



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 9/22 neu 8 K 35/24

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: 19.07.2023

Az.: 23-04-18

Ausfertigung-Nr.: [PDF-Version](#)

G U T A C H T E N

- ohne Gebäudeinnenbesichtigung -

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB
des mit einem Wohn- und mit einem Neben-/Wirtschaftsgebäude
bebauten Grundstücks Lannweg 2 in 24306 Lebrade



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 09.06.2023 ermittelt mit rd.

234.000,00 €.

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



Mitglied im Landesverband
Hamburg/Schleswig-Holstein
öffentliche 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	7
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	8
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	11
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	11
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	12
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	12
3.5.4	Baulasten	12
3.5.5	Denkmalschutz etc.	14
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	14
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	15
4.1	Allgemeines	15
4.2	Wohnhaus	15
4.3	Neben-/Wirtschaftsgebäude	16
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	17
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	17
4.6	Bauzahlen	18
4.6.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	19
4.6.2	Brutto-Rauminhalt (BRI)	19
4.6.3	Wohnfläche (WF)	19
4.6.4	Nutzfläche (NF)	19

5	Ermittlung des Verkehrswertes	19
5.1	Vorbemerkung	19
5.2	Definition des Verkehrswertes	20
5.3	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	20
5.4	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	21
5.5	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
5.6	Sachwertermittlung	22
5.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.6.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	23
5.6.2.1	Bodenwert des Grundstücks	23
5.6.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	24
5.6.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	24
5.6.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	27
5.6.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	29
5.6.2.4	Baunebenkosten	29
5.6.2.5	Baupreisindex	30
5.6.2.6	Regionalfaktor	30
5.6.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	30
5.6.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
5.6.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	33
5.7	Verkehrswert	34
5.7.1	Marktanpassung	34
5.7.1.1	Allgemeines	34
5.7.1.2	Sachwertfaktor	37
5.7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
5.7.3	Verkehrswertergebnis	41
5.7.4	Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter	42
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	44
8	Verzeichnis der Anlagen	45

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 16.03.2023, zugestellt am 21.03.2023, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Lebrade Blatt 78** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 09.06.2023 (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 (09.06.2023).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 5.050 m² großes Grundstück, das mit einem Wohnhaus und mit einem Neben-/Wirtschaftsgebäude bebaut ist. Der Dachgeschossbodenraum ist vermutlich nicht oder nur geringfügig ausgebaut. Das Baujahr des Wohnhauses ist unbekannt. Baulicher Ursprung vermutlich als landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude um/vor 1900. Die Wohnfläche im EG beträgt überschlägig geschätzt etwa 133 m². Die Grundstücksflächen mit Neben-/Wirtschaftsgebäude werden im Wesentlichen im wirtschaftlichen

Zusammenhang mit dem benachbarten Hofladen (Lannweg 4) zum Zwecke der Geflügelzucht/-haltung/-verkauf genutzt; das Gebäude ist im baulichen Ursprung älter. Bautechnische Unterlagen und Informationen standen dem Sachverständigen insgesamt nicht zur Verfügung.

1.6 Grundstücksanschrift

Lannweg 2, 24306 Lebrade.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Das Wohnhaus wird vom Eigentümer mit Partner bewohnt. Ob im Zusammenhang mit dem benachbarten Hofladen Miet- und Pachtverhältnisse für die ausgeübte Geflügelzucht/-haltung bestehen, ist dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Der Inhaber/Betreiber des Hofladens ist im Übrigen auch mit dem Eigentümer des Bewertungsgrundstücks identisch. Der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf ein miet- und pachtfreies Grundstück, also bezugsfrei bzw. besenrein geräumt und ohne lebendes und totes Inventar.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 09.06.2023 zwischen 9 bis 10 Uhr allein und von außerhalb der Gebäudegrenzen durchgeführt (Begründung siehe nachstehend).

1.9 Besichtigungsumfang

Der dem Prozessbevollmächtigten mit Schreiben vom 25.03.2023 für den 18.04.2023 zunächst mitgeteilte Ortsbesichtigstermin wurde wegen krankheitsbedingter Abwesenheit des Eigentümers und wegen fehlender Unterlagen nicht durchgeführt resp. in Absprache mit dem stattdessen anwesenden Partner danach mehrfach verschoben und dann nicht eingehalten. Am 31.05.2023 wurde der Eigentümer persönlich angetroffen. Aufgrund der Versicherung, dass das Zwangsversteigerungsverfahren "in den nächsten Tagen" sicher eingestellt wird, hat sich der Sachverständige auf eine nochmalige Verschiebung auf den 09.06.2023 ab 9 Uhr eingelassen. Eine entsprechende Mitteilung des Amtsgerichtes Plön hat der Sachverständige in den Folgetagen nicht erhalten. An diesem 09.06.2023 war zwischen 9 bis 10 Uhr niemand anwesend. Daraufhin hat der Sachverständige eine reine Außenbesichtigung vorgenommen. Zeitlich danach hat der Sachverständige wiederholt erfolglos versucht, den Eigentümer telefonisch und per E-Mail zu erreichen. Mit E-Mail vom 16.06.2023 hat der Sachverständige den Eigentümer (Prozessbevollmächtigter in cc) letztmalig um Kontaktaufnahme gebeten mit dem Hinweis, dass das Gutachten ansonsten nach dem äußereren Eindruck erstellt werden würde. Eine entsprechende Kontaktaufnahme ist bis zum Tag der Gutachtenausfertigung nicht erfolgt.

Mithin erfolgt diese Wertermittlung allein nach dem äußerlichen Anschein (d.h. von außerhalb der Gebäudegrenzen), sodass hinsichtlich des am Wertermittlungsstichtag tatsächlich vorhandenen Ausstattungs- sowie Beschaffenheits- und Unterhaltungszustands eine erhebliche Wertermittlungs- bzw. Ergebnisunsicherheit des Gutachtens verbleibt. Diese Unsicherheit wird wesentlich verstärkt, da dem Sachverständigen keine objektbezogenen bzw. bautechnischen Unterlagen und Informationen zur Verfügung standen.

Die bei der Besichtigung angefertigten Foto(außen)aufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 9 auszugsweise beigefügt.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchablichtung (ohne Abteilung III) vom 11.04.2022.

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

- (Erfolglose) Bauaktenrecherchen beim Amt Großer Plöner See und beim Kreis Plön.
- Eintragungsbewilligungen betreffend die lfd. Nrn. 4, 5, 9 in Abteilung II des Grundbuchs.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 23.03.2023.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulistenverzeichnis der Gemeinde Lebrade vom 31.05.2023.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Großer Plöner See zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 09.06.2023.
- Internetseiten des Amtes Großer Plöner See und des Kreises Plön (Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2021/2022 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Lebrade Blatt 78** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Lebrade	005	24/5	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Lannweg 2	4.985 m ²
	Lebrade	005	81/7	Gebäude- und Freifläche, Lannweg 2	65 m ²

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Jeweils betreffend das im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück:

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
4	Der jeweilige Eigentümer der Parzellen 24 und 25 Kartenblatt 7 der Gemarkung Lebrade hat zu dulden, dass der jeweilige Eigentümer der Parzelle 82/6 Kartenblatt 3 der Gemarkung Lebrade (Lebrader Teich) auf den Seeufern in bisher üblichem Maße Reth gewinnt, aufstellt und abfährt; gemäß Maßgabe des § 25 des Rezesses II von Rixdorf und der Bewilligung vom 27.09.1942; eingetragen am 02.09.1944 und umgeschrieben am 10.12.1969.
5	Verzicht auf das Recht, in das Rentengutgrundstück eindringende Wurzeln oder überragende Baumteile des mit Bäumen bestandenen Grundstücks zu beseitigen oder ihre Beseitigung zu verlangen für den jeweiligen Eigentümer von Lebrade Band I Blatt 1; gemäß Maßgabe des § 25 des Rezesses II von Rixdorf und der Bewilligung vom 29.09.1942; eingetragen am 02.09.1944 und umgeschrieben am 10.12.1969.
9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung, Betrieb und Unterhaltung einer Abwasserleitung nebst Revisionsschacht) für Gemeinde Lebrade; gemäß Bewilligung vom 11.08.1992; eingetragen am 04.09.1992.
12	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 9/22); eingetragen am 11.04.2022.

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs 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 bekannt geworden. Darüber hinaus wurden durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt. Die das Grundstück betreffenden **Baulasteintragungen** werden im Abschnitt 3.5.4 beschrieben.

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Lebrade, und zwar südöstlich des Ortszentrums auf der Nordseite der Erschließungsstraße. Diese hat als K 25 die Funktion einer sowohl inner- als auch überörtlichen Haupterschließungsstraße zwischen Lepahn bzw. der B 76 im Westen und Grebin bzw. der B 430 im Osten. Das Straßenverkehrsaufkommen ist folglich hoch, sodass keine ruhige Wohnlage vorhanden ist. Hinzu kommt eine nachteilige Ecklage im Kreuzungsbereich der Plöner Straße bzw. der L 53 Richtung Mucheln bzw. Selent im Norden und der B 430 bzw. Plön im Süden. Die unmittelbare Nachbarschaftslage wird baulich im Wesentlichen geprägt durch eine historisch entwickelte Straßenrandbebauung mit Altbauten sowie Gebäuden aus den 1950/60er Jahren. Die ortsbildprägende Kirche liegt mit dem Kirchturm in Sichtweite etwa 100 m nördlich entfernt. Nach dem bebauten Hofraum des Grundstücks beginnt im östlichen Außen- und Grenzbereich des Grünlandanteils das 146,0855 ha große Naturschutzgebiet "Vogelfreistätte Lebrader Teich".

Die dem Kreis Plön und dem Amt Großer Plöner See mit Sitz in Plön angehörige politische Gemeinde Lepahn selbst besteht aus den drei Ortsteilen Lebrade, Kossau und Rixdorf. Die Gemeinde hat nach der Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit etwa 609 Einwohner. Die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde ist bis auf den 2019 eröffneten und am Wertermittlungsstichtag noch vorhandenen Hofladen ländlich bescheiden bis ansonsten praktisch gar nicht vorhanden, sodass nächstgelegen die beiden Städte Preetz (12 km) und Plön (7 km) aufgesucht werden müssen. Letztere hat als Kreisstadt mit zurzeit 8.942 Einwohnern die landesplanerische Funktion eines Unterzentrums mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums, sie ist wirtschaftliches, geschäftliches und kulturelles Zentrum dieser Region. Bis zum Zentrum der Landeshauptstadt Kiel sind es über die B 76 bei Preetz/Schellhorn etwa 26 km.

Insgesamt gesehen ist eine typisch ländliche Wohnlage innerhalb einer relativ kleinen Landgemeinde ohne wesentliche Infrastruktur, jedoch im nördlichen Einzugsbereich der für den motorisierten Individualverkehr recht zügig erreichbaren Kreisstadt Plön vorhanden. Der allgemeine Wohnnachfragewert ist in einem kreisweiten Städte- und Gemeindevergleich als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Insbesondere wird die innere Wohnlage durch die vor-

handenen Bebauungsstrukturen und die Straßenrandlage im Kreuzungsbereich der beiden überörtlichen Verbindungsstraßen K 25 / L 53 deutlich gemindert. Demgegenüber besteht landschaftlich eine grundsätzlich attraktive Zuordnung zum ortsteilplanerischen Außenbereich u.a. mit dem NSG Vogelfreistätte Lebrader Teich und trotz der abseitigen Lagekriterien aus Sicht einer nachrangig gewerblich-geschäftlichen Nutzung eine recht gute Werbewirksamkeit.

3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück erschließende Straße Lannweg / K 25 verfügt im hier maßgeblichen Straßenabschnitt über eine Schwarzdeckenfahrbahn mit Mittelstreifenmarkierung. Von der Fahrbahn räumlich abgetrennte Gehwege gibt es beidseitig, auf der Nordseite mit Asphalt und im Bereich der Grundstücksüberfahrten mit Betonverbundsteinen befestigt, gegenüberliegend ansonsten wassergebunden bzw. nach Osten als schmaler werdende Randstreifen. Die an der Südostseite mit kleiner begrünter Mitteinsel kreuzende Plöner Straße / L 53 verfügt ebenfalls über eine Schwarzdeckenfahrbahn. Gehwege sind hier nicht vorhanden und erforderlich.

