrechte mit einer eher unwesentlichen Beeinträchtigung mit etwa -20 bis -25% des unbelasteten Bodenwerts der vom Schutzstreifen in Anspruch genommenen Fläche bewertet werden. Wegen der tlw. Nähe der Leitungstrasse zum Gebäude ist diese Quote dennoch auf -30% zu erhöhen. Die **Wertminderung** durch das Recht Abteilung II Nr. 3 ermittelt sich unter Bezugnahme auf die Bodenwertergebnisse nach Abschnitt 5.4.2.1.2 von $(68.100,00 \text{ €} + 43.400,00 \text{ €}) \div 2.076 \text{ m}^2 \times 80 \text{ m}^2 \times 0,30 = -1.289,02 \text{ €}$ mit rd. **-1.300,00 €**.

Die in **Abteilung II Nr. 4** eingetragene Grunddienstbarkeit (Wärmeleitungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers Martensrade Blatt 423 BV Nr. 1 geht zurück auf eine Eintragungsbewilligung vom 20.09.2012. Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks (Flurstück 127) ist berechtigt, *auf dem Grundstück Wärmleitungen zu verlegen, zu betreiben und das Flurstück zum Zwecke der Verlegung, des Betriebes und der Unterhaltung jederzeit zu benutzen. Die Lage ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan. Die Leitungen sind rot gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Eintragungsbewilligung.*

Nach dem Lageplan, der dem Gutachten als Anlage 11 beigelegt ist, verläuft die Wärmeleitung ebenfalls westlich des Gebäudes von der Selenter Straße bis zur Westgrenze des begünstigten Nachbarflurstücks 127 mit dem Blockheizkraftwerk und mit Abzweigungen zu den beiden westlich und nördlich gelegenen Nachbargrundstücken. Die Länge der Leitungen beträgt etwa ± 60 m mit 2 m Schutzstreifenbreite, sodass eine Fläche von 120 m^2 belastet ist. Die auf den unbelasteten Bodenwert bezogene Wertminderungsquote für die Wärmeleitung ist unter sonst gleichen Voraussetzungen entsprechend dem Vorabschnitt mit -30% anzuhalten. Die **Wertminderung** durch das Recht Abteilung II Nr. 4 ermittelt sich danach mit $(68.100,00 \text{ €} + 43.400,00 \text{ €}) \div 2.076 \text{ m}^2 \times 120 \text{ m}^2 \times 0,30 = -1.933,53 \text{ €}$ mit rd. **-1.950,00 €**.

Aufgestellt: Kiel, den 28. Februar 2025

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

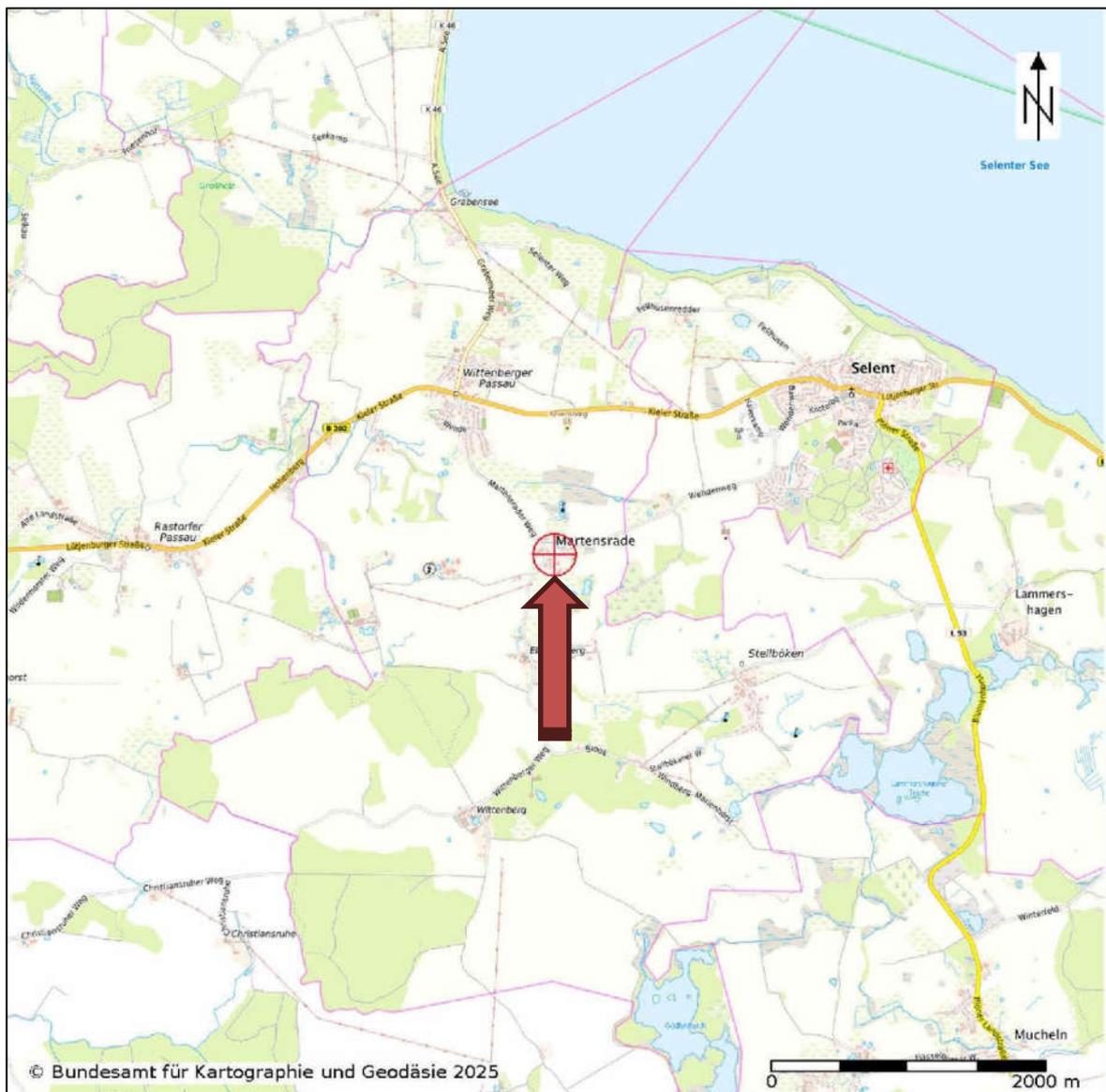
7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

