



THILO RUDROFF REV

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

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön
- Abteilung 8 -
Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Geschäfts-Nr.: 8 K 6/23

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: 14.11.2023

Az.: 23-07-31

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

GUTACHTEN

- ohne Gebäudeinnenbesichtigung -

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden (Resthof)
bebauten Grundstücks(teils) Rodehorster Weg 3 in 24238 Lammershagen



**Der Verkehrswert des Grundstücks(teils) wurde zum
Wertermittlungsstichtag 31.07.2023 ermittelt mit rd.**

184.000,00 €.

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	5
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6
2	Daten des Grundstücks	7
2.1	Bestandsverzeichnis	7
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	7
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	8
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	8
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
3	Beschreibung des Grundstücks	8
3.1	Wohn- und Verkehrslage	8
3.2	Erschließungssituation	9
3.3	Beschaffenheit	10
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	11
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	11
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	12
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	14
3.5.4	Baulasten	14
3.5.5	Denkmalschutz etc.	14
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	15
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	15
4.1	Allgemeines	15
4.2	Wohnhaus	16
4.3	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	17
4.4	Bauzahlen des Wohnhauses	18
4.5	Landwirtschaftliche Betriebs- bzw. Nebengebäude	18
4.6	Bauzahlen der landwirtschaftlichen Betriebs- bzw. Nebengebäude	19
4.7	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	20
5	Ermittlung des Verkehrswertes	20
5.1	Vorbemerkung	20
5.2	Definition des Verkehrswertes	20

5.3	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	21
5.4	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	22
5.5	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
5.6	Sachwertermittlung	23
5.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.6.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	24
5.6.2.1	Bodenwert des Grundstücks	24
5.6.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	25
5.6.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	25
5.6.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	27
5.6.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	29
5.6.2.4	Baunebenkosten	30
5.6.2.5	Baupreisindex	30
5.6.2.6	Regionalfaktor	31
5.6.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	31
5.6.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	33
5.6.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	34
5.7	Verkehrswert	35
5.7.1	Marktanpassung	35
5.7.1.1	Allgemeines	35
5.7.1.2	Sachwertfaktor	37
5.7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
5.7.3	Verkehrswert(teil)ergebnis	41
5.7.4	Zusammenführung beider Verkehrswertanteile	42
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	43
8	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 11.06.2023, zugestellt am 15.06.2023, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Lammershagen Blatt 57** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 9 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln. Namentlich handelt es sich um das Flurstück 180 mit einer Fläche von 2.570 m² und um eine 2.000 m² große Teilfläche aus dem Flurstück 95, das eine Fläche von 25.181 m² hat. Diese 2.570 m² + 2.000 m² = 4.570 m² große Fläche ist mit der bebauten Gebäude- und Freifläche einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle identisch.

Für die Bewertung der mit 25.181 m² - 2.000 m² = 23.181 m² großen landwirtschaftlichen Restfläche des Flurstücks 95 wurde der landwirtschaftliche Sachverständige Dipl.-Ing. agr. Jörg Claußen beauftragt. Das Fachgutachten liegt dem Sachverständigen mit einem (vorläufigen) Verkehrswertergebnis in Höhe von 60.000,00 € seit dem 23.10.2023 als PDF-Version vor.

Der Gesamtverkehrswert des Grundstücks wird durch den Sachverständigen unter Einbezug des durch den landwirtschaftlichen Sachverständigen ermittelten Wertanteils im Abschnitt 5.7.4 ausgewiesen.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 31.07.2023 (Tag der 1. Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (31.07.2023).

1.5 Bewertungsgegenstand

Alleiniger Gegenstand dieses Gutachtens ist die Gebäude- und Freifläche der beiden Flurstücke 180 (2.570 m²) und 95 (2.000 m² von insgesamt 25.181 m²) als baulicher Bestandteil einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle im ortsplanerischen Außenbereich. Dabei handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Erd- und vermutlich teilausgebautem Dachgeschoss. Die Wohn- und Nutzfläche wird geschätzt auf 165 m². Baulicher Ursprung des Wohnhauses vermutlich vor/um etwa 1900. Von einem erheblichen Instandsetzung- und Modernisierungsbedarf ist auszugehen. Hinzu kommen diverse Neben- bzw. ehemals landwirtschaftliche Betriebsgebäude (insbesondere Schweine- und Kuhstall, Remisen, Anbauten etc.), die augenscheinlich seit vielen Jahren funktionslos und als mehr oder weniger wertlos einzustufen sind. Der bauliche Ursprung ist bis auf Bauvorhaben in den 1950er bis 1970er Jahren nicht bekannt.

1.6 Grundstücksanschrift

Rodehorster Weg 3, 24238 Lammershagen.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Das Wohnhaus wird augenscheinlich nicht mehr bewohnt. Für die Nebengebäude ist keine wirtschaftliche Nutzungsausübung erkennbar. Ausweislich des sich selbsterklärenden Bildnachweises aus der Ortsbesichtigung ist auf insgesamt umfangreich noch zu entsorgende Ansammlungen von z.B. Hausrat bzw. Sperrmüll sowie Bauschutt/-materialien etc. hinzuweisen.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die 1. Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 31.07.2023 zwischen etwa 09.30 Uhr bis 10.45 Uhr in Gegenwart des landwirtschaftlichen Sachverständigen und im Wesentlichen von außerhalb der Gebäudegrenzen durchgeführt. Eine 2. Ortsbesichtigung wurde allein mit einer technischen Mitarbeiterin am 18.08.2023 zwischen etwa 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr durchgeführt. (Begründung siehe nachstehend).

1.9 Besichtigungsumfang

In Absprache mit dem landwirtschaftlichen Sachverständigen hat der Sachverständige dem/der Antragsgegner/-in den Zeitpunkt der geplanten Ortsbesichtigung mit Schreiben vom

04.07.2023 für Montag, den 31.07.2023 um 9.30 Uhr rechtzeitig mitgeteilt. Der Terminmitteilung wurde nicht widersprochen. An diesem 31.07.2023 um kurz vor 09.30 Uhr hat sich der Sachverständige daraufhin dennoch vergeblich um einen Gebäudezutritt bemüht, denn es war niemand anwesend, weder der/die Antragsgegner/-in als Eigentümer noch eine Vertretung mit Schlüsselgewalt (insbesondere betreffend das Wohnhaus). Während der landwirtschaftliche Sachverständige die landwirtschaftliche und der Sachverständige die Gebäude- und Freifläche in Augenschein genommen hat erfolgte um 10.15 Uhr ein Anruf des Antragsgegners mit der Mitteilung, dass er krankheitsbedingt verhindert sei. Daraufhin hat der Sachverständige dem/der Antragsgegner/-in mit Schreiben gleichen Tages zwecks Innenbesichtigung/Aufmaß einen erneuten Ortsbesichtigungstermin für Freitag, den 18.08.2023 um 14.00 Uhr aufgegeben. Auch an diesem 18.08.2023 ist im Zeitraum zwischen 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr niemand erschienen. Nachrichtlich sei noch mitgeteilt, dass die Antragsgegnerin mit E-Mail vom 15.08.2023 mitgeteilt hat, dass sie urlaubsbedingt das Schreiben des Sachverständigen erst jetzt erhalten habe, keine Schlüssel besitzen und sich daher mit dem Antragsgegner in Verbindung setzen würde. Mit E-Mail vom 19.08.2023 wurde noch mitgeteilt, dass der Antragsgegner nicht erreichbar war. Ein am 21.08.2023 dazu erbetener Rückruf hat sinngemäß ergeben, dass die Antragsgegnerin leider keine Handhabe sieht, einen Zutritt zu ermöglichen. Im Übrigen ist die das Verfahren betreibende Gläubigerin zu keinem der Termine erschienen.

Mithin erfolgt diese Wertermittlung insbesondere für das Wohnhaus allein nach dem äußeren Anschein (d.h. von außerhalb der Gebäudegrenzen), sodass hinsichtlich des tatsächlich vorhandenen (inneren) Ausstattungs- sowie Beschaffenheits- und Unterhaltungszustands eine erhebliche Wertermittlungs- bzw. Ergebnisunsicherheit des Gutachtens verbleibt. Ein Einblick in die nicht abgeschlossenen Nebengebäude war im EG eingeschränkt möglich. Es ist noch darauf hinzuweisen, dass die Gebäude u.a. infolge Aufwuchs auch umlaufend nicht vollständig in Augenschein genommen werden konnten. Des Weiteren standen dem Sachverständigen u.a. auch aus Altersgründen praktisch keine verwertbaren Bauvorlagen zur Verfügung.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchablichtung (ohne Abteilung III) vom 09.03.2023.

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

- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 sowie Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein vom 16.06.2023.
- Schriftliche Auskunft des Amtes für Umwelt im Kreis Plön als Untere Bodenschutzbehörde zu Altstandorten und Altablagerungen vom 07.07.2023.

- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Lammershagen vom 10.07.2023.
- Einsicht in die beim Kreis Plön registrierten Baugenehmigungsakten des Grundstücks am 11.07.2023 sowie Bauaktenrecherche beim Amt Selent/Schlesien zu evtl. weiterer Altakten.
- Schriftliche Auskunft der Amtsverwaltung Selent/Schlesien zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 16.10.2023.
- Immobilienmarktberichte 2021/2022 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Lammershagen Blatt 57** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
9	Bellin	001	95	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche, Rodehorster Weg 3 Die Mühlentorkoppel	25.181 m ²
	Bellin	001	180	Gebäude- und Freifläche, Rodehorster Weg 3	2.570 m ²

Gegenstand des Gutachtens ist das Flurstück 180 als Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 2.570 m² in Verbindung mit einer 2.000 m² großen Teilfläche des Flurstücks 95, die, entgegen der Darstellung in der Liegenschaftskarte, den bebauten Hofraum mit einem weiteren Gebäudeteil (nicht eingemessene Remise) nach Südosten vergrößert¹. Die Fläche von Σ 4.570 m² wurde in der Anlage 4 schwarz schraffiert gekennzeichnet.

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Eingetragen sind 1) die Antragsgegnerin und 2) der Antragsgegner in Erbengemeinschaft.

¹ Die Größe von etwa 2.000 m² wurde graphisch aus der Liegenschaftskarte in Verbindung mit einer Luftbildaufnahme abgeleitet.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Bis auf die am 09.03.2023 eingetragene Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 6/23) enthält die Abteilung II des Grundbuchs keine weiteren Eintragungen.

2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte an anderen Grundstücken sind dem Sachverständigen weder ausweislich der behördlich zur Verfügung gestellten Unterlagen noch durch Mitteilung von Verfahrensbeteiligten bekanntgeworden. Darüber hinaus wurden durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Grundstück (hier: Gebäude- und Freifläche als Bewertungsteilbereich einschließlich der landwirtschaftlichen Nutzfläche) liegt im Ortsteil Bellin der Gemeinde Lammershagen, und zwar annähernd im nordöstlichen Gemeindegebiet auf der Nordostseite der Erschließungsstraße, die mit Ein- und Ausfahrt und Geschwindigkeitsbegrenzung (30 km/h) von der Straße Am See (Bundesstraße 202) im Nordwesten angelegt ist und nach etwa 400 m im Südosten auf Höhe einer dort in Alleinlage befindlichen Hofstelle mit Pferden/Ponys in die freie Feldmark führt. Der Rodehorster Weg dient insoweit nur den wenigen Anliegergrundstücken als Erschließung, sodass eine weitgehend ruhige Wohnlage ohne Durchfahrtsverkehr vorhanden ist. Auch die vom Wohnhaus nur etwa 60 m entfernte B 202 zwischen Kiel-Lütjenburg-Oldenburg ist nach örtlicher Feststellung nicht mehr störend zu vernehmen. Verstärkt wird die Wohnruhe durch die relative Bebauungs- bzw. Feldrandlage mit Zuordnung zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, der beidseitig der Straße hinter den bebauten Nachbargrundstücken beginnt. Die Gemeinde und die Nachbarschaftslage mit dem Ortsteil Bellin selbst wird baulich durch überwiegend typisch dörfliche Gebäude mit ehemals landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bzw. Resthofstrukturen sowie durch Wohnhausaltbauten aus mehreren Entstehungsjahrzehnten geprägt, dies tlw. noch als historische Fachwerk- bzw. Reetdachkaten an der B 202 als Ortsdurchfahrtstraße mit dominant überregionalem Verkehrsaufkommen.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Selent/Schlesien angehörige Gemeinde Lammershagen besteht aus den Ortsteilen Lammershagen, Friedeburg, Bellin, Bauersdorf und Bullenkoppel und hat nach der Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit etwa 236 Einwohner. Die flächenmäßig mit 2.597 ha größte und nach der Einwohnerzahl kleinste Gemeinde im Amtsbezirk wird durch die Lage am Südufer des Selenter Sees, dem zweitgrößten Schleswig-Holsteins, und durch die Landwirtschaft mit zwei Gutshöfen geprägt. Erwähnenswert ist noch ein Fischereibetrieb mit Ladengeschäft, eine Raststätte und ein Campingplatz. Die Ortslage ist an den ÖPNV angeschlossen. Zwei Bushaltestellen befinden sich praktisch vor der Haustür an der B 202 mit den Linien Kiel-Lütjenburg (Schnellbus) und Kiel-Oldenburg. Bis auf ein Dorfgemeinschaftshaus ist ansonsten zwar keine nennenswerte infrastrukturelle Ausstattung vorhanden, andererseits aber sowohl in der Stadt Lütjenburg nach 8 km oder unmittelbar nächstgelegenen in der Gemeinde Selent nach 3 km äußerst zügig erreichbar. Als landesplanerisches Unterzentrum übernimmt die 5.532 Einwohner zählende Stadt Lütjenburg umfangreiche Versorgungsfunktionen. Die durch Neubaugebiete wachsende Nachbargemeinde Selent verfügt über 1.732 Einwohner. Als ländlicher Zentralort ist die infrastrukturelle Ausstattung bzw. die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs für eine Gemeinde in dieser Größenordnung im ansonsten ländlich geprägten Raum bereits dort vergleichsweise vielfältig und gut (u.a. Sitz der Amtsverwaltung, Grund- und Gemeinschaftsschule, Kinderbetreuung, SB- und Discount-Markt, Bäcker, Ärzte, Apotheke, Bankfilialen, Gastronomie etc.). Die Entfernung zur Kreisstadt Plön beträgt über die L 53 etwa 17 km, über die B 430 sind es etwa 21 km. Bis zur Stadt Schwentinal im OT Raisdorf mit dem überregional bekannten Einkaufszentrum Ostseepark sind es etwa 18 km und bis zum Zentrum der Landeshauptstadt Kiel etwa 26 km.

Insgesamt gesehen handelt es sich zwar im Verhältnis zu größeren Städten/Gemeinden um eine eher abseitige, andererseits weitgehend ruhige und über die B 202 insbesondere für den motorisierten Individualverkehr verkehrlich dennoch gut angebundene Wohnlage mit landschaftlich attraktivem Lagewert, der durch den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich unweit des Selenter Sees und die Nähe zum ländlichen Zentralort Selent bestimmt wird. Auf der Negativseite bleibt die Dominanz der auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Bebauungsstrukturen bestehen, die durch die Bestimmungen des § 35 BauGB eingeschränkt sind.

3.2 Erschließungssituation

Die mit Ein- und Ausfahrt von der B 202 mit einer leichten Fahrbahnverschwenkung flach nach Südosten mit Geschwindigkeitsbegrenzung (30 km/h) ansteigende Straße Rodehorster Weg verfügt im Straßenabschnitt der bebauten Gebäude- und Freifläche über eine asphaltierte Fahrbahn, die auf der gegenüberliegenden Südwestseite von einer Entwässerungsrinne aus Betonmuldensteinen begrenzt wird. Von der Fahrbahn räumlich abgegrenzte Geh- und Radwege sind weder vorhanden noch erforderlich. Stattdessen gibt es tlw. begrünte bzw. schmale

wassergebundene Randstreifen. Im Übrigen geht der Sachverständige davon aus, dass das Grundstück mit dem Wohnhaus an die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Telefon und an die Kanalisation angeschlossen ist. Eine Glasfaser-Hauseinführung war nicht erkennbar.

Die zur maßgeblichen Erschließungssituation im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht noch ergänzend um Auskunft gebetene Amtsverwaltung Selent/Schlesien hat mit Antwortschreiben vom 16.10.2023 das Folgende mitgeteilt:

1. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
2. Das Grundstück ist nach dem Trennsystem an die Kanalisation angeschlossen.
3. Erschließungskosten nach § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Geldleistungen nach § 64 BauGB sowie Ausgleichsbeiträge nach § 154 BauGB und Forderungen nach § 135a BauGB oder dem § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) bestehen nicht.
4. Die Gemeinde plant zurzeit keine weiteren Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen.