Der Sachverständige geht davon aus, dass das Grundstück insbesondere mit dem Wohnhaus an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telefon sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem angeschlossen und i.S. des § 3 (4) ImmoWertV als erschlossenes bzw. baureifes Land zu bezeichnen ist. Nach Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers wird das Wohnhaus mit Fern- bzw. Nahwärme beheizt, sodass ein entsprechender Hausanschluss vorhanden sein muss. Ob ggf. auch ein Gas- und Glasfaseranschluss besteht, ist augenscheinlich nicht ersichtlich geworden.

Das zur maßgeblichen Erschließungssituation im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht noch ergänzend um Auskunft gebetene Amt Großer Plöner See hat mit Antwortschreiben vom 09.06.2023 noch das Folgende mitgeteilt:

1. Der Zugang zu einer öffentlichen Straße ist gesichert und das Grundstück ist an die gemeindliche Vollkanalisation für Regen- und Schmutzwasser (Trennsystem) angeschlossen.
2. Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind nicht gezahlt.
3. Ausbaubräge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind bisher nicht gezahlt.
4. Die Gemeinde plant zurzeit keine Maßnahmen.
5. Forderungen für Geldleistungen nach § 64 BauGB und Ausgleichsbeiträge nach § 154 BauGB bestehen nicht.

3.3 Beschaffenheit

Das 5.050 m² große Bewertungsgrundstück besteht aus den beiden Einzelflurstücken 24/5 (4.985 m²) und 81/7 (65 m²), die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer lfd.

Nummer 1 eingetragen und als wirtschaftliche und rechtliche Einheit gemeinsam zu bewerten sind. Dabei handelt es sich ausweislich der tatsächlichen Nutzungsbeschreibung im Flurstücksnachweis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein um einen 2.542 m² großen Gebäude- und Freiflächenanteil und einen 2.508 m² großen Grünlandflächenanteil. Ein graphischer Abgriff von der als Anlage beigefügten Liegenschaftskarte hat die Größenordnung der beiden insbesondere auch wertmäßig divergierenden Teilnutzungsarten/-qualitäten für die im Abschnitt 5.6.2.1.2 folgende Bodenwertermittlung bestätigt.

In Hinblick auf die notwendige zonale Aufteilung ist der Zuschnitt des etwa 2.542 m² bebauten Gebäude- und Freiflächenanteils mit einer Straßenfrontlänge am Lannweg von etwa 50 m bzw. einer mittleren Breite von etwa 60 m in West-Ost-Richtung und einer mittleren Tiefe von etwa 45 m in Süd-Nord-Richtung in der Gesamtschau als noch regelmäßig bzw. weitgehend rechteckig einzustufen. Verlassen wird die Regelmäßigkeit dieses Baulandanteils am Grundstück im Wesentlichen durch einen etwa 11 m x 16 m großen Einschnitt an der Südwestgrenze und einen keilförmigen Verlauf in Richtung Nordwestgrenze. Demgegenüber ist der Zuschnitt des verbleibenden 2.508 m² großen Grünlandanteils vermutlich aus historischen Gründen mit einer Straßenfrontlänge von knapp etwa 42 m an der Plöner Straße, einer mittleren Breite von etwa 20 m, einer hinteren Grenzlänge von etwa 13 m im Norden und einer mittleren Tiefe von etwa 122 m stark unorganisch bzw. im Vergleich recht schmal und lang gestreckt.

Das Wohngebäude wurde zentral im westlichen Grundstücksteil errichtet. Dies nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte giebelständig mit einer bebauten Grundfläche von etwa 9,50 m x 18,70 m = 177,65 m² und mit einem vergleichsweise tiefen Abstand von knapp 15 m zur Straßenverkehrsfläche. Soweit aus der Liegenschaftskarte an der Giebelnordseite ein etwa 3,50 m x 4,50 m großer Vorbau hervorgeht, ist dieser im Hochbau nicht mehr vorhanden. Die Sonnenausrichtung überzeugt dabei nur eingeschränkt, da die straßenabgewandt liegende Haugartenseite mit der Nordseite identisch ist. Andererseits ist der hintere Hauptwohnraum mit Fenstern und Freisitzflächen auch nach Westen orientiert. Des Weiteren lässt auch die Grundstücksgröße weitere sonnenorientierte Gartennutzungen grundsätzlich zu. Das mit einem Abstand von etwa 10 m östlich des Wohnhauses mit einem schmalen Seitenanbau L-förmig errichtete Neben-/Wirtschaftsgebäude steht mit einem mittleren Abstand von etwa 3,50 m nahe der Straßenverkehrsfläche. Die bebaute Grundfläche beträgt hier grob überschlägig etwa (12,50 m x 8,70 m) + (7,50 m x 5,00 m) = 146,25 m². Hinzu kommen mit überbebauten Grundflächen von überschlägig geschätzt etwa (2,90 m x 8,20 m) + (6,00 m x 7,40 m) = 68,18 m² zwei Stallanbauten, die in der Liegenschaftskarte nicht eingemessen sind. Dies sowohl massiv als auch in einfacher Holzbauweise mit jeweils flachen Dachneigungen

Die größten Grundstücksfreiflächen befinden sich westlich des Wohnhauses und nördlich sowie östlich mit dem Neben-/Wirtschaftsgebäude zzgl. des Grünlandflächenanteils in Süd-Nord-Richtung. Die Geländeoberfläche fällt topographisch von etwa West nach Ost tlw. flach ab.

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. (...).

So oder ähnlich lauten regelmäßig die üblichen Standardformulierungen in Gutachten zum Zweck der Verkehrswertermittlung. Da andererseits 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 nach einer beim Amt Großer Plöner See eingeholten Auskunft im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lebrade als "Gemischte Baufläche (M)" nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Eine Einsichtnahme des Sachverständigen hat ergeben, dass diese Darstellung farblich im Wesentlichen auf den mit dem Wohnhaus und dem Neben-/Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstücksteilbereich bezogen ist. Die nördlich und östlich des Neben-/Wirtschaftsgebäudes belegene Grundstücksfläche nebst Grünlandflächenanteil werden als "Fläche für die Landwirtschaft" nach § 5 Abs. 2. Nr. 9 BauGB dargestellt.

Es ist noch darauf hinzuweisen, dass Darstellungen in Flächennutzungsplänen regelmäßig nicht exakt "parzellen- bzw. flurstücksscharf" erkennbar sind. Der für den Ortsteil Lebrade geltende Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan ist dem Gutachten als Anlage 3 beigefügt.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nach Auskunft des Amtes Großer Plöner See nicht. Der Sachverständige geht davon aus, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben i.S. der Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der "Gemischten Baufläche" nach der planersetzenden Vorschrift des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist. Danach ist ein Bauvorhaben insbesondere dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Sachverständige geht davon aus, dass der als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellte Bereich nach den engen Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen ist.

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

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bestehen nach erteilter Auskunft des Amtes Großer Plöner See nicht. Des Weiteren wurde auf Nachfrage sinngemäß mitgeteilt, dass für das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der Umgebung derzeit keine sonstigen Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände bekannt sind.

3.5.4 Baulasten

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 31.05.2023 ist das Grundstück im Baulistenverzeichnis der Gemeinde Lebrade in Band 2206, Blatt 3, S. 1, Blatt 100, S. 1 sowie Blatt 24, S. 1 wie folgt eingetragen:

Band 2206, Baulistenblatt Nr. 3, S. 1

1. *Zustimmung zum Bau eines Güllebehälters auf dem Nachbargrundstück Lebrade, Lannweg 4, und Übernahme der fehlenden Abstandsfläche im Halbkreis von 2,70 m – gemäß Grün- eintragung der beiliegenden Flurkartenabzeichnung vom 28. Mai 1984.*
2. *Übernahme der Verpflichtung, die von dem oben genannten Grundstück (Lebrade, Lannweg 4) ausgehenden Emissionen zu dulden.*

Eingetragen, Plön, den 10. August 1984, auf Grund der Eintragungsverfügung vom 18. Juli 1984.

Die zugehörige Flurkartenabzeichnung ist dem Gutachten als Anlage 5 beigefügt.

Baulastenblatt Nr. 100, S. 1

Übernahme der fehlenden Abstandsfläche gem. Grüneintragung der beiliegenden Flurkartenabzeichnung in einer Länge von 24,00 m und einer Tiefe von 4,00 m bei grenznaher Bebauung des Flurstücks 28/2 zu Lasten des Flurstückes 27.

Eingetragen am 19. Oktober 1978 auf Grund der Eintragungsverfügung vom 6. September 1978.

Die zugehörige Flurkartenabzeichnung ist dem Gutachten als Anlage 6 beigefügt.

Baulastenblatt Nr. 24, S. 1

Übernahme der fehlenden Abstandsfläche für den Umbau eines Bauernhauses im EG in ein Büro- und Appartementhaus und Anbau eines Nebengebäudes, Az.: 1560/2018, in 24306 Lebrade, Lannweg 4, Gemarkung Lebrade, Flur 5, Flurstück 28/3 gemäß § 6 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) für das Hauptgebäude in einer Tiefe von 1,50 m und einer Länge von 16,97 m sowie für das Nebengebäude in einer Tiefe von 1,50 m und einer Länge von 21,60 m auf dem Flurstück 24/5, der Flur 5, Gemarkung Lebrade, in 24306 Lebrade, Lannweg 2, zugunsten des Flurstückes 28/3, der Flur 5, Gemarkung Lebrade in 24306 Lebrade, Lannweg 4, gemäß Grüneintragung auf dem anliegenden Lageplan vom 05.10.2018.

Eingetragen am 25. Juli 2019 aufgrund der Eintragungsverfügung vom 22.07.2019.

Der zugehörige Lageplan ist dem Gutachten als Anlage 7 beigefügt.

Einordnung der Baulasten

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. Baulisten werden unbeschadet der privaten Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulistenverzeichnis 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 Baulisten sind z.B. Abstandsbaulisten, Vereinigungsbaulisten oder Stellplatzbaulisten, aber z.B. auch Baulisten zur Sicherung der Nutzung durch eine bestimmte Personengruppe.

Die in Band 2206, Baulistenblatt Nr. 3, S. 1 unter der Nr. 2 zulasten des Bewertungsgrundstücks eingetragene Baulast ist de facto gegenstandslos geworden. Der Güllebehälter auf dem Nachbargrundstück wurde auf der Straßenseite u.a. mit einem Durchbruch tlw. geöffnet und

wird als Bestandteil des Hofladens als Verkaufsfläche für Blumen genutzt. Immissionen finden nicht (mehr) statt. Eine Wiederherstellung als Güllebehälter ist höchst unwahrscheinlich.

Bei allen anderen Baulastverpflichtungen zulasten des Bewertungsgrundstücks handelt es sich um sog. Abstandsflächenbaulasten. Vor den Außenwänden von Gebäuden sind i.d.R. bestimmte Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Grundsätzlich müssen diese Abstandsflächen auf dem jeweiligen Grundstück selbst liegen. Ist dies z.B. aufgrund des Zuschnitts oder der Größe oder Position des Baukörpers nicht möglich, so können Abstandsflächen mittels Baulast auch auf Nachbargrundstücke abgetragen werden. Eine derartige Abstandsflächenbaulast hat jedoch für das belastete Grundstück zur Folge, dass die bauliche Aus- und Nutzbarkeit des Grundstücks eingeschränkt wird.

Belastet ist nach Band 2206, Baulistenblatt Nr. 3, S. 1 mit der Nr. 1 eine i.M. geschätzt etwa $8,00 \text{ m} \times 2,70 \text{ m} = 21,60 \text{ m}^2$ bzw. rd. $22,00 \text{ m}^2$ große Teilfläche. Die im Baulistenblatt Nr. 100, S. 1 bereits 1978 belastete Fläche von $4,00 \text{ m} \times 24,00 \text{ m} = 96,00 \text{ m}^2$ überschneidet sich tlw. mit der erst 2019 mit $(1,50 \text{ m} \times 16,97 \text{ m}) + (1,50 \text{ m} \times 21,60 \text{ m}) = 57,86 \text{ m}^2$ bzw. rd. 58 m^2 (neu) belasteten Fläche, sodass nach Einschätzung des Sachverständigen vermutlich nur letztere maßgeblich ist. Als am Wertermittlungsstichtag belastet einzustufen ist damit insgesamt eine etwa $22,00 \text{ m}^2 + 58,00 \text{ m}^2 = 80,00 \text{ m}^2$ große Teilfläche. Ein Irrtum bleibt vorbehalten.

Die mit Übernahme der Abstandsflächen grundsätzlich verbundene Wertminderung wird im Abschnitt 5.7.2 gesondert berücksichtigt.