- [1] Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 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 Kleiberdigital 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: Planzeichnung der Festlegungssatzung (zu Abschnitt 3.5.2)
- Anlage 4: Liegenschaftskarte
- Anlage 5: West- und Ostteilansicht des Gebäudes
- Anlage 6: Nordteilansicht mit Schnitt des Gebäudeanbaus
- Anlage 7: EG-Teilgrundriss des Gebäudes
- Anlage 8: Baulast (zu Abschnitt 3.5.4)
- Anlage 9: Lageplan der Abwasserleitung Abteilung II Nr. 1 (zu Abschnitt 5.5.4)
- Anlage 10: Lageplan der Gasleitung Abteilung II Nr. 3 (zu Abschnitt 5.5.4)
- Anlage 11: Lageplan der Wärmeleitung Abteilung II Nr. 4 (zu Abschnitt 5.5.4)
- Anlage 12: Bild(außen)aufnahmen (11 Seiten)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

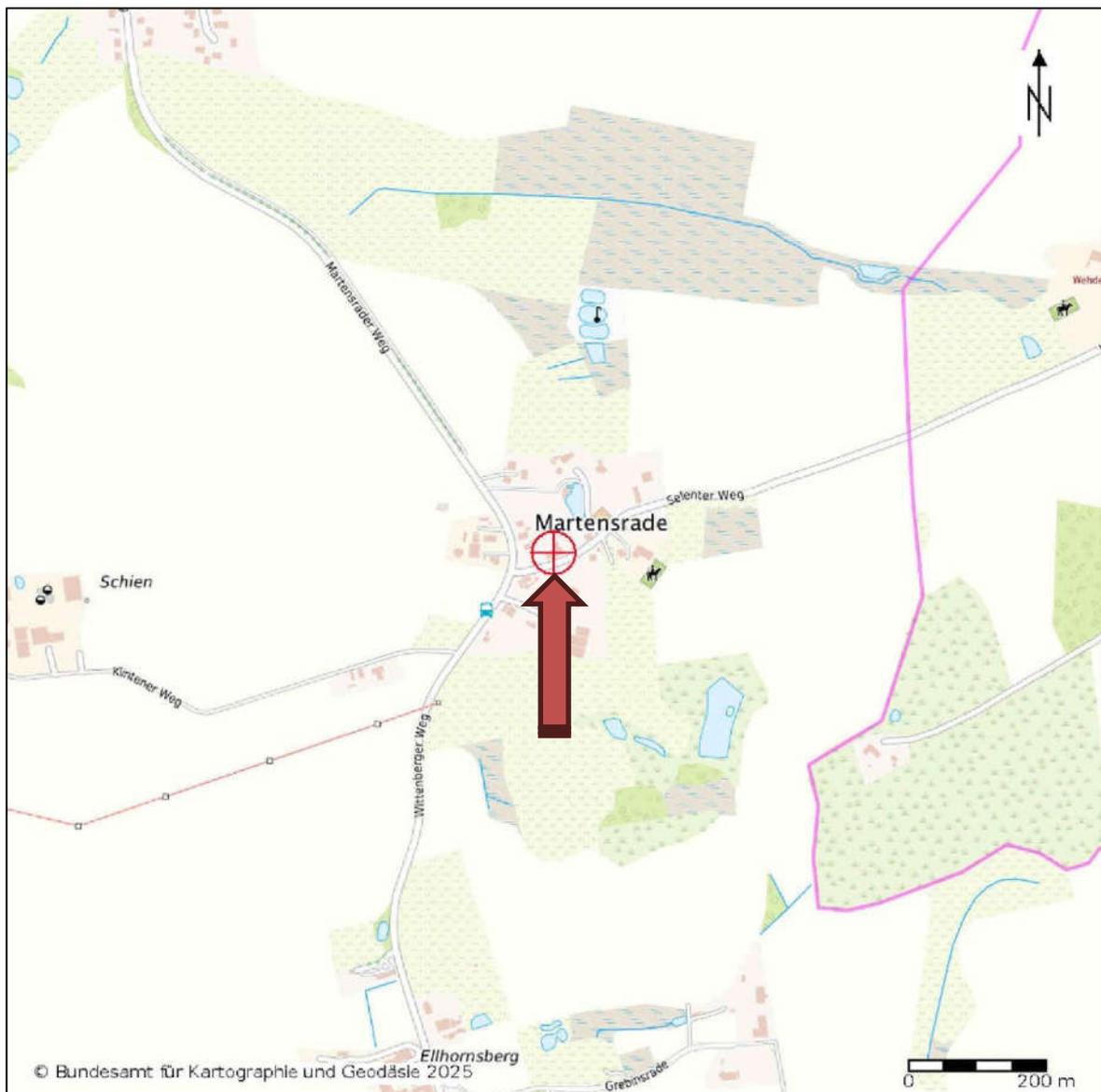
Aktualität:

21.02.2025

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_](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

[Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

www.bkg.bund.de

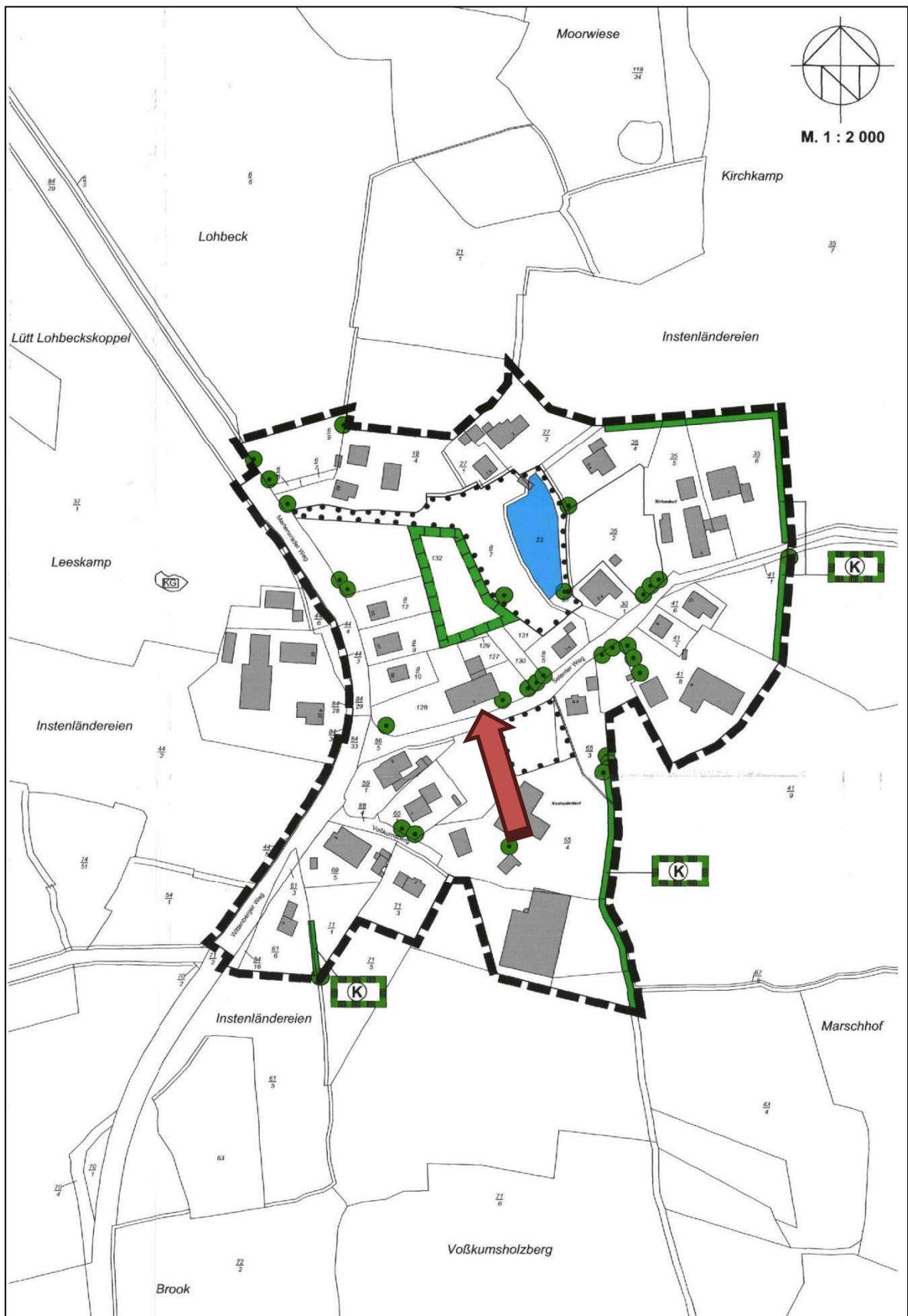
Aktualität:

21.02.2025

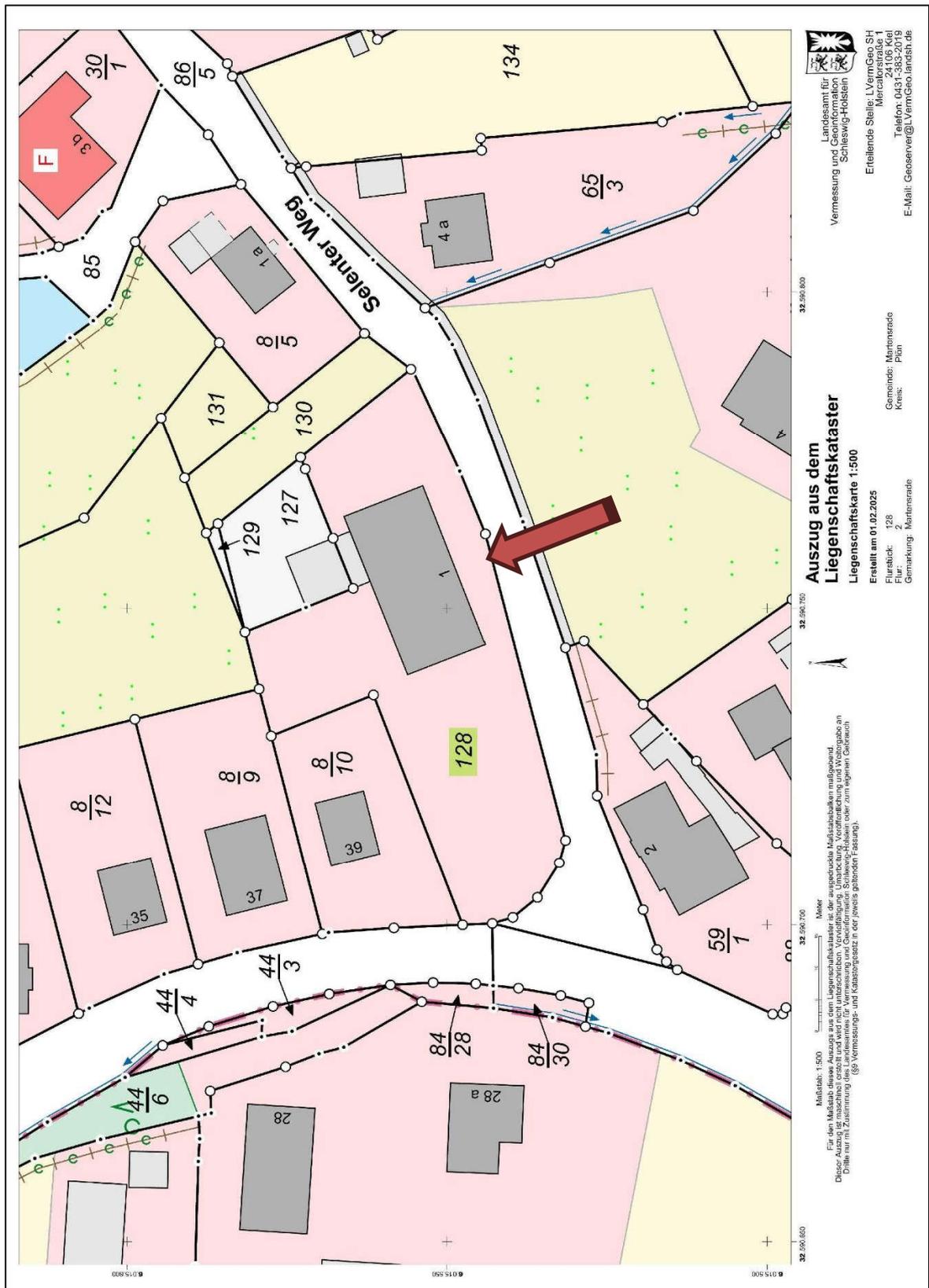
Maßstab:

1:10.000

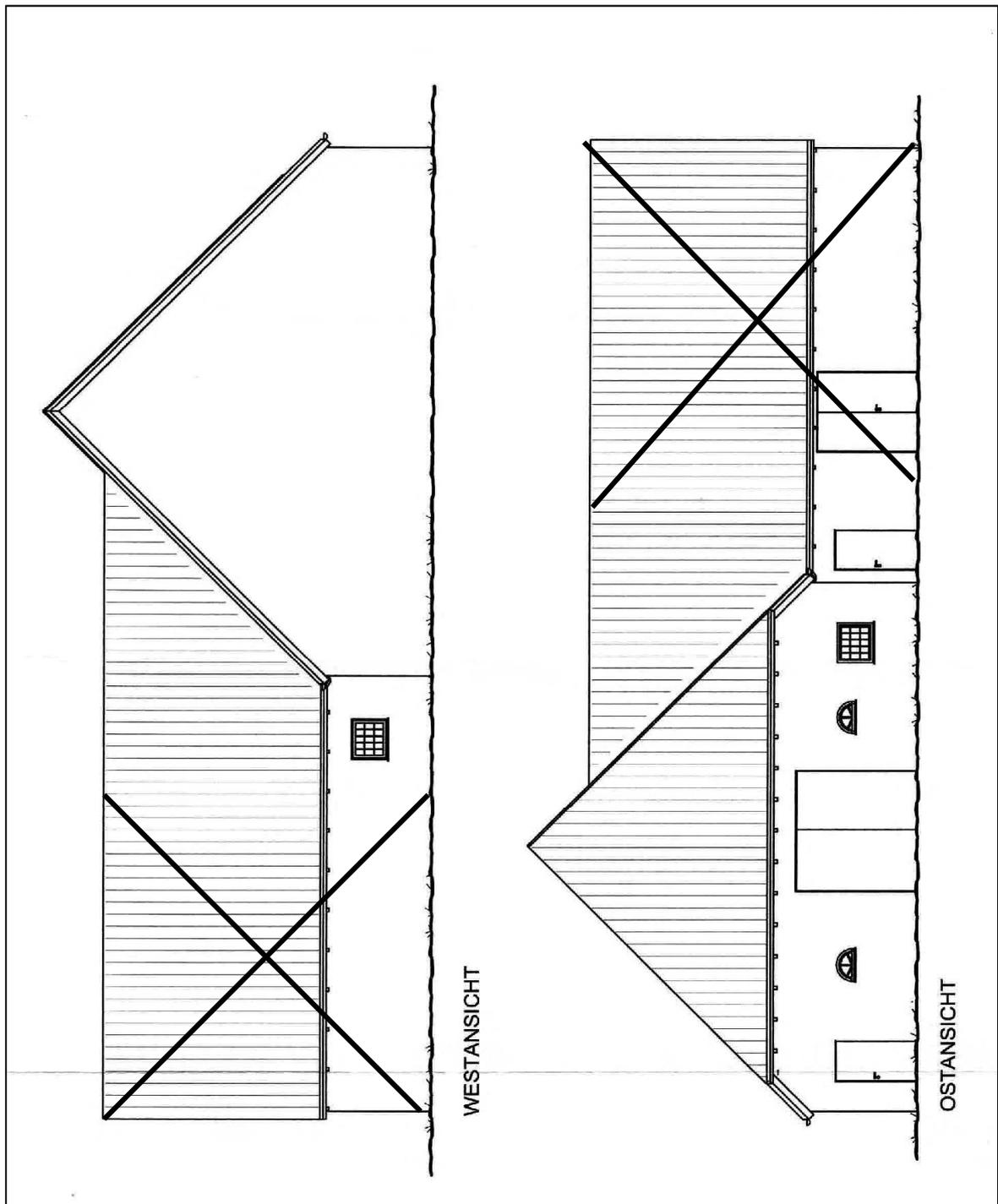
Straßenplan



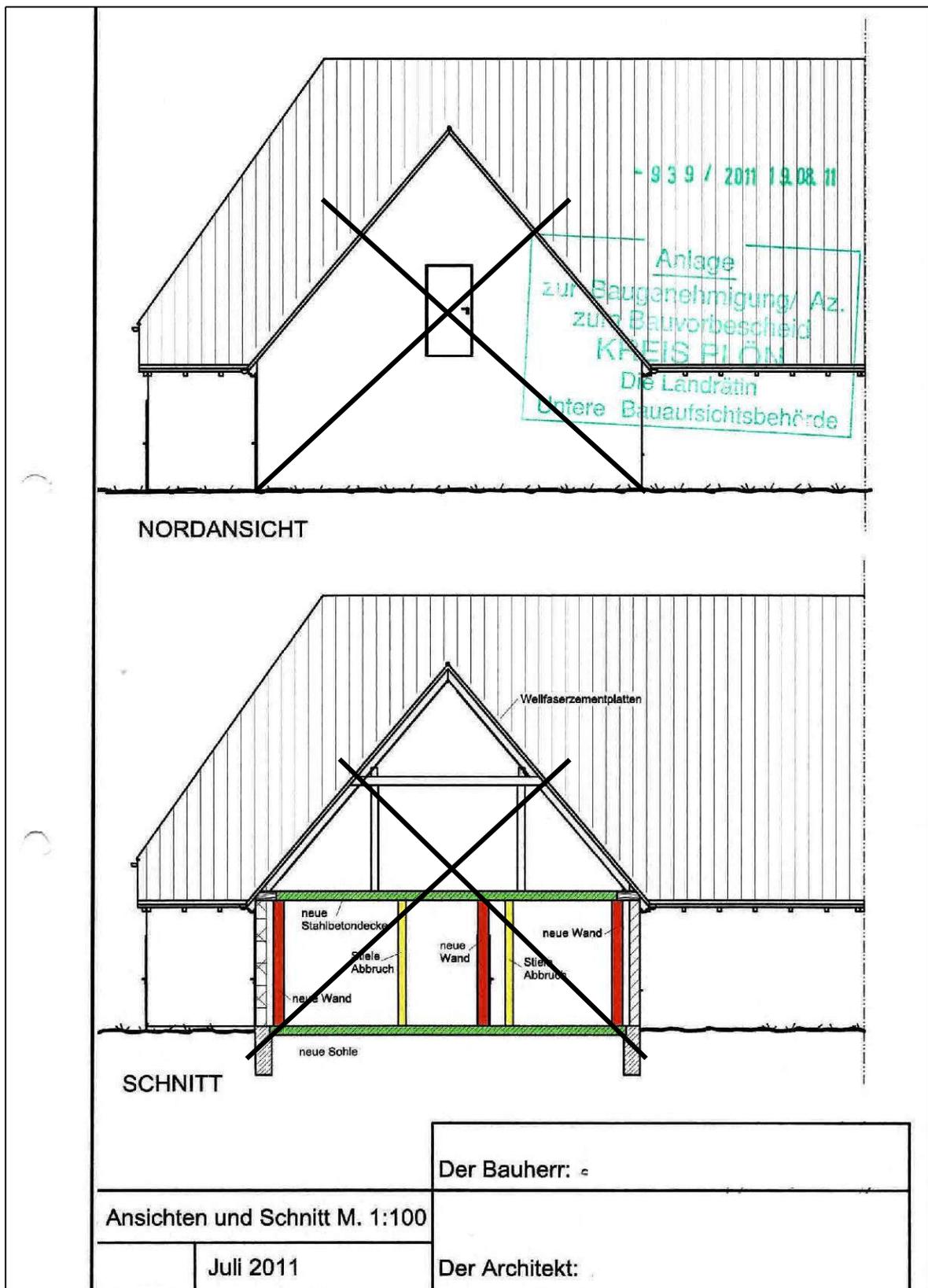
Planzeichnung der Festlegungssatzung (zu Abschnitt 3.5.2)



