



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

Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Geschäfts-Nr.: 8 K 11/22 neu 8 K 36/24

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: 05.05.2023

Az.: 23-02-24

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB
des mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage
bebauten Grundstücks Fasanenweg 8 in 24321 Hohwacht



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 ermittelt mit rd.

804.000,00 €.

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



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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	5
2	Daten des Grundstücks	6
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	6
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	6
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
3	Beschreibung des Grundstücks	7
3.1	Wohn- und Verkehrslage	7
3.2	Erschließungssituation	8
3.3	Beschaffenheit	9
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	10
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	11
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	11
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	11
3.5.4	Baulasten	11
3.5.5	Denkmalschutz etc.	12
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
4.1	Allgemeines	12
4.2	Rohbaumerkmale	14
4.3	Ausbauzustand	15
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	17
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	17
4.6	Energieausweis	19
4.7	Wohn- und Nutzfläche	19
5	Ermittlung des Verkehrswertes	20
5.1	Vorbemerkung	20

5.2	Definition des Verkehrswertes	20
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.4	Sachwertermittlung	23
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	24
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	24
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	25
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	25
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	27
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	28
5.4.2.4	Baunebenkosten	29
5.4.2.5	Baupreisindex	29
5.4.2.6	Regionalfaktor	30
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	30
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
5.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	33
5.5	Verkehrswert	34
5.5.1	Marktanpassung	34
5.5.1.1	Allgemeines	34
5.5.1.2	Sachwertfaktor	36
5.5.2	Einordnung gegenüber Vergleichskaufpreisen	40
5.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
5.5.4	Verkehrswertergebnis	42
5.5.5	Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter	43
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	45
8	Verzeichnis der Anlagen	46

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 01.02.2023, zugestellt am 03.02.2023, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Hohwacht Blatt 62** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient der Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (§§ 74a Abs. 5, 85a ZVG).

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 05.05.2023 (Tag der Gutachtenausfertigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (05.05.2023).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 666 m² großes Grundstück, das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist. Das Gebäude ist teilunterkellert und verfügt über ein Erd- und ein ausgebauten Dachgeschoss. Baulicher Ursprung 1969. Umfangreiche An-/Um-/Ausbau- bzw. Erweiterungs-/Modernisierungsmaßnahmen (innen wie außen) sind für den Zeitraum zwischen etwa 2002-2018 bekannt (Quasi-Neubaueigenschaft). Die Wohnfläche beträgt etwa 195 m².

Der Keller ist mit etwa 55 m² Wohn- bzw. Nutzfläche zugunsten einer Einliegerwohnung ausgebaut (kein Aufenthaltsraum i.S.d. LBO). Hinzukommt eine Garage aus dem Baujahr 1969.

1.6 Grundstücksanschrift

Fasanenweg 8, 24321 Hohwacht.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Immobilie wird vom Antragsgegner (Eigentümer zu 2.2 der Abteilung I des Grundbuchs) mit Familienangehörigen bewohnt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekanntgeworden. Der Verkehrswert ist bezogen auf eine miet- und bezugsfreie Immobilie mit leeren Räumen.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 20.03.2023 in der Zeit von etwa 09.00 Uhr bis 10.30 Uhr in Gegenwart des Antragsgegners und der Antragstellerin (Eigentümerin zu 2.1 der Abteilung I des Grundbuchs) durchgeführt. Weiterhin anwesend waren die Ehefrau und ein Bekannter des Antragsgegners und der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin.

Hinweis: Der den Beteiligten mit Schreiben vom 04.02.2023 zunächst für den 24.02.2023 mitgeteilte Ortsbesichtigungstermin wurde auf Wunsch der Verfahrensbeteiligten einvernehmlich verschoben.

1.9 Besichtigungsumfang

Das Bewertungsobjekt konnte innen wie außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands in einem für diese Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden.

Hinweis: Die bei der Besichtigung angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 17 auszugsweise nur mit Außenansichten beigefügt. Für die Vervielfältigung/Veröffentlichung von Innenansichten liegt dem Sachverständigen keine Freigabeerklärung vor.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchablichtung (ohne Abteilung III) vom 13.04.2022.

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 04.02.2023.
- Einsicht in die Bauakte beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde am 06.02.2023.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Hohwacht vom 09.02.2023.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Lütjenburg zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 10.02.2023.
- Eintragungsbewilligungen zu den in Abteilung II Nr. 1 + 2 eingetragenen Rechten.
- Internetseite des Amtes Lütjenburg/Kreises Plön, betreffend das Bauplanungsrecht.
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Stand: 04.05.2023), Immobilienmarktbericht 2022 und Bodenrichtwertkarte 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.

Hinweis: Vom Antragsgegner wurden mit E-Mail vom 13.03.2023 Bauzeichnungen (JPEG-Bildformat) zugesandt, vom Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin mit E-Mail vom 15.03.2023 Unterlagen (PDF-Format), die u.a. die ab 2002 umfangreich durchgeführten Baumaßnahmen erklären.

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Hohwacht Blatt 62** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Haßberg-Hohwacht	001	97/60	Gebäude- und Freifläche, Fasanenweg 8	666 m ²

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen

1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung und Unterhaltungsverpflichtung an einer verlegten Schmutz- und Regenwasserleitung) für Gemeinde Hohwacht (...).
2	Grunddienstbarkeit (Duldungs- und Unterhaltungsverpflichtung an einer Schmutzwasserleitung) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks (...).
3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 11/22); eingetragen am 13.04.2022.

Anm.: Die Eintragungen lfd. Nr. 1 + 2 werden im Abschnitt 5.5.5 näher beschrieben und bewertet.

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten 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.

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Hohwacht, und zwar am westlichen Siedlungsrand auf der Nordseite der Erschließungsstraße, die mit Ein- und Ausfahrt von der Straße Lerchensang im Westen angelegt ist. Die Straße Fasanenweg dient als nur knapp 75 m lange Stichstraße mit Wendepflaster nur wenigen Anliegergrundstücken als Erschließung, sodass eine sehr ruhige Wohnlage ohne Immissionen aus Straßenverkehr vorhanden ist. Gemeindeintern wird die Wohnruhe positiv verstärkt durch die räumliche Distanz zu den gastgewerblichen und touristischen Einrichtungen. Die Nachbarschaftslage, der in den 1960er Jahren entstandenen sog. Vogelsiedlung, hat vielmehr den Charakter eines reinen Wohngebiets, das baulich geprägt wird durch eine offene eingeschossige Bauweise mit Einfamilienwohnhäusern, die traufständig zur Straße stehen. Die Entfernung bis zum Frestrand im Norden beträgt etwa 500 m Luftlinie, bis zum EDEKA-Markt mit dem Großparkplatz an der Seestraße sind es fußläufig etwa 700 m, dort beginnt nach etwa 200 m bereits der Kurbadestrand. Bis zum zweiten Großparkplatz bzw. dem östlichen Ortsrand von Alt-Hohwacht und der sich als Promenade darstellenden Strandstraße sind es über die innerörtliche Haupteinzelerschließungsstraße Am Buchholz etwa 2 km.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Lütjenburg angehörige politische Gemeinde Hohwacht umfasst eine Fläche von etwa 8,77 km² und hat nach der Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit etwa 861 Einwohner. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Hohwacht, Haßberg, Neudorf und Schmiedendorf und liegt nach dem Landesentwicklungsplan in einem sog. Schwerpunkt- raum für Tourismus und Erholung. Hohwacht wird als Fremdenverkehrsgemeinde an der Ost- see mit bewaldeter Steilküste insbesondere in den Sommermonaten durch eine Vielzahl von Urlaubern und Tagesgästen besucht. Bis auf Grundversorgung und vor allem gastgewerbliche Einrichtungen ist die Infrastruktur ansonsten eher ländlich bescheiden, sodass über die L 164/ B 202 nächstgelegenen die etwa 7 km entfernte Stadt Lütjenburg aufgesucht werden muss. Als landesplanerisches Unterzentrum hat Lütjenburg mit zurzeit etwa 5.440 Einwohnern eine zent- rale Versorgungsfunktion, sowohl im wirtschaftlichen, geschäftlichen und kulturellen Bereich als auch in den öffentlichen Einrichtungen (u.a. mit dem Sitz der Amtsverwaltung). Hohwacht ist an den ÖPNV (Busverkehr) Richtung Lütjenburg angebunden. Für den motorisierten Indi- vidualverkehr sind es bis zum Zentrum der Landeshauptstadt Kiel über die B 202/B 76 etwa 42 km. Die Kreisstadt Plön liegt über die B 430 etwa 26 km und die Stadt Oldenburg in Holstein mit der Anschlussstelle an die A 1 etwa 25 km entfernt.

Insgesamt beurteilt handelt es sich um eine im Äußeren attraktive Wohnlage mit besonderem landschaftlichen Lagewert (u.a. Hohwachter Bucht, Seelandschaft mit Naturschutzgebieten). Als Fremdenverkehrsgemeinde an der Ostsee verfügt die Gemeinde in den Sommermonaten über einen überdurchschnittlich guten allgemeinen Wohn-, Freizeit- und Erholungswert, auch wenn die infrastrukturelle Ausstattung aus Sicht einer reinen Wohndauernutzung eher mäßig einzustufen, aber Lütjenburg recht zügig erreichbar ist. Die innere Wohnlage wird geprägt durch die Wohnruhe und die gemeindeinterne Gebietsrandlage an einer Anwohnerstraße in zwar nur mittelbarer, aber dennoch attraktiver Strandnähe. Eine Sichtbeziehung zur Ostsee besteht nicht. Auch wenn das für eine besondere Lagegunst bzw. Aus-/Weitsicht geltende Spitzenpreisniveau deshalb nicht erreicht wird, ist der Wohnnachfragewert und das allgemeine Preisniveau in einem kreisweiten Städte-/Gemeindevergleich weit überdurchschnittlich hoch.

3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück erschließende Straße Fasanenweg ist mit Betonrechtecksteinen/-platten befestigt, von der Fahrbahn räumlich abgegrenzte Gehwege gibt es als reine Anliegerstraße mit beengtem Ausbauquerschnitt nicht, sie sind auch nicht erforderlich. Die Straße endet als Wendepflaster vor einer Garagenzeile, die aus sechs Einheiten besteht, die nördliche ist Be- standteil des Bewertungsgrundstücks. Das Grundstück ist an die ortsüblichen Versorgungslei- tungen für Strom, Wasser, Gas und Telefon sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser (Trennsystem) angeschlossen. Der Entwicklungszustand des Grundstücks ist als erschlossen zu bezeichnen (baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV).

Das aus behördlicher Sicht zur Erschließungssituation um Auskunft gebetene Amt Lütjenburg hat mit Antwortschreiben vom 10.02.2023 sinngemäß noch das Folgende mitgeteilt:

1. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße mit gesichertem Zugang.
2. Das Grundstück ist an die Vollkanalisation für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung nach dem Trennsystem angeschlossen.
3. Es stehen keine Erschließungskosten nach § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Geldleistungen nach § 64 BauGB sowie Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB und Forderungen nach § 135a BauGB zur Abrechnung offen bzw. ruhen auf dem Grundstück.
4. Für die zurzeit laufende Ausbaumaßnahme "Vogelsiedlung" mit geplanter Fertigstellung 3/2024 entstehen zu Lasten des Grundstücks **Straßenausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz in Höhe von 7.672,32 €** (Kostenschätzung nach Ausschreibung).

Hinweis: Die vorbezeichneten Baumaßnahmen (Erneuerung/Verlegung der Kanäle/Leitungen) haben etwa 9/2022 begonnen und waren im Bereich der Stichstraßen (hier: Fasanenweg) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich kurz vor der Beendigung. Die Beitragspflicht entsteht mit dem Abschluss der beitragsfähigen Maßnahme, die für die Vogelsiedlung in der Zukunft (geplant 3/2024) liegt. Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Der Beitrag wird nach der Satzung der Gemeinde Hohwacht über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau, die Erneuerung und den Umbau von Straßen, Wegen und Plätzen (Ausbaubeitragsatzung) einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig. Wann die Maßnahmen abgerechnet und die Beiträge mit Bescheid und in welcher tatsächlichen Höhe festgesetzt werden, steht zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht fest. Die voraussichtlich den künftigen Grundstückseigentümer als Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren zusätzlich belastenden Kosten in Höhe von 7.672,32 € werden im Abschnitt 5.5.3 pauschal mit -8.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

3.3 Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von 666 m². Bis auf den mit der Pkw-Garage bebauten Appendix an der Südseite ist der Zuschnitt nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer Straßenfrontlänge bzw. mittleren Breite von etwa 18 m und einer Tiefe von etwa 35 m regelmäßig, d.h. rechteckig und mit geradlinigen Grenzlängen geformt. Die Stellplatzfläche und die Garageneinfahrt sind eben mit dem Höhenniveau der Erschließungsstraße angelegt. Dem Grundsatz nach steigt das Gelände ansonsten nach Norden an und fällt nach Westen ab, sodass tlw. Winkelstützen als Böschungs- bzw. Vorgartenbegrenzung und innerhalb der Zuwegung mehrstufige Aufgangstreppen (2 + 3 + 4 Stufen) sowie ein Eingangspodest auf der Nordseite herzustellen waren, ein barrierefreier Zugang besteht damit nicht. Die Kellerfenster auf der Westseite liegen über dem Gelände, die dortige Außentür zum Technik- bzw. Kellerraum liegt 4 Stufen tiefer.

Das noch zu beschreibende Wohnhaus steht mit einer bebauten Grundfläche von überschlägig etwa 165 m² traufständig im nördlichen Grundstückskern, was ohne Berücksichtigung von baulichen Nebenanlagen und befestigten/versiegelten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 666 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 als bauliches Nutzungsmaß ergibt.