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Sachgesamtheiten, baulichen Anlagen und Grünanlagen nicht eingetragen¹.

Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt. Das Grundstück – sowie wie großflächige Bereiche des gesamten Gemeindegebiets – liegt in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet in dem z.B. bei Aufgrabungsarbeiten mit archäologischer Substanz grundsätzlich zu rechnen ist².

3.5.6 Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.

Der Sachverständige geht davon aus, dass für das bebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne einwirken und dass keine Naturdenkmale und abgesehen von z.B. in der Liegenschaftskarte dargestellten Knickflächen keine besonders geschützten Biotope vorhanden sind. Ein Irrtum bleibt vorbehalten.

¹ Einzusehen im Internet unter <https://opendata.schleswig-holstein.de/collection/denkmaliste-ploen/aktuell.pdf>.

² Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH>.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen³

4.1 Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück ist am Wertermittlungsstichtag in der Hauptsache mit einem eingeschossigen (Einfamilien)Wohnhaus bebaut, das vom Eigentümer bewohnt wird. Das Gebäude ist vermutlich nicht unterkellert. Der Dachgeschossbodenraum ist ausweislich eines nur auf der Giebelsüdseite vorhandenen Fensters vermutlich nur geringfügig ausgebaut. Baugenehmigungsakten/-vorgänge mit bautechnischen Unterlagen sind für das Grundstück weder beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde noch beim Amt Großer Plöner See registriert. Neben der nicht möglichen Gebäudeinnenbesichtigung bleibt insoweit der Ausstattungs- und Unterhaltungszustand sowie die Grundrissbeschaffenheit unbekannt. Angenommen wird hilfsweise ein baulicher Ursprung als landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Stallteil und Futterboden um/vor 1900, sodass ein weit über 100-jähriges Gebäudealter mit tlw. zwischenzeitlich vorgenommenen Aus-/Umbauten bzw. Nutzungsänderungen entsteht. Gleiches gilt sinngemäß für das u.a. zum Zweck der Geflügelhaltung/-aufzucht genutzte eingeschossige Neben-/Wirtschaftsgebäude mit Dachbodenraum nebst ein- und zweigeschossigen Anbauten, dessen historischer baulicher Ursprung vermutlich noch deutlich weiter zurückliegt.

4.2 Wohnhaus

Konstruktiv handelt es sich nach dem äußereren Eindruck um eine überwiegend massive Bauweise mit Fundamenten vermutlich aus Feldsteinen/Beton. Die Außenwände bestehen aus einem Ziegelmauerwerk, auf der Giebelnordseite noch mit augenscheinlich altem Fachwerk. Die Gebäudeostseite hat eine neue Vorverblendung mit Sohlbänken als Rollschicht erhalten, der Sockel ist verputzt. Auf dieser Ostseite wurde mit Erd-/Fundamentarbeiten für einen Anbau (?) begonnen. Als Innenwände werden verputzte Ziegel-/Fachwerk- sowie infolge Umbaumaßnahmen in Teilbereichen auch Leichtbauwände angenommen. Das Dach entspricht einem Sattel- (Südseite) bzw. Walmdach (Nordseite) als Holzkonstruktion, das auf den Traufseiten leicht abknickt. Die Eindeckung besteht aus alten Wellfaserzementplatten, die vermutlich asbestoshaltig sind. Auf der Ostseite wurden punktuell Platten ersetzt. Die Regenrinnen/Fallrohre bestehen aus Zinkblech und Kunststoff. Der Schornsteinkopf ist mit neueren Faserzement-

³ 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 insoweit – 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 weiterheblich 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.

schindeln verkleidet. Die straßenseitige Wange des noch historischen Frontgiebels mit Bretterluke zum Bodenraum auf der DG-Westseite ist mit Bitumenplatten verkleidet bzw. abgedichtet. Die ältere einflügelige Eingangstür auf der Straßensüdseite ist aus lackiertem Holz mit einem schmalen Seitenteil, das außen mit Profilholz verkleidet ist. Die defekte Glasfüllung der Tür ist mit einer Klebefolie notabgedichtet. Die Fenster mit Isolierverglasungen sind sowohl tlw. älter aus Holz als auch überwiegend erneuert aus Kunststoff. Hinzu kommen zwei erneuerte Neben-/Fenstertüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung als Austritt auf den Terrassenvorbau mit Holzbelag auf der Gebäudenordseite. Die vorhandenen Fensterbänke sind als Ziegelrollsicht und als Klinkersohlbänke hergestellt. Der EG-Fußbodenaufbau ist nicht bekannt. Über dem EG ist eine im Aufbau ggf. noch einfache bzw. bauzeittypische Holzbalkendecke anzunehmen. Beheizt wird das Wohnhaus nach Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers mit Fern-/Nahwärme. Des Weiteren soll ein Kaminofen des Fabrikats Wamsler mit dem Baujahr 2009 vorhanden sein. Informationen zur Art der Warmwasserbereitung und zu den Installationen mit Heizkörpern etc. liegen nicht vor. Eine weitere Beschreibung des Ausbauzustandes sowie der Materialien hinsichtlich Treppen, Innentüren, Bodenbeläge, Sanitär-, Küchen- und Elektroausstattung etc. einschließlich Modernisierungsgrad ist nicht möglich, sodass die Baubeschreibung des Wohnhauses an dieser Stelle beendet werden muss.

4.3 Neben-/Wirtschaftsgebäude

Konstruktiv handelt es sich ebenfalls überwiegend um eine massive Bauweise mit Fundamenten vermutlich aus Feldsteinen/Beton. Der in der Vergangenheit vermutlich u.a. als Schmiede genutzte oder entstandene rechteckige Hauptbaukörper mit Anbau an der Ostseite besteht aus einem Ziegelmauerwerk o.ä. mit tlw. innen noch erkennbar vorhandenem Fachwerk, das vermutlich tlw. noch mit Lehm ausgefacht ist. Die Wände wurden tlw. nachträglich verputzt oder sind weiß geschlämmt. Der DG-Giebel auf der Westseite ist mit Holz verkleidet. Das Dach entspricht einer Holzkonstruktion mit Krüppelwalm auf der West- und abgewalmt mit Pultdachanbau auf der Ostseite. Dort befindet sich ein hoch gemauerter und vermutlich funktionsloser Schornstein. Die Eindeckung besteht aus alten Wellfaserzementplatten, die vermutlich asbesthaltig sind. Im EG mit der offenen Tenne sind ein Betonfußboden und eine alte Holzbalkendecke mit Bodenbrettern zum Dachraum und eine steile Holztreppe erkennbar. Auf der Straßenseite sind alte Holzfenster vorhanden. Die Außenwände des zweigeschossigen und vermutlich nach 1900 bzw. später entstanden Stallanbaus auf der Nordseite verfügen über ein rotes Ziegelmauerwerk. Das OG als ehemaliger Futterboden mit Bretterluken besteht vermutlich aus einer Holzkonstruktion mit äußerer Holzverkleidung. Das hölzerne Satteldach ist mit alten roten Tonpfannen eingedeckt. Vorhanden sind einfache Brettertüren und Stallfenster. Innen ist ein Betonfußboden mit Stallbuchten erkennbar, zum OG eine Holzbalkenlage mit OSB-Platten. Im Winkel der beiden massiven Gebäudeteile wurde ein eingeschossiger Geflügelstall angebaut. Dabei handelt es sich vermutlich um eine mit OSB-Platten verkleidete Holzkonstruktion. Das nach Norden flach geneigte Dach ist mit Wellfaserzementplatten eingedeckt.

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die nach Abschnitt 3.2 anzunehmenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Eine Einfriedung zur Straßengrenze mit Zufahrt und Stellplätzen gibt es nicht. Der Zugang westlich des Wohnhauses und zwischen den Gebäuden wird durch Zaunanlagen begrenzt, die Grundstücksfreiflächen ansonsten durch Geflügelzäune/-netze. Die Gebäudevorplatzbereiche sind tlw. lediglich wassergebunden, tlw. mit Betonsteinen (einschließlich einer Freisitzfläche an der Wohnhauswestseite), tlw. mit Asphalt und tlw. mit einem Betonboden befestigt. Die Grundstücksfreiflächen sind augenscheinlich im Wesentlichen der Geflügelhaltung/-aufzucht als Auslaufflächen vorbehalten. Dabei handelt es sich im gebäudenahen Hofplatzbereich bis zur unteren Ostgrenze tlw. um wassergebundene bzw. vegetationsarme und ansonsten um Grasflächen, die im westlichen Bereich mit weiteren Einzäunungen zzgl. einzelner Geflügelkäfige/-einhausungen bzw. mit Schuppen und Folienteich tlw. geteilt sind. Das östliche mit Gräsern bestandene Grünland präsentiert sich nach Norden hin weitgehend naturbelassen. Gehölze gibt es nur vereinzelt. Gartengestalterische Anlagen sind praktisch nicht vorhanden. Für weitere Details wird insgesamt auf den Bildnachweis aus der Ortsbesichtigung verwiesen.

4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung⁴

Da keine Gebäudeinnenbesichtigung durchgeführt wurde, bleiben der allgemeine (innere) Unterhaltungszustand, die vorhandene Ausstattungsbeschaffenheit und der Umfang und die Qualität des vorhandenen Modernisierungsgrades sowie das Wohnhaus ggf. noch betreffende Restfertigstellungserfordernisse nach dem Kauf der Immobilie durch den Eigentümer im Jahr 2019 im Wesentlichen unbekannt. Angesichts des bisherigen Gebäudealters kann auch ein überdurchschnittlich hoher Modernisierungs-/Instandsetzungs- bzw. Investitionsbedarf nicht ausgeschlossen werden, der also über den Umfang mehr oder weniger üblicher gebrauchs- und altersbedingter Mängel bzw. dekorativer Schönheits- und Kleinreparaturerfordernisse hinausgeht. Sicher ist von außerhalb der Gebäudegrenzen, dass es sich nach wie vor um eine auch beim Wohnhaus überwiegend sichtbar "in die Jahre" gekommene Altbausubstanz handelt. Insbesondere auf die bei beiden Gebäuden alteingedeckten Dachflächen mit Erneuerungsbedarf insbesondere beim Wohnhaus ist hinzuweisen. Des Weiteren ist das Mauerwerk des Wohnhauses partiell mit ab-/ausgewitterten Ziegeln/Fugen belastet. Das aus Erwerbersicht wertnachrangige Neben-/Wirtschaftsgebäude mag für die zurzeit landwirtschaftlich orientierte Nutzungsart zum Zwecke der Geflügelhaltung/-aufzucht zwar geeignet sein, ist aber wirtschaftlich durchweg überaltert, sodass ein nur geringer Gebäudewert zu beurteilen ist.

⁴ 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.

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

Die vorhandene Ausstattung wird entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) bzw. der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Neufassung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung.

Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmowertV mit den sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) eine Beschreibung der Standardmerkmale.

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts – soweit dies vorliegend überhaupt sachgerecht möglich ist – sachverständlich zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie aus aktueller Sicht vermutlich eine überwiegend einfache bis in Teilbereichen evtl. auch knapp mittlere Ausstattungsqualität auf, was modellbedingt im Entstehungsbaujahr mit vermutlich nur geringem Anteil an (aktuellen) 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.

Aufsummiert ist die Ausstattung (nur des Wohnhauses) nach Einschätzung des Sachverständigen vermutlich max. im Bereich der Gebäudestandardstufe 2 einzuordnen (Modellansatz).

4.6 Bauzahlen

Die nachstehenden Bauzahlen wurden mangels vorliegender Bauzeichnungen und nicht möglichem Aufmaß im Wesentlichen hilfsweise aus einem graphischen Abgriff aus der Liegenschaftskarte mit Luftbildüberlagerung-/vergleich ermittelt resp. letztlich nur grob überschlägig geschätzt. Irrtümer bzw. Messungsgenauigkeiten bleiben insoweit ausdrücklich vorbehalten!