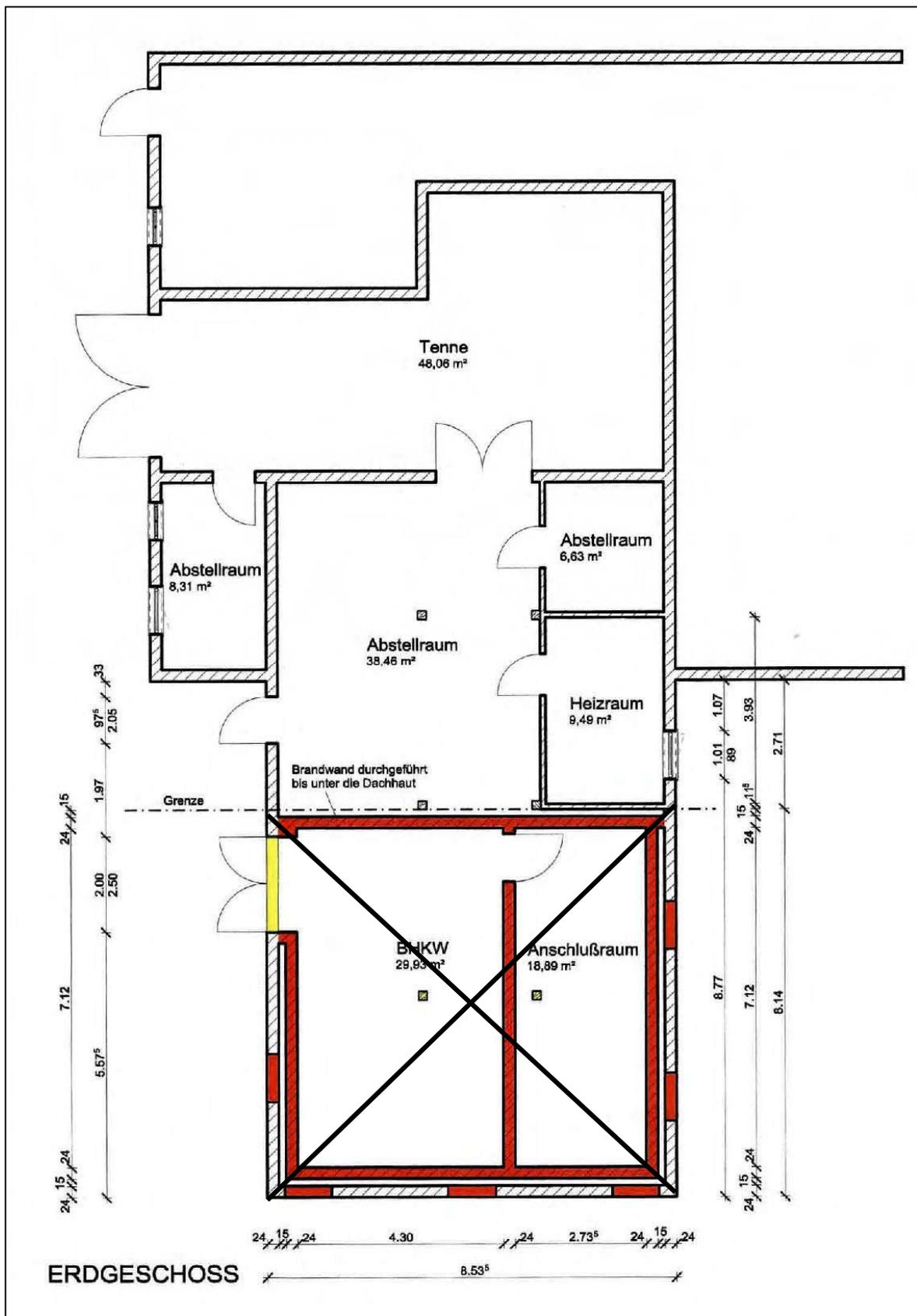
Liegenschaftskarte



West- und Ostteilansicht des Gebäudes



Nordteilansicht mit Schnitt des Gebäudeanbaus



EG-Teilgrundriss des Gebäudes

Beglaubigte Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis von **Martensrade** Band **2503** Blatt **47**