Da das Grundstück über eine im Normalfall ungünstige Nord-/Nordnordostorientierung verfügt, wurden die Hauptwohnräume nach Süden/Südsüdwesten orientiert, was in der Sonnenausrichtung überzeugen kann, allerdings auch mit der einsehbaren, andererseits nur von wenigen Nachbarn befahrenen Straßenseite identisch ist, mithin findet annähernd ein Ausgleich statt.

Der genaue Zuschnitt, die topographische Geländeabwicklung und die Grenzabstandsflächen können auch der Liegenschaftskarte bzw. dem Lageplan in Verbindung mit dem Bildnachweis aus der Ortsbesichtigung entnommen werden.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

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

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

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

3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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

3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohwacht als Wohnbaufläche (W) dargestellt¹.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Hohwacht über den Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung (Neufassung) mit der Gebietsbezeichnung "Salzwiesen", die am 20.05.1988 rückwirkend in Kraft getreten ist. Festgesetzt wurde nach der Planzeichnung (Teil A) ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977. Innerhalb der Baugrenzen ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundfläche (GR) von 200 m² und einer Geschossfläche (GF) von 260 m² zulässig. Zulässig sind Sattel- und Walm-dächer mit einer Neigung von 25-35°. Weitere Inhalte (z.B. baugestalterische Festsetzungen) sind den textlichen Festsetzungen (Teil B) zu entnehmen².

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 Lütjenburg nicht. Des Weiteren sind für das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der Umgebung derzeit auch keine sonstigen Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände bekannt.

3.5.4 Baulasten

Nach schriftlich erteilter Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 09.02.2023 ist das Grundstück im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Hohwacht nicht enthalten. Zulasten und zugunsten des Grundstücks sind keine Baulasten eingetragen.

¹ Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Luetjenburg/Hohwacht/F/Urschrift/2107_F_Neuaufstellung1983_Urkunde.pdf.

² Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Luetjenburg/Hohwacht/B4/Aenderung_2/2107_B4_NeufassungSalzwiesen_2_Urkunde.pdf.

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Aufgrund des Baujahres bzw. der Gebäudeart und der Bauweise wird ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Sachgesamtheiten, baulichen Anlagen, Grünanlagen etc. auch nicht eingetragen³. Archäologische Kulturdenkmale und Schutz-zonen sind nicht bekannt. Das Grundstück – wie auch nahezu das gesamte Gemeindegebiet – liegt in einem sog. archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet in dem (z.B. bei Aufgrabungsarbeiten) grundsätzlich mit archäologischer Substanz zu rechnen ist⁴.

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 keine besonders geschützte Biotope vorhanden sind.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁵

4.1 Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück ist am Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilienwohnhaus in offener Bauweise bebaut. Das teilunterkellerte Gebäude verfügt über ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das EG besteht aus einem Eingangsflur, einem Vorraum, einem Flur, einem Hauswirtschaftsraum, einem Bad, einem Schlaf-/Gästezimmer, einem offen gehaltenen Küchenbereich mit Wintergarten als Esszimmer bzw. Wohnraumerweiterung, ein Wohnzimmer und planabweichend einen zweiten Wintergartenanbau, der unbeheizt ist. Im tlw. planabweichend ausgebauten bzw. genutzten DG gibt es einen Galeriebereich mit Luftraum über dem Wohnzimmer, zwei Flure, einen Abstellraum, ein Bad, zwei Kinder- und ein Schlafzimmer⁶. Die Wohnfläche beträgt nach der Bauvorlage etwa 195,20 m². Der darüberliegende

³ Einzusehen im Internet unter <https://opendata.schleswig-holstein.de/collection/denkmalliste-ploen/aktuell.pdf>.

⁴ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH>.

⁵ Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen wird insofern – soweit nicht ausdrücklich anders angegeben – voll umfänglich vorausgesetzt. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Etwaige Baumängel/-schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel/-schäden auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

⁶ Entgegen der Bauvorlage des Baugenehmigungsverfahrens wurde im Wesentlichen der Wohnraum zu einem Kinderzimmer mit zweitem Flur verkleinert. Das Bad ist tatsächlich ein Kinderzimmer (die Anschlüsse für eine Badnutzung sollen vorhanden sein). Der Abstellraum mit Gasheiztherme wurde zugunsten eines eingebauten Wannenbades mit WC-Vorraum ebenfalls verkleinert.

Spitzboden ist aus Gründen der geringen Höhe nur eingeschränkt als Abstellraum nutzbar. Bis auf einen knapp 13 m² großen Technik-/Abstellraum wurden die sonstigen Kellerräume zu einer Einlieger-/Gästewohnung mit Flur bzw. Vorraum, Bad, Wohnzimmer mit Kochnische und Schlafzimmer ausgebaut. Um bauordnungsrechtlich zulässigen Aufenthaltsraum handelt es sich hierbei nicht. Die Wohn- resp. Nutzfläche beträgt nach der Bauvorlage etwa 54,52 m².

Nach dem Kenntnisstand der beim Kreis Plön eingesehenen Bauakte geht der bauliche Ursprung zurück auf ein am 05.07.1966/30.04.1968 (Nachtrag) genehmigtes Wohnhaus, das seinerzeit über ein Teilkellergeschoss (Grundfläche 7,88 m x 5,655 m) mit 33,98 m² Nutzfläche und ein Erdgeschoss (Grundfläche 11,47 m x 9,21 m) mit 83,56 m² Wohnfläche verfügt hat. Das Dachgeschoss war konstruktiv weder ausbaufähig noch war ein Ausbau nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zulässig. Der Ausbau bzw. die Nutzung des Kellergeschosses als Wohn- bzw. Aufenthaltsraum wurde mit Grüneintrag in der Bauzeichnung untersagt! Ein Nachtrag für den Bau der Garage datiert vom 19.02.1969. Nach Beseitigung festgestellter Mängel wurde der Gebrauchsabnahmeschein am 28.05.1970 ausgestellt. Die Besichtigung des fertiggestellten Bauvorhabens fand am 05.06.1969 statt, sodass im baulichen Ursprung (wesentliche Fertigstellung) ein Gebäudealter von etwa 54 Jahren entsteht.

Am 12.01.2004 wurde der Anbau des Hauseingangsbereiches auf der Nordseite mit einer bebauten Grundfläche von 8,60 m x 3,00 m genehmigt. Eine Baubeginn- und Fertigstellungsanzeige ist in der Bauakte nicht enthalten.

Mit Baugenehmigung vom 15.06.2006 wurde der Abbruch/Neubau des Daches genehmigt. Der Beginn der Baumaßnahme wurde für die 24. Kalenderwoche im Jahr 2008 angezeigt. Am 26.06.2008 wurde durch die Bauaufsichtsbehörde eine Bauzustandsbesichtigung durchgeführt. Aufgrund des in der Örtlichkeit festgestellten Ist-Zustands mit Abweichungen/Fehlbeständen von den bisher genehmigten Bauvorlagen und den sich daraus zusätzlich ergebenden Fragestellungen, wurde am 27.06.2008 mündlich gegenüber dem Bauherrn und Unternehmern eine Stilllegung ausgesprochen. Daraufhin wurde am 04.08.2008 ein neuer Bauantrag gestellt, der als 1. Nachtragsbaugenehmigung mit der Bezeichnung "Änderung des Daches einschließlich Nutzung zu Aufenthaltszwecken, Erweiterung und Umbau Erdgeschoss" bereits am 05.08.2008 genehmigt wurde. Als Auflage wurde erteilt, dass bei der Ausführung des Bauvorhabens darauf zu achten ist, dass die Giebelwände den geforderten Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 LBO von 3 m einzuhalten haben. Von der Unterschreitung der Grenzabstandes auf 2,80 m, betreffend den rückwärtigen westlichen Gebäudeteil durch das Aufbringen des Vollwärmeschutzes, wurde Befreiung erteilt, eine nachbarliche Zustimmung liegt vor. Unter den Hinweisen wurde vermerkt, dass bedingt durch den erheblichen Umbau im und teilweise noch nicht genehmigten Bestand sowie Neubau des Obergeschosses für die Genehmigungsgebühr die m³-Berechnung zugrunde gelegt wird und die am 27.06.2008 ausgesprochene Baustilllegung aufgehoben wird, sodass mit dem Weiterbau begonnen werden kann. Die

Bauvorlagen dieser Nachtragsbaugenehmigung sind dem Gutachten als Anlage beigelegt. Eine Fertigstellungsanzeige ist in der Bauakte nicht enthalten. Die Bauakte endet mit einer Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die Fertigstellung der Abgasanlagen vom 08.04.2009 mit Eingangsstempel vom 14.07.2009. Weiteres ist behördlich nicht dokumentiert. Der Sachverständige geht davon aus, dass die wesentliche Bezugfertigstellung Ende 2008/Anfang 2009 gegeben war. Nachträgliche Veränderungen von nachrangiger Bedeutung betreffen im Wesentlichen den Wintergartenanbau (unbeheizt) und Veränderungen im Dachgeschossausbau.

Mit dem historischen baulichen Ursprung hat die am Wertermittlungsstichtag vorhandene Gebäudesubstanz des Wohnhauses sowohl im Roh- als auch im Ausbau praktisch kaum noch Gemeinsamkeiten mehr. Dem Vernehmen nach wurde bereits im Jahr 2002 mit bauordnungsrechtlich zunächst unbekannt gebliebenen Rohbauarbeiten begonnen, die das Kellergeschoss des Anbaus auf der Nordseite betreffen. Die Immobilie ist seitdem in mehreren Abschnitten bis 2018, im Wesentlichen im Zeitraum 2008/2009, um-/ausgebaut bzw. kernsaniert/modernisiert und vergrößert worden, sodass faktisch ein "Quasi-Neubau" entstanden ist. Ein exaktes Baujahr ist in Hinblick auf die teilweise noch vorhandene, andererseits aber mehr oder weniger "zeitlos" einzustufende Rohbau-Altbausubstanz mit rechnerischer Verteilung/Gewichtung nach neu hergestellten Roh- und Ausbauelementen nicht feststellbar, im Übrigen wäre eine rein rechnerische Behandlung der Problematik wegen der Schicksalsgemeinschaft auch nicht plausibel. Im Rahmen des noch zu beschreibenden Sachwertmodellansatzes hält der Sachverständige stattdessen ein fiktiv anzuhaltendes Baujahr 2005 als wirtschaftlich angemessen.

4.2 Rohbaumerkmale

Außenwände: Nach der zur Verfügung stehenden Baubeschreibung bestehen die Kellerwände aus tlw. alt vorhandenem Ziegelsplittbeton, Kalksandstein- und Ziegelmauerwerk, tlw. mit 10 cm WDVS, die Außenwände im EG abweichend aus 1 cm Innenputz, 10 cm Porenbeton, 17,5 cm Porenbeton, 8 cm Luftschicht, 11 cm Verblender bzw. 1 cm Innenputz, 17,5 cm Porenbeton, 14 cm Wärmedämmung, 9 mm Riemchen bzw. 1,5-2 cm Innenputz, 24 cm Porenbeton 2 cm Edelputz bzw. 12 cm WDVS. Putz bzw. WDVS weiß, Riemchen Ziegeloptik rot. Die Außenwände im Dachgeschoss sollen aus 1,25 cm GK, 1,6 cm OSB, 6 cm Installationsebene, 2,2 cm OSB, 18 cm Holzständerwerk gedämmt, 1,6 cm Holzfaserplatte, 2,6 cm Schieferdeckung (?) bzw. 1,25 cm GK, 1,6 cm OSB, 6 cm Installationsebene, 2,2 cm OSB, 18 cm Holzständerwerk gedämmt, 1,6 cm Holzfaserplatte, 3 x 4 cm Lattung,

2,8 cm Lärchenschalung bzw. 1,25 cm GK, 2,2 cm OSB, 6 cm Installationsebene, 20 cm Holzständerwerk gedämmt, 1,6 cm Holzfaserplatte, 8 cm Lüftungsebene mit 4 cm Lattung und 2,8 cm Lärchenschalung bestehen.

Innenwände: Gem. Baubeschreibung tragend 17,5-20 cm Yton-Mauerwerk und 20-24,5 cm Holzständerwerk beplankt, nicht tragend 11,5 cm Yton-Mauerwerk und 20 cm Holzständerwerk beplankt.

Geschossdecken: Gem. Baubeschreibung unterer Abschluss und Decke über KG Stahlbeton mit schwimmendem Estrich. Decke über EG als Holzbalkendecke mit 2,8 m Faserbrettern und 6 cm Trockenestrich, unterseitig tlw. GK oder als sichtbare Balkenlage mit Schalung.

Dach: Satteldach mit 24 cm Vollsparrendämmung, eingedeckt mit glasierten Tondachsteinen, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Dachschrägen, Decke unter Spitzboden, Abseitenwände mit OSB- und darauf GK-Platten oder Profilholz verkleidet.

4.3 Ausbauzustand

Treppen: Außen Eingangspodest mit Steinplattenbelag und Stahlgeländer, dazu eine vierstufige Niedergangstreppe aus Beton zum KG-Raum. Innen gewendelte Betontreppe zum KG mit Fliesenbelag auf den Tritt- und Setzstufen nebst Edelstahlgeländer. Im EG vom Vorraum zum Bad wg. Höhenunterschied drei Differenzstufen mit Fliesenbelag. Zum DG führt eine im Antritt $\frac{1}{4}$ gewendelte Holzwangentreppe (Buche) nur mit Trittstufen und auf der Freiseite mit einem Geländer aus Holz-Edelstahl-Füllstäben mit Holzhandlauf. Brüstung der Galerie aus Holz mit Sicherheitsglas. Bodenluke zum Spitzbodenraum mit Holzeinschubtreppe.