4.6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus

EG:	$9,50 \text{ m} \times 18,70 \text{ m} =$	$177,65 \text{ m}^2$
DG:	$9,50 \text{ m} \times 18,70 \text{ m} =$	$\underline{\underline{177,65 \text{ m}^2}}$
		$\underline{\underline{355,30 \text{ m}^2}}$

Neben-/Wirtschaftsgebäude

EG:	$(12,50 \text{ m} \times 8,70 \text{ m}) + (2,90 \text{ m} \times 8,20 \text{ m}) +$ $(7,50 \text{ m} \times 5,00 \text{ m}) + (6,00 \text{ m} \times 7,40 \text{ m}) =$	$214,43 \text{ m}^2$
DG:	$(12,50 \text{ m} \times 8,70 \text{ m}) + (7,50 \text{ m} \times 5,00 \text{ m}) =$	$\underline{\underline{146,25 \text{ m}^2}}$ $\underline{\underline{360,68 \text{ m}^2}}$

4.6.2 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Die Sachwertermittlung (des Wohnhauses) 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 auch überschlägige Berechnung bzw. Grobschätzung des Brutto-Rauminhaltes (BRI) verzichtet werden kann.

4.6.3 Wohnfläche (WF)

Wohnhaus

EG:	$177,65 \text{ m}^2 \times 0,75$ (Wohnflächenfaktor) =	$133,24 \text{ m}^2$
-----	--	----------------------

Das DG ist als ehemaliger Futterboden vermutlich nur geringfügig (Südseite) ausgebaut.

4.6.4 Nutzfläche (NF)

Neben-/Wirtschaftsgebäude

EG:	$214,43 \text{ m}^2 \times 0,80$ (Nutzflächenfaktor) =	$171,54 \text{ m}^2$
-----	--	----------------------

Weitere Nutzflächen sind im DG vorhanden, die vermutlich nur eingeschränkt nutzbar sind.

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 verfahrens-

technischen Gründen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs 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 werden⁵.

5.3 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

⁵ 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.

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).

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch mittelbar z.B. aus geeigneten Vergleichsfaktoren oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern sowie gemischt und gewerblich genutzten Grundstücken zu. 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 **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen bzw. durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes marktüblich dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist nahezu ausnahmslos bei üblicherweise eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

5.4 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind nach der verfahrensübergreifenden Rahmenvorschrift des § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge 1) die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und 2) die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine zusätzliche

Marktanpassung ist bei diesem Verfahren meist nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über sog. Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt gleichzeitig einen eigenständigen Wertefluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- und Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

5.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Im vorliegenden Wertermittlungsfall ist marktüblich allein das Sachwertfahren anzuwenden, denn der Wertanteil des Wohngebäudes zum Zwecke der sachwertorientierten Eigennutzung dominiert. Hinzu kommt, dass aus Gründen der vorhandenen Individualität für ein echtes Vergleichswert- und/oder Ertragswertverfahren keine geeigneten Marktdaten bzw. Vergleichskaufpreise-/faktoren und Liegenschaftszinssätze einschließlich Mieten zur Verfügung stehen.

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). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sind gesondert zu berücksichtigen.

5.6 Sachwertermittlung

5.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude 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 noch 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).

5.6.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

5.6.2.1 Bodenwert des Grundstücks

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

stehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Etwaige Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind auf der Grundlage von geeigneten Indexreihen oder von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

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

5.6.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbaren Nachbarschaftslage zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten der Gemeinde bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.6.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2022 für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde

Lebrade einen Bodenrichtwert in Höhe von 80,00 €/m² ermittelt⁶. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 3) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich mithin auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem i.d.R. eingeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert definiert sich als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es hingegen nicht.

Bereits unter Bezugnahme auf die vorherige Beschreibung im Abschnitt 3.3 weicht das Bewertungsgrundstück von der Definition des Richtwertgrundstücks allein wegen der Größe mit abweichenden Teilqualitäten deutlich ab. Hinzu kommt, dass ein normal bzw. vorteilhaft gestaltetes Grundstück durch ein ebenes Gelände mit rechtwinkligen Grundstücksgrenzen und ein Verhältnis der Frontbreite zur Grundstückstiefe von etwa 1:2 gekennzeichnet ist. Im Sinne der Bodenrichtwertdefinition gilt bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Frontbreite von etwa 20-25 m mit einer nach Südwesten/Westen orientierten Tiefe von etwa 35-40 m als ideal. Vor diesem Hintergrund kann im notwendigen Vergleich in der Summe weder die topografische Geländeabwicklung noch der Zuschnitt und die Sonnenorientierung vollständig überzeugen. Gleichermaßen gilt aus wohnbaulicher Sicht für die Lage im Kreuzungsbereich überörtlicher Verbindungsstraßen, sodass mit der vorherrschenden Wohnruhe an den nördlich belegenen Gemeindestraßen kaum Gemeinsamkeiten bestehen. Die zumindest auch teilweise vorhandenen landschaftlichen Lagevorzüge können diesen Nachteil nicht kompensieren. Des Weiteren bezieht sich der Bodenrichtwert auf Grundstücke, die mit einem modernen und zeitgemäßen Gebäude nach eigenem Gusto bebaubar sind. Die Marktteilnehmer, die also die recht hohen Kaufpreise für unbebaute (Bau)Grundstücke zahlen, vereinbaren diese Preise demzufolge auch nur in Verbindung mit dem Gedanken, das unbebaute Grundstück zukünftig neu zu bebauen und zu nutzen. Erwerber einer Gebrauchtmobilie können zwar im Detail noch Änderungen vornehmen, sind jedoch konzeptionell meist an die vorhandene Bebauungsstruktur gebunden und differenzieren den Kaufpreis insofern auch nicht nach einem Boden(wert)- und Gebäude(wert)anteil, sondern bilden den Kaufpreis gedanklich vielmehr als Gesamtbetrag. Ungeachtet der abweichenden Grundstücksgröße/-qualität sind die daraus resultierenden überwiegend wertmindernden Eigenschaften dem Gebot der unzulässigen Doppelbewertung folgend zusammenzufassen. Also in der Summe nur einmal anzuwenden und im zonalen Gemeinde- bzw. Ortsteilvergleich auf eine marktgerechte mittlere Größenordnung von -15% zu begrenzen, nachdem -10% immer noch zu wenig und -20% vermutlich bereits zu viel wäre.

Damit verbleibt immer noch die abweichende Grundstücksgröße. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks dabei umso kleiner, je größer das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer

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

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 also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert, wobei diese Abhängigkeit z.B. bei echten Seegrundstücken nur stark eingeschränkt gilt. Das Bewertungsgrundstück ist allein aus historischen Gründen sowohl mit insgesamt 5.050 m² als auch mit dem faktischen Baulandanteil von 2.542 m² als Gebäude- und Freifläche um ein Vielfaches größer als das 800 m² große Richtwertgrundstück oder die aus Kostengründen allgemein kleiner werdenden Grundstücke in den Neuerschließungsgebieten, was nach allgemein gültigen Kaufpreisuntersuchungen/Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der Regressionsfunktion $y = 7,5532 \times^{-0,3046} / 0,9859$ ein Abschlagsmaß von -30% ergibt⁷. In einem weiteren Schritt bedarf es zusätzlich noch einer konjunkturellen Anpassung, denn seit dem Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung sind bereits etwa 1,5 Jahre vergangen. Nach Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Bauland im Kreis Plön im Berichtszeitraum 2022 infolge eines sich negativ veränderten Marktumfeldes mit -2,1% leicht gefallen⁸. Der Sachverständige geht davon aus, dass sich dieser Negativtrend dem Grundsatz nach weiter fortgesetzt hat, deshalb wenigstens -4%.

Aus der Grundstücksgröße von insgesamt 5.050 m² verbleibt nach Abzug des Baulandanteils von 2.542 m² eine Teilfläche von 2.508 m², die qualitativ tlw. noch als hausnahes Garten- bzw. nicht bebaubare Grünland- bzw. Freizeitfläche zu bewerten ist. Für typische Gartenlandflächen werden je nach Größe und Zuordnung zum Bauland i.d.R. zwischen min. 5% bis max. 35% des Baulandwertes bezahlt. Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön ermittelte zonale Bodenrichtwert für Grünland im innerlandwirtschaftlichen Verkehr beträgt in dieser Region durchschnittlich 1,70 €/m², für wertvolleres Ackerland sind es 3,30 €/m². Trotz des Zuschnitts (als Appendix östlich der Gebäudestellung) steht diese Fläche im Zusammenhang mit der bebauten Gebäude- und Freifläche, sodass die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht nur von der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit, sondern vielmehr von der außerlandwirtschaftlichen Nutzung (außeragrarische Nutzung) bestimmt wird. Da die Gebäude- und Freifläche bereits ausreichend bzw. über groß dimensioniert ist, hält der Sachverständige max. eine Verdoppelung des für Dauergrünland geltenden Bodenrichtwerts für angemessen, das sind 3,40 €/m² bzw. 7,44% des modifizierten Baulandwertes von 45,70 €/m², was dem unteren Spannenbereich für wertnachrangig einzustufendes (vermutlich tlw. mooriges) Gartenland entspricht.

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

⁷ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 107.

⁸ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 31 ff.

Baulandanteil:	$80,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 0,70 \times 0,96 =$	
	$45,70 \text{ €/m}^2 \times 2.542 \text{ m}^2 = 116.169,40 \text{ €}$	rd. 116.200,00 €
Grünlandanteil:	$3,40 \text{ €/m}^2 \times 2.508 \text{ m}^2 = 8.527,20 \text{ €}$	rd. <u>8.550,00 €</u>
Bodenwert des Grundstücks		124.750,00 €

Aus Gründen der Modellkonformität ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks zunächst nur der rechnerische Baulandanteil von 116.200,00 € einzustellen. Die mit dem Grünlandanteil verbundene Wertdifferenz von +8.550,00 € zum tatsächlichen Bodenwert des Grundstücks von 124.750,00 € wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Abschnitt 5.7.2 gesondert berücksichtigt.

5.6.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m^2), des Gebäuderauminhaltes (m^3) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte (Modellkosten) zugrunde zu legen. Besonders preisgünstige oder überzogene Herstellungskosten müssen dabei außer Betracht bleiben. Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 1 der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger Verlag veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, die als Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 in die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV übernommen wurde. In diesen Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden nach Gebäudearten (Gebäudetypen) differenziert und nach drei Stufen des Gebäudestandards (Standardstufen) ausgewiesen⁹. Für die Gruppe der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser (Gebäudearten Nr. 1.01 - 3.33) enthalten die NHK 2010 im Unterschied zu den übrigen Gebäudearten noch die beiden Standardstufen 1 und 2 mit

⁹ 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 "sachverständlich" anzuwenden.

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 angegeben¹⁰.

Im Beurteilungsfall handelt es sich beim Wohnhaus um ein freistehendes Gebäude mit Erd- und vermutlich nur gering(wertig) ausgebautem Dachgeschoss, sodass das Gebäude im Wesentlichen mit dem NHK-Typ 1.22 vergleichbar ist. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde mit zwei anrechenbaren Grundriss- bzw. Geschossebenen summarisch mit etwa 355,30 m² bereits vorermittelt. Die Standardstufe/-kennzahl des Gebäudes kann nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung vermutlich bei 2,0 eingeordnet werden, was einen vorläufigen Kostenkennwert in Höhe von 650,00 €/m² BGF ergibt.

Ergänzend sind u.a. noch weitere Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,00 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem DG bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drehpunkt(hö)he. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im DG) ist i.d.R. durch Zuschläge zu berücksichtigen. Des Weiteren ist bei Gebäuden mit nicht ausgebautem DG noch zu unterscheiden zwischen Gebäuden mit Dachgeschossen, die nur eine eingeschränkte Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und Gebäuden mit Dachgeschossen, die für die Hauptnutzung "Wohnen" ausbaubar sind. Im Fall einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des DG (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem DG anzusetzen. Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine nur teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation). Weitere Korrektur-/Anpassungsfaktoren bzw. Zu-/Abschläge können sich z.B. für den Teilausbau eines Kellergeschosses für Nebenwohnzwecke (sofern nicht anderweitig bereits berücksichtigt) und für eine abweichende Gebäudeart/-größe (z.B. Anbauart, Fertigbauweise, vom normierten Standardobjekt abweichende BGF oder Geschosshöhen) oder mit +5% für die Eigenschaft eines (echten) Zweifamilienhauses gegenüber einem Einfamilienhaus ergeben.

¹⁰ 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.

Das tabellierte NHK-Standardobjekt (Typ 1.22) hat eine durchschnittliche BGF von 340,00 m², das Bewertungsobjekt ist mit einer wertermittlungsrelevanten BGF von geschätzt 355,30 m² etwas größer. Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind u.a. auch von der Objektgröße (BGF oder WF) abhängig. Mit zunehmender Objektgröße sinken die relativen Kosten pro Quadratmeter¹¹. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die lichte Höhe des Erdgeschosses im Verhältnis zu den Standardobjekten tlw. unterschritten wird (wirtschaftliche Minderung). Nach einem notwendigen Abschlag von insgesamt -10% bzw. Korrekturfaktor von 0,90 entsteht in modifizierter Form damit ein relativer Kostenkennwert in Höhe von 585,00 €/m² BGF.