3.3 Beschaffenheit

Der etwa 4.570 m² große Bewertungsteilbereich des Grundstücks mit dem Wohnhausaltbau und den ehemals landwirtschaftlich genutzten Neben-/Betriebsgebäuden hat nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte eine Straßenfrontlänge/Breite von etwa 125 m. Die mittleren Tiefen betragen zwischen etwa 40 m bis 50 m in Nordost-Richtung. Bis auf die keilförmig verlaufende Südostseite ist der Zuschnitt weitgehend noch rechteckig und mit jeweils geradlinigen Flurstücks- bzw. Nutzungsartgrenzen einzustufen. Soweit eingeschränkt erkennbar, ist die Geländeoberfläche mehr oder weniger eben und folgt in etwa dem Höhenniveau der Erschließungsstraße. Folgt man der Darstellung der Höhenlinien des topographischen Kartenmaterials, dann fällt das Gelände zwischen der Südostgrenze bis zur Nordwestgrenze flach um etwa 2 m bis 3 m ab. Die Ausrichtung zum Sonnenverlauf überzeugt aus rein wohnbaulicher Sicht deshalb nur eingeschränkt, weil die weitaus attraktivere Südwestseite mit der mit etwa 3,5 m nur kurz bemessenen Straßen- bzw. Hauseingangsseite identisch ist, während die wohnhausnahen Gartenflächen etwa nach Nordwesten bis Nordosten orientiert sind.

Die noch zu beschreibende Bebauungsstruktur ist im baulichen Ursprung vermutlich vor bereits über 100 Jahren insbesondere mit dem Wohnhausaltbau entstanden und danach in Teilabschnitten entsprechend den betrieblichen Erfordernissen tlw. erweitert worden. Die überbaute Grundfläche (GR) des Wohn- bzw. Einfamilienhauses beträgt etwa (13,75 m x 8,80 m) + (3,50 m x 6,30 m) = rd. 143 m². Die GR aller weiteren, im Wesentlichen als wirtschaftlich abgängig einzustufenden Gebäude(teile) nach Abschnitt 4.6 wurde überschlägig mit etwa 1.267 m² ermittelt. Ohne Berücksichtigung von sonstigen noch versiegelten bzw. befestigten Flächen lässt eine GR von insgesamt 1.410 m² im Verhältnis zur Gebäude- und Freifläche von 4.570 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,31 als bauliches Nutzungsmaß entstehen.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen über den Grundwasserstand wurden durch den Sachverständigen nicht angestellt. Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund in üblicher Gründungstiefe wird in dieser Wertermittlung daher ohne weitere Nachforschungen angenommen. Das Grundstück wurde ebenfalls auch nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder sonstigen vornutzungsbedingten ökologischen Lasten u. dgl. untersucht. Ein Bewertungssachverständiger wäre nämlich, was Altlasten, sonstige vornutzungsbedingte ökologische Lasten u. dgl. betrifft, auch nicht in der Lage diese festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen und anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. entsprechenden Fachgutachtern ausgeübt werden. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt, eigene Recherchen wurden nicht angestellt. Unbekannt ist daher auch, in welchem Umfang in den Baulichkeiten u.U. noch Baumaterialien enthalten sind, die nach aktuellen Regelungen zur Verwendung von gefährdenden Materialien nicht mehr verbaut werden dürfen bzw. zu entfernen sind. (...).

So oder ähnlich lauten regelmäßig die üblichen Standardformulierungen in Gutachten zum Zweck der Verkehrswertermittlung. Unabhängig davon ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass z.B. tlw. asbesthaltige Wellfaserzementplatten verbaut worden sind, was bei einer Erneuerung/Instandsetzung deutliche Mehrkosten auslöst und z.B. verdeckt liegende alte Bauschuttablagerungen o.ä. generell nicht ausgeschlossen werden können. Unabhängig davon hat der Sachverständige beim Amt für Umwelt als Untere Bodenschutzbehörde im Kreis Plön dennoch um Auskunft zu Altstandorten und Altablagerungen gebeten. Mit Schreiben vom 07.07.2023 wurde mitgeteilt, *dass auf dem Grundstück zum derzeitigen Bearbeitungs- und Kenntnisstand weder ein Altstandort noch eine Altablagerung erfasst ist. Demnach ist dieses Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten eingestuft.*

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 liegt nicht innerhalb eines Flächennutzungsplans, den es im Übrigen auch für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Lammershagen mit seinen Ortsteilen nicht gibt².

² Auch einzusehen im Internet unter <https://bauleitportal.kreis-ploen.de>.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Einen Bebauungsplan i.S. des § 30 BauGB gibt es nicht, was nach dem vorhergehenden Abschnitt 3.5.1 auch sachlogisch ist. Die zulässige bauliche Nutzung ist nach den Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im Außenbereich – zu beurteilen. Wobei das BauGB selbst keine Begriffsbestimmung des Außenbereiches beinhaltet. Die Abgrenzung wird vielmehr dadurch bestimmt, dass er all die Flächen eines Gemeindegebietes erfasst, die nicht qualifiziert oder vorhabenbezogen (§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB) beplant sind und auch keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) bilden. Daraus ergibt sich, dass der Außenbereich von den anderen bauplanungsrechtlichen Bereichen negativ abgegrenzt wird. Ein Vorhaben kann damit regelmäßig einem der drei städtebaulichen Bereiche der §§ 30, 34 oder 35 BauGB zugeordnet werden. Im Unterschied zu den beplanten oder unbeplanten Gebieten gemäß §§ 30 und 34 BauGB, in denen grundsätzlich gebaut werden darf, soll der Außenbereich prinzipiell von Bebauung freigehalten werden.

In Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich unterscheidet der § 35 BauGB zwischen den privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, den sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB und den begünstigten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB. Für das Bauen im Außenbereich bestehen daher strenge Zulassungsvorschriften. Ein Vorhaben ist i.d.R. nur dann im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um besondere Nutzungen handelt, insbesondere landwirtschaftliche Nutzungen.

Die Voraussetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung besteht inzwischen nicht (mehr), sodass bauliche Erweiterungen nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen (wenn überhaupt) vorstellbar sind. Für die vorhandene Bebauung (insbesondere des Wohnhauses) ist hingegen von einer Bestandsschutzeigenschaft auszugehen, sodass bauliche Veränderungen/Nutzungsänderungen grundsätzlich möglich sind. Inwieweit z.B. nach § 35 Abs. 4 eine Nutzungsänderung von Neben- bzw. Betriebsgebäuden mit neuen Wohneinheiten zulässig ist, ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens (und wirtschaftlich höchst fraglich). Eine Voraussetzung dazu wäre u.a. auch, dass die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre (!) zurückliegt. Weitere Erläuterungen und vor allem verbindliche Entscheidungen können nur durch die Untere Bauaufsichtsbehörde (z.B. im Rahmen einer Bauvoranfrage) erteilt werden.

Hinweis: Für das Grundstück existiert bereits eine zum Aktenzeichen 1111/2021 gestellte Bauvoranfrage nach § 66 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), die den Abbruch/Neubau von 3 Doppelhäusern mit je 2 Wohneinheiten zum Inhalt hat. Der geplanten Bebauung wurde mit Bescheid vom 27.09.2021 von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön nicht zugestimmt, weil das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht.

Die Begründung ist wegen seiner Bedeutung wie folgt wiederzugeben:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen noch einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 des Baugesetzbuches – BauGB – noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 Abs. 1 BauGB), sondern im Außenbereich. Die Zulässigkeit ist daher nach § 35 BauGB zu messen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist im Falle des § 35 BauGB nach den Abs. 1, 2 und 4 zu beurteilen.

§ 35 Abs. 1 BauGB privilegiert bestimmte Vorhaben, die im Außenbereich bevorrechtigt zulässig sind, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Hierbei handelt es sich in erster Linie um landwirtschaftliche Vorhaben oder solche, die auf einen Standort im Außenbereich angewiesen sind. Anhaltspunkte dafür, dass die bauliche Anlage privilegierten Zwecken im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB dienen soll, sind von Ihnen nicht vorgetragen worden und aus dem Antrag auch nicht ersichtlich. Gem. § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt hier jedoch aus folgenden Gründen vor:

Bei der Siedlung Bellin der Gemeinde Lammershagen handelt es sich um eine Splittersiedlung, da es ihr an einer organischen Siedlungsstruktur und somit die Ortsteilqualität fehlt.

Die Ortsteilqualität benötigt folgende Voraussetzungen: Der Baukomplex muss ein gewisses Gewicht besitzen und Ausdruck organischer Siedlungsstruktur sein. Diese Merkmale dienen dazu, den Ortsteil, der aus sich selbst fortentwicklungsfähig ist, von der unerwünschten Splittersiedlung abzugrenzen.

Danach hat eine Beurteilung nach § 35 Abs. 2 i.V. mit Abs. 3 BauGB zu erfolgen. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Die Voraussetzungen sind jedoch nicht erfüllt, da die Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1, 5 und 7 beeinträchtigt wären.

Das Vorhaben soll auf einer Fläche ausgeführt werden, auf der es keinen vorbereiteten Bauleitplan (Flächennutzungsplan) gibt (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Das Vorhaben beeinträchtigt die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB). Nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt sowie das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet werden.

Das Vorhaben beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft. Zweck dieses öffentlichen Belanges ist die Wahrung der natürlichen Eigenart der Landschaft, um eine wesensfremde Bebauung des Außenbereichs zu verhindern. Die Landschaft soll in ihrer natürlichen Funktion und Eigenart bewahrt bleiben. Aus diesem Grund sollen bauliche Anlagen abgewehrt werden,

die der Landschaft wesensfremd sind.

Der Standort des geplanten Bauvorhabens, dem Neubau von 3 Doppelwohnhäusern, befindet sich in einer straßenseitigen Bauflucht mit den benachbarten Wohngebäuden. Ein vorhandenes Nebengebäude (massiver Schuppen) schließt den Straßenzug zur freien Landschaft im Osten ab und soll potentielle Fläche durch Abriss für das östliche 3. Doppelwohnhaus schaffen. Insofern führt das Vorhaben auch zur Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs.3 Nr.7 BauGB).

Der geplante Neubau von 3 Doppelwohnhäusern kann auch nicht als zusammenhängend mit der vorhandenen Bebauung angesehen werden. In der Zusammenfassung kann das Vorhaben nicht als unbedenkliche Lückenschließung innerhalb einer Splittersiedlung eingeordnet werden, so dass Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB berührt wären.

Würde das Vorhaben zugelassen werden, würde vorliegend eine dem Außenbereich wesensfremde Bebauung gestattet werden und eine Zersiedlung des Außenbereichs die Folge sein. Diese Entwicklung ist mit den Grundsätzen eines geordneten Städtebaus nicht zu vereinbaren.

Auch die Gemeinde hat das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen versagt.

Aus den vorgenannten Gründen musste die Bauvoranfrage abgelehnt werden.

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bestehen nach erteilter Auskunft der Amtsverwaltung Selent/Schlesen nicht. Für das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der Umgebung sind derzeit auch keine sonstigen Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände bekannt.

3.5.4 Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 10.07.2023 ist das Grundstück der Gemarkung Bellin, Flur 001 mit den beiden Flurstücken 95 und 180 im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Lammershagen nicht enthalten. Zulasten und zugunsten des Grundstücks sind keine Baulasten eingetragen.

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Sachgesamtheiten, baulichen Anlagen, Grünanlagen etc. nicht eingetragen³.

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

Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt⁴.

Das Grundstück – wie auch großflächige Bereiche des Gemeindegebiets oder z.B. auch der Selenter See – liegt in einem sog. archäologischen Interessengebiet, also in einem Gebiet, in dem z.B. bei Aufgrabungsarbeiten mit archäologischer Substanz grundsätzlich zu rechnen ist⁵.

3.5.6 Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.

Für das Grundstück sind u.a. keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen, Landschaftspläne, Naturdenkmale, besonders geschützte Biotop etc. bekannt.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁶

4.1 Allgemeines

Das Grundstück mit dem 4.570 m² großen Gebäude- und Freiflächenanteil ist als ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle mit einem Wohnhausaltbau und mit Neben- bzw. Betriebsgebäuden (insbesondere Schweine- und Kuhstall, Remisen, Anbauten etc.) bebaut. Die Betriebsnutzung ist augenscheinlich seit vielen Jahren aufgegeben, die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind bis auf eine vom Fachgutachter zu bewertende Restfläche veräußert worden, sodass das die Kriterien eines sog. Resthofes erfüllt werden. Der historische bauliche Ursprung ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekannt geworden, er wird für das Wohnhaus hilfsweise geschätzt auf vor/um 1900. Bauordnungsrechtlich dokumentiert ist nur das Folgende:

Bauvorhaben	Datum der	
	Baugenehmigung	Schlussabnahme
Stallanbau (Schweine)	31.05.1957	02.12.1957
Bau einer offenen Remise	29.03.1961	20.11.1961
Stallanbau (u.a. mit Garage)	19.06.1962	05.07.1965
Einbau einer Koksheizungsanlage (Wohnhaus)	17.02.1971	26.04.1971
Bau einer Jauchegrube	30.01.1974	12.11.1975

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

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

⁶ 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.

Die nur für diese Bauvorhaben zur Verfügung stehenden Bauvorlagen sind dem Gutachten mit den Anlagen 6 bis 10 beigelegt. Die auf dem Grundstück insg. vorhandenen Baulichkeiten, die innerhalb der Liegenschaftskarte nicht vollständig (und auch nicht immer zutreffend) erfasst werden, können der als Anlage 4 angefertigten Übersichtsskizze entnommen werden.

4.2 Wohnhaus

Das vermutlich nicht unterkellerte Wohnhaus (1) steht traufständig mit dem Hauseingang zur Straße und verfügt über ein Erd- und ein vermutlich teilausgebautes Dachgeschoss (Ostseite). Die bebaute Grundfläche beträgt etwa 13,75 m x 8,80 m. Hinzu kommt gartenseitig ein eingeschossiger Anbau (2) mit flach geneigtem Dach und einer bebauten Grundfläche von etwa 3,50 m x 6,30 m. Nach dem Grundrissplan für den Einbau einer Koksheizungsanlage (1971) gibt es im Erdgeschoss eine Eingangsdielen, vier Zimmer und gartenseitig eine Küche mit Zugang zum Anbau mit der Heizungsanlage. Für das Dachgeschoss werden ein oder zwei Zimmer und ein nicht ausgebauter Bodenraum angenommen. Zu Sanitärräumen sind keine Angaben möglich. Die Wohn- und Nutzfläche wird insg. geschätzt auf überschlägig etwa 165 m².

Mangels Bauvorlagen und nicht ermöglichter Gebäudeinnenbesichtigung ist eine detaillierte Baubeschreibung nicht möglich. Die Außenwände bestehen aus einem roten Ziegelmauerwerk, vermutlich auf einer Felssteingründung, das auf der Südseite verputzt wurde. Innen werden beidseitig verputzte Ziegelsteinwände angenommen. Zum Fußbodenaufbau mit vermutlich Holzfußboden im baulichen Ursprung sind keine Aussagen möglich. Über dem EG ist eine Holzbalkenlage mit Lehmschlag anzunehmen. Inwieweit der Aufbau insgesamt verändert/verbessert wurde, ist nicht bekannt. Das ehemals vermutlich reetgedeckte Dach entspricht einer Holzkonstruktion als Satteldach mit Frontgiebel und beidseitigem Krüppelwalm, das mit alten (asbesthaltigen) Wellfaserzementplatten und gartenseitig mit neueren Trapezblechen eingedeckt ist. Der gartenseitige Flach-/Pulldachanbau mit Holzbalkendecke ist mit Trapezblechen eingedeckt, die Deckenunterseite ist mit Holz verkleidet. Zum weiteren Auf- und Ausbau mit Wärmedämmung etc. des Dachgeschosses mit Bodenraum sind keine Angaben möglich. Die älteren Fenster bestehen aus Holz mit Isolierverglasung, evtl. sind auch noch Verbund- und einfachverglaste Fenster vorhanden, im Anbau eiserne Stallsprossenfenster. Auf der Giebelwestseite mit dem Bodenraum ist eine zweiflügelige Bretterluke vorhanden. Die zweiflügelige Hauseingangstür besteht aus Holz mit Isolierglasfeldern, die Außentür des Anbaus ist aus Kunststoff mit oberer Isolierglasfüllung. Innen werden Türen aus Holzwerkstoffen angenommen. Das Dachgeschoss wird von der Eingangsdielen über eine steile Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen nebst Geländer erschlossen. An Bodenbelägen eingeschränkt erkennbar war Fliesenbelag in der Eingangsdielen und in der Küche. Ansonsten wird ein Holzfußboden angenommen, der in dem Zimmer auf der Giebelwestseite vermutlich durch PVC-Belag verdeckt liegt. Beheizt wird das Haus vermutlich durch eine im Anbaubereich aufgestellte Ölzentralheizung mit liegendem Warmwasser-Speichererwärmer. Ein Edelstahlschornstein ist außen

installiert und das Heizöl wird in einem freistehenden GFK-Tank gelagert. Es ist zu vermuten, dass die Heizungsanlage ohne Funktion bzw. defekt ist, das Haus also seit geraumer Zeit nicht mehr beheizt wird. In der Küche war zusätzlich noch eine bodenstehende Heiztruhe erkennbar. Die einsehbaren Installationen bestehen aus Plattenheizkörpern. In der Küche wurde mit Montage- bzw. Umbauarbeiten bezüglich der Kücheneinrichtung begonnen. Eingeschränkt erkennbar: Backofen mit Cerankochfeld, einige Schrankteile und ein freistehender Kühlschrank. Die Küchenwände sind etwa 1,60 m hoch gefliest. (...). Eine weitere Beschreibung des Ausbauszustandes ist nicht möglich (siehe Anlage 11 mit den Bildern 2 bis 11).