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Drehkippschlägen, als Wintergarten (beheizt) mit bodentiefen Einheiten aus Holz, Hebeschiebeelement zum später angebauten Wintergarten (unbeheizt), dort aus Aluminium mit einer Front als 4-teilige Ganzglas-Schiebeanlage mit Einscheiben-Sicherheitsglas. Fensterbänke innen tlw. aus Agglo-Marmor, Granit, Holz oder gefliest, die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium.

- Türen:** Hauseingangstür einflügelig aus Kunststoff, Außentür zum Kellerraum als FH-Tür. Innen sind Weißlackstil- sowie Ganzglastüren bzw. im DG tlw. auch Landhaustüren (Kiefer) vorhanden.
- Bodenbeläge:** Fliesenbelag im EG mit Wintergärten, Bäder und KG-Flur. Parkett im EG-Schlafzimmer, Holzdielen im DG und im KG-Wohn- u. Schlafzimmer bzw. Laminat in einem DG-Kinderzimmer. Kein Belag im Kellerraum, im Spitzbodenraum liegen OSB-Platten.
- Sanitäre Ausstattung:** Bad im EG mit Badewanne und Dusche mit Glasduschkabine, wandhängendem WC und Waschtisch. Wände deckenhoch gefliest. (Beengtes) Bad im DG mit Einbauwanne, wandhängendem WC und kleinem Waschtisch. Bis auf den WC-Vorraum Wände gefliest. Bad im KG mit Dusche und Duschvorhang, wandhängendem WC, Waschtisch und Anschluss für Waschmaschine. Wände gefliest. Insg. weiße Objekte und Wandfliesen.
- Heizung:** Wandhängende Gas-Brennwertherme (DG-Abstellraum) des Fabrikats Vitodens 200-W mit bivalenter Brauchwassererwärmung, bestehend aus 3 Solar-Flachkollektoren mit 7,53 m² Gesamtbruttofläche (als Aufdachmontage) mit 500 Liter Speicher-Wassererwärmer Vitocell-B 100 (EG-Hauswirtschaftsraum). Die Heizungsanlage wurde 2008 eingebaut. Die Installationen bestehen aus Kompakt-Platten- und Gliederheizkörpern, im EG- und im DG-Bad gibt es Handtuchheizkörper, im offenen Küchenbereich soll eine Fußbodenrücklauferwärmung vorhanden sein.
- Sonstiges:** Die vorhandene Einbauküche (U-Form) mit üblicher Geräteausstattung wird als Alleineigentum des Antragsgegners nicht bewertet (bei Übernahme durch einen Erwerber ggf. nicht mehr vorhanden). In der KG-Einliegerwohnung (dort im Wohnraum) ist seit 2005 eine Pantryküche mit Rundbecken, Kochfeld und Geschirrspülmaschine (45 cm) installiert. Der sep. Kühlschrank (Wandnische) hat keinen Einbaucharakter. Im Wohnzimmer ist ein Edelstahl-Kaminofen des Baujahres 2009 mit Glasvorlegeplatte installiert, im Kellerraum eine Weichwasseranlage des Fabrikats BWT AQA smart des Baujahres 2011 mit Rückspülfilter. In den Decken sind tlw. Deckenstrahler und Lautsprecher eingebaut, der TV-Empfang erfolgt über eine SAT-Anlage (...).

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Versorgungseinrichtungen: Gas-, Wasser-, Elektrizitäts- und Telefonanschluss.

Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation (Trennsystem).

Einfriedung: Umlaufend Hecken, tlw. Maschendrahtzaun, Granitstelen als Einfassung der Mülltonnen, Beton-Winkelstützelemente als Böschungssicherung zwischen Stellplatz- und Vorgartenfläche.

Befestigungen: Natursteinpflaster (Stellplatz, Wege, Terrasse).

Gartenanlage: Gärtnerisches Gestaltungsgrün bzw. Rasenflächen als Bestandteil der insg. etwa im Jahr 2008 neu hergestellten Außenanlagen.

Nebengebäude: Pkw-Garage des Baujahres 1969, Ringmauerwerk verputzt, Betonfußboden, Dach aus Bimsbetonstegdielen, eingedeckt mit Dachdichtungsbahnen, dazu Stahlkipptor und Kunststofffenster.

4.5 Erhaltungszustand⁷ und Qualitätseinstufung

Soweit es im Rahmen einer nur kurzzeitigen Ortsbesichtigung, die sich hauptsächlich auf die Feststellung der vorhandenen Ausstattungsmerkmale und des allgemeinen Erhaltungszustandes in Hinblick auf offensichtlich erkennbare Schäden beschränkt, überhaupt eine abschließende Beurteilungsgrundlage geben kann, waren in den einsehbaren Bereichen keine gravierenden bzw. werterheblichen Mängel/Schäden erkennbar, die einer sofortigen Beseitigung bedürfen, dem Antragsgegner (als Bewohner) ist bis auf in der Vergangenheit wohl aufgetretenen Wassereintritt im Kellertechnikraum (bei Starkregen) nichts Gegenteiliges bekannt. Wie bereits ausgeführt wurde, bestehen mit dem baulichen Ursprung 1968/1969 kaum noch nennenswerte Gemeinsamkeiten. Die Immobilie ist zwischen etwa 2002-2018 bzw. im Wesentlichen 2008/2009 um-/ausgebaut bzw. kernsaniert/modernisiert und vergrößert worden, sodass sich ein etwaiger Investitionsbedarf derzeit auf mehr oder weniger übliche alters- und gebrauchsbedingte Klein- bzw. Schönheitsreparaturen (wie z.B. dekorative Malerarbeiten) beschränkt.

⁷ 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.

Nach einer allgemeinen Klassifizierung der Bauzustandsstufen⁸

Sehr gut:	Deutlich überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis. Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
Gut:	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
Normal:	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
Ausreichend:	Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinung, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
Schlecht:	Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung, Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

hält der Sachverständige eine Einordnung zwischen den Bauzustandsstufen "gut bis sehr gut" am Wertermittlungsstichtag für angemessen.

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.

Danach sind die Standardstufen – stark vereinfacht – in etwa wie folgt definiert:

⁸ Veröffentlicht vom IVD Berlin-Brandenburg e.V.

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie aus aktueller Sicht eine überwiegend mittlere bis gehobene Ausstattungsqualität auf, was modellbedingt im fiktiven Baujahr mit umfangreicher als üblich anzuerkennenden Modernisierungsanpassungen begründet ist. Modernisierungen sind bspw. auch Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Im Vorgriff auf den Abschnitt 5.4.2.2 ist die Ausstattung damit modellbedingt etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 3,4 einzuordnen.

4.6 Energieausweis

Von der Antragstellerin wurde ein am 30.07.2008 ausgestellter Energie(bedarfs)ausweis zur Verfügung gestellt, der bis zum 29.07.2018 gültig war. Der Endenergiebedarf wird mit 91,8 kWh/(m²·a), der Primärenergiebedarf mit 103,1 kWh/(m²·a) angegeben.

4.7 Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnfläche beträgt nach den zur Verfügung stehenden Bauvorlagen etwa 195,20 m². Eine örtliche Verprobung (Stichprobe in einzelnen Räumen) hat summarisch keine werterheblichen Abweichungen erkennen lassen. Der im EG-Grundriss als Diele bezeichnete Raum hat als unbeheizter Wintergarten einer Größe von etwa 16 m² und ist in dieser Wohnfläche mit einem halben Anteil von 8 m² enthalten. Im DG wurde der Grundriss verändert. Der dortige Wohnraum wurde zu einem Kinderzimmer mit zweitem Flur und einem verbleibenden Galeriebereich verkleinert. Das Bad ist tatsächlich ein Kinderzimmer. Stattdessen wurde der Abstellraum tlw. zugunsten eines Wannenbades mit WC-Vorraum umgebaut bzw. verkleinert. Der Keller ist bis auf den etwa 12,94 m² großen Technikraum mit Außentür als etwa 54,52 m² großer Gäste-/Einliegerwohnbereich mit Flur bzw. Vorraum, Bad, Wohnzimmer mit Kochnische und Schlafzimmer ausgebaut. Um bauordnungsrechtlich genehmigten Aufenthaltsraum i.S.d. LBO handelt es sich hierbei nicht. Zwar haben derartige Wohnnutzungen im KG wertmäßig grundsätzlich einen anderen Stellenwert, andererseits sind die Räume so oder so weitgehend normal nutzbar, sodass die Wohnfläche – wirtschaftlich betrachtet – faktisch auf insg. 249,72 m² ansteigt. Eine Zusammenstellung der Einzelflächen kann den Anlagen entnommen werden.

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Vorbemerkung

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

5.2 Definition des Verkehrswertes

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

Anders formuliert handelt es sich um einen Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Mithin entspricht der Marktpreis (Verkehrswert) dem, was Käufer zu zahlen bereit sind und was Verkäufer akzeptieren! Voraussetzung dafür ist, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Dabei ist auch davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden⁹.

⁹ Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote unterhalb des Verkehrswertes üblich sind, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände dabei anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin. Ein Abschlag wegen des "Makels" der Zwangsversteigerung (Zwangsversteigerungs- und/oder Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Das Vergleichswertverfahren scheitert bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern jedoch regelmäßig meist daran, dass aus Gründen der vorhandenen Individualität weder geeignete Vergleichskaufpreise (direkter Preisvergleich) noch hinreichend geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- und/oder Sachwertverfahren zweifelsfrei immer noch am besten zu überzeugen vermag.

Das **Ertragswertverfahren** hingegen eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, nachhaltig Erträge zu erzielen, dies ist insbesondere bei Mietwohn- und Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken sowie

Gewerbe- und Industriegrundstücken der Fall. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es nämlich in erster Linie darauf an, welche Verzinsung (Rendite) ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge (oder als ersparte Mietaufwendung für ein vergleichbares Objekt) erwirtschaftet. Im Kern ist das Ertragswertverfahren daher darauf ausgerichtet, den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller marktüblich erzielbaren künftigen (Rein-)Erträge zu ermitteln. Der § 27 (5) ImmoWertV enthält dazu enumerativ Regelungen zum allgemeinen und vereinfachten und zum periodischen Ertragswertverfahren. Wegen der mathematischen Identität führt das allgemeine Ertragswertverfahren zu demselben Ergebnis, wie das vereinfachte Ertragswertverfahren.

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

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie individuell gestaltete Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gebaut und gekauft) werden. Einfamilienhäuser werden i.d.R. nämlich nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zum überwiegenden Teil bewohnt. Für diesen steht damit die Annehmlichkeit im Vordergrund, ungestört nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Haus wohnen zu können. Hierfür ist er bereit, Mittel aufzuwenden, die, gemessen an dem im Falle einer Vermietung des Einfamilienhauses erzielbaren Nutzungsentgelt, eine deutlich geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals "erarbeiten" als z. B. ein weniger aufwendig gebautes Mietwohngrundstück.

Der Eigentümer eines Ein- und/oder Zweifamilienhausgrundstücks rechnet regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens bei Ein-/Zweifamilienhäusern auch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schießt" also

auf die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab, wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten Preissteigerungen und Kostenpositionen, unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen sowie der Kauf des fertigen und sichtbaren Produktes an Stelle der Bauzeichnung hinzukommen.

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

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (einschließlich der besonderen Bauteile oder (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen

wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (§ 37 ImmoWertV) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

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

5.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

5.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks

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

üblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

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

5.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbaren Nachbarschaftslage¹⁰ zur Verfügung stehen und Kaufpreise aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungstichtag 01.01.2022 für den Wohnsiedlungsbezirk des Bewertungsobjektes einen Bodenrichtwert in Höhe von 295,00 €/m² ermittelt¹¹. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 5) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem eingeschossigen Ein- und Zwei-

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

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

familienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert definiert sich als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück in einem reinen Wohngebiet mit einer Grundstückseinheitsgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht.

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

Durch den Idealfall eines Richtwertgrundstücks aus der direkten Nachbarschaft sind mehrere der sonst wertbildenden Faktoren unberücksichtigt zu lassen, dies gilt sowohl für die äußeren als auch die inneren Lagemerkmale, da der Bodenrichtwert auf ein räumlich eng begrenztes Wohnsiedlungsgebiet bezogen ist. Insoweit weichen die Wohnruhe und die sonstigen Beschaffenheitsmerkmale weder besonders positiv noch negativ von der unterstellten Normallage ab, sodass sich Zu- und Abschläge auf ein nur geringes, also vernachlässigbares Maß reduzieren würden. Damit verbleibt im Wesentlichen 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 darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert. Das Bewertungsgrundstück ist mit 666 m² kleiner als das mit 800 m² definierte Richtwertgrundstück, was nach Kaufpreisuntersuchungen/Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der Regressionsfunktion $y = 7,5532 \cdot x^{-0,3046} / 0,9859$ ein Zuschlagsmaß von +6% ergibt¹².

Weitere Zu-/Abschläge sind an dieser Stelle nicht erforderlich. Auch eine mit positivem Vorzeichen besetzte konjunkturelle Fortschreibung des Bodenrichtwerts wegen der bis zum Wertermittlungsstichtag bereits vergangenen mehr als 12 Monate bedarf es angesichts des sich allgemein negativ veränderten Marktumfeldes nicht, im Gegenteil. Diese Einschätzung wird bestätigt durch aktuelle Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön. Danach sind die Kaufpreise für Bauland im Berichtszeitraum 2022 im

¹² Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 107.

kreisweiten Durchschnitt mit -2,1% "leicht gefallen", was statt eines konjunkturellen Zuschlags eine Marktanpassung mit einem negativen Vorzeichen erforderlich macht¹³. Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

$$666 \text{ m}^2 \times 295,00 \text{ €/m}^2 \times 1,06 \times 0,98 = 204.093,04 \text{ €}$$

Bodenwert des Grundstücks **rd. 204.000,00 €**

5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m²), des Gebäuderauminhaltes (m³) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen 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) ausgewiesen¹⁴. 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 Kostenkennwerten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr ganz zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt.