Aus Gründen der Wertnachrangigkeit ist auf eine detaillierte NHK-Ermittlung des landwirtschaftlich orientierten Neben-/Wirtschaftsgebäudes nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens zu verzichten; das Gebäude wird im Abschnitt 5.7.2 pauschal bewertet.

5.6.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Nach den Modellparametern (Modellkosten) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für das Sachwertverfahren, denen die Ableitung der für die Marktanpassung erforderlichen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, erfolgt für besondere Bauteile/Einrichtungen i.d.R. kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK enthalten sind. Nach dem äußersten Eindruck wird diese "Üblichkeit" beim Bewertungsobjekt nicht verlassen, sodass es für die hier zu bewertende Gebäudeart/-substanz keiner weiteren Zuschläge bedarf.

5.6.2.4 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 Kosten-kennwerte der NHK 2010 – wie im Übrigen auch die in der steuerlichen Bewertung maßgeblichen

¹¹ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 115. Ergänzung, S. 3.01.2/3.

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).

5.6.2.5 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 Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100,0). Bei zurückliegenden Stichtagen wird er aus Jahreswerten interpoliert, bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 2. Quartal 2023 vom Statistischen Bundesamt¹² veröffentlichte bzw. auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 177,9.

5.6.2.6 Regionalfaktor

Der mit Neufassung der ImmoWertV eingeführte Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (3) ImmoWertV). 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 bislang der Fall ist, sodass es keiner weiteren Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten bedarf (Regionalfaktor = 1,0).

5.6.2.7 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 Alterswert-

¹² Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

minderungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei sorgfältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV).

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung der Sachwertfaktoren waren die Orientierungswerte gemäß Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie (SW-RL) heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel- und Reihenhäusern in Abhängigkeit der Standardstufeneinordnung auf 60 Jahre (Standardstufe 1) bis 80 Jahre (Standardstufe 5) begrenzt. Abweichend dazu beträgt die vom Gutachterausschuss 2022 übernommene Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der neuen ImmoWertV pauschal 80 Jahre, für landwirtschaftliche Betriebsgebäude beträgt die Gesamtnutzungsdauer 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 15 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 15 Jahre zurück (z.B. 20 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind¹³. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte

¹³ 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.

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 wurden 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 kernsanierter 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 teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Wohnhaus hat am Wertermittlungsstichtag im baulichen Ursprung vermutlich bereits ein Alter von weit über 100 Jahren, sodass die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV übernommene Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bereits überschritten wird. D.h., der Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage wäre demnach negativ. Durch die nicht ermöglichte Gebäudeinnenbesichtigung ist der Grad bzw. exakte Umfang der durch Einzelmaßnahmen bedingten Modernisierung im Wesentlichen unbekannt geblieben. Nach dem äußerer Eindruck (und aus Risikovorsorgegründen) sind daher nur wenige Teilpunkte zu vergeben, was nach den Modellvorgaben gemäß Anlage 2 ImmoWertV einen Modernisierungsstandard für sogenannte "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" und daraus ableitend eine Verlängerung der Restnutzungsdauer von 0 auf 24 Jahre ergibt. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors selbst ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt. Das sind 24 Jahre Restnutzungsdauer ÷ 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 0,30 (lineare Alterswertminderung).

5.6.2.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig (z.B. mit dem Bodenwert) erfasst wurden. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Dem Ansatz von

Erfahrungssätzen ist allgemein der Vorzug eingeräumt, weil es vorrangig auf die Funktion und nicht auf die Kosten ankommt. Für den Wertanteil von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen haben sich in der breiten Anwendungspraxis dabei pauschale Zuschläge von etwa ab 2% bei sehr einfachen bis hin zu 8% bei sehr aufwendigen Anlagen (bezogen auf den Gebäudesachwert) bewährt. Diesen Erfahrungssätzen liegt der immer wieder bestätigte Gedanke zu Grunde, dass der Sachwert der Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum Sachwert des Gebäudes steht. Die Pauschalzuschläge sind dabei umso größer, je aufwendiger, größer und neuwertiger die Bebauung ist. Bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern können die Pauschalsätze auch höhere Größenordnungen bis zu 10% und mehr einnehmen.

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

Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auf die allgemeine Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisaufschlägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarkt nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber (wie vorgefunden) übernommen werden. Vor diesem Hintergrund werden die Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit 10.000,00 € bewertet, das sind 9% des vorläufigen Gebäudesachwertes, angesichts der hohen Alterswertminderung und der Grundstücksgröße ein nur vermeintlich hoher Individualwert.

5.6.3 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 unter Ziff. 5.7 ff. noch gesondert behandelt.

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 5.6.2.2 ff.)

Gebäude	BGF	NHK 2010	
NHK-Typ 1.22	355,30 m ²	585,00 €/m ²	= 207.850,50 €
+ besondere Bauteile/Einrichtungen u. dgl.		+ 0,00 €	
= Zwischensumme		=	207.850,50 €
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:			
= 207.850,50 € x 1,779 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor		=	369.766,04 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):		x 0,30	
= vorläufiger Gebäudesachwert		=	110.929,81 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.		+ 10.000,00 €	
= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.		=	120.929,81 €
+ Baulandanteil des Grundstücks (Abschnitt 5.6.2.1.2)		+ 116.200,00 €	
vorläufiger Sachwert des Grundstücks		=	237.129,81 €
		rd.	237.000,00 €

5.7 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!

5.7.1 Marktanpassung**5.7.1.1 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."¹⁴ 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 anderseits 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

¹⁴ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

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 Ergänzungsfunktion, 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 anderseits 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. Nutzungsdauer der baulichen Anlage, dem Bodenwert des Belegenheitsgebiets (Lage) und vor allem der Höhe des vorläufigen Sachwertes¹⁵. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Ge-

¹⁵ Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z. B. "unter 300.000,00 €" in der Regel weitaus besser verkaufen als z. B. in der Preisklasse von "über 600.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

meindegröße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden. Die Marktanpassungszu- und abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich noch eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.7.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2022 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden dazu 90 realisierte Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 5/2021 bis 12/2022, die in einem einheitlich strukturierten Bewertungsmodell nach den Vorschriften der neugefassten ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der im Immobilienmarktbericht 2022 abgedruckten Sachwertfaktorentabelle 2022 mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 150.000,00 € bis max. 775.000,00 € und einem Bodenwertniveau von min. 70,00 €/m² bis max. 270,00 €/m² anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuabschlages mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umkehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten können sich hingegen auch Abschläge ergeben¹⁶.

Im Beurteilungsfall ist die Immobilie mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 237.000,00 € in der linken Tabellenspalte zwischen 225.000,00 € und 250.000,00 € und in den rechten Spalten mit einem modifizierten (größenunabhängigen) Bodenwertniveau von rd. 65,00 €/m² leicht unterhalb des Bodenwertniveaus von 70,00 €/m² einzuordnen, was einen

¹⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 128.

linear extrapolierten Sachwertfaktor von rd. 1,15, also ein vorläufiges Zuschlagsmaß von +15% auf den als vorläufig ermittelten Sachwert des Grundstücks ergibt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte weist in seinen Erläuterungen andererseits ausdrücklich darauf hin, dass die Mehrzahl der für die Auswertung/Ableitung der Sachwertfaktoren genutzten Kaufverträge vor der Änderung der geopolitischen Lage durch den Ukraine-Krieg und vor der Zinswende abgeschlossen wurden, sodass dieses Zwischenergebnis sachverständlich zu würdigen ist.

Die Entwicklung insbesondere des letzten Dreivierteljahres hat klar gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt verändert haben, die noch bis Anfang des Jahres 2022 langanhaltende Tendenz kontinuierlich steigender Kaufpreise ist bedingt durch geopolitische Verwerfungen mit volatilem Zins- und Inflationsumfeld nicht mehr einschlägig. Zunächst hat der Angriff Russlands auf die Ukraine allgemein zu einer Verunsicherung geführt. Als Kriegsfolge sind u.a. auch die Preise für Energie und Lebensmittel allgemein erheblich gestiegen, was insbesondere bei Käuferschichten, die für kleinere bis mittelgroße Objekte in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat. Für Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten sind Handwerker oftmals kaum zu bekommen, das Material ist deutlich teurer geworden, wenn gewisse Dinge überhaupt zeitnah zu bekommen sind. Es werden weitere strengere Anforderungen u.a. an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert und zum Erreichen der Klimaschutzziele gesetzlich (neu) festgeschrieben. Durch die stark gestiegenen Energiekosten sind Käufer sparsamer geworden. Die energetischen Eigenschaften einer Immobilie finden deutlich mehr Beachtung und haben zunehmend mehr Einfluss auf den Kaufpreis. Durch die hohe Inflation wird das verfügbare Einkommen knapper. Hinzu kommt, dass die Zinsen für Immobilienkredite deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken restriktiver geworden sind. Interessenten erhalten mittlerweile häufig keine Finanzierungszusage mehr für ein Objekt, das in der jüngeren Vergangenheit noch problemlos zu finanzieren war. Gleichzeitig wird der Markt derzeit immer noch geprägt durch Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer, die auf der Vergangenheit beruhen. Zu Zeiten der Corona-Pandemie haben sich viele Interessenten mit neuem Wohnraum versorgt. Hierdurch wurden viele Objekte zu sehr hohen Kaufpreisen veräußert. Käufer können und wollen inzwischen nicht mehr zu diesen Preisen erwerben. Wer eine Immobilie zeitnah verkaufen will oder muss, kann dies nur mit Preiszugeständnissen. Diese (und weitere) Faktoren haben spätestens ab dem 2./3. Quartal 2022 zu einer deutlich zurückgehenden bis eingebrochenen Nachfrage geführt. Der veränderte Zinssatz ist der Hauptaspekt für den Preisrückgang am Immobilienmarkt. Eine Vervielfachung des Zinssatzes ist mit einer Veränderung der Kaufpreise verbunden. Trotz hoher Inflation sinken die Preise für Immobilien. Ökonomisch betrachtet verändert sich die Nachfragekurve. Bei gleichbleibendem Angebot sinkt so der Gleichgewichtspreis als Schnittpunkt beider Kurven. Verkäufer hoffen auf eine baldige Beruhigung des Marktes, Käufer warten auf einen weiteren Preisrückgang. Die Zeitspannen, mit denen Käufer und Verkäufer operieren, unterscheiden sind deutlich, sodass sich derzeit kaum ein echter Gleichgewichtspreis

bildet. Indiz für die besondere Marktsituation ist auch das eingebrochene Geschäft der Immobilienfinanzierer. Auch hier wird die Vervierfachung der Zinsen, hohe Baukosten und eine allgemeine Unsicherheit als Ursache genannt. Während ein Käufer in der Regel nicht unbedingt kaufen muss, wirken sich die Unsicherheiten vorwiegend zum Nachteil der Verkäufer aus. Diese müssen irgendwann verkaufen und ihre Preise reduzieren, wenn ein Behalten oder Vermieten des Objekts keine wirtschaftlich sinnvolle Lösung darstellt.

Wollte man ungeachtet dessen dennoch von eher stagnierenden Kaufpreisen ausgehen, muss der Sachwertfaktor infolge des in den letzten Jahren überdurchschnittlich steigenden Baupreisindex dennoch abgesenkt werden. Würde man zum weiteren Nachweis der Sachwertermittlung den Baupreisindexstand des Vorvorjahres 2021 von 141,0 (Jahresmitte) zugrunde legen, sinkt der vorläufige Sachwert des Grundstücks – cet. par – rein rechnerisch bereits auf rd. 214.000,00 € ab, was nach Überzeugung des Sachverständigen die inzwischen eingeschränkte Anwendbarkeit der kreisweit geltenden Sachwertfaktorentabelle signalisiert. Hinzu kommt, dass die Immobilie auch nicht gänzlich dem üblichen Teilmarkt zugeordnet werden kann. Vorhanden ist ein historisch entstandener Wohnhausaltbau, der Auswertung mit den Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön liegen Kaufpreise mit der Baualtersklasse 1960 bis 2021 zugrunde, sodass die Modellkriterien im Vergleich mit neuzeitlich strukturierten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern nicht voll erfüllt werden.

