



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 7/24

Postfach 5064
24062 Kiel

Hausanschrift:
Alte Dorfstraße 14
24107 Kiel

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

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

Datum: 16.07.2024

Az.: 24-06-13

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

GUTACHTEN

- ohne Gebäudeinnenbesichtigung -

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)
des mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstücks
Knüll 26 in 24256 Fargau-Pratjau, OT Fargau



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 13.06.2024 ermittelt mit rd.

156.000,00 €.

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



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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6
2	Daten des Grundstücks	6
2.1	Bestandsverzeichnis	7
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	7
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	7
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
3	Beschreibung des Grundstücks	8
3.1	Wohn- und Verkehrslage	8
3.2	Erschließungssituation	9
3.3	Beschaffenheit	9
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	10
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	11
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	11
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	12
3.5.4	Baulasten	12
3.5.5	Denkmalschutz etc.	12
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	13
4.1	Allgemeines	13
4.2	Rohbaumerkmale	13
4.3	Ausbauzustand	15
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	17
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	17
4.6	Bauzahlen	19
4.6.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	19
4.6.1	Brutto-Rauminhalt (BRI)	19
4.6.2	Wohn- und Nutzfläche (WNF)	19

5	Ermittlung des Verkehrswertes	20
5.1	Vorbemerkung	20
5.2	Definition des Verkehrswertes	20
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.4	Sachwertermittlung	23
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	24
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	24
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	25
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	26
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	28
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	29
5.4.2.4	Baunebenkosten	30
5.4.2.5	Baupreisindex	30
5.4.2.6	Regionalfaktor	30
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	31
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	33
5.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	34
5.5	Verkehrswert	34
5.5.1	Marktanpassung	35
5.5.1.1	Allgemeines	35
5.5.1.2	Sachwertfaktor	37
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
5.5.3	Verkehrswertergebnis	41
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)	43
8	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 21.05.2024, zugestellt am 25.05.2024, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Fargau-Pratjau Blatt 29** im Bestandsverzeichnis unter den lfd. Nrn. 4 und 5 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 13.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (13.06.2024).

1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 1.735 m² großes Grundstück, das mit einem Wohnhausaltbau mit zwei Wohneinheiten bebaut ist. Das Gebäude ist vermutlich nicht unterkellert und verfügt über ein Erd- und ein vermutlich (teil)ausgebautes Dachgeschoss. Der historische bauliche Ursprung als Kate bzw. Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist unbekannt. Angenommen wird ein Zeitraum etwa in den 1870er Jahren. Die Wohn- und Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt etwa 176 m². Hinzu kommen ein Nebengebäude sowie eine Garage und mehrere Schuppen.

1.6 Grundstücksanschrift

Knüll 26, 24256 Fargau-Pratjau, OT Fargau.

1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Nach einem Bestandsplan vom 23.09.2008 wird das Gebäude giebelständig mit etwa der Firstmitte in eine westliche und östliche Wohnung geteilt. Zu vermuten ist, dass die westliche von Dritten bzw. Mietern (Wohnung Nr. 1) und die östliche vom Eigentümer (Wohnung Nr. 2) bewohnt wird. Ein Irrtum bleibt mangels Innenbesichtigung vorbehalten. Ungeachtet dessen weist der Sachverständige ausdrücklich daraufhin, dass der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert auf eine miet- und bezugsfreie Immobilie mit leeren Räumen bezogen ist.

1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 13.06.2024 zwischen 09.30 bis 10.00 Uhr allein von außerhalb der Gebäudegrenzen durchgeführt (Begründung siehe nachstehend).

1.9 Besichtigungsumfang

Der Sachverständige hat dem Eigentümer den Zeitpunkt der geplanten Ortsbesichtigung mit Post-Einschreiben vom 28.05.2024 für Donnerstag, den 13.06.2024 um 09.30 Uhr rechtzeitig mitgeteilt. Gleichzeitig wurde darum gebeten, etwaige Mieter zu benachrichtigen. Obwohl der Terminmitteilung nicht widersprochen wurde, war an diesem 13.06.2024 niemand anwesend, weder der Eigentümer noch sonstige Personen oder eine Vertretung mit Schlüsselgewalt, auf Klingeln und Klopfen an den Außentüren wurde nicht geöffnet. Daraufhin hat der Sachverständige die Immobilie von außerhalb der Gebäudegrenzen in Augenschein genommen. Mit Schreiben gleichen Tages hat der Sachverständige den Eigentümer vorsorglich in Kenntnis gesetzt, dass eine Außenbesichtigung durchgeführt wurde und um einen umgehenden Rückruf zwecks Bereitschaft zur Vereinbarung eines weiteren Termins zur Innenbesichtigung gebeten. Innerhalb des Schreibens wurde darauf hingewiesen, dass das Gutachten ansonsten nach dem äußeren Eindruck und mit einem Risikoabschlag erstellt wird. Auch auf dieses Schreiben hat der Eigentümer bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht reagiert.