¹³ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 31.

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

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie bzw. in Anlage 4 der neuen ImmoWertV mit der Dimension "€/m² Bruttogrundfläche (BGF)" veröffentlicht¹⁵. Die BGF ist jedoch u.a. bei der Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. *Sprengnetter* hat die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/WF) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die "NHK 2010 nach Anlage 4 der ImmoWertV"¹⁶.

Im Beurteilungsfall handelt es sich im Wesentlichen um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, das zu etwa 51% unterkellert ist, sodass das Gebäude unter Berücksichtigung der von den tabellierten Standardobjekten abweichenden Bauweise annähernd mit den NHK-Typen 1.01/1.21 (als Gebäudemix) vergleichbar ist. Die wertermittlungsrelevante Wohnfläche beträgt etwa 195,20 m². Die Gebäudestandardstufe ist nach den Kriterien der NHK 2010 und der Baubeschreibung modellbedingt knapp zwischen 3,0-4,0, d.h. 3,4 einzuordnen, was mit $(2.076,00 \text{ €/m}^2 \times 0,51) + (1.744,00 \text{ €/m}^2 \times 0,49)$ gewogene, standardbezogene NHK 2010 von rd. 1.913,00 €/m² Wohnfläche für das Gesamtgebäude ergibt¹⁷. Der nicht beheizte Wintergartenteil ist mit dem Flächenfaktor (0,5) angemessen berücksichtigt. Auf einen Korrekturfaktor für die abweichende Objektgröße/Wohnfläche wird verzichtet. Die im Verhältnis zu den tabellierten Standardobjekten abweichend ausgebauten Kellerräume werden mit einem Ausbauzuschlag von 358,00 €/m² zusätzlich berücksichtigt¹⁸. Die wertmäßig nachrangige Pkw-Garage wird nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön als Bestandteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sachwertverfahren pauschal mit einem Wertansatz von 5.000,00 € berücksichtigt.

5.4.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Von den Normalherstellungskosten ggf. 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

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

¹⁶ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 130. EL, S. 3.01.1/1/5 bzw. Anlage 15.

¹⁷ Eine Beschreibung der beispielhaften Gebäudestandards ergibt sich auch aus der Anlage 14.

¹⁸ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 122. EL, S. 3.01.2/13.

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 regelmäßig erforderlichen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, erfolgt für besondere Bauteile/ Einrichtungen kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in/mit den NHK enthalten/abgegolten sind. Nach Grundstücksmarktgesichtspunkten wird diese "Üblichkeit" auch im Beurteilungsfall nicht wesentlich verlassen.

5.4.2.4 Baunebenkosten

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

5.4.2.5 Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse, die von denen des Wertermittlungsstichtages i.d.R. abweichen. Sie sind deshalb nach § 36 (2) ImmoWertV mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen (Baupreisindizes) auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umzurechnen. Baupreisindexreihen beschreiben die Entwicklung der Preise für den Neubau sowie für die Instandhaltung ausgewählter Bauwerksarten. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100,0). Bei zurückliegenden Stichtagen wird er aus Jahreswerten interpoliert, bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 1. Quartal 2023 vom Statistischen Bundesamt¹⁹ veröffentlichte bzw. auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 176,4.

¹⁹ Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

5.4.2.6 Regionalfaktor

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

5.4.2.7 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels eines Alterswertminderungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei sorgfältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung.

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

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung der Sachwertfaktoren waren die Orientierungswerte gemäß Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie (SW-RL) heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel- und

Reihenhäusern in Abhängigkeit der Standardstufeneinordnung auf 60 Jahre (Standardstufe 1) bis 80 Jahre (Standardstufe 5) begrenzt. Abweichend dazu beträgt die vom Gutachterausschuss 2022 übernommene Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der neuen ImmoWertV pauschal 80 Jahre, für Garagen beträgt die Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre. Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach Anlage 4 der SW-RL, die im Wesentlichen als Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 in die ImmoWertV ebenfalls übernommen wurde. Danach kann der Modernisierungsgrad aus einer Maßnahmentabelle mit max. 20 zu vergebenden Punkten einzelner Modernisierungselemente abgelesen und aus der ermittelten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad abgeleitet oder sachverständig eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 15 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 15 Jahre zurück (z.B. 20 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind²⁰. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich dann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung einer Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL 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 kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag im baulichen Ursprung ein Alter von bereits etwa 54 Jahren. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV neu übernommenen Modellvorgaben 80 Jahre. Die Immobilie ist im Zeitraum 2002-2018 nicht nur modernisiert, sondern umfangreich um-/ausgebaut bzw. kernsaniert und vergrößert worden, sodass faktisch eine "Quasi-Neubaueigenschaft" entstanden ist. Unter Anerkennung erhalten gebliebener Gebäudeteile (insbesondere Keller) ist das fiktive Baujahr statt 1969 (Baujahr) bzw. 2008/2009

²⁰ 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.

(Zeitraum der wesentlichen Baumaßnahmen) individuell auf das Jahr 2005 festzulegen, was eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 62 Jahren ergibt, die mit dem rechnerischen Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem fiktiven Gebäudealter von 18 Jahren identisch ist. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors selbst ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt: $62 \text{ Jahre Restnutzungsdauer} \div 80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} = 0,775$ (lineare Alterswertminderung).

5.4.2.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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, Garagen als Einzelbauwerk mit durchschnittlich 5.000,00 €. Nebengebäude werden in Abhängigkeit des Gebrauchs- bzw. Zeitwerts ebenfalls pauschaliert geschätzt. Die marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße wird bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 600 m² bis 1.100 m² angegeben. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z.B. in der Landeshauptstadt Kiel oder im Kreis Rendsburg-Eckernförde) halten einen pauschalen (mittleren) Ansatz von 5% der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen.

Im Beurteilungsfall ist mit 666 m² eine im Vergleich eher geringe Grundstücksfläche vorhanden, sodass angesichts des auch nach Alterswertminderung immer noch relativ hohen vorläufigen Gebäudesachwerts des Grundstücks eine mittlere Quote von 5% angemessen ist, der sich um den Wertanteil der Pkw-Garage auf insgesamt 31.859,12 € bzw. rd. 32.000,00 erhöht. Im Übrigen ist noch auf die allgemein geltende Markterfahrung besonders hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen regelmäßig nicht zu besonderen Preisaufschlägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarkt nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich grundsätzlich immer die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der vorgefundenen Form vollständig übernommen werden.

5.4.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

Das Sachwertverfahren führt in der Zusammenstellung der in den Vorabschnitten vorgestellten Parameter zu folgendem 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. 5.5 ff. noch gesondert behandelt.

Normalherstellungskosten 2010 nach Abschnitt 5.4.2.2 ff.

Gebäude	Wohn-/Nutzfläche	NHK 2010		
NHK-Typ 1.01/1.21	195,20 m ²	1.913,00 €/m ²	=	373.417,60 €
KG-Ausbauzuschlag	54,52 m ²	358,00 €/m ²		19.518,16 €
= Zwischensumme			=	392.935,76 €
Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag:				
= 392.935,76 € x 1,764 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor			=	693.138,68 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):			x	<u>0,775</u>
= vorläufiger Gebäudesachwert			=	537.182,48 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.			+	<u>32.000,00 €</u>
= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.			=	569.182,48 €
+ Bodenwert des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)			+	<u>204.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks			=	773.182,48 €
			rd.	773.000,00 €

5.5 Verkehrswert

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

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

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

5.5.1 Marktanpassung

5.5.1.1 Allgemeines

Im Sinne der im Baugesetzbuch genannten Definition des Verkehrswertes (Marktwert) ist der Frage nachzugehen, was ein Erwerber ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen für das Bewertungsobjekt zu zahlen bereit wäre. Die juristische Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) besagt in aller Klarheit, dass es sich beim Verkehrswert um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Bundesgerichtshof hat hierzu einst ausgeführt: "Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufern und Verkäufern ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten."²¹ 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.

²¹ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

Der Abschnitt "Verfahrenswahl" enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Verkehrswertermittlung herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichs-, das Ertrags- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von direkten oder indirekten Preisvergleichen sind. Alle Verfahren können deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes führen. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab: Einerseits von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und andererseits von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

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

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

Allgemein und insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, auf die sich die Bedeutung der durchgeführten Sachwertermittlung im Wesentlichen beschränkt, gilt, dass der Sachwert einerseits umso mehr hinter dem Verkehrswert zurückfällt, je aufwendiger das Grundstück bebaut ist und andererseits wiederum umso mehr hinter dem Verkehrswert zurückfällt, je größer

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

Die Zu- und Abschläge fallen für unterschiedliche Grundstücksarten und unterschiedliche Grundstückslagen unterschiedlich aus. Des Weiteren sind sie erfahrungsgemäß abhängig von der Größe, Beschaffenheit, Alter bzw. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, dem Bodenwert des Belegenheitsgebiets (Lage) und vor allem der Höhe des vorläufigen Sachwertes²². Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegröße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden. Die Marktanpassungszu- und abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich noch eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.5.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2022 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der

²² 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.

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 Marktanpassungszuschlages mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umkehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks zwischen 400.000,00 € bis 650.000,00 € mit einem Bodenwertniveau 70,00 €/m² und zwischen 575.000,00 € bis 675.000,00 € mit einem Bodenwertniveau von 110,00 €/m² ergeben sich Abschläge²³.

Im Beurteilungsfall ist die Immobilie mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 773.000,00 € in der linken Tabellenspalte zwischen 750.000,00 € und 775.000,00 € einzuordnen. Bedauerlicherweise sind die rechten Spalten nur bis zu einem Bodenwertniveau von 270,00 €/m² besetzt. Das mit 295,00 €/m² bzw. ohne Anpassung an die Grundstücksfläche mit 289,10 €/m² modifizierte Bodenwertniveau der Richtwertzone überschreitet diesen Grenzwert bereits deutlich, sodass nach Einschätzung des Sachverständigen eine vertikale und horizontale Inter- und Extrapolation mit einem daraus resultierenden Sachwertfaktor von >1,25 mit erheblichen Ergebnisunsicherheiten behaftet sein muss. Des Weiteren weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in seiner Erläuterung ausdrücklich noch darauf hin, dass die Mehrzahl der für die Auswertung und Ableitung der Sachwertfaktoren genutzten Kaufverträge vor der Änderung der geopolitischen Lage durch den Ukraine-Krieg und vor der Zinswende abgeschlossen wurden, sodass das Ergebnis sachverständig zu würdigen ist.

Die Entwicklung insbesondere des letzten Halbjahres 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

²³ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 128.

Modernisierungsarbeiten sind Handwerker derzeit 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 (insbesondere auch Ferien-/Wochenendhäuser in Ostseeregionen) 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 sich deutlich, sodass sich derzeit kaum ein echter Gleichgewichtspreis bildet. Indiz für die Marktsituation ist auch das eingebrochene Geschäft der Immobilienfinanzierer. Auch hier wird die Vervielfachung der Zinsen, hohe Baukosten und eine allgemeine Unsicherheit als Ursache genannt. Während ein Käufer in der Regel nicht unbedingt kaufen muss, wirken sich die Unsicherheiten vorwiegend zum Nachteil der Verkäufer aus. Diese müssen irgendwann verkaufen und ihre Preise reduzieren, wenn ein Behalten oder Vermieten des Objekts keine wirtschaftlich sinnvolle Lösung darstellt.

Wollte man ungeachtet dessen für die Gemeinde Hohwacht aus bevorzugten Lagegründen dennoch euphemistisch von eher stagnierenden Preisen ausgehen, muss der Sachwertfaktor infolge des in den letzten Jahren überdurchschnittlich steigenden Baupreisindex dennoch deutlich abgesenkt werden. Würde man zum weiteren Nachweis der Sachwertermittlung den Baupreisindexstand des Vorjahres 2021 von 141,0 (Jahresmitte) zugrunde legen, sinkt der vorläufige Sachwert des Grundstücks rein rechnerisch bereits auf rd. 660.000,00 € ab, was nach Überzeugung des Sachverständigen die eingeschränkte Anwendbarkeit der kreisweit

geltenden Sachwertfaktorentabelle hinreichend signalisiert. Angesichts des sowohl zeitlich versetzten als auch nur äußerst geringen Stichprobenumfangs der kreisweit geltenden Sachwertfaktorentabelle, die als einfache Zufallsstichprobe aus einer Datenbasis von nur 90 Kauffällen mit einem Bodenwertniveau bis max. 270,00 €/m² abgeleitet wurde, sind zur weiteren Markteinordnung und Plausibilisierung Sachwertfaktoren eines Gesamt- und Referenzsystems für Ein- und Zweifamilienhäuser hilfreich, denen bundesweite Untersuchungen der Sprengnetter GmbH mit einem weitaus höheren Datenbestand zugrunde liegen. Das Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem²⁴ basiert im Wesentlichen ebenfalls auf den Modellannahmen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön bzw. der ImmoWertV/Normalherstellungskosten 2010, sodass die Anwendung in diesem Fall geeignet ist. Eine diesbezügliche Abfrage hat – unter sonst gleichen Voraussetzungen – einen regionalisierten Sachwertfaktor von 1,09 ergeben, der auf den Stichtag 01.01.2023 bezogen ist, also vom Stichtag dieses Gutachtens nur noch etwa 4 Monate entfernt liegt²⁵, sodass der verbleibende konjunkturelle Einfluss auf ein nur noch geringes Abschlagsmaß zu begrenzen ist.