In § 9 Abs. 3 ImmoWertV wird zudem klargestellt, dass Sachwertfaktoren auch sachverständlich geschätzt werden können, wenn keine geeigneten Daten zur Verfügung stehen. Mangels geeigneter Vergleichskaufpreise (in identischer Zusammensetzung) ist der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor daher frei, aber dennoch sachverständlich auf eine marktgerechte Größenordnung von 1,05 festzusetzen. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 (2) ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwert des Grundstücks) ggf. eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich ist, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung von Sachwertfaktoren durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

Mithin gilt:

$$237.000,00 \text{ €} \times 1,05 = \quad 248.850,00 \text{ €}$$

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks **rd. 249.000,00 €**

5.7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Wertefluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf

dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hingegen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden¹⁷, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzten 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).

Werteinfluss der Baulasten

Unter Bezugnahme auf den Abschnitt 3.5.4 ist eine wenigstens 80 m² große Teilfläche mit Abstandsflächenbaulasten belastet, steht also einer uneingeschränkten Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Die mit den Baulasten verbundene Wertminderung wird mit -50% des Bodenwertanteils an der belasteten Gebäude- und Freifläche eingeschätzt, das sind 116.200,00 € ÷ 2.542 m² x 80 m² x 0,5 = 1.828,48 € bzw. rd. **-2.000,00 €**. Die Wertminderung erreicht damit weniger als -1% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks.

Werteinfluss des Erhaltungszustands

Vorhanden ist unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5. ein Wohnhausaltbau, der innen nicht besichtigt wurde. Instandsetzungsbedarf ist tlw. vorhanden. Die wohnbauliche Ausstattung/der Modernisierungsgrad sowie etwaige Restfertigstellungserfordernisse sind im Einzelnen nicht

¹⁷ Baumängel (§ 8 Absatz 3 Satz 3 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 aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. 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.

bekannt. Nach Erfahrung des Sachverständigen erreicht der zusätzlich bzw. über die Alterswertminderung hinaus anzuhaltende Instandhaltungsaufwand älterer Gebäude in der häufigsten Verteilung meist Quoten zwischen etwa 5% und 10% der Normalherstellungskosten, so dass allein aus Risikovorsorgegründen ein Sonderabschlag mit einem oberen Spannenwert angemessen ist, das sind 10% von 369.766,04 € bzw. rd. **-37.000,00 €**. Dieser Sonderabschlag kann zu hoch, zu niedrig oder auch zufällig richtig sein.

Werteinfluss des Neben-/Wirtschaftsgebäudes

Das Neben-/Wirtschafts- bzw. Stallgebäude ist aus Sicht eines Erwerbers z.B. alternativ als Werkstatt mit Lagerraum o.ä. aus Alters- und Beschaffenheitsgründen als geringwertig einzuschätzen, sodass auf eine Ermittlung der Normalherstellungskosten verzichtet wurde. Statt dessen ist der verbleibende Zeit- und Weiterwendungswert nach Überzeugung des Sachverständigen sehr viel besser als Ertragswert(anteil) zu ermitteln. Hält man einen Jahresmietwert (als Reinertrag) in Höhe von pauschal 2.000,00 €, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von max. 10 Jahren und einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 5% für angemessen, entsteht ein Kapitalisierungsfaktor von 7,722, was ohne Aufteilung in einen Boden- und Gebäudewertanteil einen Ertragswert von 15.444,00 € bzw. pauschal rd. **+15.000,00 €** ergibt.

Bodenwertanteil der Grünlandfläche

Aus Modellgründen ist der Bodenwertanteil der baulich nicht nutzbaren Grünlandfläche nach Abschnitt 5.6.2.1.2 erst an dieser Stelle und mit **+8.550,00 €** gesondert zu berücksichtigen.

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	249.000,00 €
Wertseinfluss der Baulisten	- 2.000,00 €
Wertseinfluss des Erhaltungszustands / der Risiken	- 37.000,00 €
Wertseinfluss des Neben-/Wirtschaftsgebäudes	+ 15.000,00 €
Bodenwertanteil der Grünlandfläche	+ <u>8.550,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Grundstücks	233.550,00 €
	rd. 234.000,00 €

5.7.3 Verkehrswertergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Sachwert des Grundstücks, der nach den Vorschriften der §§ 35-39 ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 (3) ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 234.000,00 € ermittelt wurde.

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

Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetz des mit einem **Wohn- und mit einem Neben-/Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstücks Lannweg 2 in 24306 Lebrade am Wertermittlungsstichtag 09.06.2023** auf

234.000,00 €

(in Worten: zweihundertvierunddreißigtausend Euro)

festzustellen.

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

5.7.4 Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter

Die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 4, 5 und 9 eingetragenen Rechte (siehe 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. 4** eingetragene Duldung zur Rethgewinnung in bisher üblichem Maße auf den Seeufern einschließlich Aufstellen und Abfahren zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle 82/6 Kartenblatt 3 der Gemarkung Lebrade (Lebrader Teich) geht zurück auf eine Eintragungsbewilligung vom 27.09.1942. Was unter "in bisher üblichem Ausmaße" verstanden wird, entscheidet nach der Eintragungsbewilligung im Zweifelsfall unter Ausschluss des Rechtsweges der Kulturamtsvorsteher in Kiel. Ein Lageplan ist der Eintragungsbewilligung nicht beigelegt. Anlässlich des während der Besichtigung gewonnenen Eindrucks der örtlichen Gegebenheiten ist sich der Sachverständige relativ sicher, dass das Recht wohl seit langer Zeit nicht (mehr) ausgeübt wird. Eine über die "Grundbuchverschmutzung" hinausgehende Wertminderung ist insoweit nicht erkennbar. Im Rahmen eines Pauschalansatzes wird das Recht daher nur gering mit **-250,00 €** bewertet.

Der in **Abteilung II Nr. 5** zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Lebrade Band I Blatt 1 eingetragene Verzicht auf das Recht, in das sog. Rentengutgrundstück eindringende Wurzeln oder überragende Baumteile des mit Bäumen bestandenen Grundstücks zu beseitigen oder ihre Beseitigung zu verlangen, betrifft nach der Eintragungsbewilligung vom 29.09.1942 zugleich noch weitere Rentengutstellen in Lebrade, Sellin, Kossau und Rathjensdorf. Ein Lage-

plan mit den begünstigten Waldgrundstücken des Eigentümers von Lebrade Band I Blatt 1 ist der Eintragungsbewilligung nicht beigefügt. Nach den örtlichen Gegebenheiten findet die mögliche Ausübung des Rechts – wenn überhaupt – außerhalb der Gebäudeumgriffsfläche des Hofraums statt. Angesichts der überragenden Grundstücksgröße ist eine über die "Grundbuchverschmutzung" hinausgehende Wertminderung faktisch kaum erkennbar. Im Rahmen eines Pauschalansatzes wird auch dieses Recht daher nur gering mit **-250,00 €** bewertet.

Die in **Abteilung II Nr. 9** zugunsten der Gemeinde Lebrade eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung, Betrieb und Unterhaltung einer Abwasserleitung nebst Revisionsschacht) geht zurück auf eine Eintragungsbewilligung vom 11.08.1992. Der Grundstücks-eigentümer hat sich ferner verpflichtet, auf die Bepflanzung von tiefwurzelnden Anpflanzungen in einer Breite von 4 Metern beiderseits der Leitung zu verzichten. Der Sachverständige geht davon aus, dass eine (übliche) Breite von 4 Metern insgesamt gemeint ist. Der Lageplan mit dem Verlauf der Abwasserleitung ist dem Gutachten als Anlage 8 beigefügt. Die Abwasserleitung hat danach eine Länge von etwa 45 m, was bei einer angenommenen Schutzstreifenbreite von 4 m eine belastete und in der Nutzung beschränkte (faktisches Bebauungsverbot, keine Bodenauf-/abträge, ungehinderter Zugang für Unterhaltungs-, Instandhaltungs-, Erneuerungsarbeiten etc.) Fläche von 180 m² ergibt. Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ist bei Leitungsrechten nach ihrem wirtschaftlichen Nachteil zu bemessen. Marktüblich sind bei Wohngrundstücken Schätzwerke von etwa 10-30% (keine/unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit), 30-70% (teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit) und 70-80% (starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit) bekannt. Die Prozentangaben beziehen sich dabei auf den unbelasteten Bodenwert der vom Schutzstreifen/Arbeitsraum in Anspruch genommenen Fläche. Im Beurteilungsfall ist mit -30% von einem unteren Spannungsbereich auszugehen, da für den historisch bebauten Zustand keine gravierenden Nachteile erkennbar sind, zumal bei unterirdisch verlegten Leitungen im Zeitablauf das störende Element nicht mehr als störend erkannt und von anderen wertbildenden Faktoren überlagert wird. Des Weiteren sind Aufgrabungsarbeiten für Reparaturen/Erneuerungen äußerst selten. Die Wertminderung durch das Leitungsrecht beträgt danach 116.200,00 € als Bodenwert des Baulandanteils $\div 2.542 \text{ m}^2 \times 180 \text{ m}^2 \times 0,30 = -2.468,45 \text{ €}$ bzw. **rd. -2.500,00 €**.

Aufgestellt: Kiel, den 19.07.2023

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir (soweit möglich) 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) Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand: 22.12.2021
- (7) LBO: Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein
- (8) WoFIV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- (9) ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Liegenschaftskarte
- Anlage 5: Flurkartenabzeichnung zu Abschnitt 3.5.4 (Band 2206, Baulastenblatt Nr. 3, S. 1)
- Anlage 6: Flurkartenabzeichnung zu Abschnitt 3.5.4 (Baulastenblatt Nr. 100, S. 1)
- Anlage 7: Lageplan zu Abschnitt 3.5.4 (Baulastenblatt Nr. 24, S. 1)
- Anlage 8: Lageplan zu Abschnitt 5.7.4 (Leitungsrecht Abteilung II Nr. 9)
- Anlage 9: Foto(außen)ansichten (16 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.