4.3 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung⁷

Da eine Innenbesichtigung des Wohnhauses (s. Abschnitt 1.9) nicht ermöglicht wurde, ist der Kenntnisstand im Wesentlichen auf den gewonnenen Eindruck von außerhalb der Gebäudegrenzen beschränkt. Nach diesem äußeren Eindruck ist außen wie innen von einem insgesamt vernachlässigten Unterhaltungszustand, also von einem umfangreichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in nahezu allen Gewerken auszugehen, der über übliche (dekorative) Schönheitsreparaturen hinaus geht (u.a. alte Dacheindeckung mit fraglicher Wärmedämmung, Fenster, Türen, tlw. Risse und Fugen instand setzen, vermutlich Küchen-, Sanitär-, Elektroausstattung bzw. haustechnische Installationen erneuern bzw. überprüfen und ergänzen etc.). Der Sachverständige geht davon aus, dass die Immobilie derzeit nicht bewohnbar ist, sodass in Verbindung mit dem bisherigen Entstehungsalter nur noch ein geringer Gebäuderestwert vorhanden sein kann. Dies auch nur i.S. einer wirtschaftlichen Betrachtung mit Blick auf die besonderen Bestimmungen des § 35 BauGB, sodass neben der Bestandsschutzeigenschaft vor allem der Bodenwertanteil (faktisches Baugrundstück im Außenbereich) dominiert.

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

⁷ Es ist auch an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ein Ortstermin zum Zweck der Verkehrswertermittlung eine Prüfung nach Augenschein ist und kein Bausubstanzgutachten oder dieses ersetzen könnte. Es wurden daher auch nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Es wurden weder Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann daher keinesfalls bestätigt werden, dass solche Bauteile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind. Verbindliche Aussagen über tierische/pflanzliche Holzzerstörer oder Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Bodenverunreinigungen (Altlasten), Schall-, Brand- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd, Lindan, PCP, PAK, Schwermetalle, Radon etc.) können daher nicht getroffen werden, derartige Untersuchungen müssen Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts – soweit eingeschränkt überhaupt möglich – sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie vermutlich eine tlw. noch sehr einfache bis einfache bzw. überwiegend nicht (mehr) zeitgemäße Ausstattungsqualität auf, was modellbedingt einerseits im Entstehungsbaujahr, andererseits den nur gering anzunehmenden Modernisierungsanpassungen begründet ist. Modernisierungen sind bspw. auch Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. In Verbindung mit den Kriterien der ImmoWertV wird die vorhandene Ausstattung (aufsummiert) damit etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 1,7 eingeordnet (Modellansatz).

4.4 Bauzahlen des Wohnhauses

Die nachstehenden Bauzahlen (GR = Grundfläche; BGF = Brutto-Grundfläche; BRI = Brutto-Rauminhalt) wurden von außerhalb der Gebäudegrenzen grob überschlägig aufgemessen.

lfd. Nr.	Außenmaße (m)	GR (m ²)	BGF (m ²)	BRI (m ³)
1	13,75 x 8,80	121,00	242,00	451,70
2	3,50 x 6,30	22,05	22,05	66,20
		Σ 143,05	Σ 264,05	Σ 517,90

Die Wohn- und Nutzfläche (einschließlich Bodenraum) wird vorsichtig geschätzt auf 165 m².

4.5 Landwirtschaftliche Betriebs- bzw. Nebengebäude

Die als landwirtschaftliche Zweckbauten errichteten Gebäude sind seit den baulichen Ursprungsjahren nicht wesentlich verändert worden. Dabei handelt es sich um einen Schweinestall (8) mit Garagen-/Geräteraumanbau (7) und Kuhstall (10) mit Anbau (9). Dies in ein- bis zweigeschossig überwiegend massiver Bauweise mit Ziegelmauerwerk, tlw. verputzt, tlw. Holzfachwerk mit Holz-/Blechverkleidung, Sattel- bzw. Krüppelwalm-/Pulldach als Holzkonstruktion, eingedeckt mit Wellfaserzementplatten bzw. Tonpfannen und Profiblechen, übliche Ausbaumerkmale mit Brettertüren/-türen, Stallfenster, Holzbalkenlage mit Futter- bzw. Heu-

Strohboden bzw. massiv für den Garagenbau, tlw. Stein-, tlw. Beton-, tlw. Lehmfußboden, Stalleinbauten mit Futtergang etc.. Dazu eine Scheune (11) und Remisen (12 + 14 b) u.a. zur Unterbringung landwirtschaftlichen Geräts als Holzkonstruktionen mit Bekleidung und Eindeckung aus Trapezblechen. Des Weiteren tlw. massiv und tlw. auch aus zusammengesucht wirkenden alten Baumaterialien bestehende Anbauten als Werkstatt (14 c), Hühner/Schafstall o.ä. (14 a), eingefallene Schuppen (14 d + 6), altes Backhaus (5), Gewächshaus (3), Schafstall o.ä. (4) und einfacher Unterstand (13) (siehe insgesamt Anlage 11 mit den Bildern 14 bis 53).

Die landwirtschaftlichen Betriebs- bzw. Nebengebäude haben aus technischen und aus wirtschaftlichen Gründen das Ende der Nutzungsdauer nicht nur erreicht, vielmehr wird die übliche Gesamtnutzungsdauer bereits seit vielen Jahren überschritten. Der Zustand muss tlw. außen wie innen als mehr oder weniger desolat bezeichnet werden. Ein positiver Zeitwert ist insg. praktisch nicht (mehr) erkennbar, sodass die Sinnhaftigkeit einer Gebäuderestwertermittlung bereits an dieser Stelle fraglich bzw. nach Überzeugen des Sachverständigen viel mehr zu verneinen ist. Eine evtl. tlw. Weiterverwendung (z.B. für einfache Lager- und Hobbyzwecke o.ä. oder z.B. auch für eine private Tierhaltung) ist zwar grundsätzlich vorstellbar, aber allenfalls auf die Hauptgebäude begrenzt und setzt weitere Investitionen bzw. Instandsetzungsmaßnahmen voraus, die einen Erwerber mit zusätzlichen Kosten bindet. Aus Sicht eines wirtschaftlich denkenden und handelnden Erwerbers werden die tlw. noch eingeschränkt nutzbaren Gebäude(teile) 7, 8, 10, 11 daher mit der notwendigen Werthypothese "Instandsetzungs- und Unterhaltungskosten = wertneutral" nicht gesondert bewertet. Demgegenüber werden die bei Übernahme kurz- bis mittelfristig noch anfallenden Abbruch- und Freiräumungskosten für die verbleibenden Gebäude(teile) (einschließlich Jauchegrube etc.) negativ wertrelevant wirksam, die sich um den Entsorgungsaufwand der am Stichtag umfangreich vorhandenen Sperrgut- und Abfallansammlungen etc. erhöhen. Vorbehaltlich der Einholung von Unternehmerangeboten wird der Gesamtaufwand vorsichtig auf pauschal etwa -35.000,00 € eingeschätzt.

4.6 Bauzahlen der landwirtschaftlichen Betriebs- bzw. Nebengebäude

Die nachstehenden Bauzahlen (GR = Grundfläche; BGF = Brutto-Grundfläche; BRI = Brutto-Rauminhalt) wurden von außerhalb der Gebäudegrenzen grob überschlägig aufgemessen.

lfd. Nr.	Außenmaße (m)	GR (m ²)	BGF (m ²)	BRI (m ³)
3	3,80 x 6,30	23,94	23,94	47,90
4	4,25 x 5,50	23,38	23,38	58,40
5	5,85 x 4,20	24,57	49,14	157,40
6	4,00 x 2,65	10,60	10,60	21,20
7	9,25 x 10,60	98,05	196,10	549,40
8	9,25 x 10,50	97,13	194,25	354,40
9	8,10 x 5,80	46,98	46,98	101,10

10	21,00 x (5,70 + 6,60)	258,30	516,60	1.472,00
11	14,00 x 20,00	280,00	280,00	1.806,00
12	16,75 x 10,20	170,85	170,85	564,00
13	1,60 x 8,20	13,12	13,12	30,10
14a	9,20 x 4,25	39,10	39,10	146,60
14b	9,20 x 10,60	97,52	97,52	263,30
14c	8,80 x 6,50	57,20	57,20	171,60
14d	(3,20 x 5,60) + (3,65 x 2,70)	27,78	27,78	52,90
		Σ 1.268,52	Σ 1.746,56	Σ 5.796,30

4.7 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Die Außen- und sonstigen baulichen Nebenanlagen umfassen im Wesentlichen die üblicherweise vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Tlw. nachbarliche, ansonsten hölzerne Einzäunungen im Bereich des Wohnhauses mit Hausgarten (straßenseitig mit Betonpfeilern) und Holzgartentor, mit Platten befestigter Zugang zum Hauseingang, freie Grundstückszufahrt(en). Nennenswerte Befestigungen sind bis auf den betonierte Hofplatz zwischen den Ställen mit Jauchegrube und ummauerter Dungplatte etc. praktisch nicht vorhanden bzw. infolge Bewuchs nicht wirklich erkennbar. Innerhalb der in der Unterhaltung inzwischen deutlich sichtbar vernachlässigten und tlw. mit Spontanvegetation verwilderten Rasen- bzw. Grundstücksfreiflächen gibt es alten Obstbaumbestand (erkennbar: Apfel, Quitte, Pflaume) sowie straßen- und gebäudenah tlw. auch hochgewachsene Bäume, Sträucher etc..

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 Kauf-

preise 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 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrs-/Marktwertermittlung 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 1) Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das 2) Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV), das 3) 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 (Markt)Daten, zu wählen; die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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.

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

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern sowie gemischt und gewerblich genutzten Grundstücken zu. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es nämlich in erster Linie darauf an, welche Verzinsung (Rendite) ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge (oder als ersparte Mietaufwendung für ein vergleichbares Objekt) erwirtschaftet.

Im **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen bzw. durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes marktüblich dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist nahezu ausnahmslos bei üblicherweise eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

5.4 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist bei diesem Verfahren meist nicht erforderlich. Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über sog. Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt gleichzeitig einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen

Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- und Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

5.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Im vorliegenden Wertermittlungsfall ist marktüblich allein das Sachwertverfahren anzuwenden, denn der Wertanteil des Wohngebäudes zum Zwecke der sachwertorientierten Eigennutzung dominiert. Hinzu kommt, dass aus Gründen der vorhandenen Individualität einer historisch entstandenen ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Hofstelle mit überdurchschnittlicher Grundstücksgröße im ortsplanerischen Außenbereich (sog. Resthof) für ein Vergleichswert- und/oder Ertragswertverfahren keine geeigneten Marktdaten bzw. Vergleichskaufpreise oder -faktoren und Liegenschaftszinssätze (einschließlich Mieten) zur Verfügung stehen.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV) sind insbesondere die gewöhnlichen bzw. durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren beruht insoweit im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (u. a. Außenanlagen) sowie dem Bodenwert ermittelt. Um den Verkehrswert zu erhalten, ist der vorläufige Sachwert dann noch an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bzw. die realen Bedingungen des Marktgeschehens mit Hilfe von sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren anzupassen (Marktanpassung). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sind gesondert zu berücksichtigen.

5.6 Sachwertermittlung

5.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 der ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen **nutzbaren** baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (einschließlich der besonderen Bauteile oder (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung

der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (§ 37 ImmoWertV) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rein rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor erforderlich. Sachwertfaktoren sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den "wichtigsten Rechenschritt" innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

5.6.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

5.6.2.1 Bodenwert des Grundstücks

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

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

5.6.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht 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 Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Hinzu kommt, dass es unbebaute und durch jedermann bebaubare Grundstücke wegen der besonderen Bestimmungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) an sich nicht gibt oder – soweit dennoch vorhanden – aus Gründen der Privilegierung meist besondere Umstände vorliegen. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des dennoch zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

5.6.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2022 für den Ortsteil Bellin der Gemeinde Lammershagen einen

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.

Bodenrichtwert in Höhe von 65,00 €/m² ermittelt¹⁰. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 1) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem eingeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht. Mit diesem vermeintlich geringen Bodenrichtwert wurde in der Wertfolge im Verhältnis zu größeren Gemeinden dieser Region sowohl der Entfernungslage als auch der Zuordnung zum planungsrechtlichen Außenbereich (mit einer nur faktischen Baulandqualität) bereits angemessen Rechnung getragen.

Mit der Existenz eines geeigneten Richtwertgrundstücks aus der direkten und mittelbaren Nachbarschaft sind mehrere der sonst wertbildenden Faktoren unberücksichtigt zu lassen, dies gilt sowohl für die äußeren als auch die inneren Lagemerkmale, da der Bodenrichtwert auf ein räumlich vergleichsweise homogen strukturiertes Wohnsiedlungsgebiet bezogen ist. Insoweit weichen in der Gesamtschau z.B. weder die relative Wohnruhe mit Straßen- und Feldrandlage noch die sonstigen Beschaffenheitsmerkmale besonders positiv oder negativ von der gebietsinternen Normal- bzw. Durchschnittslage ab, sodass sich etwaige Zu- oder Abschläge auf ein nur geringes, also auf ein eher vernachlässigbares Maß reduzieren.

Damit verbleibt im Wesentlichen die abweichende Grundstücksgröße. Die hier durch den Sachverständigen zu bewertende Gebäude- und Freifläche des Grundstücks ist mit 4.570 m² als ehemalige Hofstelle aus strukturellen Gründen erheblich größer als das nur 800 m² große Bodenrichtwertgrundstück oder die aus Kostengründen allgemein immer kleiner werdenden Grundstücke in Neuerschließungsgebieten. Davon sind 2.570 m² mit dem Flurstück 180 und nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte etwa 2.000 m² mit einer Teilfläche aus dem Flurstück 95 identisch. 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, was nach Kaufpreisuntersuchungen/Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der Regressionsfunktion $y = 7,5532 \times^{-0,3046} / 0,9859$ im Normalfall ein Abschlagsmaß von -41% ergibt¹¹. Da innerhalb der überragenden Größe der Gebäude- und Freifläche auch

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

¹¹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 107.

baulich nicht (mehr) nutzbare und insoweit absolut wertnachrangige Gartenlandflächen mit tlw. abgängigen und/oder nicht (mehr) genehmigungsfähigen Gebäudeteilen enthalten sind, ist das Abschlagserfordernis zu erhöhen und auf insgesamt -50% festzusetzen¹².

In einem letzten Schritt bedarf es immer noch einer konjunkturellen Anpassung, denn seit dem Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung sind inzwischen bereits mehr als 1 ½ Jahre vergangen. Nach Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön sind die durchschnittlichen Baulandkaufpreise des individuellen Wohnungsbaus im Kreis Plön bereits im Berichtszeitraum 2022 mit -2,1% leicht gefallen¹³. Der Sachverständige geht davon aus, dass sich dieser Trend infolge des sich allgemein negativ veränderten Marktumfeldes spätestens ab dem 3. Quartal 2022 insbesondere in einfachen (ländlichen) Wohnlagen weiter negativ fortgesetzt hat, deshalb ein Abschlag von wenigstens -5%.

Mithin gilt absolut:

4.570 m ² x 65,00 €/m ² x 0,50 x 0,95 =	141.098,75 €
Bodenwert des Grundstücks(teils)	rd. 141.000,00 €

5.6.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

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

Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 1 der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger Verlag veröffentlichten Richtlinie zur

¹² Hinzu kommt, dass der Bodenrichtwert auf ein Baugrundstück bezogen ist, das durch rechtwinklige Grundstücksgrenzen und ein Verhältnis der Frontbreite zur Grundstückstiefe von etwa 1:2 gekennzeichnet ist. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gilt eine Frontbreite von 20-25 m und eine Tiefe von etwa 35-40 m mit einer Ausrichtung nach Südwesten/Westen als ideal. Des Weiteren beziehen sich die Bodenrichtwerte i.d.R. auf Grundstücke, die mit einem modernen und zeitgemäßen Gebäude nach eigenem Gusto bebaubar sind. Die Marktteilnehmer, die also die meist recht hohen Kaufpreise für unbebaute (Bau)Grundstücke zahlen, vereinbaren diese Preise demzufolge auch nur in Verbindung mit dem Gedanken, das unbebaute Grundstück zukünftig neu zu bebauen und zu nutzen. Erwerber einer Gebrauchtimmoblie können zwar im Detail noch Änderungen vornehmen, sind jedoch konzeptionell i.d.R. an die vorhandene Bebauungsstruktur gebunden und differenzieren den Kaufpreis insofern auch nicht nach einem Boden(wert)- und Gebäude(wert)anteil, sondern bilden den Kaufpreis gedanklich vielmehr als Gesamtbetrag.

¹³ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 31 ff.

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) ausgewiesen. 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 erlaubt¹⁴. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m² BGF angegeben.

Im Beurteilungsfall handelt es sich beim Wohnhaus um ein Einfamilienwohnhaus mit Erd- und vermutlich teilausgebautem Dachgeschoss, sodass das Gebäude mit den NHK-Typen 1.21/1.22/ (als Gebäudemix) vergleichbar ist. Die wertermittlungsrelevante Bruttogrundfläche (BGF) wurde einschließlich Anbau mit zwei anrechenbaren Grundriss- bzw. Geschossebenen mit etwa 264,05 m² bzw. rd. 264,00 bereits vorermittelt¹⁵. Die Standardstufe/-kennzahl des Gebäudes kann nach den Kriterien der NHK 2010 modellbedingt vermutlich bei etwa Ø 1,7 eingeordnet werden, was einen vorläufigen Kostenkennwert von rd. 740,00 €/m² BGF ergibt.