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

Die am Besichtigungstag angefertigten Bild(außen)aufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 5 auszugsweise beigelegt.

1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 18.03.2024.
- Aus der Grundakte angeforderte Eintragungsbewilligung (Abteilung II Nr. 6), der als Anlage ein Bestandsplan für das Erdgeschoss entnommen werden konnte, der dem Gutachten als Anlage 4 beigelegt ist.

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

- (Erfolgreiche) Bauaktenrecherchen beim Amt Selent/Schlesien und beim Kreis Plön am 28.05./30.05.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 10.06.2024.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Fargau-Pratjau vom 11.06.2024.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Selent/Schlesien zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 21.06.2024.
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers zur Heizung vom 23.06.2024.
- Internetseiten des Amtes Selent/Schlesien/des Kreises Plön (betreffend die Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2022/2023 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Fargau-Pratjau Blatt 29** wie folgt nachgewiesen:

2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
4	Fargau	003	27/9	Gebäude- und Freifläche, Knüll 26	1.718 m²
5	Fargau	003	27/11	Gebäude- und Freifläche, Knüll 26	17 m²

2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten.

2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
6	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für (...); gemäß Bewilligung vom 29.04.2009 (...).
7	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 7/24); eingetragen am 18.03.2024.

Hinweis: Das unter der lfd. Nr. 6 eingetragene Recht wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt bzw. in Hinblick auf die Rangstelle nicht bewertet (unbelasteter Verkehrswert). Lediglich nachrichtlich sei mitgeteilt, dass das Wohnungsrecht zurückgeht auf einen Grundstückskaufvertrag vom 29.04.2009. Berechtigt ist der Verkäufer des Grundstücks als Voreigentümer. Das Wohnungsrecht erstreckt sich auf die in der Bestandszeichnung mit den Nrn. 1 bezeichneten Räume. Schuldrechtlich wurde vereinbart, dass die Nebenkosten, die auf die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räumen entfallen, vom Berechtigten getragen werden. Ausweislich der Namensbeschriftung an einem Briefkasten ist zu vermuten, dass der Berechtigte die Wohnung bzw. die Räume mit den Nrn. 1 nicht mehr bewohnt. Ein Irrtum bleibt vorbehalten!

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 Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Fargau der Gemeinde Fargau-Pratjau, und zwar etwa am südwestlichen Ortsrand auf der Westseite der Erschließungsstraße, die mit einer Länge von etwa 450 m von der Dorfstraße im Norden angelegt ist. Während die Dorfstraße eine innergemeindliche Haupteerschließungsfunktion hat und als Kreisstraße 28 dem überörtlichen Verkehr zwischen Schlesien (3 km) mit der L 211 im Westen und nach Pratjau (3,5 km) im Nordosten bzw. als K 46 ebenfalls am Westufer des Selenter Sees weiter Richtung Martensrade bzw. Wittenberger-Passau (3,5 m) mit der B 202 im Süden dient, bleibt die Straße Knüll im Wesentlichen nur den beidseitigen Anliegergrundstücken vorbehalten sowie nach den Ortsrandbebauungsgrenzen dem meist landwirtschaftlich orientierten Fahrverkehr. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering, sodass eine sehr ruhige Wohnlage vorhanden ist. Dies gilt umso mehr, weil das Wohnhaus bereits mit der Giebelvorderseite bis zu etwa 30 m von der Straße Knüll entfernt steht und der landwirtschaftlich genutzte Außenbereich unmittelbar hinter den westlichen Grundstücksgrenzen beginnt. Die Nachbarschaftslage sowie der historisch als Straßendorf entwickelte Ortsteil Fargau selbst wird dabei baulich durch Ein- und Zweifamilienhausnutzungen tlw. als Altbauten, tlw. mit Siedlungsscharakter und tlw. durch Neubauten sowie tlw. landwirtschaftliche Betriebsgebäude und bedingt durch die Randlage am Westufer des Selenter Sees tlw. durch Ferienhäuser geprägt.