Anlage 1



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

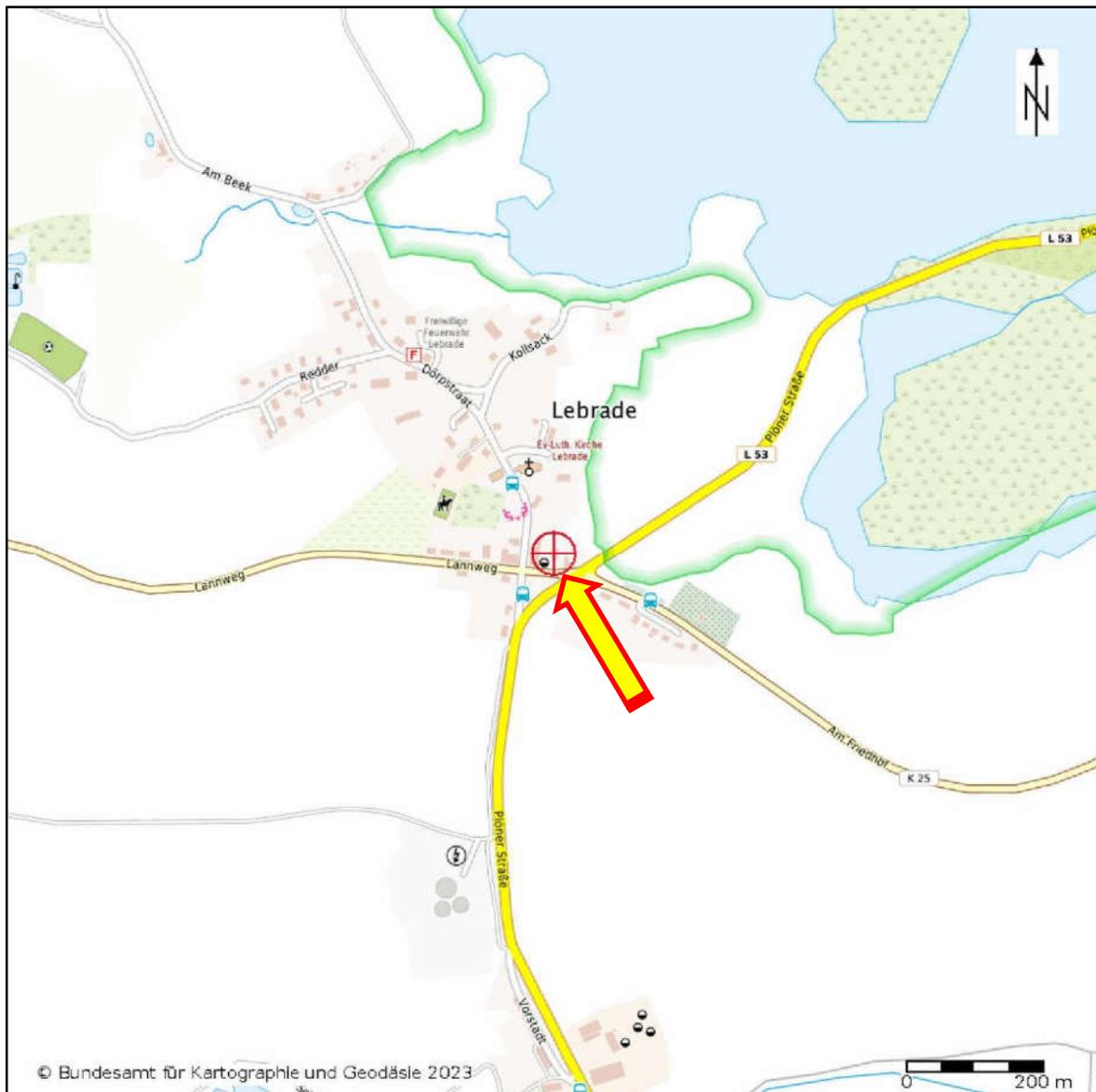
11.07.2023

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte

Anlage 2



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

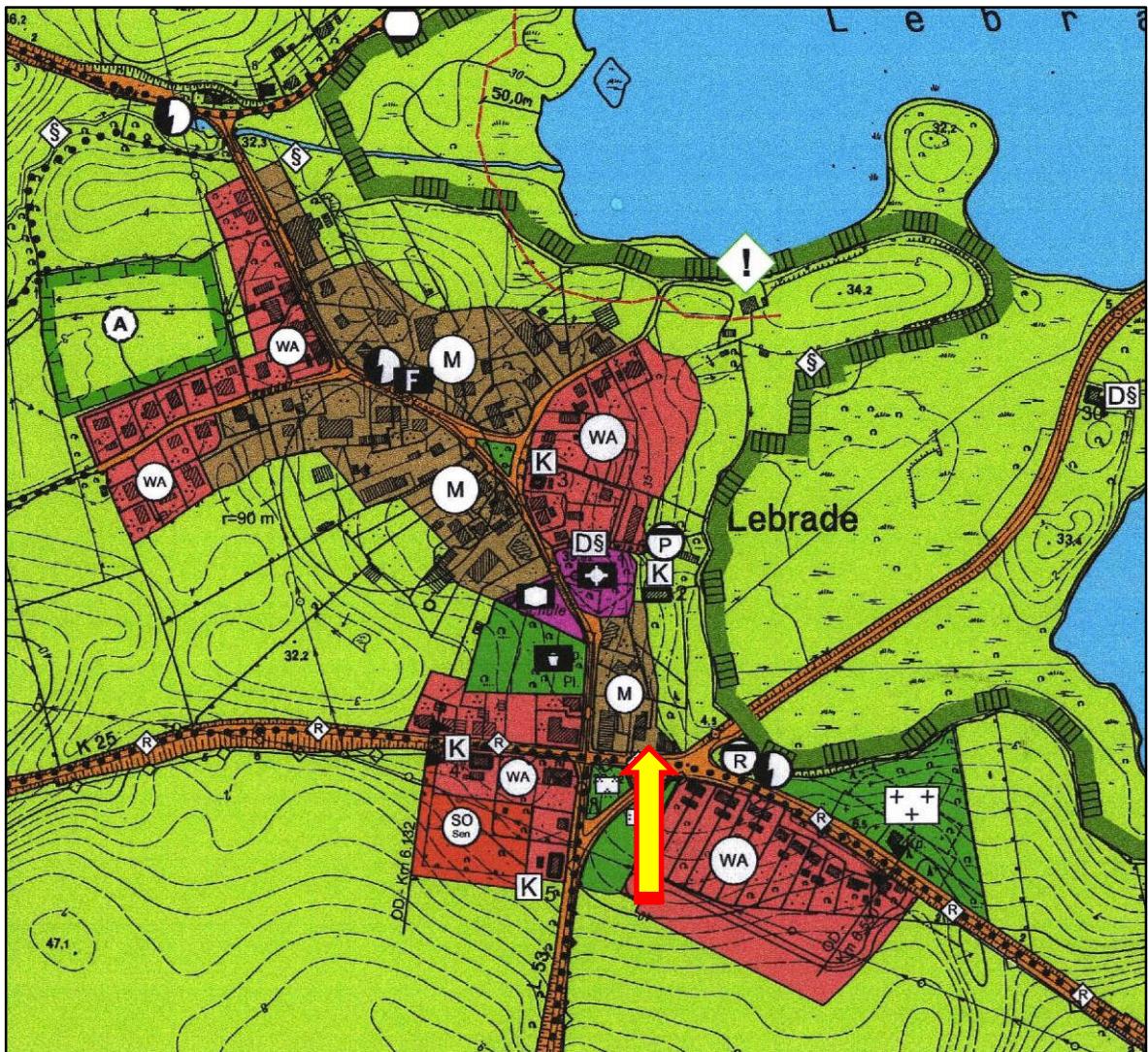
11.07.2023

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan

Anlage 3



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 23.03.2023

Flurstück: 24/5

Flur:

5

Gemarkung: Lebrade

Gemeinde: Lebrade

Kreis: Plön

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

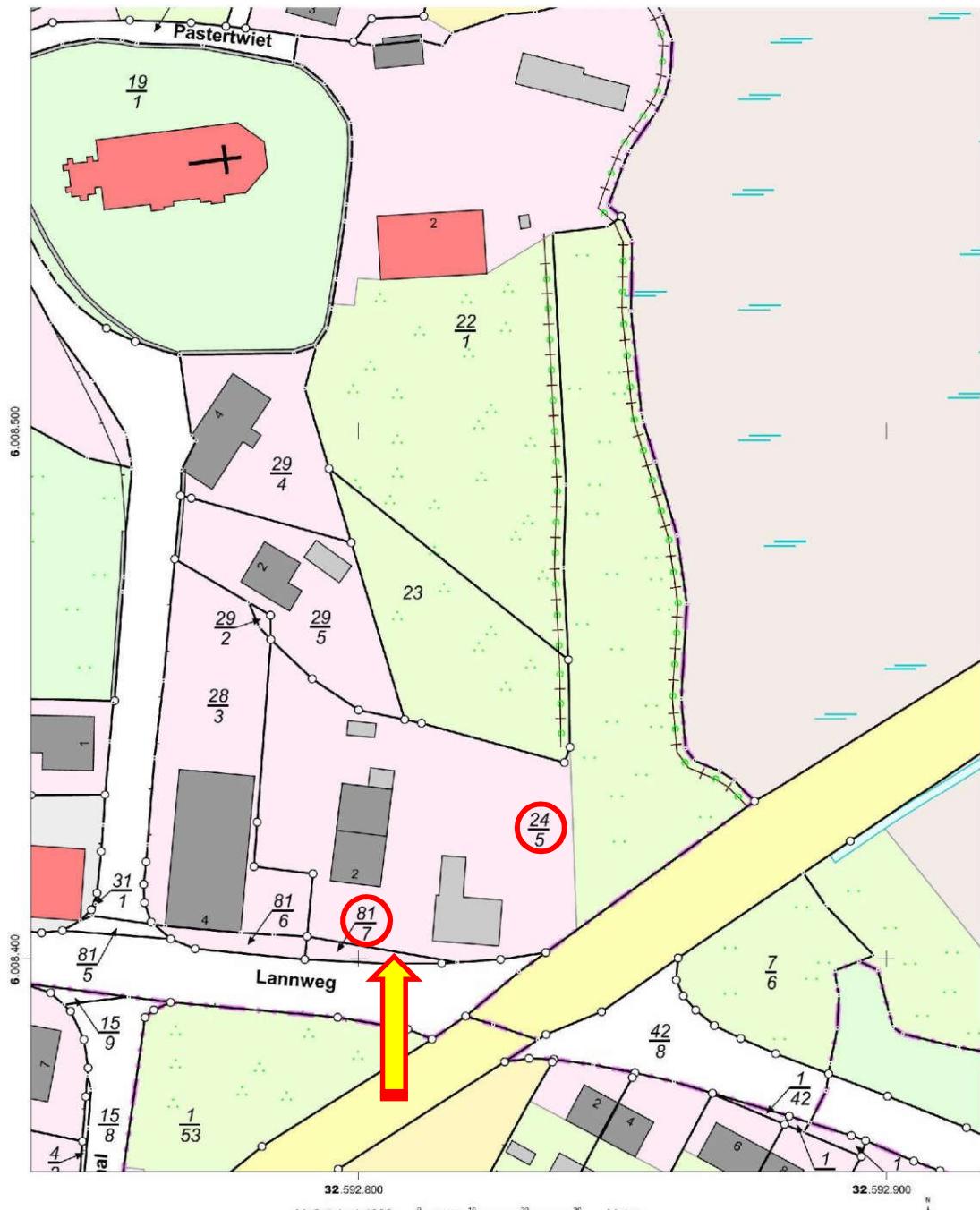


Erteilende Stelle: LVerGeo SH
Mercatorstraße 1

24106 Kiel

Telefon: 0431-383-2019

E-Mail: Geoserver@LVerGeo.landsh.de



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

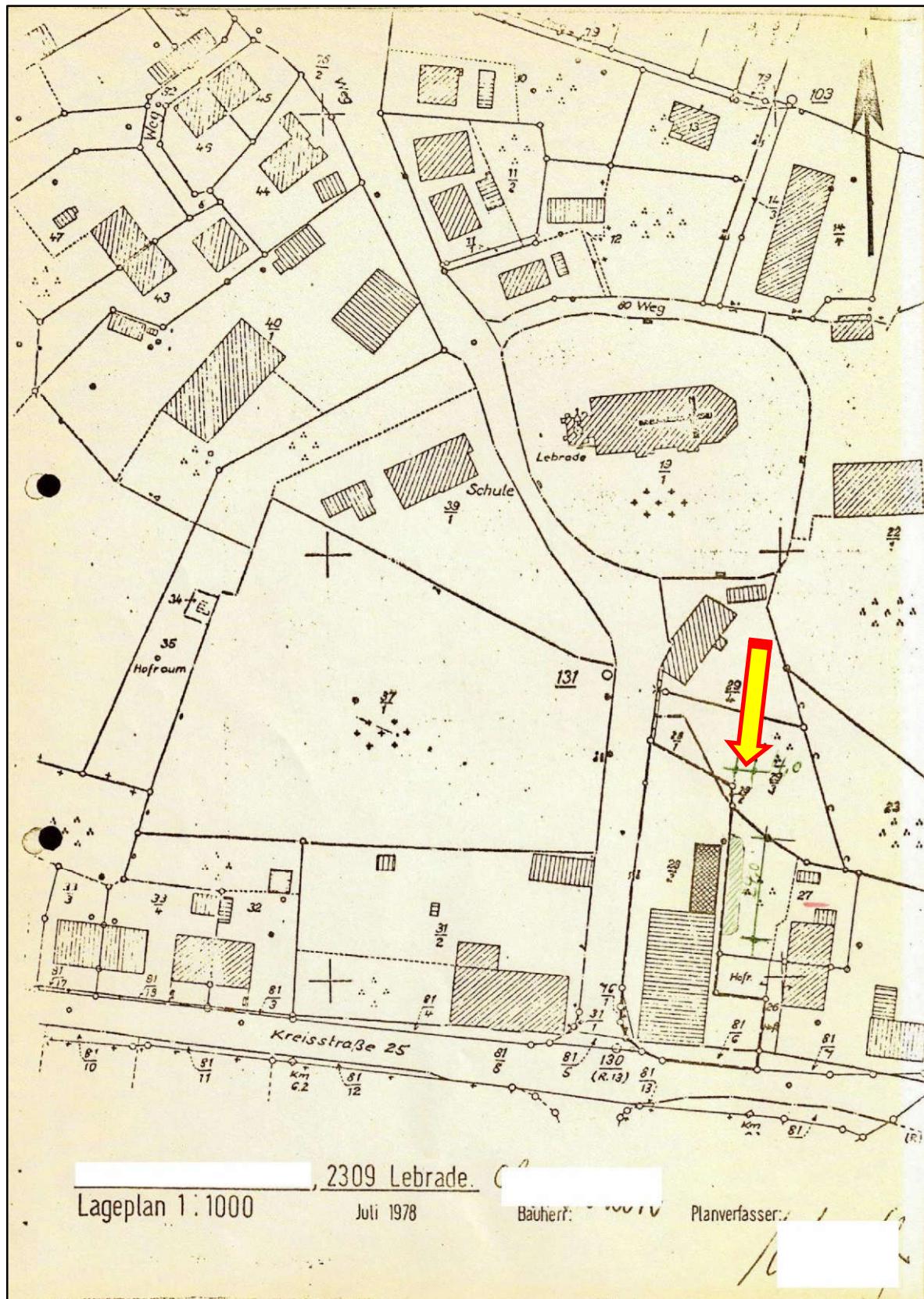
Liegenschaftskarte

Anlage 5



Flurkartenabzeichnung zu Abschnitt 3.5.4 (Band 2206, Baulistenblatt Nr. 3, S. 1)