Abbildung

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125

Ergänzend sind z.B. noch weitere Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,00 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein

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

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

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

Die tabellierten NHK-Standardobjekte (hier: Typ 1.21) haben einen (höheren) Drempeel und mit \varnothing 210 m² BGF (hier: Typen 1.21/1.22) eine geringere BGF, das Bewertungsobjekt ist größer. Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind u.a. auch von der Objektgröße (BGF oder WF) abhängig. Mit zunehmender Objektgröße sinken die Kosten pro Quadratmeter und mit zunehmender Drempeelhöhe steigt die Wohnfläche an. Mithin ist der vorläufige Kostenkennwert mit notwendigen Korrekturfaktoren von anteilig etwa 0,97 für den Typ 1.21 und mit 0,94 für die Typen 1.21/1.22 zu modifizieren. Das sind aufsummiert -9%, was einen relativen Kostenkennwert von 673,40 €/m² bzw. rd. 675,00 €/m² BGF für den vorhandenen Gebäudemix ergibt¹⁶.

5.6.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Von den Normalherstellungskosten bzw. von der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Insbesondere bei bereits älteren baulichen Anlagen sind unter durchschnittlichen Herstellungskosten nicht die Rekonstruktions- und/oder tatsächliche Neubaukosten zu verstehen. Die Kosten sind dabei immer nur insoweit berücksichtigungsfähig, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch tatsächlich in den Verkehrswert (Marktwert) eingehen! Dies gilt im Übrigen auch für nicht in der

¹⁶ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 122. EL, Kap. 3.01.2.

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. auch normale Gauben oder Podeste mit Überdachung) kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK enthalten sind¹⁷. Diese "Üblichkeit" wird beim Bewertungsobjekt aus qualitativen Gründen nicht verlassen, sodass es für die hier zu bewertende Gebäudeart/-substanz nach Marktgesichtspunkten keiner weiteren Zuschläge mehr bedarf.

5.6.2.4 Baunebenkosten

Baunebenkosten definieren sich als die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Im Unterschied zu den beiden Vorgängern (NHK 1995/2000) definieren sich die 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).

5.6.2.5 Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse, die von denen des Wertermittlungsstichtages i.d.R. abweichen. Sie sind deshalb nach § 36 (2) ImmoWertV mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen (Baupreisindizes) auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umzurechnen. Baupreisindexreihen beschreiben die Entwicklung der Preise für den Neubau sowie für die Instandhaltung ausgewählter Bauwerksarten. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des 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 3. Quartal 2023 vom Statistischen Bundesamt¹⁸ veröffentlichte bzw. auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 178,3.

¹⁷ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 127.

¹⁸ Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

5.6.2.6 Regionalfaktor

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

5.6.2.7 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechen- den Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezoge- nen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels eines Alterswertmin- derungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei sorg- fältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung. Der Alterswertmin- derungsfaktor entspricht i.d.R. dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungs- dauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerech- net üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich ge- nutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschie- dsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maß- geblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungs- objekts 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 erge- bende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV). Nach den bis 2021 noch gel- tenden 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 freiste- henden Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel- und Reihenhäusern in Abhängigkeit der

Standardstufeneinordnung auf 60 Jahre (Standardstufe 1) bis 80 Jahre (Standardstufe 5) begrenzt. Abweichend dazu beträgt die vom Gutachterausschuss 2022 übernommene Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der neuen ImmoWertV pauschal 80 Jahre, für landwirtschaftliche Betriebsgebäude beträgt die Gesamtnutzungsdauer nur 30 Jahre. Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach Anlage 4 der SW-RL, die im Wesentlichen als Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 in die ImmoWertV ebenfalls übernommen wurde. Danach kann der Modernisierungsgrad aus einer Maßnahmentabelle mit max. 20 zu vergebenden Punkten einzelner Modernisierungselemente abgelesen und aus der ermittelten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad abgeleitet oder sachverständig eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 15 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 15 Jahre zurück (z.B. 20 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind¹⁹. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich dann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung einer Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL und in der neuen ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die tlw. noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag im baulichen Ursprung ein Alter von bereits >100 Jahren, sodass die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV übernommene Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bereits überschritten wird. D.h., der Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage wäre demnach negativ. Durch die nicht ermöglichte Gebäudeinnenbesichtigung ist der Grad bzw. exakte Umfang der durch Einzelmaßnahmen bedingten Modernisierung unbekannt geblieben. Bereits nach dem äußeren

¹⁹ 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.

Eindruck fallen die noch anzuerkennenden Modernisierungsanteile nahezu vollständig aus, da diese Modernisierungen inzwischen tlw. Jahreszehnte zurückliegen und auch aus Risikovor-sorgegründen von einem umfassenden Modernisierungsanpassungserfordernis auszugehen ist. Nach der Modellbeschreibung beträgt der geringstmögliche Ansatz der individuell noch anzuhaltenden Restnutzungsdauer 12 Jahre, bei sog. kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung sind es mit bis zu 4 zu vergebenden (Teil)Punkten max. 21 Jahre, sodass dieser Wertermittlung allein unter Bestandsschutzaspekten eine mittlere Restnutzungsdauer von rd. 17 Jahren zugrunde gelegt wird. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt: $17 \text{ Jahre Restnutzungsdauer} \div 80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} = 0,2125$ (lineare Alterswertminderung).

5.6.2.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön, denen die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von durchschnittlich 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den im aktuellen Immobilienmarktbericht 2022 neu veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen zwischen 2% und 8% berücksichtigt²⁰. Die

²⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 126, 127.

marktübliche Grundstücksgröße beträgt 600 m² bis 1.100 m². Benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z.B. Landeshauptstadt Kiel oder Rendsburg-Eckernförde) halten einen pauschalen Ansatz von 5% der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen.

Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auf die allgemeine Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisaufschlägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarkt nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber (wie vorgefunden) übernommen werden. Vor diesem Hintergrund werden die Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit 6.500,00 € bewertet, das sind 9,63% des vorläufigen Gebäudesachwertes, angesichts der hohen Alterswertminderung und der Grundstücksgröße ein nur vermeintlich hoher Individualwert.

5.6.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

Das Sachwertverfahren führt in der Zusammenstellung der in den Vorabschnitten vorgestellten Parameter zunächst zu nachfolgendem Aussehen. Die nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV grundsätzlich immer notwendige Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) sowie etwaige bisher noch unberücksichtigt gebliebene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden nachstehend im Abschnitt 5.7 ff. noch gesondert behandelt.

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 5.6.2.2 ff.)

Gebäude	BGF	NHK 2010		
NHK-Typ 1.21/1.22	264,00 m ²	675,00 €/m ²	=	178.200,00 €
+ besondere Bauteile/Einrichtungen			+	<u>0,00 €</u>
= Zwischensumme			=	178.200,00 €
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:				
= 178.200,00 € x 1,783 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor			=	317.730,60 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):			x	<u>0,2125</u>
= vorläufiger Gebäudesachwert			=	67.517,75 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.			+	<u>6.500,00 €</u>
= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.			=	74.017,75 €
+ Bodenwert des Grundstücks (Abschnitt 5.6.2.1.2)			+	<u>141.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücksteils			=	215.017,75 €
			rd.	215.000,00 €

5.7 Verkehrswert

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

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

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

5.7.1 Marktanpassung

5.7.1.1 Allgemeines

Im Sinne der im Baugesetzbuch genannten Definition des Verkehrswertes (Marktwert) ist der Frage nachzugehen, was ein Erwerber ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen für das Bewertungsobjekt zu zahlen bereit wäre. Die juristische Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) besagt in aller Klarheit, dass es sich beim Verkehrswert um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Bundesgerichtshof hat hierzu einst ausgeführt: "Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufern und Verkäufern ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten."²¹ Der (objektive) Verkehrswert (Marktwert) ist demzufolge nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleich zu setzen. Dieser muss nicht zwingend dem objektiven Verkehrswert entsprechen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente, sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite, einfließen können. Der Verkehrswert ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis. Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

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

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

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

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

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

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

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

5.7.1.2 Sachwertfaktor

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

²² Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z. B. "unter 300.000,00 €" in der Regel weitaus besser verkaufen als z. B. in der Preisklasse von "über 600.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden dazu 90 realisierte Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 5/2021 bis 12/2022, die in einem einheitlich strukturierten Bewertungsmodell nach den Vorschriften der neugefassten ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der im Immobilienmarktbericht 2022 abgedruckten Sachwertfaktorentabelle 2022 mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 150.000,00 € bis max. 775.000,00 € und einem Bodenwertniveau von min. 70,00 €/m² bis max. 270,00 €/m² anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umkehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten können sich hingegen auch Abschläge ergeben²³.

Im Beurteilungsfall ist die Immobilie mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks von 215.000,00 € in der linken Tabellenspalte zwischen 200.000,00 € und 225.000,00 € und in den rechten Spalten mit einem konjunkturrell angepassten (größenunabhängigen) Bodenwertniveau von rd. 62,00 €/m² leicht unterhalb des tabellierten Bodenwertniveaus von 70,00 €/m² einzuordnen, was einen linear extrapolierten Sachwertfaktor von 1,17, also im Normalfall ein vorläufiges Zuschlagsmaß von +17% auf den als vorläufig ermittelten Sachwert des Grundstücks ergibt. Andererseits weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in seiner Erläuterung auch ausdrücklich darauf hin, dass die Mehrzahl der für die Auswertung/Ableitung der Sachwertfaktoren genutzten Kaufverträge noch vor der Änderung der geopolitischen Lage durch den Ukraine-Krieg und vor der Zinswende abgeschlossen wurden, sodass dieses Zwischenergebnis sachverständig zu würdigen ist.

Die Entwicklung des letzten Jahres hat klar gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt verändert haben, die noch bis Anfang des Jahres 2022 langanhaltende Tendenz kontinuierlich steigender Kaufpreise ist bedingt durch geopolitische Verwerfungen mit volatillem Zins- und Inflationsumfeld nicht mehr einschlägig. Zunächst hat der Angriff Russlands auf die Ukraine allgemein zu einer Verunsicherung geführt. Als Kriegsfolge sind u.a. auch die Preise für Energie und Lebensmittel allgemein erheblich gestiegen, was insbesondere bei Käuferschichten, die für kleinere bis mittelgroße Objekte in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat. Für Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten sind Handwerker oft kaum zu bekommen, das Material ist deutlich teurer geworden. Es werden weitere strengere Anforderungen u.a. an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert und zum Erreichen der Klimaschutzziele gesetzlich (neu) festge-

²³ Vgl. Immobilienmarktbericht 2022, S. 128.

schrieben. Durch die stark gestiegenen Energiekosten sind Käufer sparsamer geworden. Die energetischen Eigenschaften einer Immobilie finden deutlich mehr Beachtung und haben zunehmend mehr Einfluss auf den Kaufpreis. Durch die hohe Inflation wird das verfügbare Einkommen knapper. Hinzu kommt, dass die Zinsen für Immobilienkredite deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken restriktiver geworden sind. Interessenten erhalten mittlerweile häufig keine Finanzierungszusage mehr für ein Objekt, das in der jüngeren Vergangenheit noch problemlos zu finanzieren war. Gleichzeitig wird der Markt derzeit tlw. immer noch geprägt durch Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer, die auf der Vergangenheit beruhen. Zu Zeiten der Corona-Pandemie haben sich viele Interessenten mit neuem Wohnraum versorgt. Hierdurch wurden viele Objekte zu sehr hohen Kaufpreisen veräußert. Käufer können und wollen inzwischen nicht mehr zu diesen Preisen erwerben. Wer eine Immobilie zeitnah verkaufen will oder muss, kann dies nur mit Preiszugeständnissen. Diese (und weitere) Faktoren haben spätestens ab der Jahresmitte 2022 zu einer deutlich zurückgehenden bis eingebrochenen Nachfrage geführt.

Der veränderte Zinssatz ist der Hauptaspekt für den Preisrückgang am Immobilienmarkt. Eine Vervielfachung des Zinssatzes ist mit einer Veränderung der Kaufpreise verbunden. Trotz hoher Inflation sinken die Preise für Immobilien. Ökonomisch betrachtet verändert sich die Nachfragekurve. Bei gleichbleibendem Angebot sinkt so der Gleichgewichtspreis als Schnittpunkt beider Kurven. Verkäufer hoffen auf eine baldige Beruhigung des Marktes, Käufer warten auf einen weiteren Preisrückgang. Die Zeitspannen, mit denen Käufer und Verkäufer operieren, unterscheiden sich deutlich, sodass sich derzeit kaum ein echter Gleichgewichtspreis bildet. Indiz für die Marktsituation ist auch das stark eingebrochene Geschäft der Immobilienfinanzierer. Auch hier wird die Vervielfachung der Zinsen, hohe Baukosten und eine allgemeine Unsicherheit als Ursache genannt. Während ein Käufer in der Regel nicht unbedingt kaufen muss, wirken sich die Unsicherheiten vorwiegend zum Nachteil der Verkäufer aus. Diese müssen irgendwann verkaufen und ihre Preise reduzieren, wenn ein Behalten oder Vermieten des Objekts keine wirtschaftlich sinnvolle Lösung darstellt. Ortskundige Makler kolportieren für einfachere Objekte im Verhältnis zu den Vorjahren inzwischen Preisrückgänge von bis zu -25%.

Hinzu kommt, dass die Immobilie nicht dem üblichen Teilmarkt zugeordnet werden kann. Vorhanden ist ein Wohnhausaltbau als Bestandteil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Dies als Resthofgrundstück im ortsplanerischen Außenbereich mit funktionslosen und wirtschaftlich nicht mehr zeitgemäßen Betriebsnebengebäuden, die nicht mehr einem landwirtschaftlichen Dauererwerbsbetrieb zugeordnet werden können und deren Existenz einen Erwerber mit zusätzlichen Kosten bindet. Der Auswertung mit den Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön liegen Kaufpreise von neuzeitlicher strukturierten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im planungsrechtlichen Innenbereich der Baualtersklasse 1960 bis 2021 zugrunde, sodass die Modellkriterien nicht voll erfüllt werden.

In § 9 Abs. 3 ImmoWertV wird klargestellt, dass Sachwertfaktoren auch sachverständig geschätzt werden können, wenn keine örtlichen bzw. geeigneten Daten zur Verfügung stehen. Mangels geeigneter Vergleichskaufpreise (in identischer Zusammensetzung) ist der objekt-spezifisch angepasste Sachwertfaktor daher frei, aber dennoch sachverständig auf eine markt-gerechte Größenordnung von 1,05 festzusetzen, nachdem eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von $\leq 1,0$ zu wenig und ein Sachwertfaktor von $\geq 1,1$ im Hinblick auf die beste-henbleibenden Imponderabilien bereits zu viel wäre. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 (2) ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktange-passten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwert des Grundstücksteils) 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:

215.000,00 € x 1,05 =	225.750,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 226.000,00 €

5.7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berück-sichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücks-merkmale 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 be-sonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anste-hen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Be-lastungen. 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 selbst-ständig nutzbaren (z.B. freier Bauplatz) oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Im Beurteilungsfall wurden die wertbeeinflussenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale objektiver Art bereits innerhalb der Sachwertermittlung weitgehend beachtet (u.a. Bemessung der NHK-Werte nur für das Wohnhaus in Verbindung mit einer vergleichsweise hohen Alterswertminderung resp. modellhaft kurzen Restnutzungsdauer), sodass es an dieser Stelle keines Sonderabschlags bedarf, da der verbleibende Restwert allein unter Bestandsschutzgesichtspunkten ermittelt wurde. Die grundsätzlich immer noch bestehenbleibenden Risiken aus der nicht ermöglichten Innenbesichtigung werden daher mit -10% des vorläufigen Gebäudesachwertes von 67.517,75 € nur gering bewertet, das sind rd. -7.000,00 €. Wertmindernd zusätzlich abzusetzen sind die kurz- und mittelfristig anfallenden (Teil)Abbruch- sowie Freiräumungs- und Entsorgungskosten, die unter Berücksichtigung einer marktüblichen Akzeptanz mit -35.000,00 € eingeschätzt wurden.

Darüber hinaus liegen nach Einschätzung des Sachverständigen keine bisher unberücksichtigt gebliebenen Argumente für weitere Zu- oder Abschläge auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	226.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
hier: Risikoabschlag wegen fehlender Gebäudeinnenbesichtigung	-7.000,00 €
hier: Abbruch-, Freiräumungs- und Entsorgungskosten	<u>-35.000,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Grundstücksteils	184.000,00 €

5.7.3 Verkehrswert(teil)ergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Sachwert des Grundstücks, der nach den Vorschriften der §§ 35-39 ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 (3) ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 184.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung berücksichtigt, sodass es an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf. Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einem **Einfamilienwohnhäusaltbau mit Nebengebäuden (Resthof) bebauten Grundstücks(teils) Rodehorster Weg 3 in 24238 Lammershagen am Wertermittlungsstichtag 31.07.2023** auf

184.000,00 €

(in Worten: einhundertvierundachtzigtausend Euro)

festzustellen.

