



THILO RUDROFF REV

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

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön
- Abteilung 8 -
Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Geschäfts-Nr.: 8 K 4/25

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

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

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

Datum: 09.09.2025

Az.: 25-07-17

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

GUTACHTEN

- ohne Grundstücks- und Gebäudeinnenbesichtigung -
über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks
Am Berg 25 in 24326 Dersau



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 17.07.2025 ermittelt mit rd.**

272.000,00 €.

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	9
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	10
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	10
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	10
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	11
3.5.4	Baulasten	11
3.5.5	Denkmalschutz etc.	11
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	11
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
4.1	Allgemeines	12
4.2	Rohbaumerkmale	12
4.3	Ausbauzustand	13
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	14
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	14
4.6	Bauzahlen	15
4.6.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	15
4.6.2	Wohnfläche (WF)	15
5	Ermittlung des Verkehrswertes	16
5.1	Vorbemerkung	16

5.2	Definition des Verkehrswertes	16
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	17
5.4	Sachwertermittlung	19
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	20
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	20
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	21
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	22
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	23
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	25
5.4.2.4	Baunebenkosten	25
5.4.2.5	Baupreisindex	25
5.4.2.6	Regionalfaktor	26
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	26
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	28
5.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	29
5.5	Verkehrswert	30
5.5.1	Marktanpassung	30
5.5.1.1	Allgemeines	30
5.5.1.2	Sachwertfaktor	33
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
5.5.3	Verkehrswaltergebnis	35
5.5.4	Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter	36
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	38
8	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 13.06.2025, zugestellt am 25.06.2025, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Dersau Blatt 413** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 17.07.2025 (Tag der Orts(außen)besichtigung).

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 (17.07.2025).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 879 m² großes Grundstück, das in verblendeter Holzständerbauweise mit einem nicht unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit Erdgeschoss und konstruktiv nicht ausbaufähigem Dachgeschoss (Dachneigung 30° mit Fachwerkbinder) bebaut ist. Die Wohnfläche beträgt nach der Bauvorlage 95,66 m². Das Baujahr ist 2010/2011. Hinzu kommt ein Carport-Stellplatz. Das Grundstück konnte vom Sachverständigen nicht betreten und die Immobilie folglich auch nicht von innen besichtigt werden.

1.6 Grundstücksanschrift

Am Berg 25, 24326 Dersau.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. Die Immobilie wird vermutlich vom Eigentümer allein bewohnt.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Orts(außen)besichtigung hat der Sachverständige am 17.07.2025 gegen 09:00 Uhr mit einem Zeitaufwand von etwa 10 Minuten durchgeführt (Begründung siehe nachstehend).

1.9 Besichtigungsumfang

Der Sachverständige hat dem Eigentümer den Zeitpunkt der geplanten Ortsbesichtigung mit Einschreiben vom 30.06.2025 für den 17.07.2025 um 09:00 Uhr mitgeteilt. Ein Widerspruch erfolgte bis zum 17.07.2025 nicht. An diesem 17.07.2025 um kurz vor 09:00 Uhr hat der Sachverständige den Eigentümer straßenseitig vor dem mit einem Fahrradschloss abgesperrten Gartentor des Grundstücks angetroffen. Ohne auf weitere Gesprächsinhalte näher eingehen zu wollen sei mitgeteilt, dass der Eigentümer ausdrücklich klargestellt hat, dass sowohl eine Innenbesichtigung der Immobilie als auch das Betreten des Grundstücks verweigert wird. In diesem Zusammenhang wird noch auf zwei am Gartentor angebrachte Schilder verwiesen, die vom Sachverständigen fotografisch festgehalten wurden (siehe Anlage 10 Bild 3 und 4).

Wie in vergleichbaren Fällen üblich, erfolgt diese Wertermittlung nach dem äußeren Anschein (d.h. von außerhalb der Grundstücks- und Gebäudegrenzen) und den behördlich zur Verfügung stehenden Baugenehmigungsunterlagen, sodass hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale sowie des baulichen Unterhaltungszustands eine nicht unerhebliche Wertermittlungs- bzw. Ergebnisunsicherheit des Gutachtens verbleibt. Wie dem Bildnachweis in Anlage 10 zu entnehmen ist, war eine konkrete Einsichtnahme in die Grundstücksfreiflächen (einschließlich Gebäude) aufgrund des Bewuchses nicht möglich.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 17.02./05.03.2025.
- Aus der Grundakte angeforderte Eintragungsbewilligung betreffend Abteilung II lfd. Nr. 1, die am 03.09.2025 zugesandt wurde.

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

- Kopie der Baugenehmigungsakte der Untere Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön, die am 03.07.2025 per E-Mail als PDF-Datei zugesandt wurde.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:500 vom 16.07.2025.
- Auskunft des Amtes Großer Plöner See zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 19.08.2025.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Dersau vom 08.09.2025.
- Internetseiten des Amtes Großer Plöner See/des Kreises Plön (u.a. Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2023/2024 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Dersau Blatt 413** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Dersau	003	198/34	Gebäude- und Freifläche, Am Berg 25	879 m ²

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Grunddienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Dersau Blatt 379; gemäß Bewilligung vom 20.04.2010 (Notar ...); eingetragen am 09.07.2010.

2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 4/25); eingetragen am 05.03.2025.
---	--

Hinweis: Das in Abteilung II mit der lfd. Nr. 1 eingetragene Recht ist auftragsgemäß gesondert zu bewerten (s. Abschnitt 5.5.4).

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind dem Sachverständigen weder aus behördlich zur Verfügung gestellten Unterlagen noch durch Mitteilungen Dritter bekannt geworden. Darüber hinaus wurden durch den Sachverständigen auch keine weiteren Nachforschungen angestellt. Auf ein begünstigendes Recht ist gesondert hinzuweisen (s. Abschnitt 5.5.4).

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Dersau, und zwar im westlichen Gemeindegebiet auf der Ostseite der Erschließungsstraße dieses Wohnbezirks, die von der Dorfstraße im Osten angelegt ist. Während die Dorfstraße mit etwa 2 km Länge eine innerörtliche Haupterschließungsfunktion und als Landesstraße 68 gleichzeitig eine überörtliche Funktion zwischen der B 430 im Norden zwischen Plön und Neumünster und Bad Segeberg über Stocksee im Süden hat, bleibt die Straße Am Berg nur den vergleichsweise wenigen Anliegern vorbehalten, sodass nach örtlicher Feststellung eine ruhige Wohnlage vorhanden ist. Dies gilt umso mehr, als dass das Grundstück in sog. zweiter Bebauungsreihe – am Ende eines kurzen Stichweges – liegt. Das Grundstück ist Bestandteil eines in den 2000er Jahren entstandenen Neubaugebiets westlich des Dorfzentrums. Die Nachbarschaftslage wird baulich geprägt durch Ein-/Zweifamilienhäuser in eingeschossiger offener Bauweise. Der Außenbereich beginnt unweit westlich. Im Osten grenzt noch eine kleinere Grünfläche an.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Großer Plöner See mit Sitz in Plön angehörige politische Gemeinde Dersau hat auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2022 zurzeit 968 Einwohner. Das 751 ha große Gemeindegebiet liegt im Schleswig-Holsteinischen Hügelland am Westufer des Großen Plöner Sees etwa 10 km südwestlich der Kreisstadt Plön. Nachbargemeinden sind

Ascheberg im Norden, Nehnten im Osten, Kalübbe im Westen und Stocksee im Süden. Den Schwerpunkt des Siedlungsbereiches der Gemeinde bildet die Hauptortslage von Dersau. Neben dem Hauptort bestehen einzelne Außenbereichslagen und Einzelhöfe, die sich über das Gemeindegebiet verteilen. Dersau ist in seiner heutigen Bebauungsstruktur immer noch klar als ein für die Region typisches Straßendorf zu erkennen. Die Wirtschaft des anerkannten Erholungsortes ist von der Landwirtschaft und vom Tourismus mit Campingplätzen am Großen Plöner See (dort mit Einkaufsmöglichkeit in den Sommermonaten) geprägt. Die infrastrukturelle Ausstattung ist bis auf typisch dörfliche Einrichtungen und Vereine (z.B. Kindergarten, Dorftreff, Feuerwehr) ansonsten eher ländlich bescheiden. Die Ortslage ist an den ÖPNV mit Busverkehr angebunden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind über die B 430 nach 4 km nächstgelegenen in der Gemeinde Ascheberg oder nach 11 km im Zentrum der Kreisstadt Plön erreichbar. Die Stadt Plön ist wirtschaftliches, geschäftliches und kulturelles Zentrum der Region und hat mit zurzeit etwa 8.834 Einwohnern die landesplanerische Funktion eines Unterzentrums mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums. Die Entfernung bis zum Zentrum der Landeshauptstadt Kiel beträgt über die Stadt Plön mit der B 76 rund 40 km.

Insgesamt gesehen handelt es sich um eine ruhige Wohnlage innerhalb einer Landgemeinde am Großen Plöner See mit im Äußeren insoweit attraktivem landschaftlichen Lagewert. Die eher mäßige infrastrukturelle Ausstattung wird mit der B 430 durch eine gute überregionale Verkehrsanbindung gemindert, denn die Gemeinde Ascheberg und die Stadt Plön liegen nicht allzu weit entfernt und sind für den motorisierten Individualverkehr recht zügig erreichbar.