Die dem Kreis Plön um dem Amt Selent/Schlesien angehörige politische Doppelgemeinde Fargau-Pratjau hat auf Basis der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2011 zurzeit etwa 850 Einwohner. Die Gemeinde ist im Rahmen einer kommunalen Gebietsreform am 01.01.1974 durch den Zusammenschluss von zwei historisch entwickelten Straßendörfern entstanden. Zur Gemeinde gehören die weiteren Ortsteile bzw. Streusiedlungen Sophienhof, Neu-Sophienhof, Legbank, Ernsthausen, Lusienthal, Hütten, Friedrichsfelde, Salzau, Jackenmoor, Hochkamp und Münstertal. Das ehemalige Herrenhaus Salzau (zurzeit in Planung Ferien- und Seniorenwohnungen), welches bis etwa 2011 als Landeskulturzentrum diente und u.a. durch das Schleswig-Holstein Musik Festival bekannt wurde, liegt in der Gemeinde. Durch die Randlage am West- und am Nordufer des Selenter Sees besteht ein attraktiver landschaftlicher Lagewert. Eine infrastrukturelle Ausstattung (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen etc.) ist hingegen praktisch nicht vorhanden, sodass nächstgelegenen Nachbargemeinden

wie z.B. Selent (7 km) und Schönberg (12 km) oder aber die Städte Lütjenburg (18 km), Preetz (15 km) und Schwentinental (15 km) aufgesucht werden müssen. Die zurzeit etwa 1.721 Einwohner zählende Gemeinde Selent ist im Übrigen auch Sitz der Amtsverwaltung und verfügt als ländlicher Zentralort über eine recht gute infrastrukturelle Ausstattung bezüglich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs. Die Entfernung bis zur Kreisstadt Plön beträgt 27 km. Das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel liegt 24 km entfernt.

Insgesamt gesehen handelt es sich im Verhältnis zu größeren Städten/Gemeinden um eine zwar abseitige, andererseits ruhige Wohnlage mit im Äußeren landschaftlich grundsätzlich attraktivem Lagewert innerhalb einer Land- bzw. Doppelgemeinde mit nur geringer Einwohnerzahl unweit des Selenter Sees. Trotz einiger Vorzüge ist der allgemeine Wohn- bzw. Nachfragewert in einem ortsübergreifenden Gemeindevergleich auch in Hinblick auf die bauliche Beschaffenheit des Bewertungsobjekts eher unterhalb des sonst üblichen Durchschnitts einzustufen.

3.2 Erschließungssituation

Die das Grundstück erschließende Straße Knüll ist mit einer Schwarzdecke befestigt. Auf der Straßenwestseite gibt es noch eine Betonmuldenrinne für die Entwässerung. Räumlich von der Fahrbahn abgetrennte Geh-/Radwege sind weder vorhanden noch zwingend erforderlich. Der Sachverständige geht davon aus, dass das Grundstück an die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telefon sowie an die gemeindliche Vollkanalisation angeschlossen ist, mithin eine erschließungs- und ausbaubeitragsfreie Baulandqualität besteht. Eine Gasleitung liegt möglicherweise in der Straße, an die das Grundstück vermutlich nicht angeschlossen ist. Über den Glasfaserausbau liegen dem Sachverständigen keine näheren Informationen vor.

Das aus behördlicher Sicht zur maßgeblichen Erschließungssituation ergänzend um Auskunft gebetene Amt Selent/Schlesien hat sinngemäß noch das Folgende mitgeteilt:

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

3.3 Beschaffenheit

Das aus den beiden Einzelflurstücken 27/9 (1.718 m²) und 27/11 (17 m²) bestehende Bewertungsgrundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine Größe von insgesamt 1.735 m², die örtlich bzw. wirtschaftlich eine Einheit bilden. Das nur 17 m² große Kleinstflurstück 27/11 ist mit einer eigenen lfd. Nr. 5 eingetragen, sodass rechtlich zwei Grundstücke

vorhanden sind, für die auftragsgemäß (aus rein verfahrenstechnischen Gründen) jeweils ein gesonderter Wert zu bestimmen ist, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Das Grundstück hat nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte eine Straßenfrontlänge von nur etwa 4,5 m, die mit der Zufahrt in etwa Westnordwestrichtung identisch ist. Nach dem örtlichen Eindruck findet tlw. eine grenzüberschreitende Nutzung gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Nachbarn Knüll 28 statt. Mit einer mittleren Länge von etwa 18 m verbreitert sich diese Zufahrt bis etwa 19 m als Gebäudevorplatz. Danach öffnet sich das Grundstück in etwa Nordnordwestrichtung mit einer mittleren Tiefe von etwa 36 m im Bereich der Gebäudestellung und mit einer mittleren Tiefe von etwa 60 m gemessen in West-Richtung bis zu einer auf 15 m abnehmenden rückwärtigen Grenzlänge. Der Zuschnitt ist damit insgesamt unregelmäßig, was im Wesentlichen auf eine straßenseitige Grundstücksteilung zugunsten des Nachbarn Knüll 26 a insbesondere mit dem Flurstück 27/8 zurückzuführen ist.