5.7.4 Zusammenführung beider Verkehrswertanteile

Das vorstehende Verkehrswert(teil)ergebnis in Höhe von 184.000,00 € ist bezogen auf eine 4.570 m² große Teilfläche des insgesamt 27.751 m² großen Grundstücks. Die Bewertung der landwirtschaftlich genutzten Restfläche von 23.181 m² (Acker- und Grünland) wurde dem landwirtschaftlichen Sachverständigen übertragen, der einen (vorläufigen) Verkehrswert von 60.000,00 € (Blatt 14 des Fachgutachtens) festgestellt hat. Diese beiden Teilergebnisse sind bezogen auf wirtschaftlich und rechtlich selbständige Einheiten und mit einem rechnerischen Zwischenwert von 184.000,00 € + 60.000,00 € = 244.000,00 € noch nicht mit dem hier gesuchten Gesamtverkehrswert identisch, sodass eine weitere Marktanpassung erforderlich ist, denn Resthofgrundstücke mit hofnahen Flächen bzw. ausreichend groß dimensionierten Hofanschlussflächen (z.B. für Hobby- und Freizeitwecke bzw. private Pferdehaltung) werden auf ihrem besonderen Teilmarkt meist sehr viel besser nachgefragt. Außerlandwirtschaftlich orientierte, meist auch ortsfremde Erwerber sind wegen des eingeschränkten Angebots bereit mehr zu zahlen als es im rein innerlandwirtschaftlichen Verkehr der Fall ist. Da insbesondere der Bodenwertanteil der landwirtschaftlichen Fläche unter innerlandwirtschaftlichen Voraussetzungen bewertet wurde (Verkauf von Landwirt an Landwirt) bedarf es noch eines werterhöhenden Zuschlags für die tatsächlich vorhandene wirtschaftliche und rechtliche Einheit. Da eine getrennte Veräußerung (nach vorheriger Teilung) zwar möglich, aber eher unwahrscheinlich ist, wird dieser notwendige Zuschlag zwecks Marktanpassung grundsätzlich auch für die bebaute Gebäude- und Freifläche mitwirksam und ist nach erfolgter Rücksprache mit dem landwirtschaftlichen Sachverständigen auf marktgerecht einstufige Größenordnungen in Höhe von +5% (bezogen auf 184.000,00 €) und +10% (bezogen auf 60.000,00 €) zu begrenzen. Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. m. § 74a Abs. 5 ZVG des **Grundstücks Rodehorster Weg 3 in 24238 Lammershagen am Wertermittlungstichtag 31.07.2023** abschließend aus den Wertbeziehungen (184.000,00 € x 1,05 = 193.200,00 €) + (60.000,00 € x 1,1 = 66.000,00 €) = 259.200,00 € bzw. auf

rd. 260.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro)

festzustellen.

Aufgestellt: Kiel, den 14. November 2023

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

Das Grundstück wurde – soweit möglich – besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

- (1) BauGB: Baugesetzbuch
- (2) BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- (3) BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- (4) GEG: Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
- (5) ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV
- (6) 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, 1. Auflage 2021, Mediengruppe Oberfranken
- [2] Ehrenberg/Haase/Joeris (Hrsg.): Pohnert - Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 8. erweiterte und neu bearbeitete Auflage 2015
- [3] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Band 1-5, Loseblattsammlung, Mediengruppe Oberfranken, aktueller Stand
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Verkehrs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, ab 4. Auflage 2002 ff. i.V. mit <http://www.kleiber-digital.de>, Reguvis Fachmedien GmbH, aktueller Stand
- [5] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
- [6] Schaper/Kleiber (Hrsg.): Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag, Periodikum
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Marktdaten und Praxishilfen, Band 1-16, Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, aktueller Stand
- [8] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte des Grundstücks
- Anlage 4: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Bewertungsteilbereich)
- Anlage 5: Gebäudebestandsplan als Übersichtsskizze
- Anlage 6: Bauvorlage betreffend den Schweinstall (2 Seiten)
- Anlage 7: Bauvorlage betreffend die Remise (2 Seiten)
- Anlage 8: Bauvorlage betreffend das Garagengebäude (2 Seiten)
- Anlage 9: Bauvorlage betreffend den Einbau einer Koksheizung
- Anlage 10: Bauvorlage betreffend die Jauchegrube (2 Seiten)
- Anlage 11: Fotoansichten (27 Seiten)

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

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

[Open.pdf](http://www.bkg.bund.de)

www.bkg.bund.de

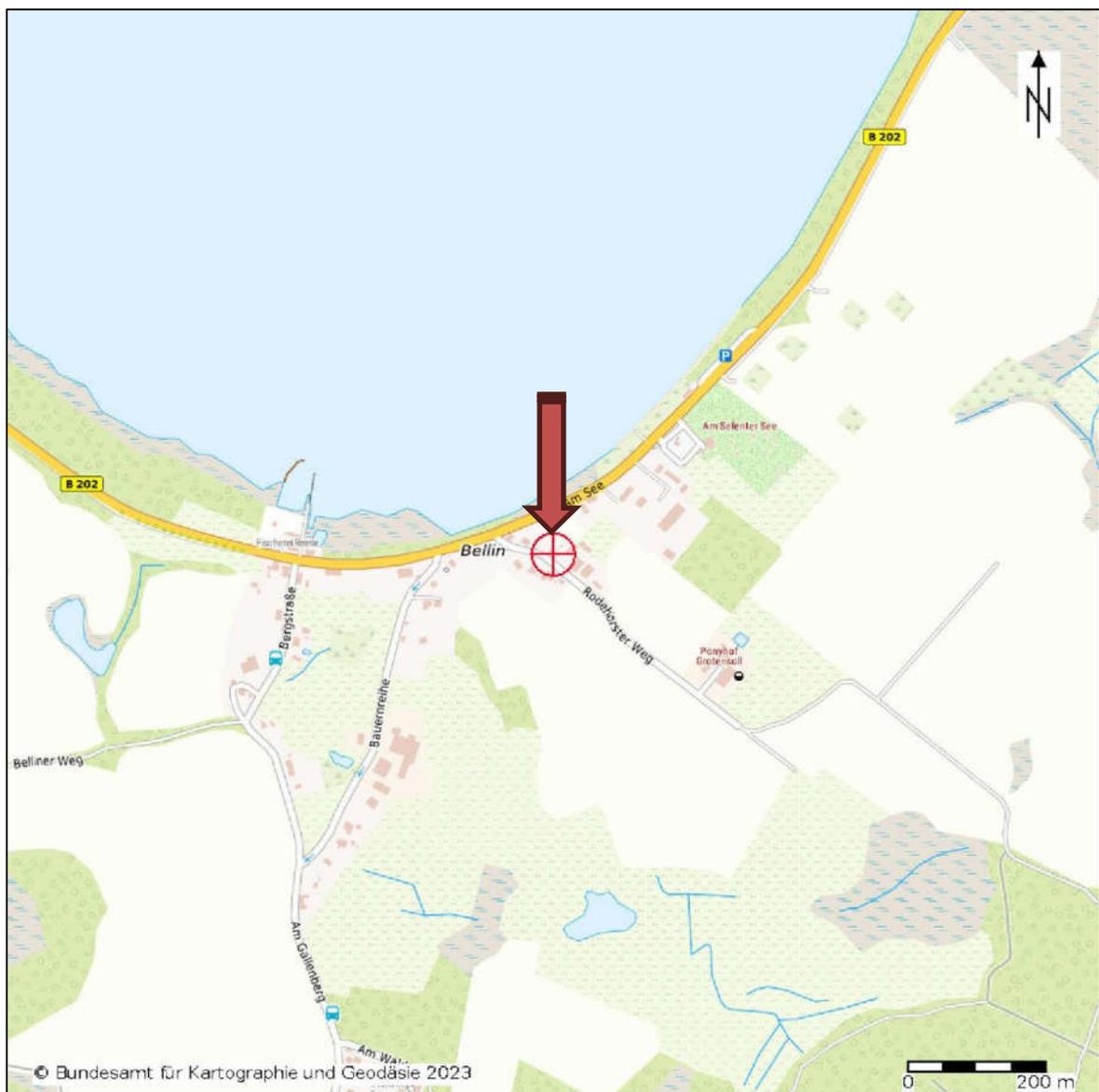
Aktualität:

12.11.2023

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

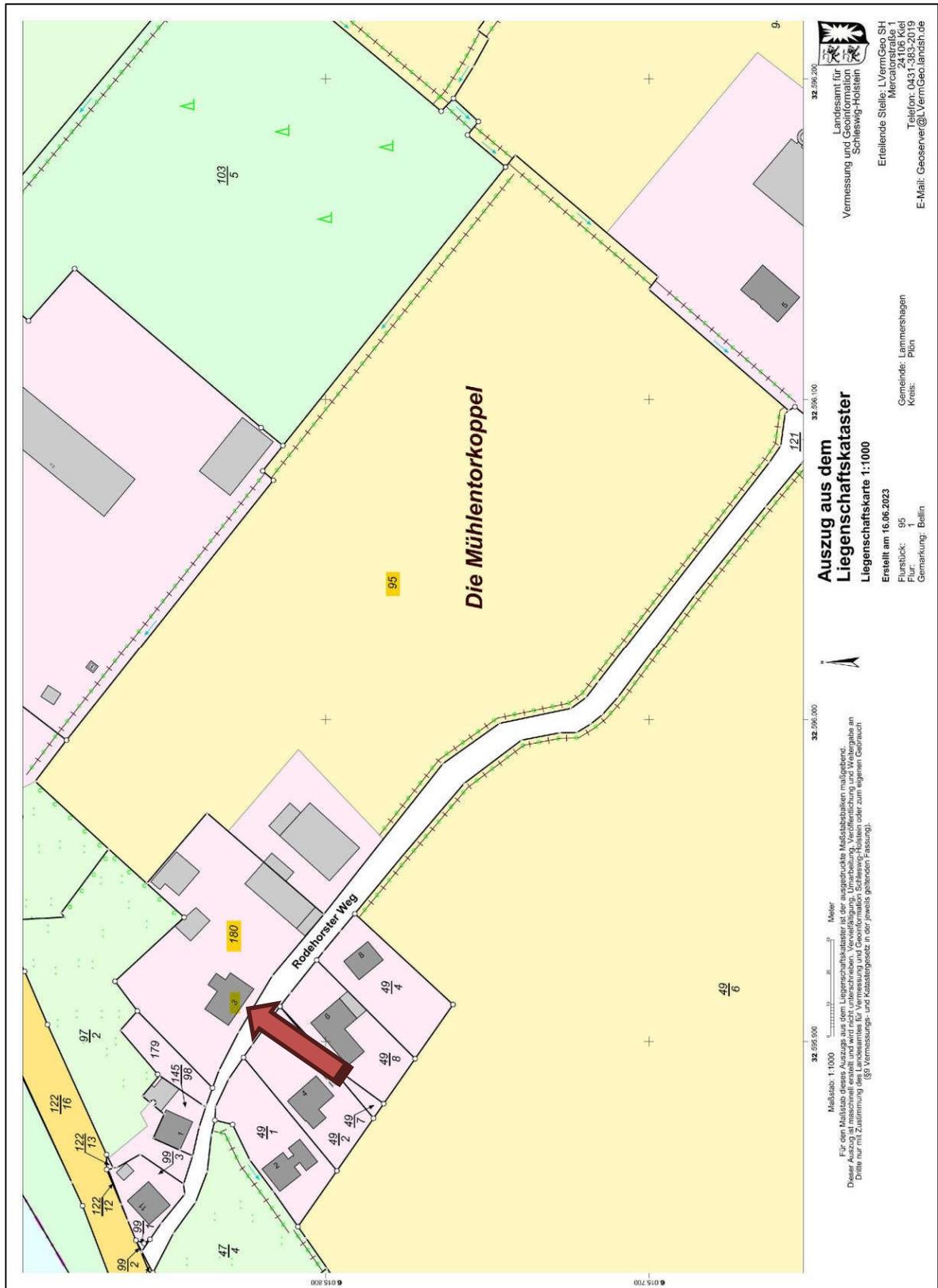
Aktualität:

12.11.2023

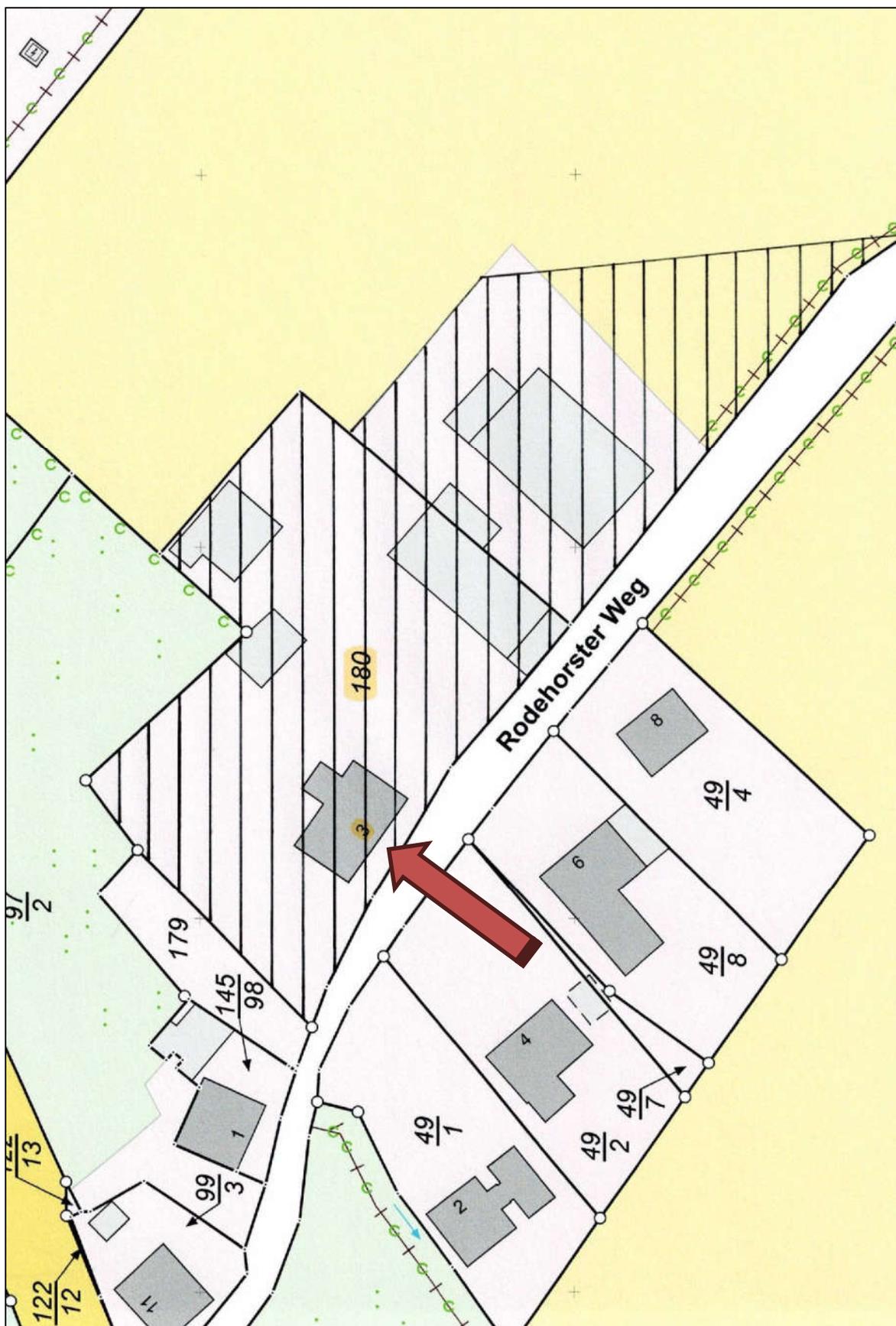
Maßstab:

1:10.000

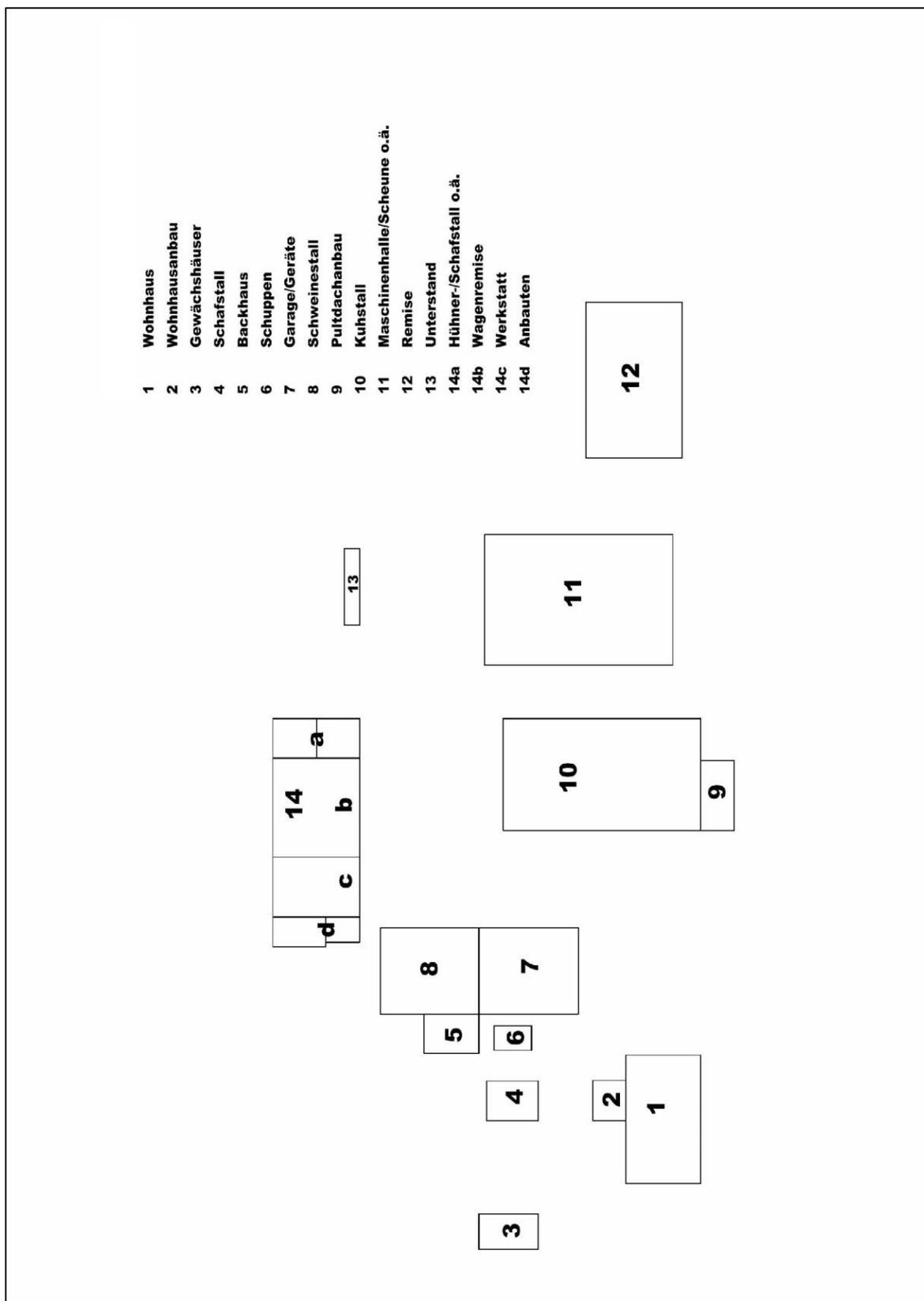
Straßenplan



Liegenschaftskarte des Grundstücks



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Bewertungsteilbereich)



Gebäudebestandsplan als Übersichtsskizze

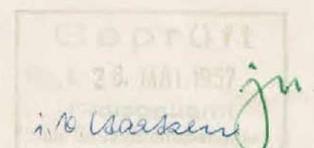
Baubeschreibung zum An-u. Neubau eines Schweinestalles für den LandwirtHerrn [REDACTED] in Bellin Kreis Plön.