3.2 Erschließungssituation

Die Straße Am Berg ist mit einer Schwarzdecke befestigt, der von der Fahrbahn räumlich abgegrenzte Gehweg auf der Westseite mit Betonrechtecksteinen. Parkbuchten parallel zur Fahrbahn sind auf der gegenüberliegenden Seite abschnittsweise vorhanden. Der mit einer Ausbaubreite von 3 m und einer Länge von 28 m bis zu dem in 2. Bauzeile belegenen Grundstück in Nordost-Richtung führende Stichweg ist mit Betonrechtecksteinen befestigt.

Der Sachverständige geht davon aus, dass das Grundstück an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telefon sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser angeschlossen ist (siehe auch Abschnitt 5.5.4), sodass eine erschließungs- und ausbaubetragsfreie Baulandqualität besteht (baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV). Ein Gas- und Glasfaseranschluss ist vermutlich nicht vorhanden.

Das zur maßgeblichen Erschließungssituation darüber hinaus im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht ergänzend um Auskunft gebetene Amt Großer Plöner See hat mit Schreiben vom 19.08.2025 im Übrigen noch das Folgende mitgeteilt:

1. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße (Gemeindestraße).
2. Das Grundstück ist an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sowie an den Regenwasserkanal im Trennsystem sowie an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.
3. Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. BauGB, Geldleistungen nach § 64 BauGB bzw. Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB sowie Forderungen nach § 135 a BauGB und dem § 8 Kommunalabgabengesetz stehen nicht zur Abrechnung offen oder ruhen auf dem Grundstück.
4. Die Gemeinde Dersau plant keine Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen.

3.3 Beschaffenheit

Das Grundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches und einem Vergleich mit dem Liegenschaftsbuch eine Größe von 879 m². Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer Breite von etwa 32,5 m im Westen und 26 m als hintere Grenzlänge im Osten sowie einer in West-Ost-Richtung gemessenen Tiefe von etwa 26,5 m (Nordgrenze) und 33 m (Südgrenze) weitgehend regelmäßig, d. h. bis auf die mit etwa 4,5 m Breite leicht schräg versetzte Zufahrt an der Stichstraße annähernd quadratisch mit geradlinigen Grenzen. Der Verlauf der Geländeoberfläche ist mangels konkreter Einsehbarkeit nicht beurteilbar, vermutlich ist das Gelände aus topographischer Sicht durch Aufschüttungen dem Grundsatz nach mehr oder weniger eben. Die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf überzeugt nur insoweit, als dass das noch zu beschreibende Wohnhaus mit Grenzabständen von i.M. 5,5 m bis 6 m im hinteren Bereich errichtet wurde, sodass der Hauptwohnraum und die teilüberdachte Terrasse nach Südsüdost bis Westsüdwest ausgerichtet sind. Die größten Grundstücksfreiflächen befinden sich damit auf der attraktiven Süd- bis Westseite.

Die überbaute Grundfläche (GR) des Wohnhauses beträgt nach der Bauvorlage (12,20 m x 8,50 m) + (3,00 m x 5,20 m) = 119,30 m², was ohne Berücksichtigung von baulichen Nebenanlagen sowie versiegelten bzw. befestigten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 879 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,14 als bauliches Nutzungsmaß ergibt.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

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

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

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

3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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

3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

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

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der am 11.06.2002 in Kraft getretenen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Berg". Festgesetzt wurde nach der Planzeichnung (Teil A) ein allgemeines Wohngebiet (WA). Innerhalb der Baugrenzen sind eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Gebäudehöhe von 8,50 m zulässig. Weitere Inhalte sind den textlichen Festsetzungen (Teil B) zu entnehmen².

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

¹ Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_grosser_Ploener_See/Dersau/F/Neuaufstellung2005/2202_F_Neuaufstellung2005_Urkunde.pdf.

² Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_grosser_Ploener_See/Dersau/B5/Ur-schrift/2202_B5_AmBerg_Urkunde.pdf.

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem BauGB sowie das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der näheren Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände bestehen nach Auskunft des Amtes Großer Plöner See nicht.

3.5.4 Baulasten³

Nach schriftlich erteilter Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 08.09.2025 ist das Grundstück Gemarkung Dersau, Flur 3, Flurstück 198/34 im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Dersau nicht enthalten. Zulasten und zugunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen.

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Schutzzonen, Sachgesamtheiten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, Einzeldenkmale, Gründendenkmale etc. nicht eingetragen⁴.

Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt⁵.

Das Grundstück sowie nahezu die gesamte Ortslage von Dersau liegen in einem sog. archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem z.B. bei Aufgrabungsarbeiten mit archäologischer Substanz grundsätzlich zu rechnen ist⁶.

3.5.6 Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.

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

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

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

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

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

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁷

4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist in der Hauptsache mit einem Einfamilienhaus als Bungalow in verblendeter Holzständerbauweise bebaut. Das nach der Bauvorlage nicht unterkellerte Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und ein aus konstruktiven Gründen mit einer Dachneigung von 30° mit Fachwerkbändern nicht ausbaufähiges Dachgeschoss als Bodenraum. Das Erdgeschoss besteht nach der Bauvorlage aus drei Zimmern mit Küche, Bad, WC, Diele und Haustechnikraum mit Heizung. Die Wohnfläche wird in der Architektenberechnung mit 95,66 m² angegeben.

Die Bauanzeige gemäß § 68 Landesbauordnung (LBO) für den Neubau eines Wohnhauses ist am 15.06.2010 bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingegangen. Mit Abweichungsbescheid vom 05.08.2010 wurde ein Antrag vom 09.07.2010 für eine beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für eine Bodenauffüllung von bis zu 70 cm über dem Gelände unter Zugrundelegung der eingereichten Unterlagen zugelassen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Der Baubeginn wurde für den 09.09.2010 angezeigt, die Aufnahme der beabsichtigten Nutzung für den 15.02.2011, sodass am Wertermittlungsstichtag ein Gebäudealter von rund 14 Jahren besteht.

4.2 Rohbaumerkmale

Außenwände:	Nach der rudimentären Baubeschreibung vom 09.06.2010 sollen die Außenwände aus 11,5 cm Klinker, 4 cm Luftschicht, 1,2 cm Holzfaser- bzw. DWD-Platten, 14,5 cm Holzständer mit Dämmung, Dampfbremse, UK und Fermacellplatten bestehen.
Innenwände:	Die Innenwände werden in der Baubeschreibung nicht beschrieben. Anzunehmen sind ebenfalls beplankte Holzständerwände.
Geschossdecken:	Der untere Abschluss mit Kiesbett, Sperrschicht, Stahlbetonsohlplatte, Wärmedämmung, Estrich, Bodenbelag usw. wird nicht

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

beschrieben. Über dem Erdgeschoss liegt eine im Aufbau nicht näher beschriebene Holzbalkendecke. Angenommen wird Mineralwolldämmung mit unterseitig Gipskartonplatten auf Sparschalung, oberseitig vermutlich nur teilweise als Mittelgang gedielt.

Dach: Satteldach (30°) aus Fachwerkbindern mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen. Regentrinnen und Fallrohre vermutlich aus Zinkblech. Die Giebelflächen sind mit Profildaltern verschalt.

4.3 Ausbauzustand

Treppen: Infolge der nicht unterkellerten Bauweise mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss sind bis auf eine vermutlich vorhandene Einschubtreppe zum Bodenraum keine Treppen vorhanden.

Fenster: Da das Gebäude nur auf der Südseite von der nachbarlichen Zufahrt aus der Distanz teilweise einsehbar war, bleibt die Beschaffenheit der Fenster unbekannt. Der Baubeschreibung ist nur der Hinweis "Außenfenster und Außentüren Kunststoff weiß" zu entnehmen. Die Farbe weiß kann zumindest bestätigt werden. Eine Markise oder Vorbau-Außenrollladen war zusätzlich erkennbar.

Türen: Siehe Abschnitt Fenster bezüglich der Außentüren. Innen werden weiße Fertig- oder z.B. Kieferlandhaustüren angenommen.

Bodenbeläge: Durch die durch den Eigentümer nicht ermöglichte Innenbesichtigung sind an sich keine Aussagen möglich. Zumind. liegt die Vermutung nahe, dass Bad, WC, Küche und eventuell auch die Diele und der Haustechnikraum mit der Heizung gefliest sind.

Sanitäre Ausstattung: Nach der vorhandenen Grundrisszeichnung separater WC-Raum mit WC und Waschtisch und ein Bad mit Einbauwanne, Dusche, Waschtisch und einem Waschmaschinenanschluss. Die Qualität der Ausstattung etc. bleibt vollständig unbekannt.

Beheizung: Nach der Baubeschreibung soll eine "Luft-Wärmepumpe - Direktheizung mit Trinkwassererwärmung" und ein "Lüftungssystem ohne Wärmerückgewinnung" vorhanden sein. Weitere technische Informationen liegen insgesamt nicht vor. Gleiches gilt für

die Art der Wärmeabgabe z.B. mit Fußbodenheizung oder mit handelsüblichen Plattenheizkörpern. Nachrichtlich ist noch mitzuteilen, dass nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers für das Gebäude keine Feuerungsanlagen gemeldet sind.