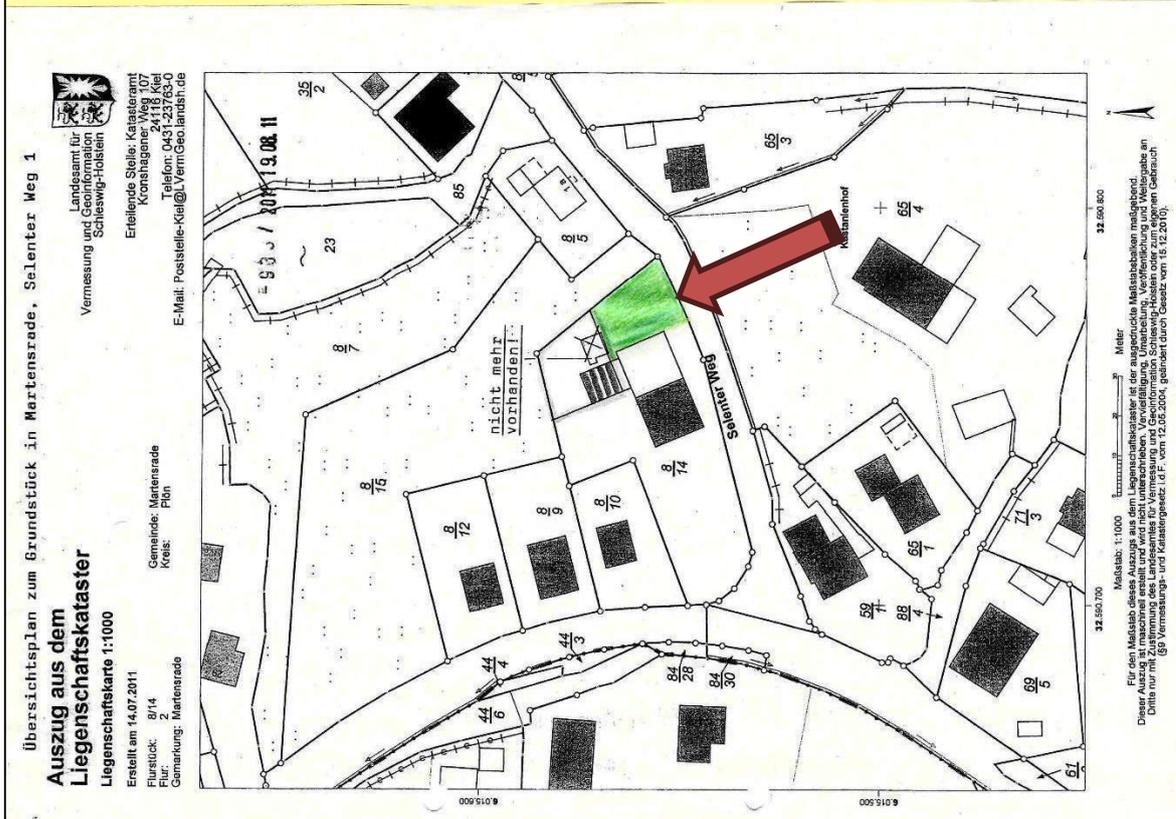
Baulastenverzeichnis von Martensrade		Baulastenblatt Nr. 47	Seite 1
Grundstück 24238 Martensrade, Selenter Weg 1			
Gemarkung Martensrade		Flur 2	Flurstücke 8/14 tw.
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	<p>Übernahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten dem Einbau eines Blockheizkraftwerkes in ein vorhandenes Nebengebäude, Az.: 939/2011, in 24238 Martensrade, Selenter Weg 2, auf dem Flurstück 8/14 tw., der Flur 2, Gemarkung Martensrade zu Lasten des Flurstückes 8/14 tw. der Flur 2, Gemarkung Martensrade, gemäß Grüneintragung auf der beiliegenden Flurkarte.</p> <p>Das Überwegungsrecht hat eine Mindestbreite von 3,00 m.</p> <p>Eingetragen am 19. September 2011</p> <p>aufgrund der Eintragungsverfügung vom 16.09.2011</p> <p style="text-align: right;">Im Auftrage: gez. _____</p>	<p>Siehe Bauakte</p> <p>Az.: 939/2011</p> <p>Wärmegenossenschaft Martensrade eG I. G.</p>	

Die Übereinstimmung der Abschrift mit den Einträgen im Baulastenverzeichnis wird hiermit bescheinigt