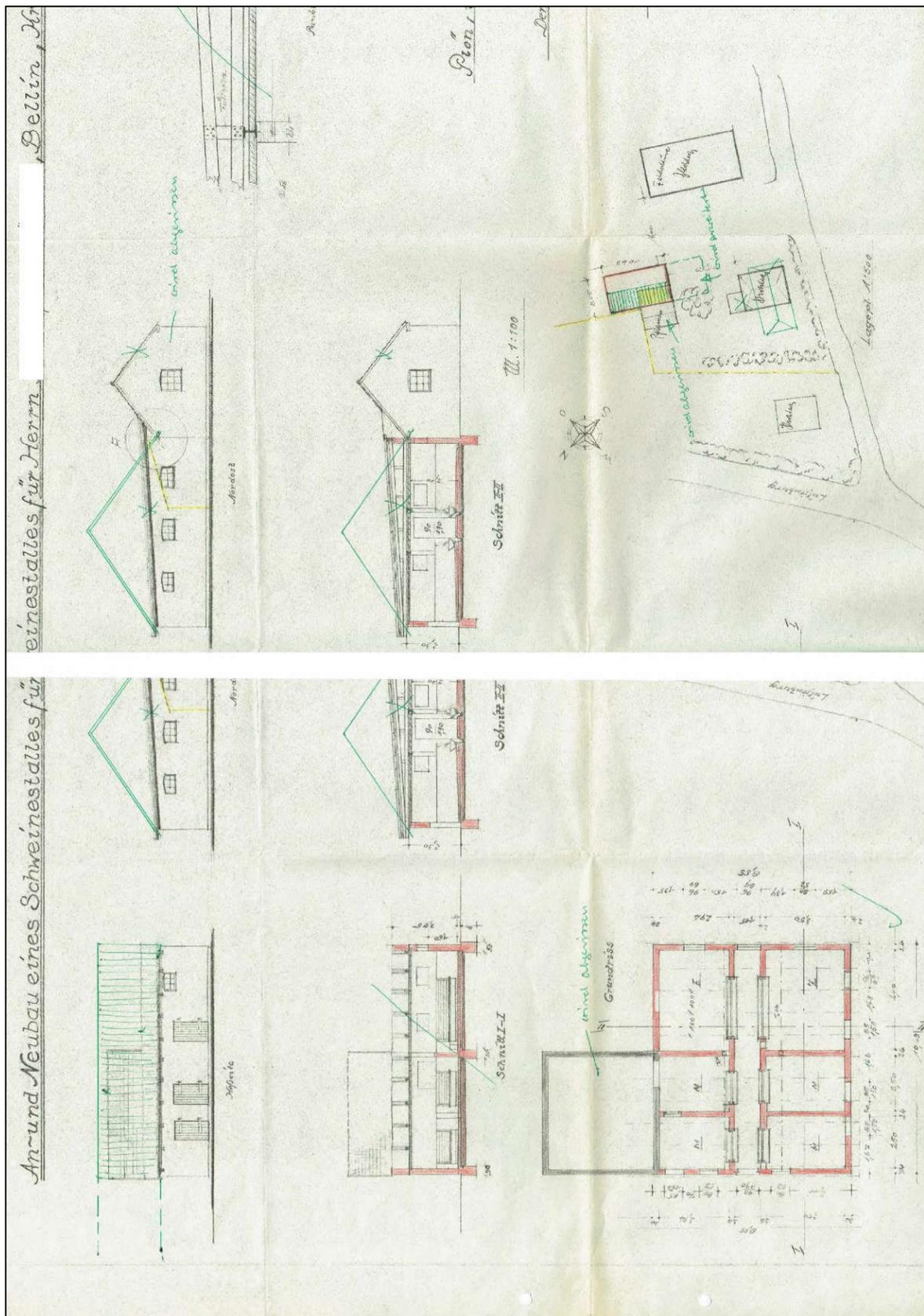
Das Baugelände liegt auf dem Hofe des Bauherrn, ohne Beziehung zur Strasse.

Der Bau wird ^{zurück}unter Einbeziehung einiger Teile des vorhand. früheren Backhauses ausgeführt. Die Ausmaße der bebauten Fläche sind 8,55 m x 10,43 m = 89,17 qm. Das Außenmauerwerk ist 24 cm stark aus gebrannten Ziegeln. Die Fundierung, Stampfbetonbankette 50 cm breit und 80 cm tief. Die Trennwände der ~~zu~~ Buchten sind ebenfalls 24 cm stark, gebr. Ziegelmauerwerk. Der Fußboden erhält Ziegelpflaster in Zementmörtel verlegt auf einem mit Glasscherben vermischem eingestampften Kies. Die Decke besteht aus ~~10 cm stark. eisenbewehrten Bimsbetonplatten~~ ^{ausfallend} ~~aus~~ ^{ausfallend} ~~Welleternitplatten~~ ^{ausfallend} ~~auf einer Unterkonstruktion aus Bretterbindern.~~ Die Be- und Entlüftung erfolgt durch in die Wände eingebaute regulierbare Entlüftungsschieber.

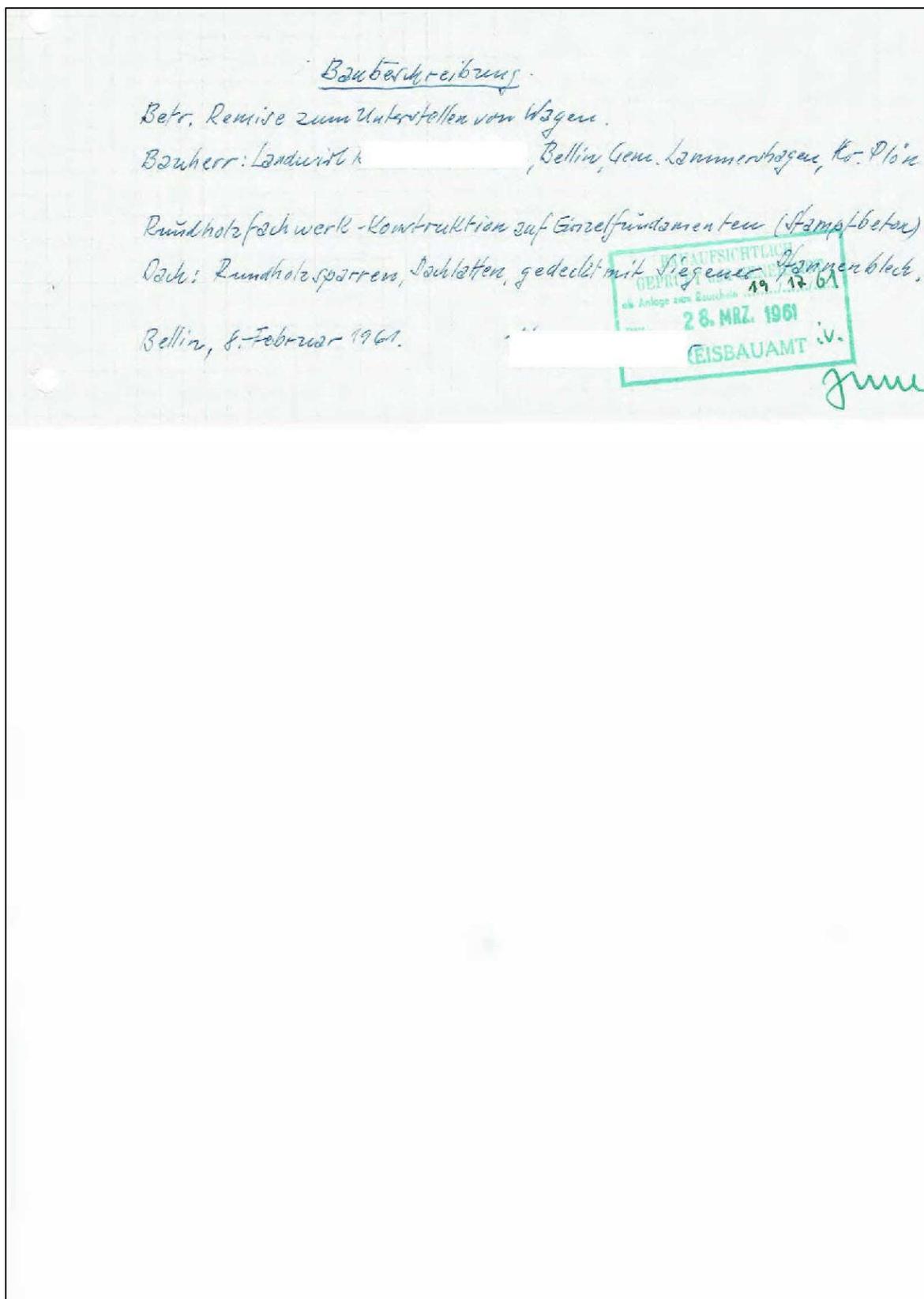
Plön, den 5. Mai 1957

i.A. [REDACTED]

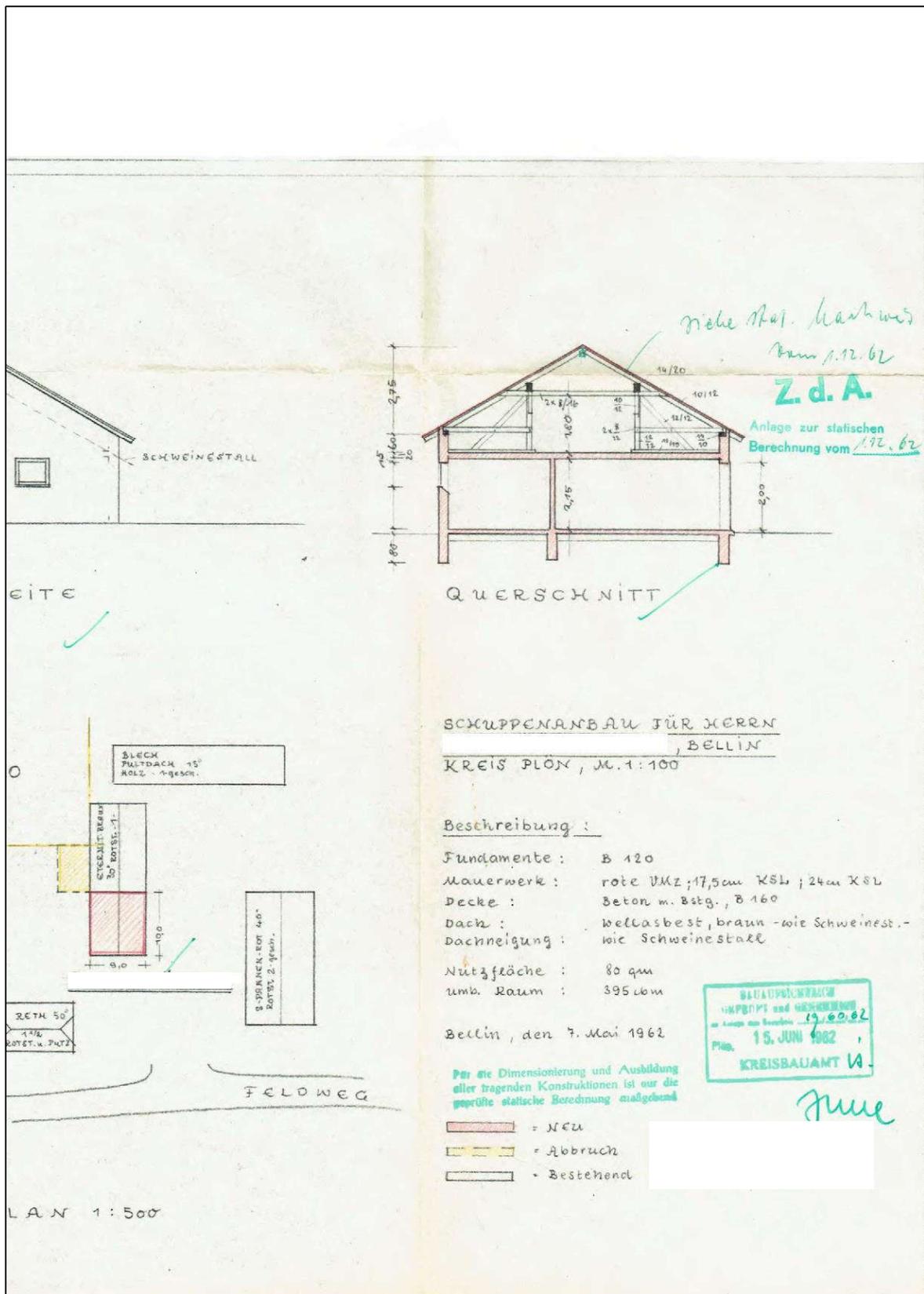




Bauvorlage betreffend den Schweinestall (8)



Bauvorlage betreffend die Remise (14)



SCHUPPENANBAU FÜR HERRN
 , BELLIN
 KREIS PLON, M. 1:100

Beschreibung:

- Fundamente: B 120
- Mauerwerk: rote VMZ; 17,5cm KSt; 24cm KSt
- Decke: Beton m. Bstg., 8 160
- Dach: Wellasbest, braun - wie Schweinest. - wie Schweinestall
- Dachneigung:
- Nutzfläche: 80 qm
- umb. Raum: 395 cbm

Bellin, den 7. Mai 1962

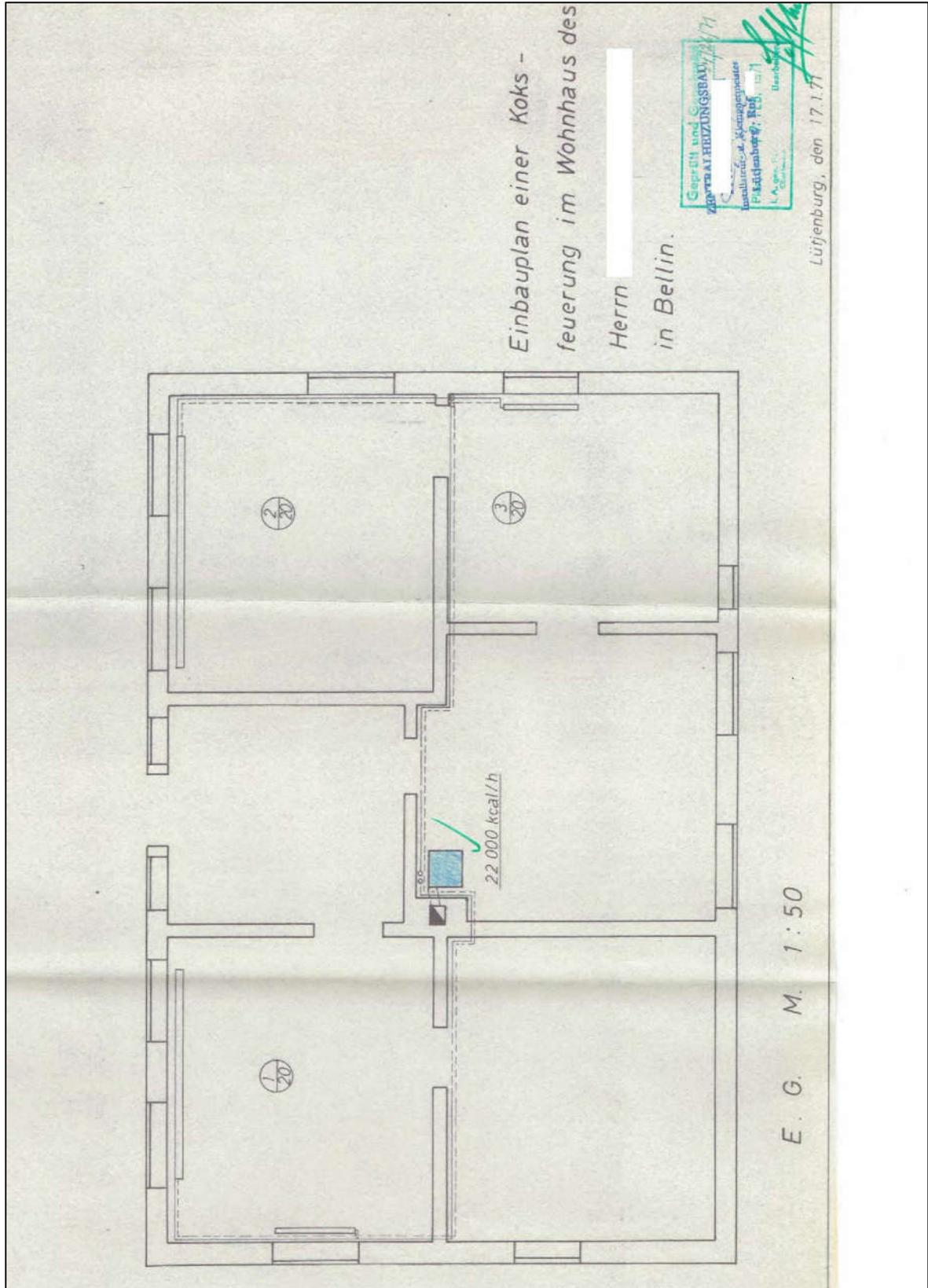
Für die Dimensionierung und Ausbildung aller tragenden Konstruktionen ist nur die geprüfte statische Berechnung maßgebend

- = Neu
- = Abbruch
- = Bestehend

STATISCHES
 VERFÄHREN
 19.6.62
 15. JUNI 1962
 KREISBAUAMT W.