Sonstiges:

Die Ausstattung der Küche bleibt unbekannt. Zu den sonstigen Ausstattungen, Einrichtungen, haustechnischen Installationen etc. sind ebenfalls keine Ausführungen möglich. Es ist noch darauf hinzuweisen, dass aus der Distanz erkennbar vor dem Gebäude einige PV-Module und eine vertikale Kleinwindkraftanlage (?) aufgestellt wurden. Nähere Informationen z.B. mit oder ohne Batteriespeicher etc. liegen nicht vor. Die nicht mit dem Gebäude fest verbundenen Bauteile werden auch insoweit nicht bewertet.

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die ortsüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Ansonsten können die Außen- und sonstigen baulichen Nebenanlagen nur für den ausweislich des Bildnachweises aus der Ortsbesichtigung gering einsehbaren Teil beschrieben werden. Das Grundstück wird zur Straße durch ein Stahltor mit Stabgitter und ansonsten mit Maschendrahtzaun begrenzt. Ob dieser auch umlaufend vorhanden ist, bleibt unbekannt. Hinter dem Tor waren teilweise eingewachsene Rasengittersteine erkennbar. Nach dem Lageplan des Bauanzeigeverfahrens wurden zwei Stellplätze nachgewiesen, die mit der Zufahrt mit Rasengittersteinen und Pflastersteinen befestigt sein sollen. Über die weitere Befestigung der Zuwegung und der Terrasse liegen keine Informationen vor. Nördlich der Zufahrt befindet sich ein Carport, der in der Bauakte nicht verzeichnet und in der Liegenschaftskarte nicht eingemessen ist. Soweit vorderseitig eingeschränkt erkennbar als Holzkonstruktion mit Satteldach und Betonplatten als Bodenbelag. Ansonsten handelt es sich nach dem äußeren Eindruck um eine naturnah wirkende Gartengestaltung mit überständigen Gräsern sowie hochgewachsenen Gehölzen und Sträuchern, die eine Einsicht in die Grundstücksflächen weitgehend verhindern.

4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung

Da das Grundstück nicht betreten und die Immobilie von innen nicht besichtigt werden konnte, bleiben der bauliche Erhaltungszustand und die tatsächlichen Ausstattungsmerkmale unbekannt. Zudem war der Blick auf das Gebäude nur eingeschränkt von der Südseite möglich. Andererseits sind gravierende Mängel und Schäden angesichts eines bisherigen Gebäudealters von <15 Jahren eher unwahrscheinlich. Gleichwohl können nutzungsbedingte, übliche Schönheits- sowie Kleinreparaturerfordernisse keineswegs ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

Soweit eingeschränkt möglich, hat der Sachverständige die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie modellbedingt eine überwiegend mittlere Ausstattungsqualität auf, was allein im Baujahr 2010/2011 begründet ist.

Die Ausstattungsmerkmale sind nach den Kriterien der ImmoWertV bzw. NHK 2010 damit im Wesentlichen etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 3 einzuordnen (Modellansatz).

4.6 Bauzahlen

4.6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Erdgeschoss: $(12,20 \text{ m} \times 8,50 \text{ m}) + (3,00 \text{ m} \times 5,20 \text{ m}) =$ **119,30 m²**

Hinweis: Die BGF des Dachgeschosses wird aus konstruktiven Gründen nicht berücksichtigt.

4.6.2 Wohnfläche (WF)

Erdgeschoss: Wohnen/Essen **35,14 m²**

Küche	6,25 m ²
HWR	7,00 m ²
Diele	11,77 m ²
Zimmer 3	11,81 m ²
Schlafen 2	17,03 m ²
Bad	<u>6,66 m²</u>
	95,66 m²

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Vorbemerkung

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

5.2 Definition des Verkehrswertes

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

Anders formuliert handelt es sich um einen Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Mithin entspricht der Marktpreis (Verkehrswert) dem, was Käufer zu zahlen bereit sind und was Verkäufer akzeptieren! Voraussetzung dafür ist, dass

den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Dabei ist auch davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden⁸.

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.

⁸ 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.

Das Vergleichswertverfahren scheidet bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern regelmäßig meist daran, dass aus Gründen eines hohen Maßes an vorhandener Individualität weder eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen (direkter Preisvergleich) noch hinreichend geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- oder Sachwertverfahren immer noch am besten zu überzeugen vermag.

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

Ein klassisches Ertrags(wert)objekt ist hier nicht vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren wegen des vorrangig eigenwohnlichen Nutzungshintergrundes nicht zu sachgerechten Ergebnissen führt. Dies vor allem auch deshalb nicht, weil für den Grundstücksteilmarkt der üblicherweise eigengenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser weder objektspezifisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze noch marktüblich erzielbare Vergleichsmieten in einer ausreichenden Qualität und Quantität zur Verfügung stehen, sodass es an zuverlässigen Marktdaten mangelt und eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Auf ein lediglich "Papier schwärzendes" und den Gutachtenumfang sprengendes Ertragswertverfahren ist daher ausdrücklich zu verzichten. Im Übrigen ist es ausreichend, die Wertermittlung mit nur einem Wertermittlungsverfahren durchzuführen, insbesondere dann, wenn das gewählte Verfahren (siehe dazu nachstehend) die Anschauungen des jeweils maßgebenden Grundstücksteilmarktes zutreffend widerspiegelt.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie zunächst individuell gestaltete Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gebaut und gekauft) werden. Ein- und Zweifamilienhäuser werden in aller Regel nämlich nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zumindest zum überwiegenden Teil selbst bewohnt. Für diesen steht damit die Annehmlichkeit im Vordergrund, ungestört nach seinem Geschmack und ohne

Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Haus wohnen zu können. Hierfür ist er bereit, Mittel aufzuwenden, die, gemessen an dem im Falle einer Vermietung des Einfamilienhauses erzielbaren Nutzungsentgelt, eine deutlich geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals "erarbeiten" als z. B. ein weniger aufwendig bebautes Mietwohngrundstück. Der Eigentümer eines Einfamilienhauses rechnet regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr meist persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf derartiger Grundstücke weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens auch noch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schielt" also auf die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab, wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten Preissteigerungen und Kostenpositionen, unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen sowie der Kauf des fertigen und sichtbaren Produktes an Stelle der Bauzeichnung hinzukommen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks marktüblich mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

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

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 der ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes, den

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

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

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

5.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

5.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks

Am Anfang der Sachwertermittlung steht stets die Ermittlung des Bodenwertes, der sich als Anteil des Bodens am Grundstückswert versteht, insbesondere auch am Verkehrswert eines

bebauten Grundstücks. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) nach der Grundsatzregelung des § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (direkter Preisvergleich). Voraussetzung ist, dass Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Etwaige Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind auf der Grundlage von geeigneten Indexreihen oder von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

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

5.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht sachgerecht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbar anzusehenden Nachbarschaftslage⁹ in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreisvereinbarungen z.B. aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden

⁹ 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.

Abschnitt auf der Grundlage des für die Gemeinde Dersau zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von 110,00 €/m² festgestellt¹⁰. Inhaltlich handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 2) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener eingeschossiger Bauweise mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und ausbaubetragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es hingegen nicht.

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

Das Bewertungsgrundstück hat einen vergleichbaren Entwicklungs- und Erschließungszustand, es ist also mit den Kriterien des Richtwertgrundstücks in Übereinstimmung befindlich. Nachdem auch die allgemeinen äußeren und inneren Lagekriterien durch den Glücksfall eines geeigneten Richtwertgrundstücks aus der direkten, und damit lagegleichen Nachbarschaft im zonalen Vergleich keine besonderen Vor- und Nachteile bzw. wertrelevanten Abweichungen erkennen lassen, da der Bodenrichtwert auf eine durchschnittliche Normallage – also mit weitgehend mittleren Kriterien – eines sowohl räumlich eng begrenzten als auch baulich weitgehend homogen strukturierten Wohnsiedlungsgebiets (Bebauungsplanes Nr. 5) bezogen ist, sind mehrere der sonst wertbildenden Faktoren unberücksichtigt zu lassen, weil sie im Wesentlichen bereits Gegenstand der Bodenrichtwertermittlung geworden sind, sodass sich etwaige Zu- und Abschläge auf ein nur geringes, mithin vernachlässigbares Maß reduzieren¹¹.

¹⁰ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

¹¹ Soweit der Standort des Gebäudes aus Gründen der Sonnenorientierung i.V. mit dem quadratischen Zuschnitt zwar nicht vollständig überzeugt, findet mit der im zonalen Vergleich leicht besseren Wohnruhe in 2. Bebauungsreihe ein Ausgleich statt.

Damit verbleibt im Wesentlichen die abweichende Grundstücksfläche. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks für den sachwertorientierten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser umso kleiner, je größer das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert. Das Bewertungsgrundstück ist mit 879 m² etwas größer als das nur 800 m² große Bodenrichtwertgrundstück oder die immer kleiner werdenden Grundstücke in den Neuerschließungsgebieten, was nach Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück mit der Formel: $y = 1,48006 * \text{EXP}(-0,000168 * x) / 1,2939281$ einen Umrechnungskoeffizienten von rund 0,985 ergibt¹².