In § 9 Abs. 3 ImmoWertV wird zudem klargestellt, dass Sachwertfaktoren auch sachverständig geschätzt werden können, wenn keine örtlichen bzw. geeigneten Daten zur Verfügung stehen. Mangels geeigneter Vergleichskaufpreise (in identischer Zusammensetzung) ist der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor daher frei, aber dennoch sachverständig auf eine marktgerechte Größenordnung von 1,05 zurückzunehmen, nachdem eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,09 immer noch zu viel wäre und die kreisweiten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön bedauerlicherweise als gänzlich ungeeignet einzustufen sind. 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-/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:

773.000,00 € x 1,05 (Sachwertfaktor einschließlich Abschlag) =	811.650,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 812.000,00 €

Damit entsteht ein Vergleichsfaktor von rd. 4.160,00 €/m² Wohnfläche, der unter Einbeziehung der zwar ausgebauten, aber wertnachrangigen Kellerräume auf rd. 3.252,00 €/m² absinkt.

²⁴ Veröffentlicht in Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar bzw. Marktdaten und Praxishilfen, 120. EL, S. 3.03/4.2/17.

²⁵ Online-Abfrage am 04.05.2023 unter <https://www.marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/login.xhtml> mit der Transaktionsnummer 20230504-17758-140801. Datengrundlage dieses adress- und (quartalsweise) stichtagsbezogenen Sachwertfaktors bildet nach der zugehörigen Erläuterung ein mittels Regressionsanalyse auf Basis von 212.392 Kaufpreisen abgeleiteter Sachwertfaktor, davon 114.161 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 396 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.01.2023, veröffentlicht am 05.04.2023.

5.5.2 Einordnung gegenüber Vergleichskaufpreisen

Zur Überprüfung bzw. Plausibilisierung des vorstehend rein rechnerisch ermittelten marktan-gepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks hilfreich sind Vergleichskaufpreise, wie sie in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön zur Verfügung stehen. Mitgeteilt wurden dem Sachverständigen insgesamt 13 registrierte Kauf-fälle von einzelnstehenden Einfamilienwohnhäusern aus den stichtagsnahen Kaufpreisjahren 2021 bis 2022²⁶. Die Kauffälle stammen ausschließlich aus der Gemeinde Hohwacht selbst mit den Straßenzügen Neptunweg (1), Krähenholt (1), Strandstraße (1), Am Buchholz (1), Ler-chensang (1), Kranichring (5), Standweg (1) Ringstraße (1) und Rögenkamp (1). Wegen des vergleichsweise geringen Kaufpreisaufkommens wurden zunächst keine weiteren Selektions-kriterien festgelegt (z.B. zum Baujahr oder zur Wohnfläche). Von diesen 13 Fällen waren 4 bereits vorab auszusondern, weil 2 mit der nur geringen Wertdimension 2.000,00 €/m² und 2.091,00 €/m² Wohnfläche auf einen abweichenden Teilmarkt schließen lassen. Für 2 weitere Fälle liegen besondere Verhältnisse vor (Teilzahlung mit Nießbrauchrecht und Mietverhältnis).

Die Kaufpreisspanne der 9 verbleibenden Fälle reicht von 400.000,00 € bis 858.000,00 € mit einem arithmetischen Mittelwert von 612.072,00 € und einem Medianwert von 625.000,00 €. Relativ ergibt sich eine Spanne von 4.150,00 €/m² bis 6.356,00 €/m² mit einem Mittelwert von 4.824,00 €/m² und einem Medianwert von 4.464,00 €/m² Wohnfläche. Der mittlere Kauffallzeit-punkt ist 12/2021 (Spanne: 5/2021 bis 12/2022). Das mittlere Baujahr ist rechnerisch 1997 (Spanne: 1956 bis 2016) mit einer mittleren Grundstücksfläche von 653 m² (Spanne: 295 m² bis 1.299 m²) und einer mittleren Wohnfläche von 126 m² (Spanne: 93 m² bis 150 m²). Die Aussagefähigkeit ist mit einer Standardabweichung²⁷ von 761,00 €/m² Wohnfläche und einem daraus resultierenden Variationskoeffizienten²⁸ von 0,16 begrenzt.

Diese 9 Kaufpreise stellen statistisch gesehen eine Stichprobe aus einer Grundgesamtheit dar, die zwangsläufig gewisse Unsicherheiten (zufallsbedingte Einflüsse) aufweist. Würde man zusätzlich noch die beiden höchsten Kaufpreise (> 6.000,00 €/m² Wohnfläche) als Ausreißer eliminieren, sinkt der Mittelwert auf 562.463,00 € bzw. relativ auf 4.430,00 €/m² Wohnfläche ab. Die Standardabweichung beträgt dann 201,00 €/m² Wohnfläche, der Variationskoeffizient verbessert sich mit 0,05 sehr deutlich. Die mittlere Kaufzeitpunkt ist dann 10/2021, das mittlere Baujahr 1992. Die mittlere Grundstücks- und die Wohnfläche ändern sich rein zufällig nicht.

²⁶ Im Jahr 2023 wurde bisher nur 1 Kauffall registriert, der wegen noch fehlender Daten (u.a. Wohnfläche) nicht auswertbar ist.

²⁷ Kenngröße, die eine Aussage über das Maß der Streuung der einzelnen Werte der Stichprobe um ihren Mittelwert macht.

²⁸ Während die Standardabweichung eine Zahl ist, deren Größe je nach Höhe des Mittelwertes variiert, gibt der Variationskoeffizient die Standardabweichung als Prozentsatz des Mittelwertes an (Quotient aus Standardabweichung und Mittelwert). Die Güte eines Zusammenhangs unabhängig von der Größe der absoluten Werte kann so vergleichbar gemacht werden. In der Praxis der Grundstücksbewertung mit ihren generell weniger präzisen Daten haben sich dabei folgende Maßstäbe entwickelt, die liberaler sind als streng statistische Beurteilungen. Es gilt für die Aussagekraft des Mittelwertes folgendes Ungleichsystem des Variationskoeffizienten:

0,00 < V ≤ 0,05 sehr gut

0,05 < V ≤ 0,10 gut

0,10 < V ≤ 0,15 u. U. noch ordentlich

0,15 < V ≤ 0,20 recht bedenklich

0,20 < V absolut verwerflich

Es ist einsichtig, dass mit diesen Kauffällen kein direkter Preisvergleich möglich ist, da dem Datenmaterial des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön im Einzelfall nicht entnommen werden kann, in welchem Verhältnis die Individualausstattung und die sonstigen Beschaffenheitsmerkmale vom Bewertungsobjekt noch besonders positiv oder negativ abweichen. Dennoch entstehen damit plausible Vergleichswerte, wenn man der besonderen Entstehungsform und vor allem der abweichenden Objektgröße Rechnung trägt, denn mit Zunahme der Wohnfläche sinkt der relative Kaufpreis (€/m²) in aller Regel ab. D.h., umso größer die Wohnfläche ist, desto niedriger ist der Preis. Hinzu kommen die am Stichtag konjunkturell bestehenbleibenden Imponderabilien. Der markangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks liegt sowohl absolut als auch relativ innerhalb ortsüblich bekannter Kaufpreisspannen.

5.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hingegen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV). Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstückgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren (z.B. freier Bauplatz) oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Soweit nach einer nur kurzzeitigen Besichtigung zum Zweck der Verkehrswertermittlung eingeschränkt feststellbar, sind im Beurteilungsfall unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 keine gravierenden Baumängel/-schäden²⁹ vorhanden. Im Übrigen wird im Wertermittlungsverfahren

²⁹ 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)

bereits ein weitgehend baujahrstypischer Zustand erfasst (u.a. mit Bemessung der NHKWerte und Wertminderung wegen Alters in Verbindung mit einer bereits modifizierten Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer). D.h., dass nur überdurchschnittliche Baumängel/-schäden zusätzlich wertmindernd anzusetzen sind. Also wenn es sich um ein Gebäude handelt, das weit unterdurchschnittlich gepflegt/unterhalten ist. Dies ist hier nicht der Fall. Hinzu kommt, dass z.B. dekorative Schönheits- und Kleinreparaturerfordernisse bei Gebrauchtimmobilien vor Einzug bzw. Eigentümer- und/oder Mieterwechsel üblicherweise als "Sowiesokosten" zu beseitigen sind. Des Weiteren werden vergleichbare Immobilien aus Lagegründen meist von Käufern mit abweichender Preissensibilität nachgefragt, sodass es einem hochinteressierten Erwerber in einer Konkurrenzsituation deshalb auch nicht gelingen würde, selbst objektiv bestehende Unterhaltungsmängel bei einem Verkäufer in der Form eines zusätzlichen "Preisnachlasses" wertmindernd durchzusetzen. Argumente für weitere Zu- und Abschläge liegen insoweit nicht vor. Bisher unberücksichtigt geblieben sind die voraussichtlich einen künftigen Grundstückseigentümer belastenden Straßenausbaubeiträge nach Abschnitt 3.2 des Gutachtens, die nach einer vorläufigen Kostenschätzung mit rd. -8.000,00 € wertmindernd zu berücksichtigen sind.

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	812.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	±0,00 €
Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG	<u>-8.000,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Grundstücks	804.000,00 €

5.5.4 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 804.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktlage ist beim Sachwert insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung berücksichtigt, sodass es auch an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf.

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.

Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des mit einem **Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Fasanenweg 8 in 24321 Hohwacht** am **Wertermittlungstichtag 05.05.2023** auf

804.000,00 €

(in Worten: achthundertviertausend Euro)

festzustellen.

5.5.5 Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter

Die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 und Nr. 2 eingetragenen Rechte sind auftragsgemäß gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die in **Abteilung II Nr. 1** eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung und Unterhaltungsverpflichtung an einer verlegten Schmutz- und Regenwasserleitung) für die Gemeinde Hohwacht geht zurück auf eine Eintragungsbewilligung vom 04.06.1964:

"Der Grundstückseigentümer duldet die an der nördlichen Grundstücksgrenze seines Flurstücks 97/60 verlegten Schmutz- und Regenwasserleitungen. Er gestattet der Gemeinde Hohwacht die Unterhaltung und gegebenenfalls die Erneuerung dieser Leitungen. Er duldet das Begehen seines Flurstücks 97/60 durch die für die Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten beauftragten Personen. Die Kosten dafür trägt die Gemeinde Hohwacht."

Die in **Abteilung II Nr. 2** eingetragene Grunddienstbarkeit (Duldungs- und Unterhaltungsverpflichtung an einer Schmutzwasserleitung) für die jeweiligen Eigentümer der drei unmittelbar nördlich (2) u. östlich (1) angrenzenden Nachbargrundstücke (Flurstücke 97/53, 97/52, 97/66) geht zurück auf eine Eintragungsbewilligung ebenfalls vom 04.06.1964:

"Der Grundstückseigentümer duldet die Verlegung der Hausanschlussleitungen für Schmutzwasser und den Anschluss dieser Leitungen an die auf seinem Grundstück verlegte Schmutzwasserleitung der Gemeinde Hohwacht und die damit verbundenen Arbeiten und zeitweise Materiallagerung durch die jeweiligen Eigentümer (...). Er duldet weiter die Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten durch die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 97/53, 97/52 und 97/66 sowie das Begehen seines Grundstücks durch die für diese Arbeiten beauftragten Personen. Die Kosten für die Verlegung dieser Hausanschlussleitungen und den Anschluss an die Hauptleitungen sowie für die Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten tragen die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 97/53, 97/52 und 97/66."

Lagepläne sind den Eintragungsbewilligungen nicht beigelegt, sodass die belasteten Flächen nicht exakt nachvollzogen werden können. Nach der ersten Eintragungsbewilligung ist die nördliche Grundstücksgrenze belastet, die Grundstücksbreite beträgt etwa 18 m. Angenommen wird eine Schutzstreifenbreite von mindestens 3 m, was eine mit Nutzungsbeschränkungen (faktisches Bebauungsverbot, keine Bodenauf/-abträge, ungehinderter Zugang für Unterhaltungs-, Instandhaltungs-, Erneuerungsarbeiten etc.) belastete Fläche von 54 m² ergibt.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ist bei Leitungsrechten nach ihrem wirtschaftlichen Nachteil zu bemessen. Marktüblich sind bei Wohngrundstücken Schätzwerte 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 Spannenwert auszugehen, da bei unterirdisch verlegten Leitungen im Zeitablauf das störende Element nicht mehr voll erkannt und von anderen wertbildenden Faktoren überlagert wird. Die Leitungsrechte finden außerhalb der eigentlichen Baulandzone statt. Die Qualität als Gartenland wird nicht wesentlich eingeschränkt. Aufgrabungsarbeiten für Reparaturen und Erneuerungen finden üblicherweise selten statt. Mit Kosten wird der Eigentümer nicht belastet. Da sich die beiden Rechte gegenseitig bedingen, ist die Wertminderung nur einmal anzuwenden, also je Recht auf -15% zu begrenzen.