Mue

Bauvorlage betreffend das Garagengebäude (7)



Bauvorlage betreffend den Einbau einer Koksheizung (1)

BAUUNTERNEHMUNG - TISCHLEREIBETRIEB

2309 Selent, den 10. Dez. 1973

Bankkonten: Kreissparkasse Plön
Raiffeisenbank Lütjenburg
Postscheckkonto: Hamburg

Baubeschreibung

für den Bau einer Jauchegrube 45 m³ Inhalt

Bauherr: _____, 2309 Bellin

Deckenplatten: 22 cm Stahlbeton + 2 cm Estrich
Nutzlast 2500 kg/m²

Außenwände: 24 cm Stahlbeton mit innerem und
äußerem Bitumenschutzanstrich

Sohlenplatte: 15 cm Stahlbeton

Betondeckung sämtlicher Stahleinlagen
= > 2,5 cm
Betongüte B 225

Der Bauherr: _____





Bild 1: Rodehorster Weg in Südost-Richtung



Bild 2: Straßen- bzw. Westansicht des Wohnhauses (1)

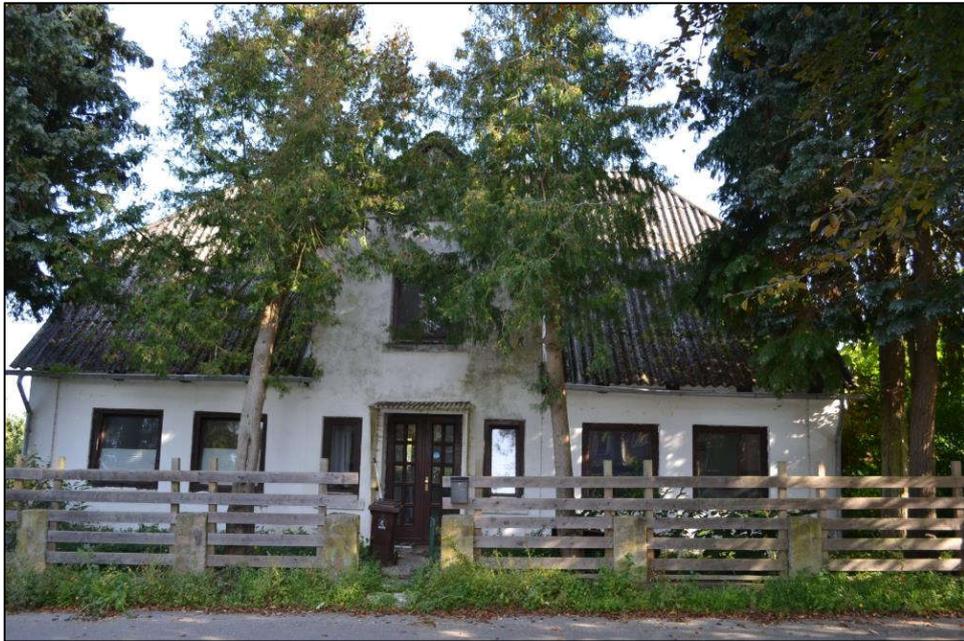


Bild 3: Straßen- bzw. etwa Südwestansicht des Wohnhauses



Bild 4: Hauseingang



Bild 5: Südostansicht des Wohnhauses



Bild 6: Westansicht des Wohnhauses



Bild 7: Nordwestansicht des Wohnhauses



Bild 8: Nordostansicht des Wohnhauses mit Anbau (2)



Bild 9: Nordwestansicht des Anbaus



Bild 10: Blick in den Anbau mit Heizung und Öltank



Bild 11: Nordansicht des Wohnhauses mit Anbau



Bild 12: Blick in den Hausgarten nach Nordwesten



Bild 13: Blick in den Hausgarten nach Norden mit Gewächshaus (3)



Bild 14: Gewächshaus



Bild 15: Vorderansicht des Schafstalls (4)



Bild 16: Rück- bzw. Nordwestansicht des Garagengebäudes (7)



Bild 17: Blick in einen Raum des Garagengebäudes



Bild 18: Schuppen (6) vor dem Garagengebäude



Bild 19: Westansicht des Backhauses (5)



Bild 20: Blick in den vorderen Raum des Backhauses



Bild 21: Blick zum Bodenraum des Backhauses



Bild 22: Nordansicht des Backhauses



Bild 23: Blick in den hinteren Raum des Backhauses



Bild 24: Grundstückszufahrt zwischen Wohnhaus (1) und Kuhstall (10)



Bild 25: Südansicht des Garagengebäudes (7)



Bild 26: Südostansicht des Garagengebäudes



Bild 27: Blick in den Garagenraum links



Bild 28: Blick in den Garagen- bzw. Abstellraum rechts



Bild 29: Südostansicht des Schweinestalls (8)



Bild 30: Blick in den Schweinestall



Bild 31: Südwestansicht der Remise mit Anbauten (14)



Bild 32: Blick in die Remise mit Anbauten (14 a)



Bild 33: Werkstattanbau (14 c)

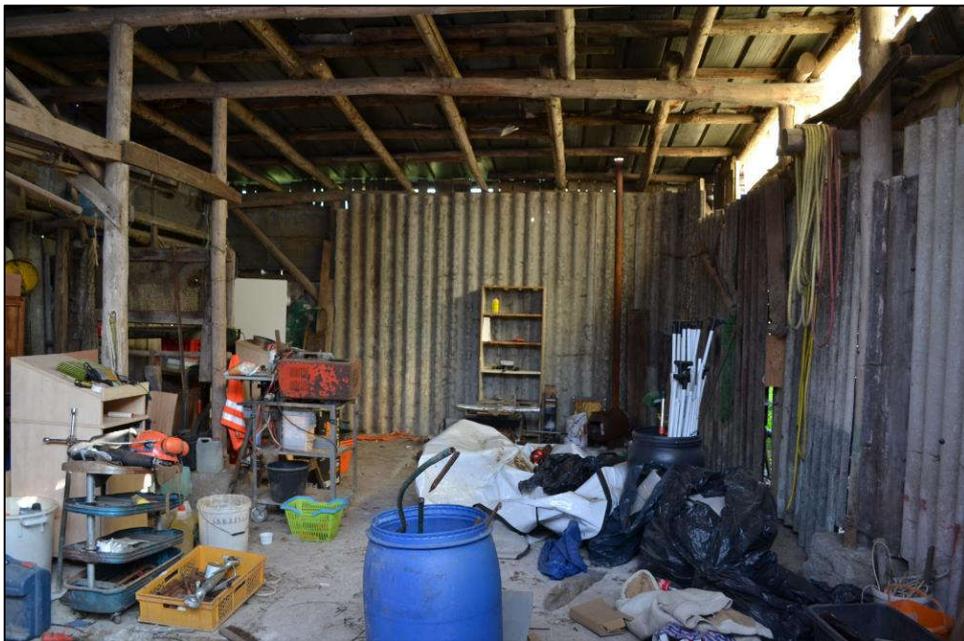


Bild 34: Blick in den Werkstattschuppen



Bild 35: Rück- bzw. Nordansicht der Werkstatt mit Schuppenanbau (14 d)



Bild 36: Schuppenanbau



Bild 37: Seitenansicht der Werkstatt



Bild 38: Vorder- und Seitenansicht des Schuppenanbaus



Bild 39: Rück- bzw. etwa Nordostansicht des Kuhstalls (10)



Bild 40: Straßen- bzw. Südansicht des Kuhstalls mit Anbau (9)



Bild 41: Nordwestansicht des Kuhstalls



Bild 42: Blick in den Kuhstall



Bild 43: Blick in den Kuhstall



Bild 44: Nordostansicht des Kuhstalls



Bild 45: Blick in den Kuhstall



Bild 46: Straßen- bzw. Südansicht der Halle (11)



Bild 47: Seiten- bzw. Südostansicht der Halle



Bild 48: Nordostansicht der Halle



Bild 49: Blick in die Halle mit Altauto

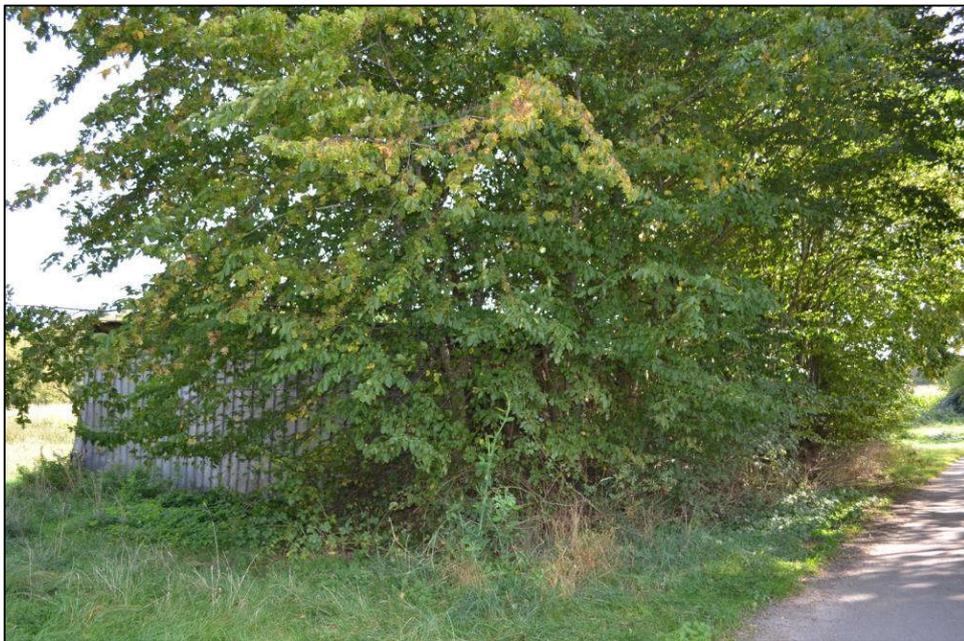


Bild 50: Straßen- bzw. Westansicht der Remise (12)



Bild 51: Vorder- bzw. Nordostansicht der Remise



Bild 52: Blick in die Remise



Bild 53: Unterstand (13)



Bild 54: Rodehorster Weg in Nordwest-Richtung

Gutachten zur Verkehrswertermittlung

gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a ZVG

Grundstück:

Grundbuch von Lammershagen Blatt 57,
Nr. 9 tlw. im Bestandsverzeichnis

Auftraggeber:

Amtsgericht Plön
Lütjenburger Straße 48
24306 Plön

Az.:

8 K 6/23

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. agr.
Jörg Claußen
Gorch-Fock-Weg 7
24784 Westerrönfeld
Tel. 04 331 / 868 108
Fax 04 331 / 868 109

Für das Gesamtgebiet der Landwirtschaft öffentlich bestellt und vereidigt
von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein

Umfang des Gutachtens:	20 Blätter inklusive Anlagen
Anzahl der Ausfertigungen:	insgesamt 4, davon 3 Ausfertigungen (inkl. PDF-Version) für den Auftraggeber 1 Ausfertigung für die Handakte des Sachverständigen

GLIEDERUNG

Blatt

I	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG	3
I.1	AUFTRAGGEBER	3
I.2	AUFTRAG	3
I.3	EINTRAGUNGEN IN ABTEILUNGEN II UND III DES GRUNDBUCHS.....	3
I.4	EINTRAGUNGEN IM BAULASTENVERZEICHNIS	3
I.5	QUALITÄTS- UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	3
I.6	ORTSBESICHTIGUNG.....	3
II	QUELLENVERZEICHNIS.....	4
III	OBJEKTBSCHREIBUNG.....	5
IV	BEWERTUNG.....	8
IV.1	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE.....	8
IV.2	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	11
IV.3	BEWERTUNG DER BEWEGLICHEN GEGENSTÄNDE	13
V	SCHLUSSBETRACHTUNG.....	13
A N L A G E N	15	
A 1	KARTENAUSSCHNITT 1 AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE	16
A 2	KARTENAUSSCHNITT 2 AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE	16
A 3	LICHTBILDAUFNAHMEN	17

I ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG

I.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Plön, Lütjenburger Straße 48, 24306 Plön.

I.2 Auftrag

Mit Beschluss vom 11.06.2023, eingegangen am 14.06.2023, beauftragte das Amtsgericht Plön den unterzeichnenden Sachverständigen, ein Gutachten über den Verkehrswert nach §§ 74 a Abs. 5, 85 a ZVG der landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 95 tlw.) zu erstellen, die im Grundbuch von Lammershagen Blatt 57 unter den laufenden Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses geführt sind.

Für die Gebäude- und Freiflächen innerhalb des Grundstücks Nr. 9 wurde der Sachverständige Thilo Rudroff mit selbigem Beschluss des Amtsgerichts Plön bestellt.

Die Zusammenführung der Bewertungsergebnisse des jeweiligen Gutachters erfolgt durch den Sachverständigen Herrn Rudroff.

Weiterhin ist gemäß Auftrag des Gerichts der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung gemäß § 55 ZVG erstreckt, zu schätzen.

I.3 Eintragungen in Abteilungen II und III des Grundbuchs

Die Eintragungen in der Abteilung II und III sind in der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen.

I.4 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.¹

I.5 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Stichtag für die Bewertung ist der 31.07.2023 als Datum der Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner.

I.6 Ortsbesichtigung

Eine Besichtigung erfolgte am 31.07.2023 durch den Unterzeichner.

¹ Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön: schriftliche Information vom 10.07.2023

II QUELLENVERZEICHNIS

- KLEIBER, W. Marktwertermittlung nach ImmoWertV;
9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
2022
- FISCHER, R.; BIEDERBECK, M. (HRSG.)
Bewertung im ländlichen Raum; HLBS Verlag
GmbH, Berlin 2019
- SPRENGNETTER (HRSG.)
Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kom-
mentar; Sprengnetter Verlag und Software
GmbH, Bad Neuenahr - Ahrweiler
Immobilienbewertung – Marktdaten und Pra-
xishilfen; Sprengnetter Verlag und Software
GmbH, Bad Neuenahr - Ahrweiler
- HAUPTVERBAND DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BUCHSTELLEN UND
SACHVERSTÄNDIGEN (HRSG.)
Handbuch für den landwirtschaftlichen Sach-
verständigen
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR
Umweltportal (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de/>)
Feldbockfinder (<https://danord.gdi-sh.de/vierwer/resources/apps/feldblockfinder/index.html?lang=de#/>)
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND NACHHALTIGE
LANDENTWICKLUNG SCHLESWIG-
HOLSTEIN
Schriftliche Information vom 10.10.2023
- LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SCHLESWIG-
HOLSTEIN
Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Lie-
genschaftskarte (16.06.2023)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung (16.06.2023)

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS PLÖN

Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 27.09.2023
Bodenrichtwerte zum 01.01.2022

STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2021, ausgegeben am 02.03.2023

UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE DES KREISES PLÖN

Schriftliche Information vom 10.07.2023

UNTERE BODENSCHUTZBEHÖRDE DES KREISES PLÖN

Schriftliche Information vom 07.07.2023

III OBJEKTBESCHREIBUNG

Grundbuch	Lammershagen Blatt 57
Grundstück	Nr. 9
Gemeinde	Lammershagen
Gemarkung	Bellin
Lage	Die Mühlentorkoppel Rodenhorster Weg 3
Flur	001
Flurstück	95 tlw.
Flächengröße	23.181 m ² Das Flurstück umfasst insgesamt 25.181 m ² , von denen 2.000 m ² als Gebäude- und Freifläche auf Basis auf einer Luftbildvermessung der Sachverständigen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eingestuft wurden. Diese

	Teilfläche wird durch den Sachverständigen Herrn Rudroff bewertet, während die verbleibende Restfläche (23.181 m ²) als landwirtschaftliche Nutzfläche auftragsgemäß durch den Unterzeichner taxiert wird.
Nutzungsart ²	23.181 m ² Acker-, Grünland <ul style="list-style-type: none"> • 19.622 m² werden als Ackerfläche genutzt, für die eine Einkommensgrundstützung durch den Nutzer in 2023 beantragt ist³ • 3.559 m² ackerfähiges Grünland im nordwestlichen Teil, tlw. eingezäunt
Bodenart	Sand
Bonität	Ø 2.982 EMZ/ha ⁴
naturräumliche Lage	nordwestlicher Teil des Ostholsteinischen Hügel- und Seelandes
örtliche Lage	direkt westlich angrenzend an das bebaute Grundstück "Rodehorster Weg 3, Lammershagen", mit dem Eigentumseinheit besteht
Zuwegung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück wird erschlossen mittels einer Zufahrt (Durchlass durch den Erdwall mit Knickbewuchs) über den südlich verlaufenden "Rodehorster Weg", der im weiteren Straßenverlauf Richtung Nordwesten in die Bundesstraße B 202 mündet. • Eine weitere Zufahrt besteht über das oben genannte Grundstück "Rodehorster Weg 3, Lammershagen".
Zuschnitt	<ul style="list-style-type: none"> • unförmig geschnitten mit überwiegend geradlinigen Grenzverläufen

² Die sich vor Ort ergebende Aufteilung der Flurstücksfläche weicht von den Angaben im Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.06.2023 ab.

³ Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein: schriftliche Information vom 10.10.2023
Flächengröße laut Feldblockfinder (<https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/feldblockfinder/index.html?lang=de/>)

⁴ EMZ = Ertragsmesszahl

	<ul style="list-style-type: none"> • weitet sich ca. 190 – 240 m in Südost-Nordwest-Richtung und ca. 45 – 120 m in Südwest-Nordost-Richtung aus
Oberfläche	leicht hängige Fläche mit Gefälle (ca. 8 m) von der südöstlichen Flurstücksgrenze Richtung Nordwesten
Begrenzung	<ul style="list-style-type: none"> • nach Nord- und Südosten sowie nach Südwesten durch einen Erdwall mit Knickbewuchs begrenzt, der abschnittsweise zum Flurstück gehört • nach Südwesten gegenüber der Erschließungsstraße ist die Grenze durch einen Erdwall mit Knickbewuchs gekennzeichnet, der über die gesamte Länge zum Flurstück gehört • nach Nordwesten besteht keine natürliche Begrenzung, sondern eine Einzäunung kennzeichnet die Grenze • zwischen der Acker- und Grünlandteilfläche verläuft ein Erdwall mit vereinzelt Knickbewuchs
Wasserverhältnisse	geordnet
Bauleitplanung ⁵	<ul style="list-style-type: none"> • Außenbereich gemäß § 35 BauGB • kein Flächennutzungsplan • kein Bebauungsplan
Schutzauflagen ⁶	<ul style="list-style-type: none"> • keine Lage im Biotopverbundsystem • keine Lage in einem FFH-Gebiet⁷ und in einem Trinkwasserschutzgebiet • keine Lage in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet • kein Vorkaufsrecht gem. § 50 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 LNatSchg⁸

⁵ Kreis Plön: Bauleitportal (www.kreis-ploen.de/Bürgerservice/Onlinedienste/Bauleitplanportal)

⁶ Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de>)

⁷ FFH-Gebiet = Fauna-Flora-Habitat-Gebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, das nach EU-Recht geschützt ist.

⁸ LNatSchg = Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010

Altlasten	nicht als altlastenverdächtig eingestuft ⁹
Bewegliche Gegenstände	nicht feststellbar
Nutzer	Die Nutzung der Ackerfläche erfolgt durch Dritte. Ein Pachtvertrag ist beim zuständigen Amt nicht angezeigt. ¹⁰ Zur Nutzung der Grünlandfläche liegen keine Informationen vor.
Aufwuchs	<ul style="list-style-type: none"> • Acker: Mais (z.T. durch Wildverbiss erheblich geschädigt) • Grünland: sich selbst überlassener Aufwuchs ohne erkennbare laufende Bewirtschaftung

IV BEWERTUNG

IV.1 Bewertungsgrundsätze

Nach § 194 BauGB "wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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".

Gemäß § 2 ImmoWertV¹¹ ist bezüglich des Zeitpunktes der Wertermittlung zwischen dem Qualitäts- und dem Wertermittlungsstichtag zu unterscheiden. Während der Qualitätsstichtag den Zeitpunkt zur Festlegung des Grundstückszustandes bestimmt, sind am Wertermittlungsstichtag die zugrunde zu legenden allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich. Beide Stichtage können auf denselben Tag fallen, müssen aber nicht.¹² Im Rahmen dieses Auftrags fallen der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag gemäß Punkt I.5 (siehe Blatt 3 des Gutachtens) auf denselben Tag.

⁹ Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön: schriftliche Informationen vom 01.07.2023

¹⁰ Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein: schriftliche Information vom 10.10.2023

¹¹ ImmoWertV = Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 3634)

¹² Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 212 ff.

Mit der Festlegung des Qualitätsstichtages ist im nächsten Schritt bei der Bewertung eines Grundstücks festzustellen, welcher Grundstückszustand für den Grund und Boden zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen ist. Die Einstufung orientiert sich laut § 2 ImmoWertV¹³ im Wesentlichen an den so genannten Grundstücksmerkmalen, zu denen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale sowie sonstige zustandsrelevante Merkmale gehören.

Es werden nach der Definition des § 3 ImmoWertV fünf **Entwicklungszustände**, die auf bauliche Nutzung bzw. Nutzbarkeit ausgerichtet sind, unterschieden:

1. Fläche der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land
5. Sonstige Flächen.

Bei der Qualifizierung des Entwicklungszustands sind spekulative Aspekte außer Acht zu lassen. Eine Festlegung sollte grundsätzlich nach den rechtlichen Vorgaben erfolgen.¹⁴

Als **Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind alle Flächen einzustufen, die entsprechend land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder nutzbar sind. Nach der Definition des § 201 BauGB umfasst eine landwirtschaftliche Nutzung den Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich der Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage. Weiterhin gehören die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei dazu.¹⁵

Die Forstwirtschaft ist "allgemein als planmäßige Waldbewirtschaftung durch Anbau, Pflege und Abschlag"¹⁶ zu definieren.

Bauerwartungsland sind gemäß § 3 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, "die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen

¹³ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 217 ff

¹⁴ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 245

¹⁵ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 248

¹⁶ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 249

Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen." ¹⁷

In Hinblick auf den Stand der Bauleitplanung kann es sich um Flächen handeln, die außerhalb eines Bebauungsplanes, eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, eines Vorhaben- und Erschließungsplans und eines Gebiets liegen, für das ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wurde. Damit ist zumindest eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan als Bauland erforderlich und die bauliche Nutzung muss mit hinreichender Sicherheit erwartet werden.

Auch kann sich eine Bauerwartung aus der sonstigen städtebaulichen Entwicklung der Region ergeben, ohne dass eine entsprechende Planung im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Allerdings muss die Realisierbarkeit mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit gegeben sein. Die Höhe des Wertes für Bauerwartungsland hängt insgesamt davon ab, wie die Möglichkeit einer künftigen Bebauung eingestuft wird. ¹⁸

Rohbauland stellt nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV nach Flächen dar, die nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, aber deren Erschließung noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe unzureichend gestaltet sind. ¹⁹

Als **baureifes Land** werden nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV Flächen definiert, für die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften ein Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage besteht. In diese Stufe sind sowohl bebaute Grundstücke als auch Baulücken einzuordnen. ²⁰

Sonstige Flächen stellen nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV solche Flächen dar, die sich in die vorgehend genannten Entwicklungszustände nicht einordnen lassen. ²¹

Die **Wertermittlung unbebauter Flächen** und dabei speziell die der landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgt durch das Vergleichswertverfahren unter Beachtung u.a. der Ertragsverhältnisse (Bodengüte, Bodenlage, Oberflächengestaltung, Zuschnitt, innere und äußere

¹⁷ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 240

¹⁸ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 302 ff.

¹⁹ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 240

²⁰ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 312 ff.

²¹ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 341

Verkehrslage) und der regionalen Lage. Als Datengrundlage können Bodenrichtwerte, anonymisierte Daten aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses bzw. Einzeldaten aus den dem Sachverständigen bekannten Verkaufsfällen dienen.²²

Ebenfalls ist zu beachten, dass es auf die im Geschäftsverkehr auftretenden Preiszugeständnisse, auf subjektive Verwertungsabsichten sowie auf Hoffnungen und Wünsche nicht ankommt.²³

IV.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Die zu bewertende Fläche liegt im Außenbereich einer durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägten Region, die in diesem Bereich in absehbarer Zeit nicht anders als land- und forstwirtschaftlich genutzt werden wird. Die Fläche ist deshalb vom Entwicklungszustand als Fläche der Landwirtschaft einzustufen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes für landwirtschaftliche Nutzfläche stehen folgende Informationsquellen zur Verfügung:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön:
 - Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 27.09.2023²⁴
 - Bodenrichtwerte zum 01.01.2022
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2021, ausgegeben am 02.03.2023 (aktuelle Ausgabe).

Aus der Statistik ab 2020 des **Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön** ergibt sich für die Region um Bellin unter Beachtung der Indexierung ein durchschnittlicher Wert für Acker i.H.v. 2,90 €/m² bei einer durchschnittlichen Größe i.H.v. 1,70 ha und einer Bonität i.H.v. 5.400 EMZ/ha.

Die vom **Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön** ermittelten Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 für die Region um Bellin lauten wie folgt:

- Acker: 3,30 €/m² (Ackerzahl:49)
- Grünland: 1,70 €/m² (Grünlandzahl: 44)

²² Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre; Göttingen 2007, S. 105 ff.

²³ Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2020, S. 464 ff.

²⁴ Kriterien für den Auszug: Acker, Flächengröße 1,0 – 5,0 ha

Die differenzierten Auswertungen des **Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein** zeigen für **2021** folgende Ergebnisse:

- 617 Verkaufsfälle mit insgesamt 2.989 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein
- sortiert nach Größenklassen ab 1 ha zeigt sich eine Spanne von 2,54 €/m² (1 – 2 ha) bis 3,10 €/m² (> 5 ha)
- nach der regionalen Zugehörigkeit zeigt sich für den Kreis Plön als kleinste regionale Einheit ein Kaufwert i.H.v. 3,00 €/m² bei einer Größe von 5,09 ha
- für den Naturraum des Ostholsteinischen Hügel- und Seenlandes (nordwestlicher Teil) ergab die Auswertung einen Kaufwert i.H.v. 2,86 €/m² bei einer Größe von 4,97 ha.

Aus diesem Datenmaterial leitet sich ein Vergleichswert für Acker i.H.v. 2,90 €/m² ab, dessen Größe ca. 1,70 ha beträgt und dessen Bonität mit ca. 5.400 EMZ/ha anzugeben ist.

Bei der Ableitung des Bodenwertes für die landwirtschaftliche Nutzfläche des zu bewertenden Flurstücks sind die wertbeeinflussenden Merkmale durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Bewertungsfläche stellt tatsächlich genutzte bzw. nutzbare Ackerfläche dar, die etwas größer, aber schlechter bonitiert ist als die Vergleichsfläche. Sie weist einen angemessenen Zuschnitt und geordnete Wasserverhältnisse auf. Insgesamt führen diese Standorteigenschaften zu einem Abschlag i.H.v. 0,30 €/m², so dass zusammengefasst ein Bodenwert i.H.v. 2,60 €/m² für diese zu bewertende Fläche angemessen ist.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem ermittelten Wert für die landwirtschaftliche Nutzfläche ist bis auf die Beachtung der Rundung keine weitergehende Marktanpassung erforderlich, so dass sich ergibt:

Grundbuch	Lammershagen Blatt 57
Grundstück	Nr. 9
Gemeinde	Lammershagen
Gemarkung	Bellin
Lage	Die Mühlentorkoppel Rodendorfer Weg 3
Flur	001
Flurstück	95 tlw.
Flächengröße	23.181 m ²
Nutzungsart	Acker, Grünland (ackerfähig)
Bodenwert	2,60 €/m ²
Bodenwert	60.271 €
Marktanpassung	- 271 €
Verkehrswert	60.000 €

IV.3 Bewertung der beweglichen Gegenstände

Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden bis auf das Feldinventar, das auf der Ackerfläche in Form eines Maisbestandes vorhanden, dem Bewirtschafter zuzuordnen ist und deshalb nicht berücksichtigt wird, keine weiteren beweglichen Gegenstände festgestellt.

V SCHLUSSBETRACHTUNG

Das Objekt befindet sich in der Gemarkung Bellin, zugehörig zur Gemeinde Lammershagen im Kreis Plön und gliedert sich in eine bebaute Resthofffläche und in unbebaute Fläche in Form von landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Die Hofffläche wird durch den Sachverständigen Rudroff bewertet, der auftragsgemäß die Zusammenführung der Bewertungsergebnisse des jeweiligen Gutachters übernimmt.

Durch den Unterzeichner wurde

- ❖ auftragsgemäß die Verkehrswertermittlung für die unbebaute Fläche durchgeführt. Die Fläche selbst
 - gliedert sich von der Nutzungsart her in Acker (19.622 m²) und Grünland (3.559 m²)
 - hat im Rahmen der Einkommensgrundstützung für das Antragsjahr 2023 in Bezug auf die Ackerfläche den entsprechenden Status, während die Grünlandfläche zum Bewertungsstichtag nicht als Antragsfläche erfasst ist
 - wird bezüglich der Ackerfläche durch Dritte genutzt
 - ist nicht mit Baulasten bzw. mit Auflagen in Hinblick auf Wasser-, Landschafts- und Naturschutz belastet
- ❖ die Bewertung der beweglichen Gegenstände (landwirtschaftliches Inventar) durchgeführt, aber bis auf das Feldinventar (Ackerfläche: Mais, der dem Nutzer der Fläche zuzuordnen ist) waren keine beweglichen Gegenstände feststellbar.

<p>Der Verkehrswert nach §§ 74 a Abs. 5, 85 a ZVG</p> <ul style="list-style-type: none"> • für landwirtschaftliche Nutzfläche des Flurstücks 95 der Flur 001 in der Gemarkung Bellin, eingetragen im Grundbuch von Lammershagen unter Blatt 57 als Grundstück Nr. 9 • am Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) <u>31.07.2023</u> • ohne Berücksichtigung der Eintragungen in den Abteilung II und III des Grundbuchs • ohne bewegliche Gegenstände <p>ist anzugeben mit:</p>		
Grundstück	Fläche	Verkehrswert
Nr. 9 tlw.	23.181 m ²	60.000 € (sechzigtausend Euro)
Bewegliche Gegenstände am Wertermittlungsstichtag 31.07.2023:		nicht feststellbar

Der Sachverständige versichert, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben. Ein eigenes Interesse an der Wertermittlung bestand zu keinem Zeitpunkt.

Westerrönfeld, 18.10.2023



J. Cl.

(Jörg Claußen)

ANLAGEN

A 1 Kartenausschnitt 1 aus der Topographischen Karte



Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein, Az.: 1-562.6 S 447/09

A 2 Kartenausschnitt 2 aus der Topographischen Karte



Acker- und Grünlandfläche des Flurstücks 95

Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein, Az.: 1-562.6 S 447/09

A 3 Lichtbildaufnahmen

Bild 1: Blick von der Erschließungsstraße "Rodehorster Weg" Richtung Südosten mit der Zufahrt zum Flurstück 95



Bild 2: Blick von der Zufahrt Richtung Südosten entlang der Grenze nach Südwesten (Erdwall mit Knickbewuchs)



Bild 3: Blick von der Zufahrt Richtung Norden auf die Ackerfläche und die sich westlich anschließende Gebäude- und Freifläche des Flurstücks 95



Bild 4: Blick von der Flurstücksgrenze nach Nordwesten Richtung Südosten entlang der Grenze zur südlich anschließenden Gebäude- und Freifläche des Flurstücks 95 Richtung Südosten auf die Grünlandteilfläche und die sich anschließende Ackerteilfläche



Bild 5: Blick von der nördlichen Spitze des Flurstücks 95 Richtung Südwesten entlang der abgeäuzten Grenze nach Nordwesten auf die Grünlandteilfläche des Flurstücks 95 und die sich anschließende Gebäude- und Freifläche des Flurstücks 180 (Bewertung durch den Sachverständigen Herrn Rudroff)



Bild 6: Blick von der nördlichen Spitze des Flurstücks 95 Richtung Südosten entlang der Grenze nach Nordwesten (Erdwall mit Knickbewuchs) auf die Grünlandteilfläche und die sich anschließende Ackerteilfläche



Bild 7: Blick von der östlichen Spitze des Flurstücks 95 Richtung Nordwesten entlang der Grenze nach Nordwesten (Erdwall mit Knickbewuchs) auf die Ackerfläche (Maisbestand z.T. durch Wildverbiss geschädigt)



Bild 8: Blick von der östlichen Spitze des Flurstücks 95 Richtung Südwesten entlang der Grenze nach Südosten (Erdwall mit Knickbewuchs) auf die Ackerfläche (Maisbestand z.T. durch Wildverbiss geschädigt)