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

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

$$879 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ €/m}^2 \times 0,985 \times 0,90 = 85.715,69 \text{ €}$$

rd. 86.000,00 €

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

¹² Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 77.

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

Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte (Modellkosten) zugrunde zu legen. Besonders preisgünstige oder überzogene Herstellungskosten müssen dabei außer Betracht bleiben. Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 1 der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger Verlag veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, die als Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 in die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV übernommen wurde. In diesen Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden nach Gebäudearten (Gebäudetypen) differenziert und nach drei Stufen des Gebäudestandards (Standardstufen) ausgewiesen¹⁴. Für die Gruppe der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit den Gebäudearten Nr. 1.01 - 3.33 enthalten die NHK 2010 im Unterschied zu den übrigen Gebäudearten noch die beiden Standardstufen 1 und 2 mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr ganz zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m² BGF angegeben¹⁵.

Im Beurteilungsfall handelt es sich baulich um ein nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit Erd- und nicht ausbaufähigem Dachgeschoss als Bodenraum mit flacherer Neigung, sodass das Gebäude aus Sicht der Wertermittlung annähernd mit dem NHK-Typ 1.23 (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach) innerhalb der Standardstufe 3,0 mit einem Kostenkennwert von 1.180,00 €/m² BGF vergleichbar ist. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde eingangs mit 119,30 m² bereits vorermittelt. Hinzu kommt der alterswertgeminderte Sachwert des wertmäßig nachrangigen Carports als Bestandteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen. Im Übrigen werden Carports innerhalb der SW-RL bzw. der ImmoWertV nicht als eigenständiges Bauwerk mit NHK 2010 geführt.

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

¹⁵ Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der marktüblich 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). Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind in der Wertermittlung nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c (nicht überdeckt) zuzuordnen. 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.

5.4.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Nach den Modellparametern (Modellkosten) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für das Sachwertverfahren, denen die Ableitung der für die Marktanpassung erforderlichen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, erfolgt für besondere Bauteile/Einrichtungen (z.B. normale Gauben, Überdachungen o.ä.) kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK 2010 enthalten sind. Diese "Üblichkeit" wird nach dem erheblich eingeschränkten Kenntnisstand von außerhalb der Grundstücks- und Gebäudegrenzen beim Bewertungsobjekt vermutlich nicht wesentlich verlassen, sodass es nach Marktgesichtspunkten weder einer wert- noch kostenorientierten NHK-Erhöhung bedarf.

5.4.2.4 Baunebenkosten

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

5.4.2.5 Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse, die von denen des Wertermittlungsstichtages i.d.R. abweichen. Sie sind deshalb nach § 36 (2) ImmoWertV mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen (Baupreisindizes) auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umzurechnen. Baupreisindexreihen beschreiben die Entwicklung der Preise für den Neubau sowie für die Instandhaltung ausgewählter Bauwerksarten. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungs-

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

Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 2. Quartal 2025 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte und auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 188,6¹⁶.

5.4.2.6 Regionalfaktor

Der mit Neufassung der ImmoWertV in das Sachwertverfahren eingeführte Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der bundesdurchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (3) ImmoWertV). Aufgrund der Modellkonformität wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Auf eine Anpassung der Kostenkennwerte der NHK 2010 kann verzichtet werden, wenn bei der Ableitung der Sachwertfaktoren ebenfalls darauf verzichtet wird und somit die örtlichen Marktverhältnisse direkt mit dem Sachwertfaktor erfasst werden, was nach den aktuellen Modellvorgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach wie vor der Fall ist, sodass es keiner weiteren Regionalisierung der bundesdurchschnittlichen Herstellungskosten bedarf.

5.4.2.7 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels eines Alterswertminderungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei sorgfältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht i.d.R. dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den

¹⁶ Dies geschieht über folgende Formel: $BPI(\text{für den Wertermittlungsstichtag bezogen auf das Basisjahr } 2010 = 100) = BPI(\text{für den Wertermittlungsstichtag bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr}) / BPI(\text{für das Jahr } 2010 \text{ bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr}) \times BPI(\text{für das Jahr } 2010 \text{ bezogen auf das Basisjahr } 2010 = 100)$.

Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts – wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts – können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV).

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung der Sachwertfaktoren waren die Orientierungswerte gemäß Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie (SW-RL) heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel- und Reihenhäusern in Abhängigkeit der Standardstufeneinordnung auf 60 Jahre (Standardstufe 1) bis 80 Jahre (Standardstufe 5) begrenzt. Abweichend dazu beträgt die vom Gutachterausschuss 2022 übernommene Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der neuen ImmoWertV für Wohngebäude pauschal 80 Jahre. Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist nach den Modellvorgaben die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten. Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach Anlage 4 der SW-RL, die im Wesentlichen als Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 in die ImmoWertV übernommen wurde. Danach kann der Modernisierungsgrad aus einer Maßnahmentabelle mit max. 20 zu vergebenden Punkten einzelner Modernisierungselemente abgelesen und aus der ermittelten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad abgeleitet oder sachverständig eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 5 bis 10 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 10 bis 20 Jahre zurück (z.B. 15 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind¹⁷.

Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich dann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung einer Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL und in der neuen ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer auch direkt

¹⁷ 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.

abgelesen werden kann. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die tlw. noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag ein Alter von rund 14 Jahren. Der rechnerische Unterschiedsbetrag zwischen der Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter von 14 Jahren beträgt 66 Jahre. Die Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungselemente/-maßnahmen sind nicht zu berücksichtigen, so dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Modellvorgaben mit dem rechnerischen Unterschiedsbetrag aus der Gesamtnutzungsdauer und dem bisherigen Gebäudealter identisch ist. Die Berechnung des daraus resultierenden Alterswertminderungsfaktors ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt: Das sind 66 Jahre Restnutzungsdauer ÷ 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 0,825 (lineare Alterswertminderung).

5.4.2.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön, denen die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von durchschnittlich 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den in den Immobilienmarktberichten ab 2022 neu veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen zwischen 2% und 8% mit einer marktübliche Grundstücksgröße von 600 m² bis 1.100 m² berücksichtigt. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wie z.B. in der Landeshauptstadt Kiel oder im Kreis Rendsburg-Eckernförde halten hingegen einen pauschalen Ansatz von 5% der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisauflagen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honorieren" die Marktteilnehmer nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der hier vorgefundenen Form übernommen werden, sodass für die baulichen und sonstigen Außenanlagen 5% wirtschaftlich angemessen sind, das sind 10.951,87 €. Hinzu kommt der alterswertgeminderte Sachwert des Carports, der auf 3.500,00 € eingeschätzt wird.

5.4.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

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

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 5.4.2.2 ff.)

Gebäude	BGF	NHK 2010		
Wohnhaus	119,30 m ²	1.180,00 €/m ²	=	140.774,00 €

Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag:

= 140.774,00 € x 1,886 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor	=	265.499,76 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):	x	<u>0,825</u>
= vorläufiger Gebäudesachwert	=	219.037,30 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen	+	<u>14.451,87 €</u>
= vorläufiger Sachwert des Gebäudes und der Außenanlagen	=	233.489,17 €
+ Bodenwert des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)	+	<u>86.000,00 €</u>

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	319.489,17 €
	rd.	319.500,00 €

5.5 Verkehrswert

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

5.5.1 Marktanpassung

5.5.1.1 Allgemeines

Im Sinne der im Baugesetzbuch genannten Definition des Verkehrswertes (Marktwert) ist der Frage nachzugehen, was ein Erwerber ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen für das Bewertungsobjekt zu zahlen bereit wäre. Die juristische Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) besagt in aller Klarheit, dass es sich beim Verkehrswert um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Bundesgerichtshof hat hierzu einst ausgeführt: "Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufern und Verkäufern ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten¹⁸."

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

¹⁸ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis. Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

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

Wie bereits erläutert wurde, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein typisches Objekt zur Eigennutzung, für das hauptsächlich die bautechnischen und bodentypischen Merkmale wertbestimmend sind. Die Annehmlichkeit des schöneren Wohnens in den eigenen vier Wänden steht bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Vordergrund, sodass für diese Wertermittlung allein die durchgeführte Sachwertermittlung maßgeblich sein muss. Hinzu kommt, dass auch nur für dieses Verfahren die notwendigen (marktkonformen) Daten zur Verfügung stehen.

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

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

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

Die Zu- und Abschläge fallen für unterschiedliche Grundstücksarten und unterschiedliche Grundstückslagen unterschiedlich aus. Des Weiteren sind sie erfahrungsgemäß abhängig von der Größe, Beschaffenheit, Alter bzw. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, dem Bodenwert des Belegenheitsgebiets (Lage) und vor allem der Höhe des vorläufigen Sachwertes¹⁹. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegroße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden.

Die Marktanpassungszu- und abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich erst durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich noch eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

¹⁹ Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z. B. "unter 250.000,00 €" in der Regel weitaus besser verkaufen als z. B. in der Preisklasse von "über 350.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

5.5.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden 112 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 11/2023 bis 11/2024 mit einem mittleren Baujahr 1983 und einer Spanne von 1960 bis 2023, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden.

Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 190.000,00 € bis max. 650.000,00 € und mit Bodenwertniveauspannen von 70,00 €/m² bis 100,00 €/m² (Median: 100,00 €/m²) bis hin zu >210,00 €/m² (Median: 300,00 €/m²) recht anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages dem Grundsatz nach mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus entsprechend an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten ergeben sich vorwiegend Abschläge²⁰. Wird der aus Kaufpreisen für vergleichbar anzusehende Objekte abgeleitete Sachwertfaktor sachgerecht angewendet, entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichswertverfahren.

Im Beurteilungsfall ist die Immobilie in der linken Tabellenspalte mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 319.500,00 € zwischen 310.000,00 € und 320.000,00 € und in den rechten Tabellenspalten in der Boden(richt)wertniveauspanne von 70,00 €/m² bis 100,00 €/m² (konjunkturrell angepasst) einzuordnen, was einen Sachwertfaktor von 0,94 ergibt. Damit ist der Sachwertfaktor aber noch nicht abschließend gefunden, da es sich nicht in Gänze um einen Normalfall i.S. einer Standardimmobilie handelt. Vorhanden ist eine typisierte Holzbauweise (vermutlich in Teilfertigbauweise) mit Verblendung, die gegenüber konventionellen Massivhäusern weniger gut angenommen wird. Außerhalb der Modellvorgabe von 80 Jahren wird die Gesamtnutzungsdauer für eine derartige Bauweise auch meist kürzer eingeschätzt. Des Weiteren ist die Immobilie mit nur rund 96 m² Wohnfläche und drei Zimmern auch in dieser Sachwertgrößenordnung nicht wirklich attraktiv oder gar als familienfreundlich einzustufen. Außerdem fehlt es durch die nicht vorhandene Unterkellerung an Wohnneben- bzw. Ersatzraum z.B. für Hobby und Abstellzwecke. Diese Abweichungen sind bei vergleichender Betrachtung von negativem Charakter. Positiv ist allenfalls die bauliche Beschaffenheit als Bungalow (Wohnen auf einer Ebene), was von zumeist älteren und teilweise auch auswärtigen

²⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 90.

Erwerbern mit einer häufig abweichenden Preissensibilität nachgefragt wird. Nach Nachbewertungen regionaler Vergleichsgutachten ist der erforderliche Korrekturfaktor allein aus individuellen Gründen auf eine marktgerechte Größenordnung von 0,95 festzusetzen. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 Absatz 2 der ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ggf. eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich ist, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung von Sachwertfaktoren durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

Mithin gilt absolut:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	319.500,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	0,94
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,95</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	285.313,50 €
	rd.	285.000,00 €

5.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hingegen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden²¹, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverun-

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

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

Unter nochmaligem Hinweis auf den erheblich eingeschränkten Kenntnisstand von außerhalb der Grundstücks- und Gebäudegrenzen (Zutrittsverweigerung) ist eine Beurteilung des baulichen Unterhaltungszustands mit etwaigen Mängeln/Schäden nicht möglich. Auch die tatsächliche wohnbauliche Ausstattung bleibt in diesem Zusammenhang im Wesentlichen unbekannt. Ein verständiger Erwerber, der bei Nichtbesichtigungsmöglichkeit die Immobilie im Zustand der sprichwörtlichen "Katze im Sack" erwirbt, wird sich daher auf materielle Zusatzleistungen einstellen (müssen). Das Anpassungserfordernis aus Risikoversorgegründen wird hilfsweise auf -5% der Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag in Höhe von 265.499,76 € eingeschätzt, das sind rund -13.000,00 €. Es ist einsichtig, dass dieser moderate Sonderabschlag zu niedrig, zu hoch, zufällig richtig oder eventuell auch gar nicht erforderlich ist.

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	285.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
hier: Sonderabschlag aus Risikoversorgegründen	<u>-13.000,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Grundstücks	272.000,00 €

5.5.3 Verkehrswertergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Sachwert des Grundstücks, der nach den Vorschriften der §§ 35-39 ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 272.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung bereits berücksichtigt, sodass es an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf. Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks **Am Berg 25 in 24326 Dersau** am **Wertermittlungstichtag 17.07.2025** auf

272.000,00 €

(in Worten: zweihundertzweiundsiebzigttausend Euro)

festzustellen.

5.5.4 Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter

Das im Grundbuch **Blatt 413** in **Abteilung II** mit der **lfd. Nr. 1** eingetragenen Recht (s. Abschnitt 2.3) ist 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 Bewilligung der Grunddienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Dersau Blatt 379 geht zurück auf den Grundstückskaufvertrag vom 20.04.2010. Unter § 1 heißt es, *dass dem Käufer bekannt ist, dass sich auf dem Kaufgegenstand ein Regenwasserkontrollschacht nebst Leitungen befindet, der auch der Entsorgung des Nachbargrundstücks (Flurstück 198/32) dient. Zur Absicherung ist zugleich mit der Eigentumschreibung (sic) eine Grunddienstbarkeit in das Grundbuch des Kaufgegenstandes einzutragen. Der Schmutzwasserkontrollschacht nebst Leitungen, der der Entsorgung des Kaufgegenstandes dient, befindet sich auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 198/32). Dort ist zur Absicherung eine Grunddienstbarkeit eingetragen.*

Unter § 7 wurde die Grunddienstbarkeit mit nachfolgendem Inhalt bewilligt und beantragt: *a) der jeweilige Berechtigte ist berechtigt die auf dem Flurstück 198/34 verlegte Regenwasserleitung nebst Kontrollschacht zu nutzen, zu unterhalten und ggf. zu erneuern; b. der jeweilige Berechtigte ist berechtigt, das Grundstück selbst oder durch einen Beauftragten und durch die von ihm beauftragten Firmen zum Zwecke der Unterhaltung der Regenwasserleitung nebst Kontrollschacht nach Absprache mit dem Eigentümer ungehindert zu betreten und etwaige Aufgrabungen vornehmen zu lassen. Schuldrechtlich und nicht zur Eintragung in das Grundbuch bestimmt wird vereinbart, dass die Kosten der Unterhaltung und Erneuerung der Regenwasserleitung nebst Kontrollschacht sowie die Wiederherstellung des Grundstücks in seinen ursprünglichen Zustand deren Benutzer zu gleichen Teilen tragen. Die ungefähre Lage der Regenwasserleitung nebst Kontrollschacht ergibt sich aus dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Lageplan, im welchem diese blau gekennzeichnet sind.*

Der Lageplan ist dem Gutachten als Anlage 11 beigefügt. Belastet ist lediglich eine Kleinstfläche im Bereich der Grundstückszufahrt, die baulich ohnehin nicht nutzbar wäre. Aufgrabungsarbeiten zum Zweck der Unterhaltung und Erneuerung (also auch Betretungen) finden äußerst selten statt. Grunddienstbarkeiten, die – wie hier – zusammen mit der Schmutzwasserleitung nebst Kontrollschacht auf dem Nachbargrundstück der (gemeinsamen) Erschließung dienen, werden in aller Regel von einem Käufer ohne gesonderte Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen. **Die Wertminderung des Rechts Abteilung II Nr. 1 geht daher gegen Null.**

Aufgestellt: Kiel, den 09. September 2025

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 5 (Planzeichnung)
- Anlage 4: Liegenschaftskarte
- Anlage 5: Lageplan
- Anlage 6: Nordost- und Nordwestansicht
- Anlage 7: Südost- und Südwestansicht
- Anlage 8: Gebäudeschnitt
- Anlage 9: EG-Grundriss
- Anlage 10: Bildaufnahmen (4 Seiten)
- Anlage 11: Lageplan (zu Abschnitt 5.5.4)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