Die **Wertminderung des Rechts Abteilung II Nr. 1** beträgt danach 204.000,00 € (Bodenwert)
÷ 666 m² x 54 m² x 0,15 = 2.481,08 € bzw. **rd. 2.500,00 €.**

Die **Wertminderung des Rechts Abteilung II Nr. 2** beträgt danach 204.000,00 € (Bodenwert)
÷ 666 m² x 54 m² x 0,15 = 2.481,08 € bzw. **rd. 2.500,00 €.**

Aufgestellt: Kiel, den 05.05.2023

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir 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

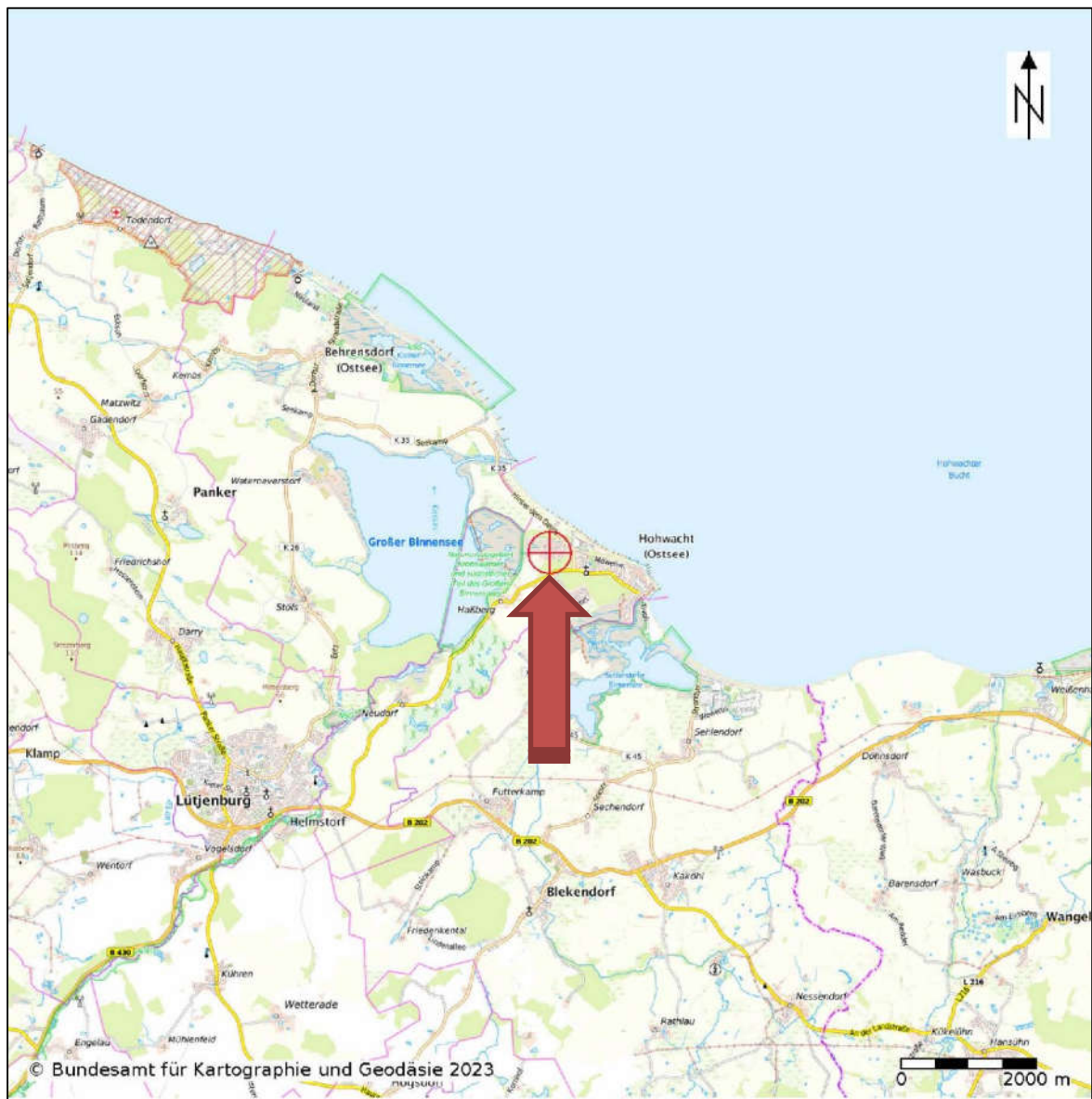
7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

- [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 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 4 (Teil A)
- Anlage 4: Liegenschaftskarte
- Anlage 5: Lageplan
- Anlage 6: Nord- und Ostansicht
- Anlage 7: West- und Südansicht
- Anlage 8: Schnitt
- Anlage 9: KG-Grundriss
- Anlage 10: EG-Grundriss
- Anlage 10.1: EG-Grundriss (Bestand)
- Anlage 11: DG-Grundriss
- Anlage 12: Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 13: Brutto-Rauminhalt (BRI)
- Anlage 14: Beschreibung der Gebäudestandards (NHK 2010)
- Anlage 15: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Anlage 16: Bauvorlage der Pkw-Garage
- Anlage 17: Foto(außen)ansichten (10 Seiten)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

24.04.2023

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

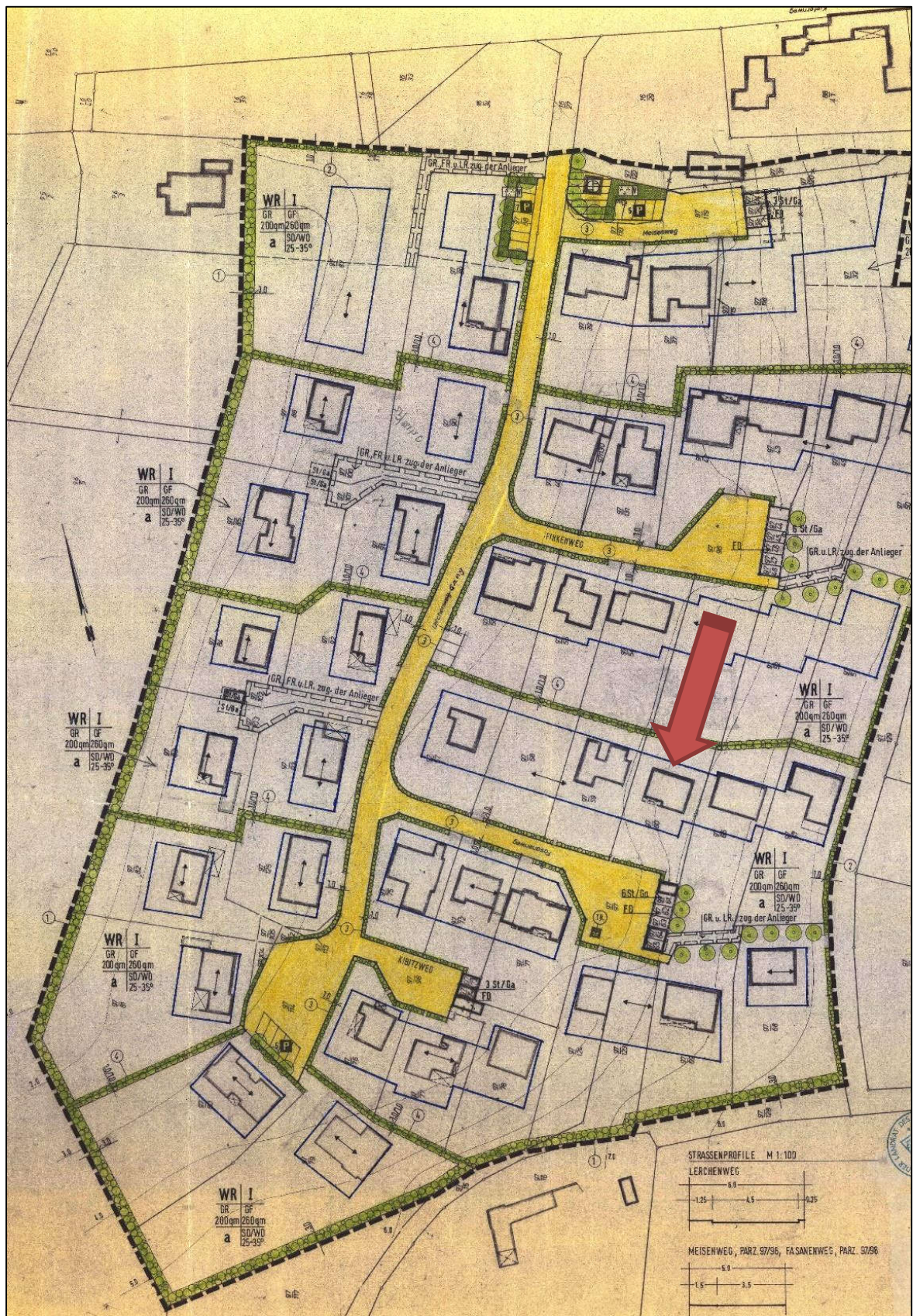
Aktualität:

24.04.2023

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan



Bebauungsplan Nr. 4 (Teil A)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 04.02.2023

Flurstück: 97/60
 Flur: 1
 Gemarkung: Haßberg-Hohwacht

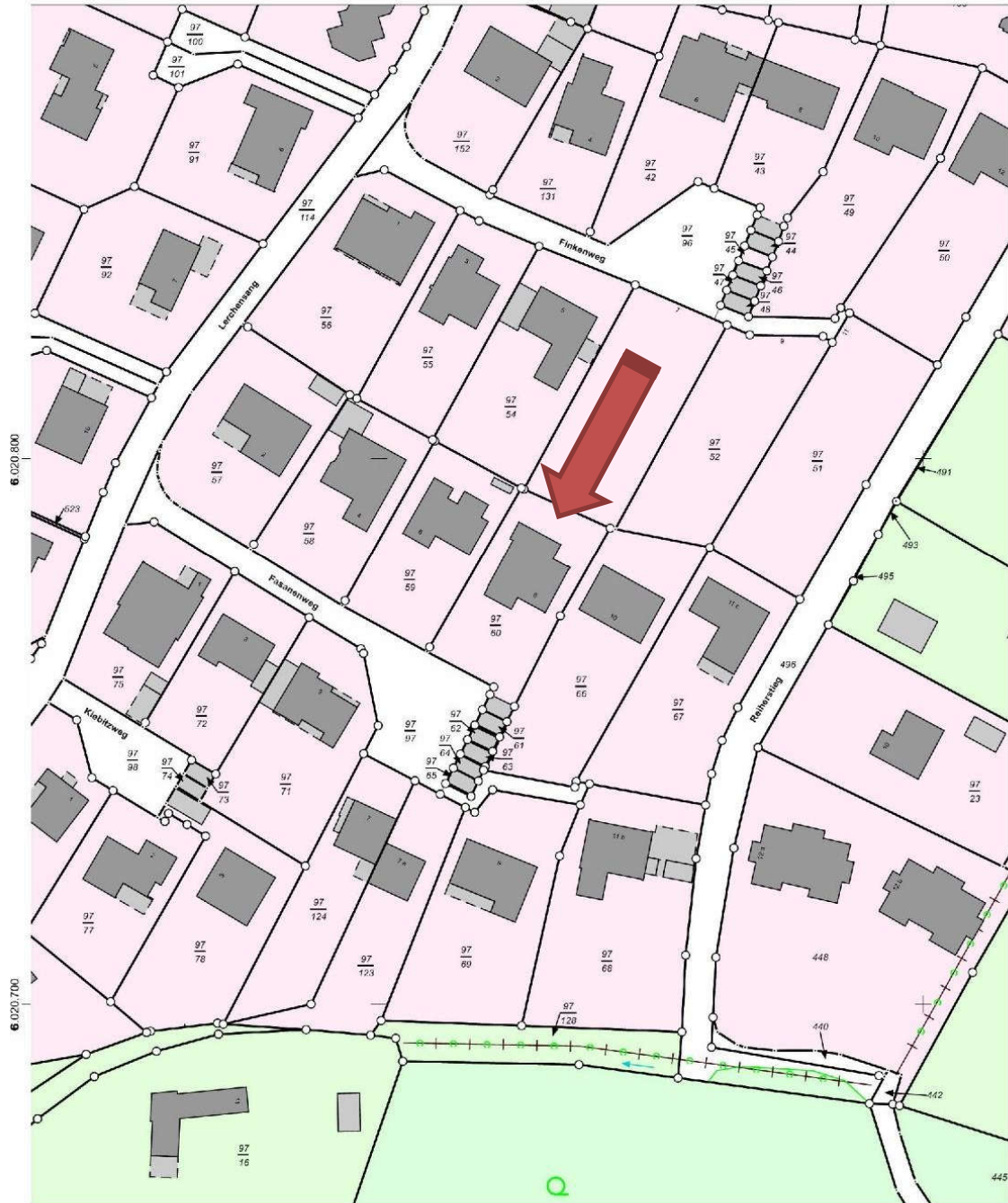
Gemeinde: Hohwacht (Ostsee)
 Kreis: Plön

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: LVermGeo SH
 Mercatorstraße 1
 24106 Kiel