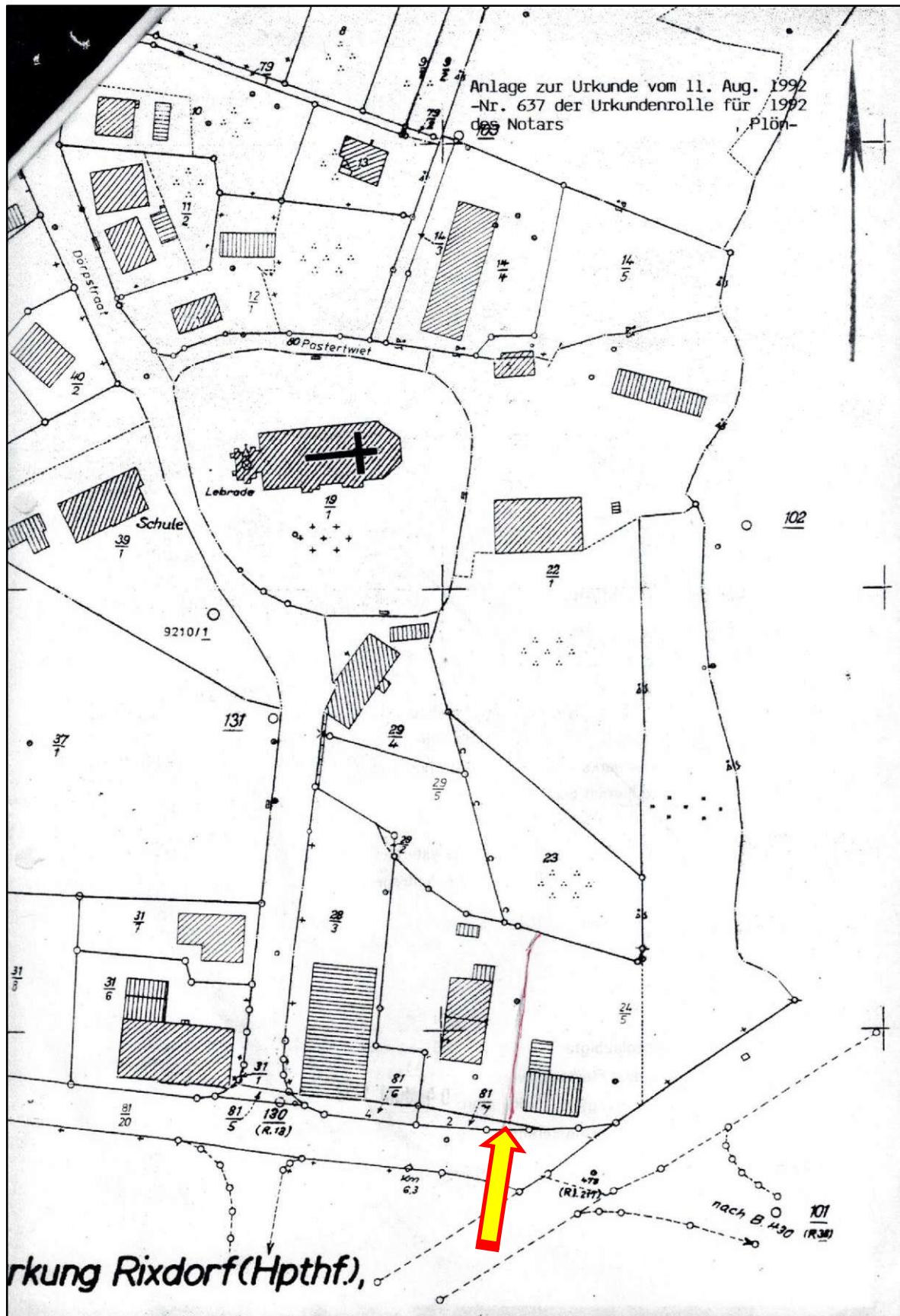
Anlage 6



Flurkartenabzeichnung zu Abschnitt 3.5.4 (Baulastenblatt Nr. 100, S. 1)

Lageplan zu Abschnitt 3.5.4 (Baulastenblatt Nr. 24, S. 1)

Anlage 8



Lageplan zu Abschnitt 5.7. 4 (Leitungsrecht Abteilung II Nr. 9)

Anlage 9

Seite 1 von 16



Bild 1: Erschließungsstraße Lannweg / K 25 (West-Ost-Richtung)



Bild 2: Erschließungsstraße Lannweg / K 25 (Ost-West-Richtung)

Anlage 9

Seite 2 von 16



Bild 3: Straßen-/Süd(teil)ansicht des Grundstücks mit Zufahrt und Wohnhaus



Bild 4: Straßen-/Südwest(teil)ansicht des Grundstücks mit Neben-/Wirtschaftsgebäude

Anlage 9

Seite 3 von 16



Bild 5: Straßen-/Südost(teil)ansicht des Grundstücks mit Neben-/Wirtschaftsgebäude



Bild 6: Plöner Straße / L 53 (Südwest-Nordost-Richtung)

Anlage 9

Seite 4 von 16



Bild 7: Straßen-/Nordost(teil)ansicht des Grundstücks an der Plöner Straße / L 53



Bild 8: Zufahrt zum Grundstück mit Stellplätzen / Gebäudevorplatz (Ost-West-Richtung)

Anlage 9

Seite 5 von 16



Bild 9: Zufahrt zum Grundstück mit Stellplätzen / Gebäudevorplatz (West-Ost-Richtung)



Bild 10: Südansicht des Wohnhauses



Bild 11: Südostansicht des Wohnhauses



Bild 12: Südwestansicht des Wohnhauses



Bild 13: Ostansicht des Wohnhauses



Bild 14: Nordostansicht des Wohnhauses

Anlage 9

Seite 8 von 16



Bild 15: Nordansicht des Wohnhauses



Bild 16: Westansicht des Wohnhauses

Anlage 9

Seite 9 von 16



Bild 17: Südwestansicht des Neben-/Wirtschaftsgebäudes



Bild 18: Westansicht des Neben-/Wirtschaftsgebäudes

Anlage 9

Seite 10 von 16



Bild 19: Blick in die Tenne des Neben-/Wirtschaftsgebäudes

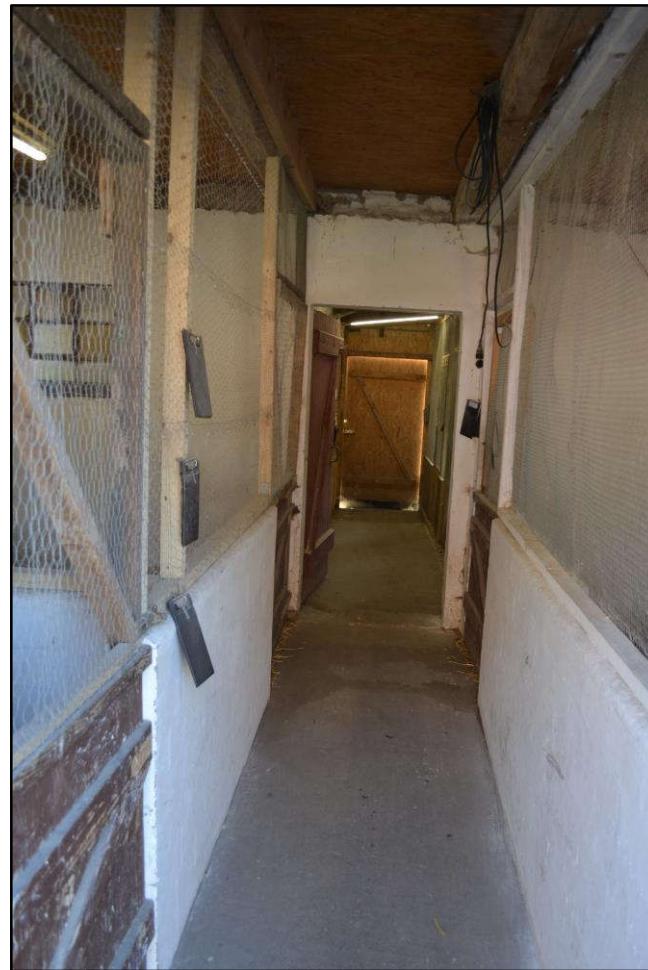


Bild 20: Blick in den nördlichen Gebäudeteil des Neben-/Wirtschaftsgebäudes

Anlage 9

Seite 11 von 16



Bild 21: Nordansicht des Neben-/Wirtschaftsgebäudes



Bild 22: Nordostansicht des Neben-/Wirtschaftsgebäudes



Bild 23: Ostansicht des Neben-/Wirtschaftsgebäudes



Bild 24: Blick durch ein Außentürgitter in den östlichen Anbauteil

Anlage 9

Seite 13 von 16



Bild 25: Nordostansicht der beiden Gebäude mit Grundstücksfreifläche



Bild 26: Blick über die östliche Grundstücksfreifläche nach Nordosten

Anlage 9

Seite 14 von 16



Bild 27: Blick über die östliche Grundstücksfreifläche nach Norden

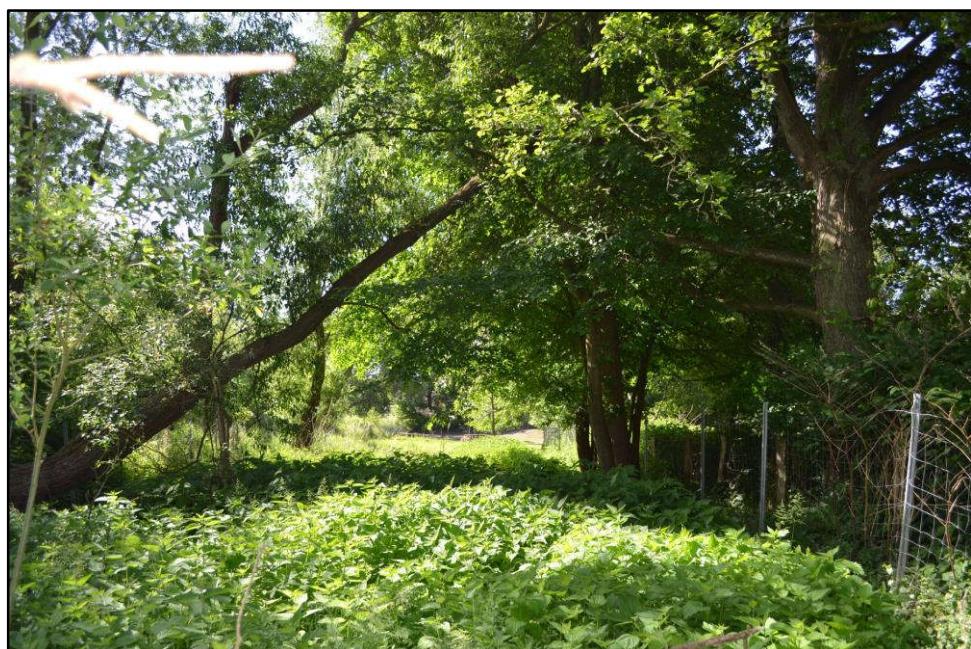


Bild 28: Blick über die östliche Grundstücksfreifläche nach Süden

Anlage 9

Seite 15 von 16



Bild 29: Nordwestansicht des Wohnhauses mit Grundstücksfreifläche



Bild 30: Blick über die westliche Grundstücksfreifläche nach Norden

Anlage 9

Seite 16 von 16



Bild 31: Blick über die Grundstücksfreifläche nördlich des Wohnhauses nach Osten



Bild 32: Blick über die Grundstücksfreifläche westlich des Wohnhauses nach Norden