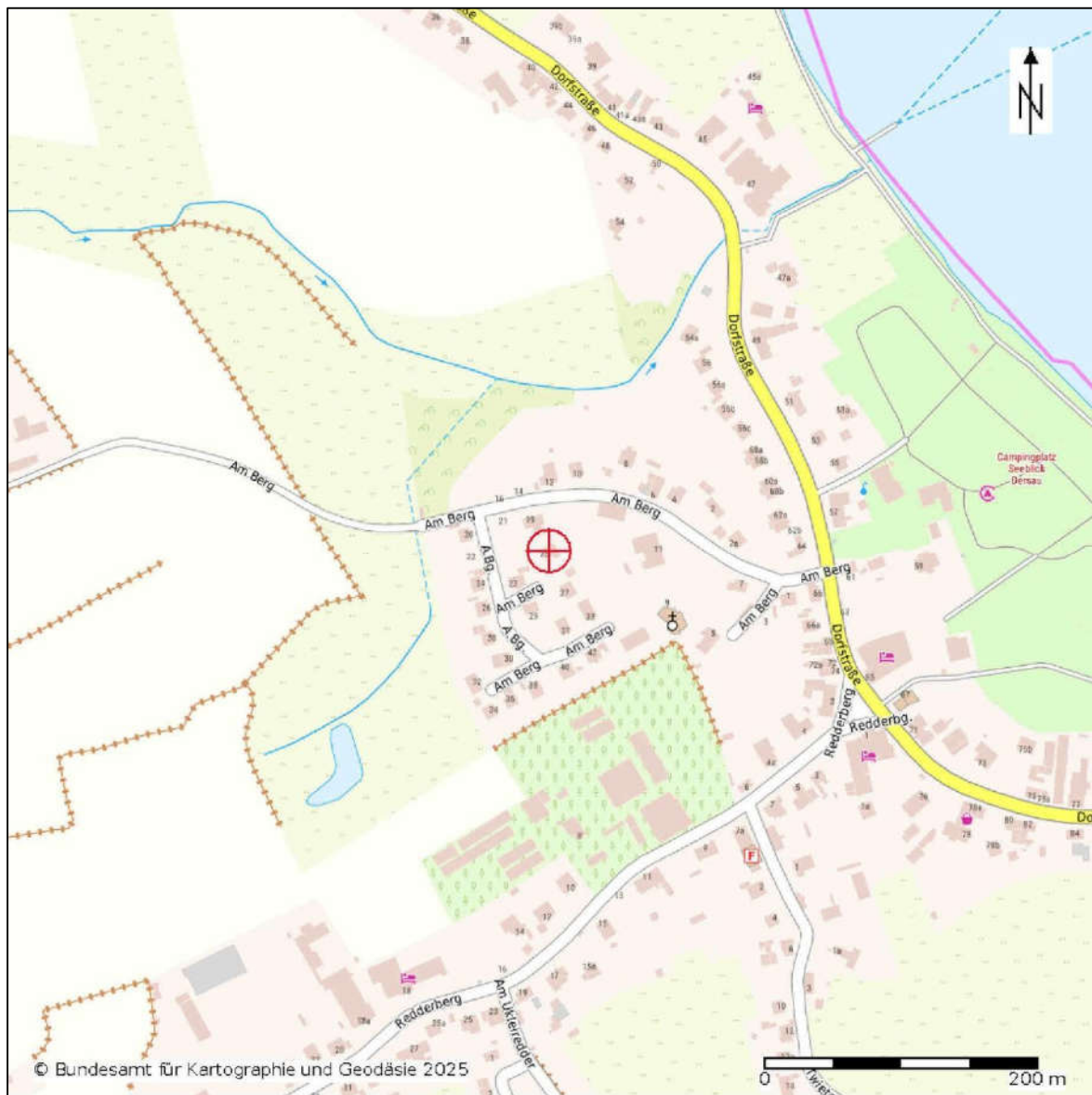
05.09.2025

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte

Anlage 2



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

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

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

www.bkg.bund.de

Aktualität:

05.09.2025

Maßstab:

1:5.000

Straßenplan



Bebauungsplan Nr. 5 (Planzeichnung)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 16.07.2025

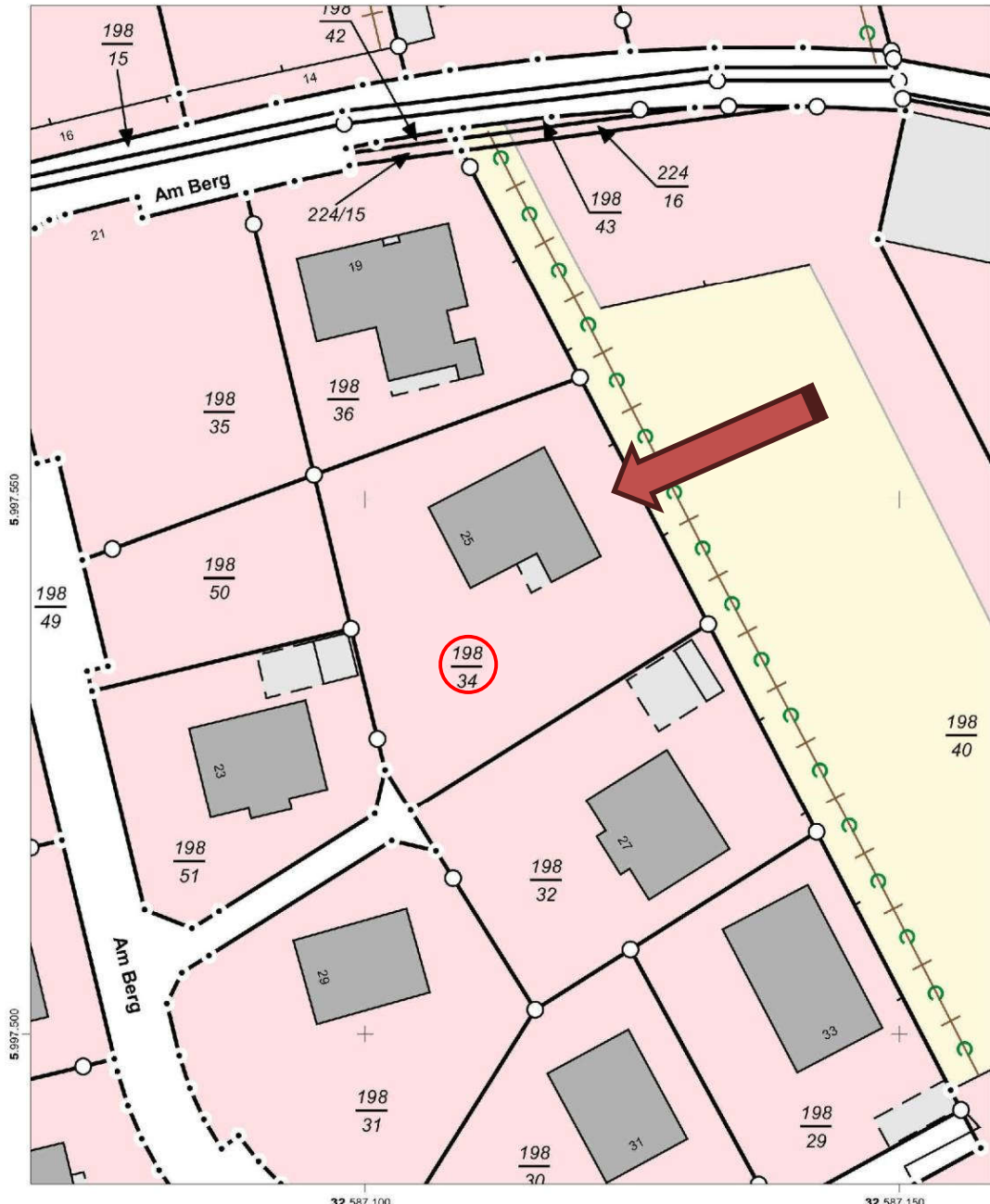
Flurstück: 198/34
 Flur: 3
 Gemarkung: Dersau