Telefon: 0431-383-2019
 E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de



32.607.700

Maßstab: 1:1000

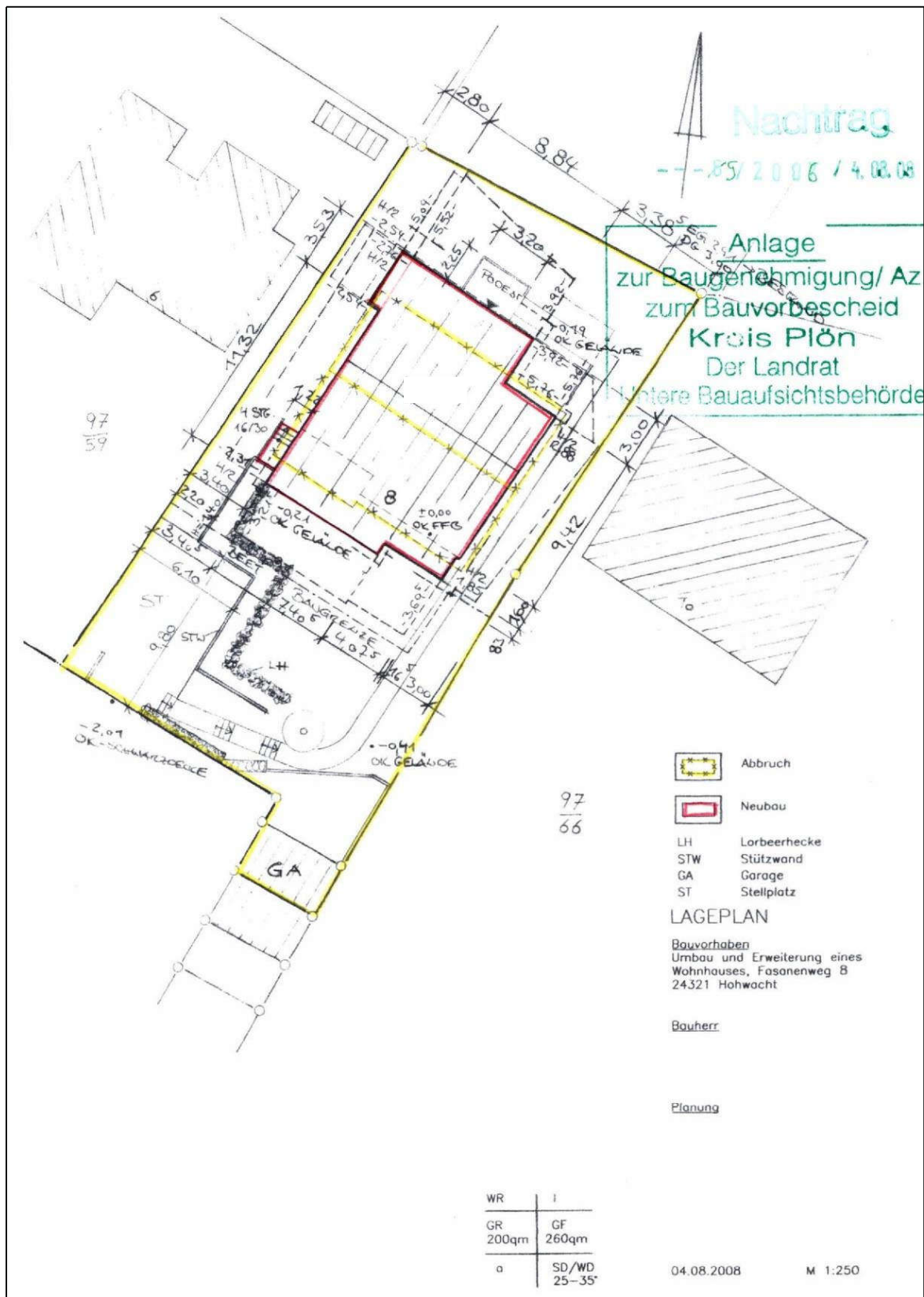


Meter

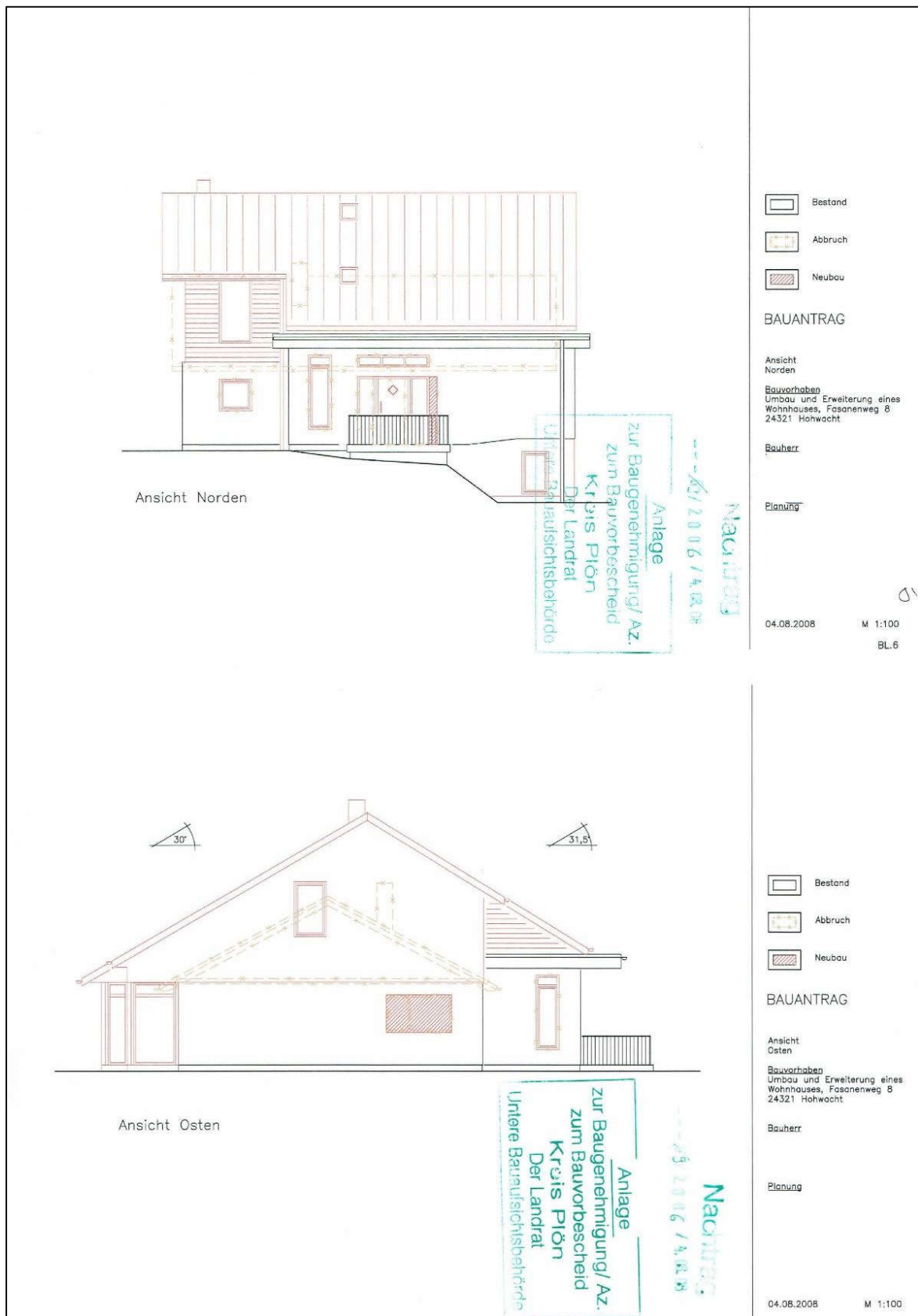
32.607.800



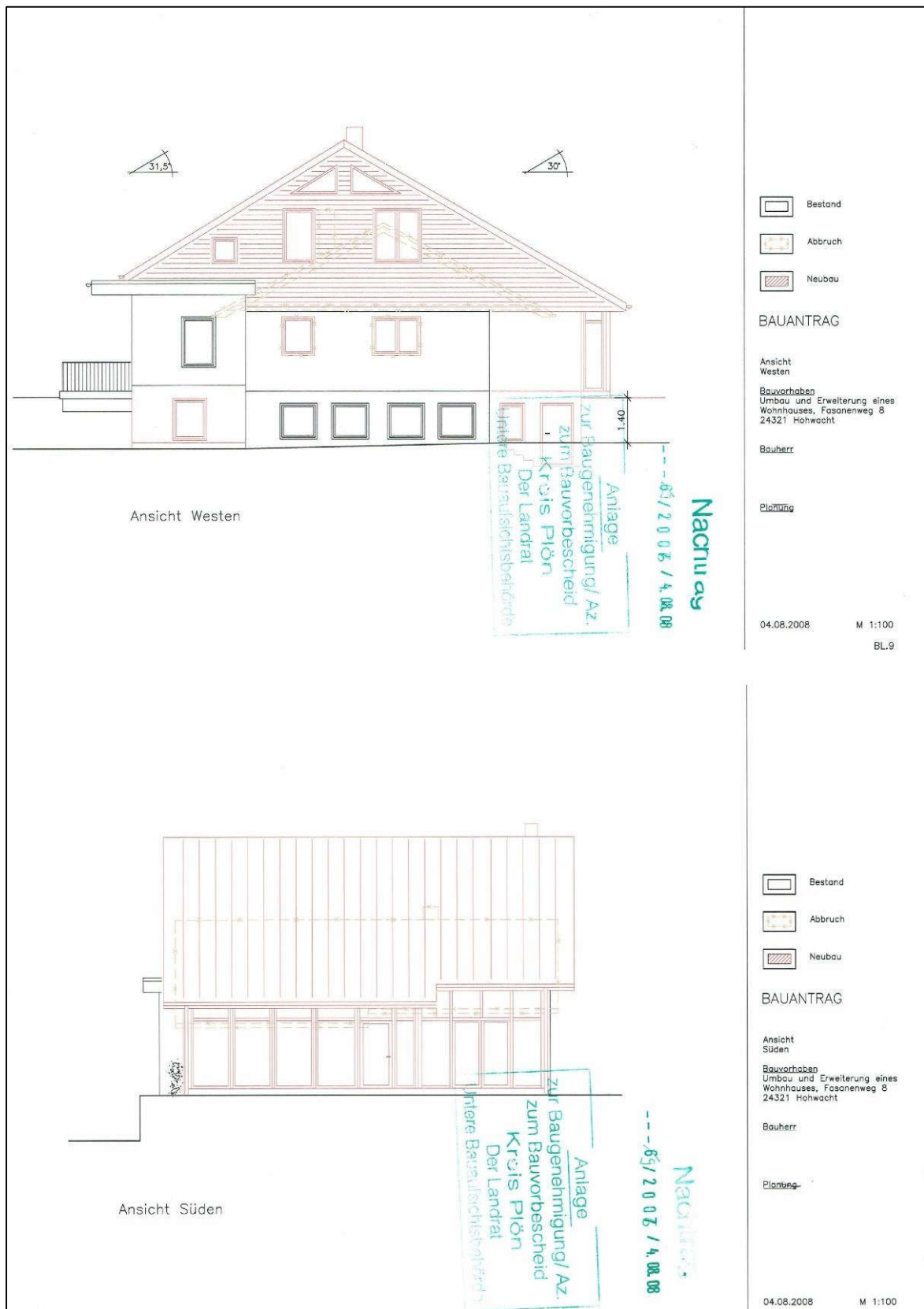
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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



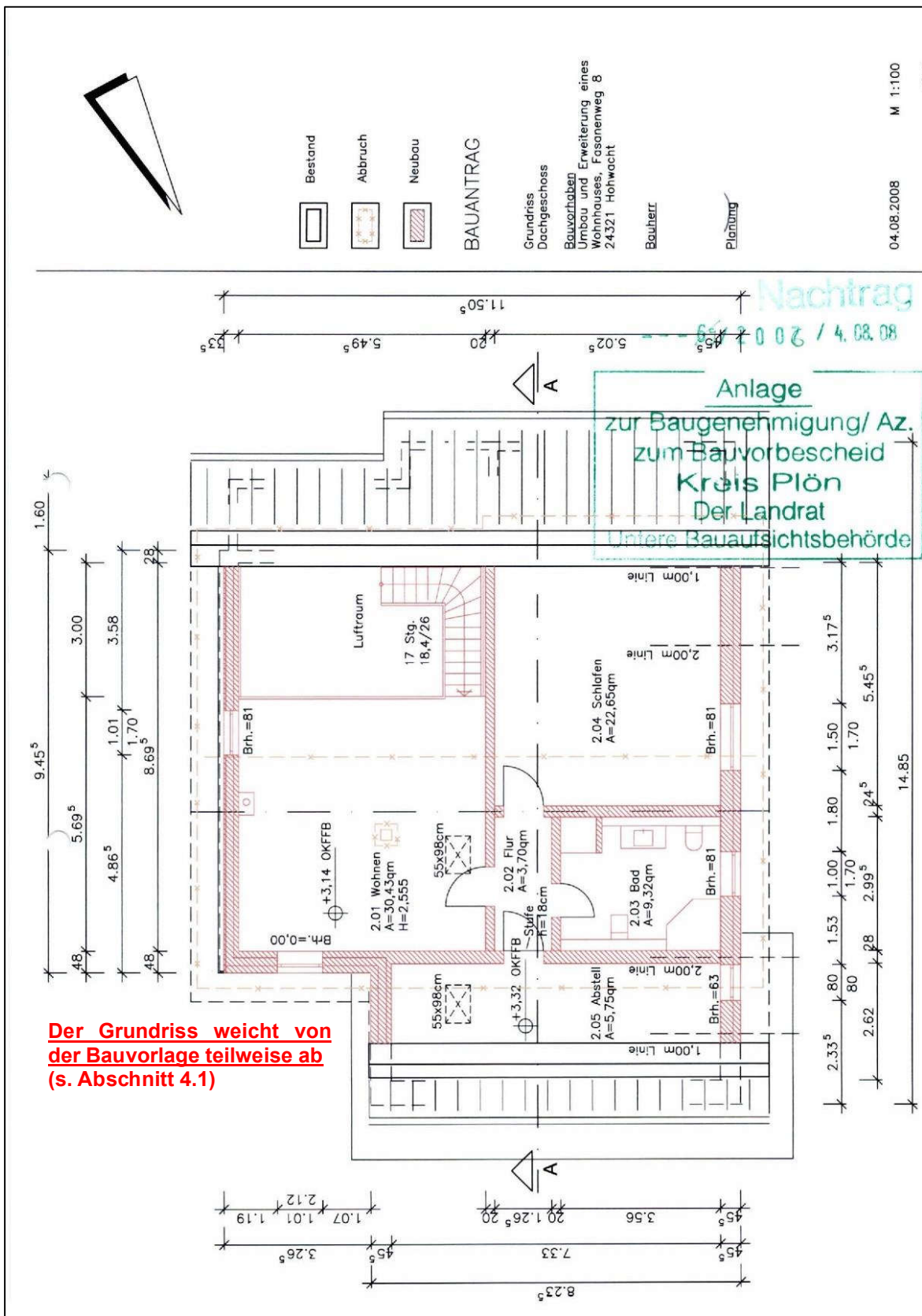
Lageplan



Nord- und Ostansicht



West- und Südansicht



DG-Grundriss

EINFAMILIENHAUS

24321 Hohwacht – Fasanenweg 8

WOHN – bzw. NUTZ – FLÄCHENRECHNUNGEN

KELLER-Geschoss KG	
Wohnen	7,82 qm
Flur	9,85 qm
Keller 1	10,46 qm
Keller 2	7,96 qm
Haustechnik	36,18 qm
NUTZ-Flächen NF	
Waschen	7,82 qm
Flur	9,85 qm
Keller 1	10,46 qm
Keller 2	7,96 qm
Haustechnik	36,18 qm
NUTZ-Flächen NF	
Waschen	7,82 qm
Flur	9,85 qm
Keller 1	10,46 qm
Keller 2	7,96 qm
Haustechnik	36,18 qm
NUTZ-Flächen NF	
Waschen	7,82 qm
Flur	9,85 qm
Keller 1	10,46 qm
Keller 2	7,96 qm
Haustechnik	36,18 qm
NUTZ-Flächen NF	
Waschen	7,82 qm
Flur	9,85 qm
Keller 1	10,46 qm
Keller 2	7,96 qm
Haustechnik	36,18 qm