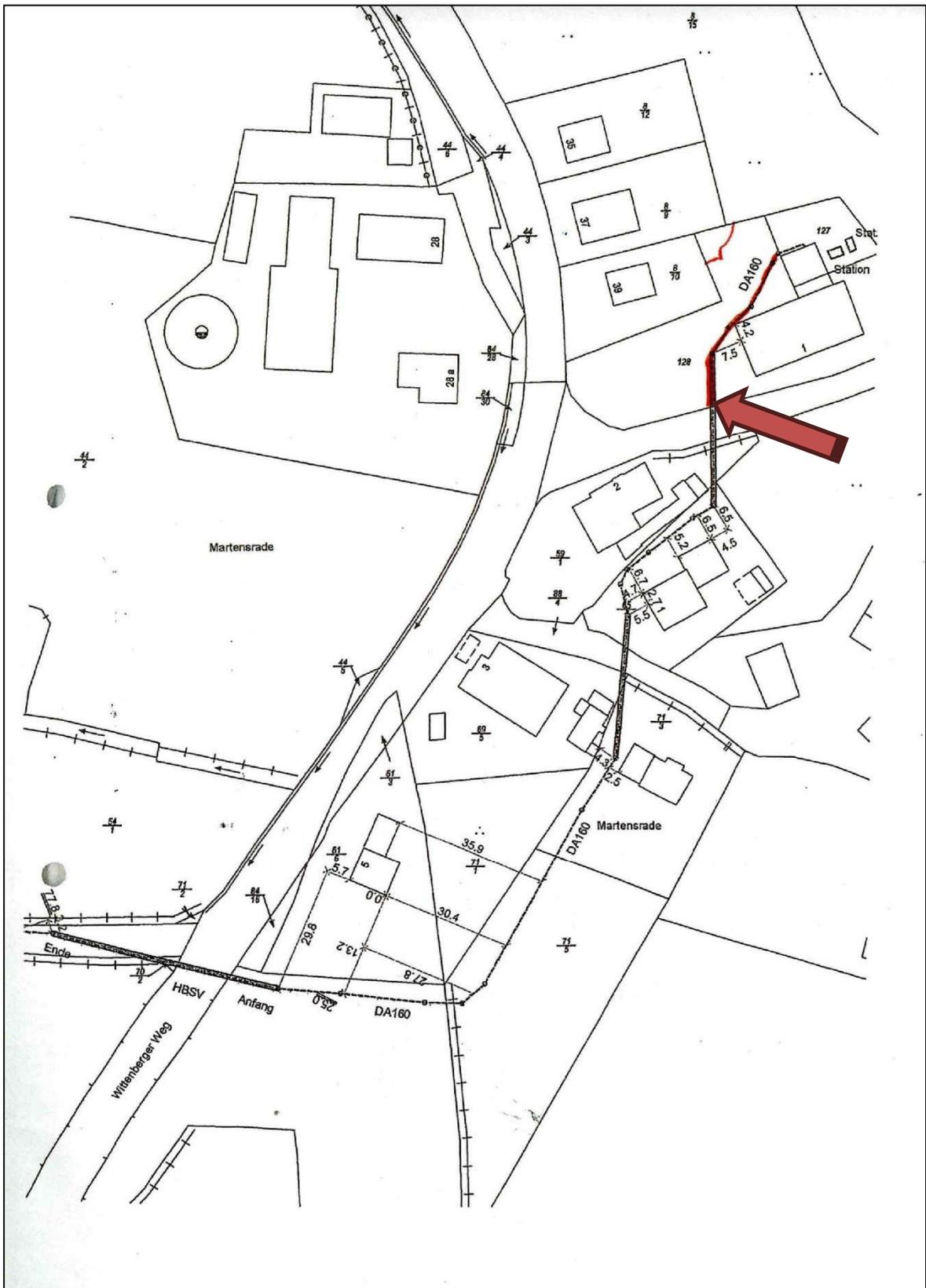
24306 Plön, den 19. September 2011
(Ort, Datum)



(Unterschrift)



Baulast (zu Abschnitt 3.5.4)



Lageplan der Gasleitung Abteilung II Nr. 3 (zu Abschnitt 5.5.4)



Bild 1: Martensrader Weg in Nordrichtung



Bild 2: Straßen- bzw. Westansicht des Grundstücks



Bild 3: Selenter Weg in Ostrichtung



Bild 4: Straßenansicht des Grundstücks entlang der Südgrenze



Bild 5: Straßen- bzw. Südwestansicht des Gebäudes



Bild 6: Selenter Weg in Westrichtung



Bild 7: Straßen bzw. Südostansicht des Gebäudes



Bild 8: Straßen- bzw. Südansicht des westlichen Gebäudeteils



Bild 9: Straßen- bzw. Südansicht des östlichen Gebäudeteils



Bild 10: Gartentor mit Weg zum Hauseingang



Bild 11: Hauseingangstür



Bild 12: Blick entlang der Südseite des Gebäudes mit Vorgartenfläche



Bild 13: Westansicht des Gebäudes



Bild 14: Blick in den westlichen Hausgarten als mögliche Baulücke



Bild 15: Blick in den westlichen Hausgarten zum Gebäude im Osten



Bild 16: Nordwestansicht des Gebäudes



Bild 17: Nordansicht des Gebäudes



Bild 18: Westansicht des Zwischen(an)baus auf der Gebäudenordseite



Bild 19: Blick in den straßenabgewandten Hausgartenteil nach Norden



Bild 20: Zufahrt zum Grundstück östlich des Gebäudes



Bild 21: Ostansicht des Gebäudes



Bild 22: Nordostansicht des Gebäudes