Gemeinde: Dersau
 Kreis: Plön

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

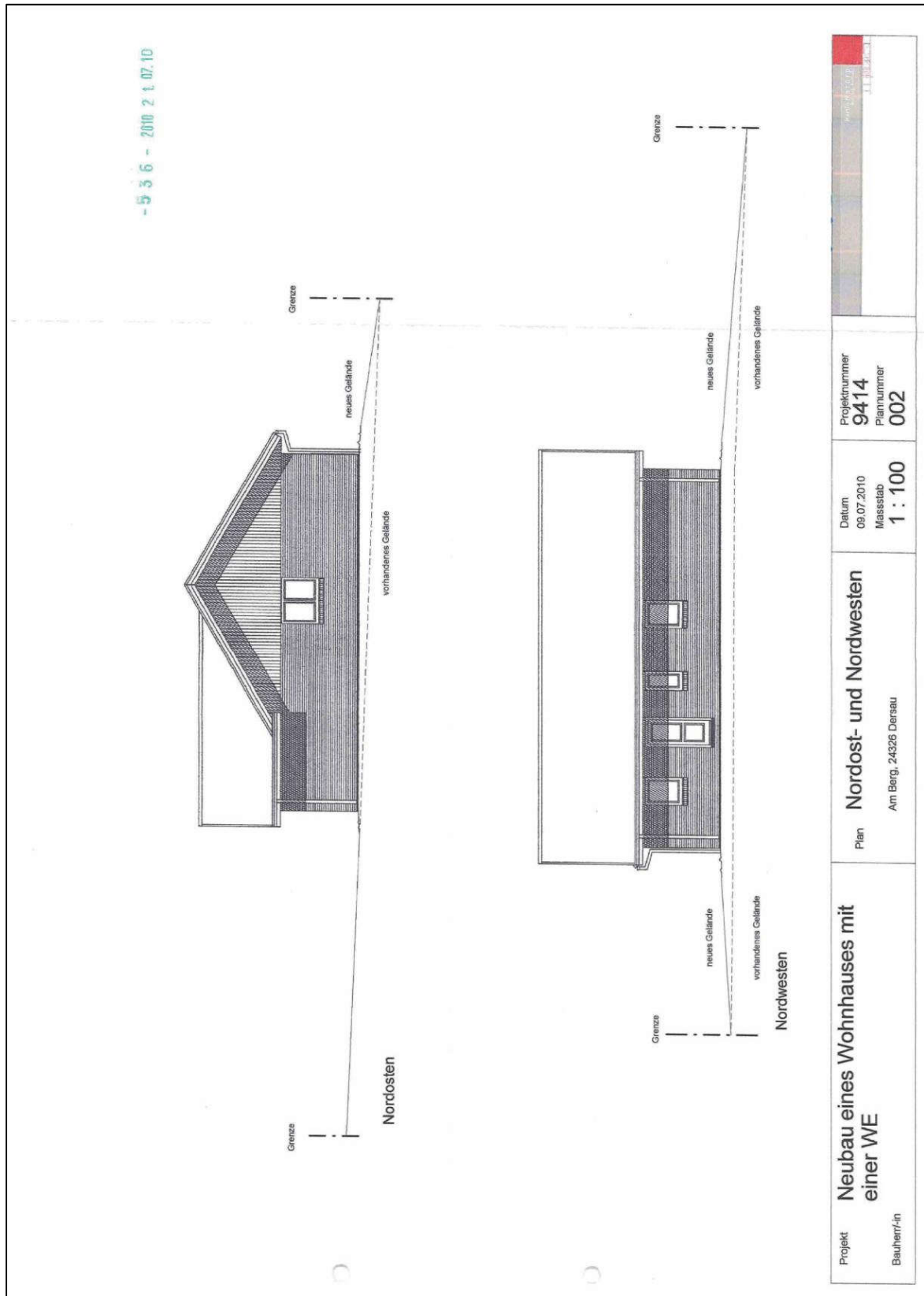


Erteilende Stelle: LVermGeo SH
 Mercatorstraße 1
 24106 Kiel
 Telefon: 0431-383-2019
 E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de

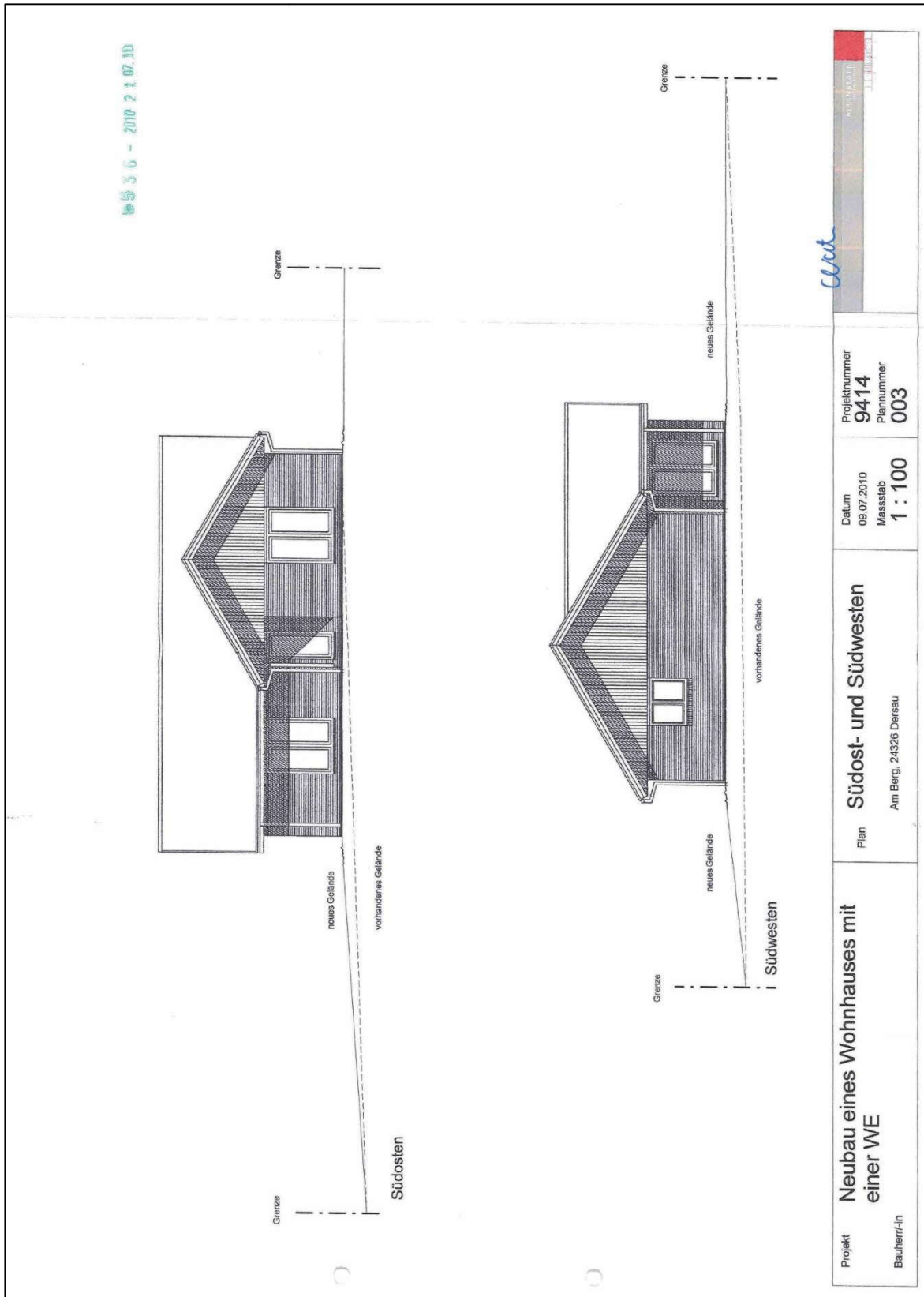


Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
 Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung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

Liegenschaftskarte



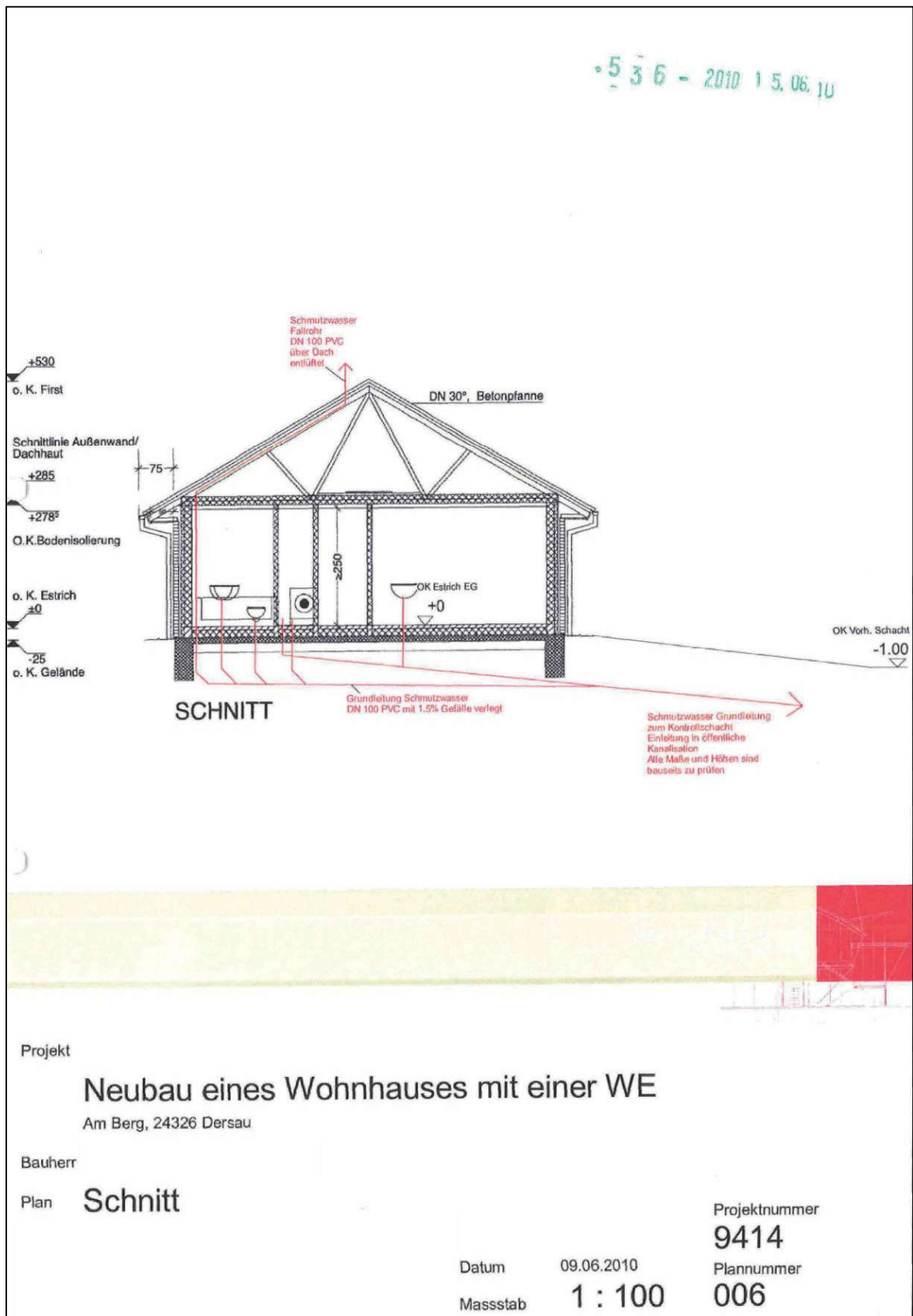
Nordost- und Nordwestansicht



Projekt Bauherr/-in	Projekt Neubau eines Wohnhauses mit einer WE		Plan Südost- und Südwesten Am Berg, 24326 Darsau	Datum 09.07.2010 Massestab 1 : 100	Projektnummer 9414 Plannummer 003	
	<p><i>cliv</i></p>					