ERD-Geschoss EG	
Wintergarten, unbeheizt	0,5x16,00 = 8,00 qm
Flur	2,47 qm
Vorraum	3,01 qm
Bad	9,64 qm
Schlafen	15,91 qm
Wohnen	30,61 qm
Küche	22,32 qm
Wintergarten, beheizt	17,90 qm
Flur	6,25 qm
Hauswirtschaftsraum	7,24 qm
WF	123,35 qm
NUTZ – Flächen NF	
123,35+8,00 =	NF 131,35 qm

DACH – Geschoss DG

WOHN – Flächen WF

Schlafen	H>2,30m	18,00 qm
Abstellen	H>1,50m – 2,30m	4,65 qm
Wohnen	H>1,50m	5,75 qm
Flur	H>2,30m	30,43 qm
Bad	H>2,30m	3,70 qm
WF		71,85 qm
NUTZ – Flächen NF		
Schlafen	22,65+4,65=	27,30 qm
Abstellen	5,75+5,75 =	11,50 qm
Wohnen-Flur-Bad		43,45 qm
NF		82,25 qm

GESAMTFLÄCHEN des Wohnhauses

WOHN-Flächen	KG	36,10 qm
	EG	123,35 qm
	DG	71,85 qm
NUTZ-Flächen	KG	67,46 qm
	EG	131,35 qm
	DG	82,25 qm
NF		281,06 qm

AUSSENFLÄCHEN

Garage	15,00 qm
Fläche neben Garage	20,62 qm
Eingangspodest	7,20 qm
Stellplatz-PKW	61,00 qm
Kelleraustrittstreppe	2,91 qm
91,73 qm	

GRUNDSTÜCKSFÄCHE incl. Garage

665,00 + 15,00 = 680,00 qm

Berechnung des Brutto-Raum-Inhaltes nach DIN 277

Nachtrag
 22-29/2006 / 4.08.08

Baumaßnahme O Neubau x Umbau x Erweiterung	Bauvorhaben Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses
Bauherr Frau	Grundstück Fasanenweg 8, 24321 Hohwacht

Brutto-Raum-Inhalt (BRI)













	Länge	Breite	Höhe	Faktor	cbm	Geschoss
	8,80 x	3,10 x	2,52 x	1,00 =	68,75	KG
	10,415 x	5,59 x	2,52 x	1,00 =	146,71	KG
abzügl.	1,78 x	0,65 x	2,52 x	1,00 =	2,92	KG
	11,48 x	11,02 x	3,14 x	1,00 =	397,24	EG
	7,35 x	0,83 x	3,08 x	1,00 =	18,79	EG
	8,84 x	3,00 x	3,14 x	1,00 =	83,27	EG
	14,850 x	11,505 x	4,63 x	0,5 =	395,52	DG
abzügl.	3,29 x	3,00 x	2,805 x	0,5 =	13,84	DG















Brutto-Raum-Inhalt (BRI) 1093,52 cbm gesamt

Brutto-Raum-Inhalt nach Umbau	1093,52 cbm
Brutto-Raum-Inhalt Bestand	<u>557,22 cbm</u>
Brutto-Raum-Inhalt Zugang	536,30 cbm

Aufgestellt:
 24321 ; 04.08.2008

Brutto-Rauminhalt (BRI)

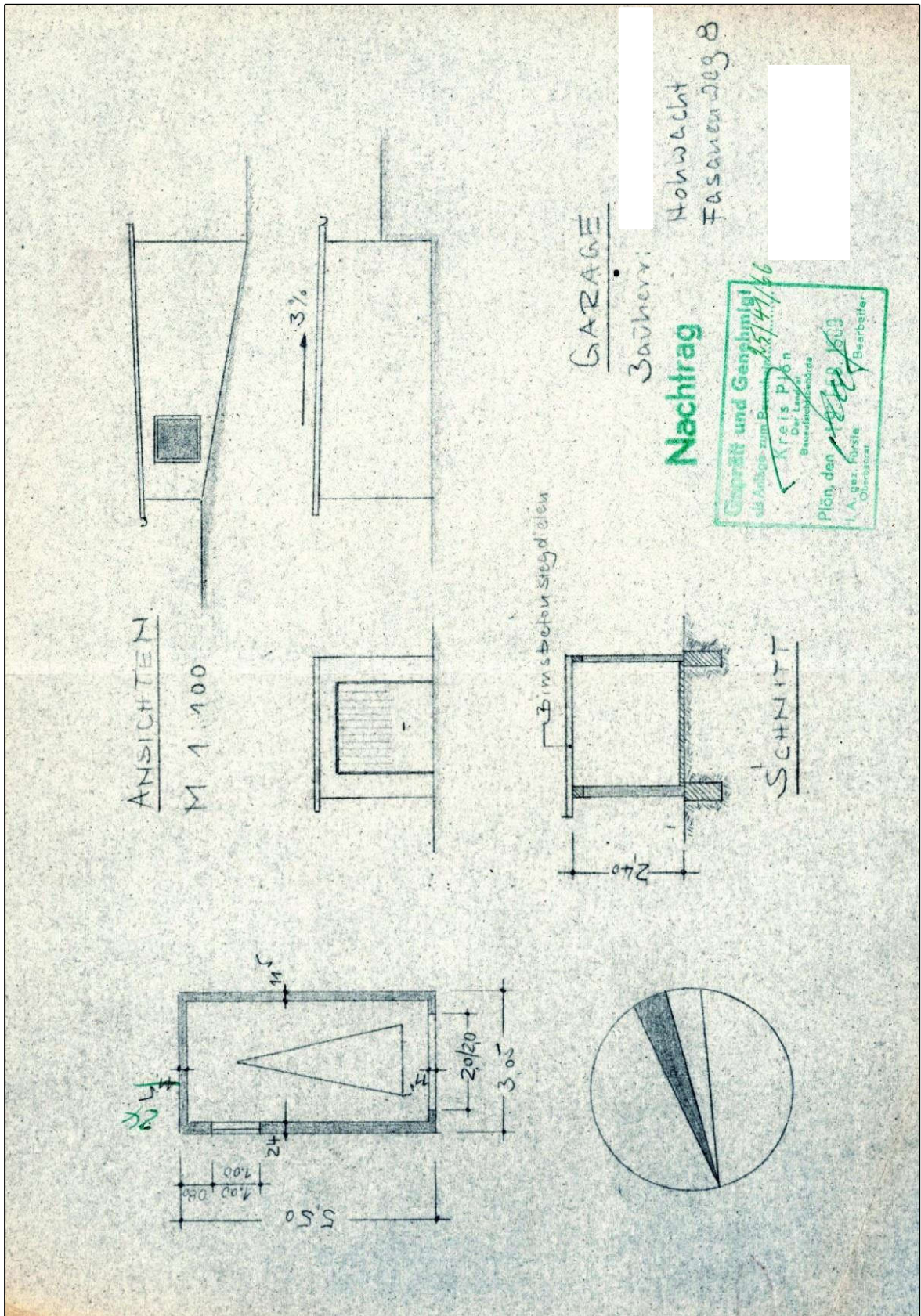
Normalherstellungskosten		Ein- und Zweifamilienhäuser	
BGF-bezogene NHK 2010 inkl. USt und 17 % BNK			
BGF*	 Ø 300 m²	 Ø 490 m²	 Ø 340 m²
Standard	655 725 835 1.005 1.260	545 605 695 840 1.050	705 785 900 1.085 1.360
	 Ø 290 m²	 Ø 420 m²	 Ø 320 m²
	655 725 835 1.005 1.260	570 635 730 880 1.100	665 740 850 1.025 1.285
	 Ø 210 m²	 Ø 340 m²	 Ø 180 m²
BGF*	790 875 1.005 1.215 1.515	585 650 745 900 1.125	920 1.025 1.180 1.420 1.775
Standard	785 870 1.000 1.205 1.510	620 690 790 955 1.190	720 800 920 1.105 1.385
	 Ø 230 m²	 Ø 320 m²	 Ø 210 m²
	720 800 920 1.105 1.385	620 690 790 955 1.190	785 870 1.000 1.205 1.510

Normalherstellungskosten		Ein- und Zweifamilienhäuser	
Wohnflächenbezogene* NHK 2010 inkl. USt und 17 % BNK			
	 1.01	 1.02	 1.03
	 1.04	 1.11	 1.12
	 1.13	Ø 150 m² Wohnfläche*	
Standard	1.505*	1.885*	1.595*
	1.670*	2.090*	1.780*
	1.920*	2.405*	1.640*
	2.310*	2.900*	1.890*
	2.900*	3.625*	2.275*
			2.845*
			2.700*
	 1.21	 1.22	 1.23
	 1.31	 1.32	 1.34
	 1.33	Ø 150 m² Wohnfläche*	
Standard	1.265*	1.335*	1.080*
	1.400*	1.480*	1.195*
	1.610*	1.705*	1.320*
	1.945*	2.055*	1.450*
	2.425*	2.570*	1.660*
			1.835*
			2.295*
			2.115*

Abweichende Gebäudetyp		Anmerkungen		Faktor	
Zweifamilienhäuser				1,05	
Doppelhaushälften/Reihenerdhäuser		gleiche Objektgröße		0,94	
Reihenmittelhäuser		wie freistehende EFH*		0,88	
Fertighäuser					
* in massiver Bauweise*		<1990 / ≥1990 / >2010		0,84*(0,92*/0,97*	
* in Tafel-/Rahmenbauweise*		<1990 / ≥1990 / >2010		0,80*(0,90*/0,95*	
Wochenend-/Ferienhäuser*				0,90*	
Wohnunterkünfte für Arbeiter*		massive Bauweise		0,80*	
		Tafel-/Rahmenbauweise		0,70*	
Fachwerkhäuser (Eiche)*				0,92*	
Fachwerkhäuser (Nadelholz)*				0,85*	

Tab. 3-2: NHK 2010 in €/m² BGF für freistehende Einfamilienhäuser, gegliedert nach Gebäudetyp und den fünf Gebäudestandards

Tab. 3-3: NHK 2010 in €/m² Wohnfläche (WF) für frst. EFH, gegliedert nach Gebäudetyp und den fünf Gebäudestandards



Bauvorlage der Pkw-Garage



Bild 1: Fasanenweg (etwa Nordwest-Südost-Richtung)



Bild 2: Grundstückszufahrt bzw. Vorgartenbereich und Pkw-Garage



Bild 3: Straßenansicht des Grundstücks



Bild 4: Grundstückszufahrt bzw. Pkw-Stellplatz



Bild 5: Treppenaufgang bzw. Zuwegung zwischen Pkw-Stellplatz und Wohnhaus



Bild 6: Pkw-Garage als Seitenansicht und Draufsicht



Bild 7: Südansicht des Wohnhauses



Bild 8: Blick entlang der Wohnhaussüdseite mit Wintergarten und Terrasse



Bild 9: Blick von der Wohnhaussüdseite Richtung Straße



Bild 10: Giebelostansicht des Wohnhauses



Bild 11: Nordost(teil)ansicht des Wohnhauses mit An-/Vorbau



Bild 12: Nordansicht des Wohnhauses (vom Nachbargrundstück aus)



Bild 13: Blick entlang der Wohnhausnordseite mit Hauseingangspodest



Bild 14: Hauseingangsbereich als Detailaufnahme



Bild 15: Blick entlang der Wohnhauswestseite Richtung Straße



Bild 16: Westansicht des Anbaus als Detailaufnahme



Giebelwestansicht des Wohnhauses mit Kellerfenstern über Gelände



Bild 18: Treppe mit Außentür zum KG-Hausanschlussraum



Bild 19: Südwestansicht des Wohnhauses



Bild 20: Westansicht der Vorgartenbegrenzung mit Betonwinkelstützelementen