Südost- und Südwestansicht

536 - 2010 15.06.10



Projekt

Neubau eines Wohnhauses mit einer WE

Am Berg, 24326 Dersau

Bauherr

Plan **Schnitt**

Projektnummer

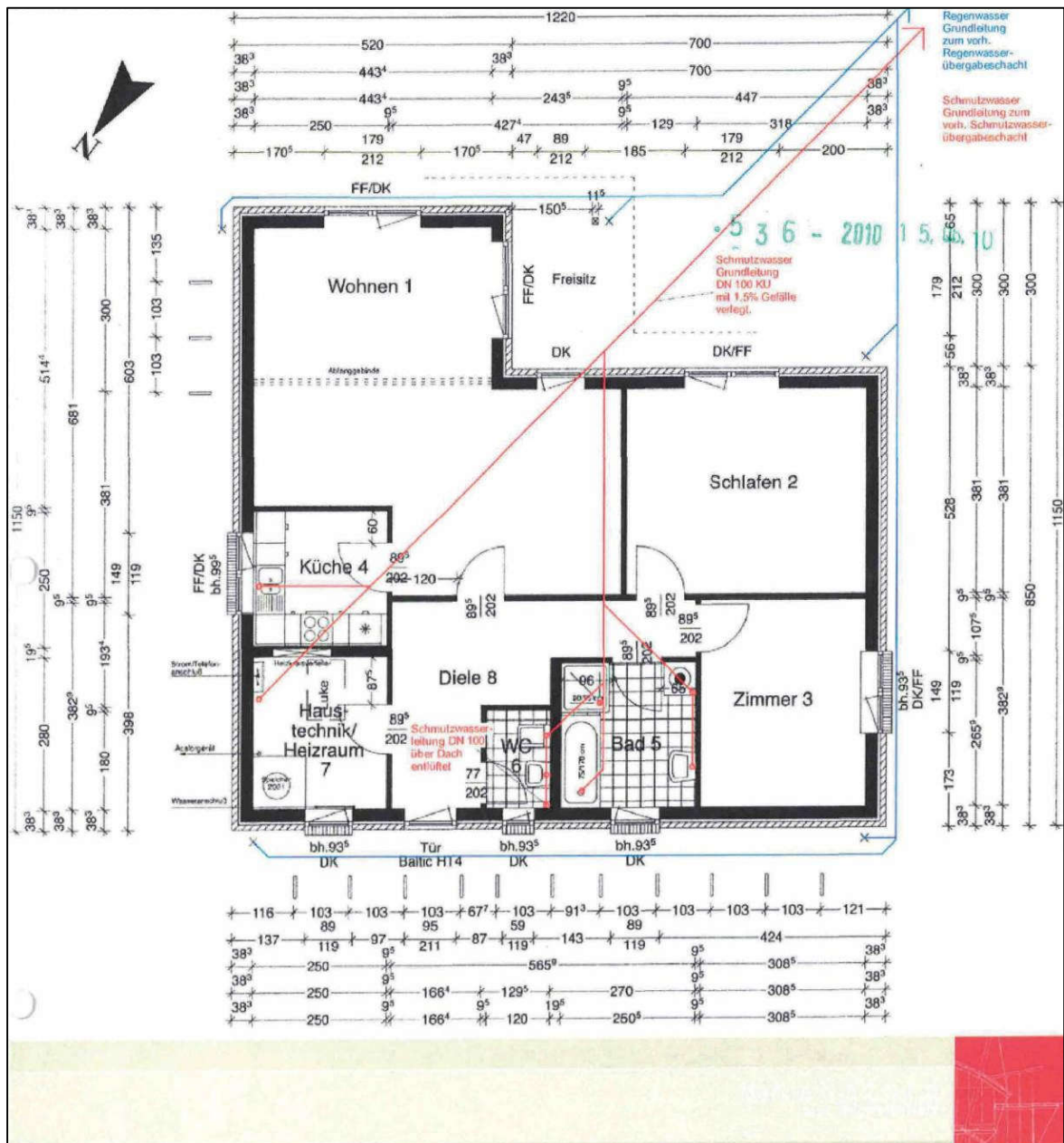
9414

Plannummer

006

Datum 09.06.2010

Massstab **1 : 100**



Projekt

Neubau eines Wohnhauses mit einer WE

Am Berg, 24326 Dersau

Bauherr

Plan Erdgeschoss

Projektnummer

9414

Plannummer

001

Datum 09.06.2010

Massstab 1 : 100

EG-Grundriss



Bild 1: Straße *Am Berg* als Stichweg in etwa Nordost-Richtung



Bild 2: Zufahrt zum Grundstück mit Gartentor



Bild 3: Schild 1 auf dem Gartentor



Bild 4: Schild 2 auf dem Gartentor



Bild 5: Blick zum Wohnhaus



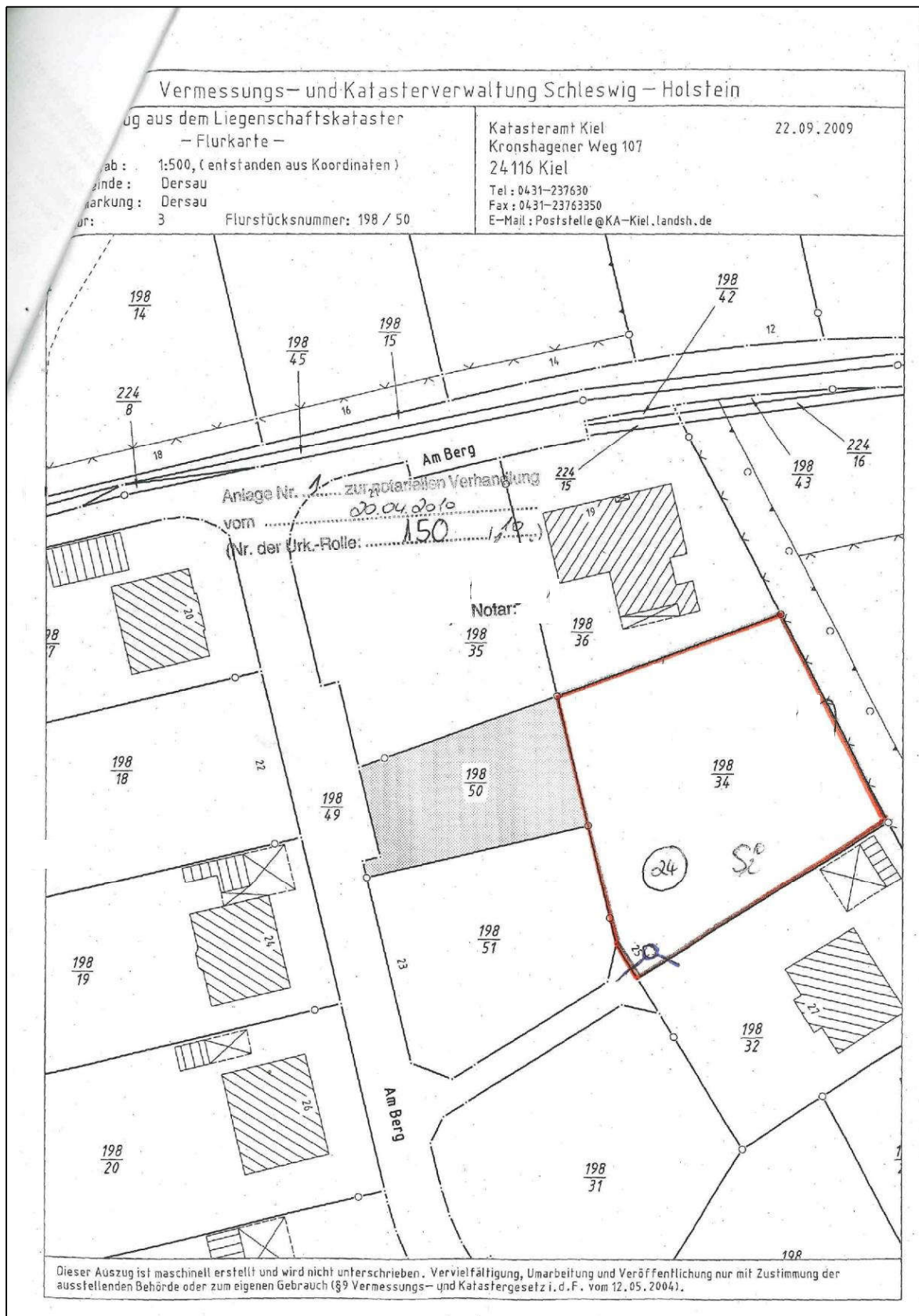
Bild 6: Blick zum Carport-Stellplatz



Bild 7: Blick zum Wohnhaus von der nachbarlichen Zufahrt



Bild 8: Blick zum Wohnhaus mit Zoomfunktion



Lageplan (zu Abschnitt 5.5.4)