Die Geländeoberfläche ist in den Grundstücksfreiflächen aus topographischer Sicht als mehr oder weniger eben einzustufen bzw. steigt dem Grundsatz nach dabei vernachlässigbar tlw. nach Nordwesten/Westen geringfügig flach an. Das Gebäude steht mit einer Firstrichtung von etwa Südsüdost nach Nordnordwest zentral im östlichen Grundstückskern mit einem Abstand von etwa 6,5 m parallel zur dortigen Ostgrenze. Infolge tlw. vorhandener Sockelausbildung sind die Eingangspodeste der gebäudeumlaufend vorhandenen Außentüren ein- bis zweistufig ausgeführt. Die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf nach Westen ist günstig. Infolge der nach dem Bestandsplan zumindest für das Erdgeschoss giebelständigen Gebäudeteilung in eine Wohneinheit auf der etwa West- und eine auf der etwa Ostseite (mit Fenstern jeweils knapp unterhalb der Dachtraufen) ist die interne Belichtung der Wohnräume insofern differenziert zu betrachten, als dass die westliche Hälfte dem Grundsatz nach bevorzugt ist.

Die bebaute Grundfläche (GR) des Gebäudes beträgt nach dem Bestandsplan überschlägig etwa $(9,91 \text{ m} \times 20,97 \text{ m}) + (2,65 \text{ m} \times 1,55 \text{ m}) = \text{rd. } 212 \text{ m}^2$, was ohne Berücksichtigung von sonstigen versiegelten/befestigten Flächen und der insbesondere an der etwa südsüdwestlichen Grundstücksgrenze mit einer Gesamtlänge von etwa 17 m vorhandenen Ansammlung von Schuppen mit Garage und Nebengebäude im Verhältnis zur Grundstücksfläche von insgesamt 1.735 m^2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,12 als bauliches Nutzungsmaß ergibt.

3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten

Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen über den Grundwasserstand wurden durch den Sachverständigen nicht angestellt. Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund in üblicher Gründungstiefe wird in dieser Wertermittlung daher ohne weitere Nachforschungen angenommen. Das Grundstück wurde ebenfalls auch nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder sonstigen vornutzungsbedingten ökologischen Lasten u. dgl. unter-

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

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

3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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

3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Grundstück wird in Flächennutzungsplan der Gemeinde Fargau-Pratjau als Dorfgebiet (MD) dargestellt¹.

3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nach Auskunft des Amtes Selent/Schlesien nicht, auch ein Aufstellungsverfahren ist nicht bekannt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist vielmehr nach der planersetzenden Vorschrift des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben insbesondere dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

¹ Einzusehen im Internet unter https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Selent_Schlesien/Fargau_Prattjau/F/Ur-schrift_Teil1/2501_F_Teil1_Urkunde.pdf.

3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

3.5.4 Baulasten

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 11.06.2024 ist das Grundstück im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Fargau-Pratjau nicht enthalten. Zulasten/zugunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen.

3.5.5 Denkmalschutz etc.

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Schutzzonen, Sachgesamtheiten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, Einzeldenkmale, Gründendenkmale etc. nicht eingetragen².

Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt geworden³.

Das Grundstück – sowie nahezu das gesamte Gebiet der Gemeinde Fargau-Pratjau einschließlich des Selenter Sees – liegt in einem sog. archäologischen Interessengebiet, sodass bei Bodeneingriffen bzw. Erd-/Aufgrabungsarbeiten das Vorhandensein von archäologischer Substanz (archäologischen Denkmalen) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann⁴.

3.5.6 Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.

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

- Folgeseiten: Beschreibung der baulichen Anlagen -

² Einzusehen im Internet unter <https://opendata.schleswig-holstein.de/collection/denkmalliste-ploen/aktuell.pdf>.

³ Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH>.

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

4 Beschreibung der baulichen Anlagen⁵

4.1 Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück ist in der Hauptsache mit einem im Erdgeschoss giebelständig mit einer Firstrichtung von etwa Südsüdost nach Nordnordwest in zwei Wohnungen geteilten Zweifamilienhaus bebaut. Das Gebäude ist vermutlich nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist nach den von außerhalb erkennbaren Dachflächenfenstern wenigstens teilausgebaut. Nach dem zur Verfügung stehenden Bestandsplan handelt es sich bei der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Speisekammer, Bad, Flur und Abstellraum. Der Zugang erfolgt von der Westseite mit der Küche. Vermutlich ist der Abstellraum mit Außentür auf der Giebelsüdseite als Wohnraum bzw. drittes Zimmer mit Verbindung zum Innenflur ausgebaut. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt nach dem Bestandsplan etwa 82 m². Die östlich orientierte Wohnung Nr. 2 ist nach dem Bestandsplan ebenfalls eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Speisekammer, Bad, Flur zzgl. Eingangsflur als Vorbau auf der Nordseite. Weitere Außentüren gibt es auf der Ostseite mit Küche und auf der Südseite als Flur. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt nach dem Bestandsplan etwa 94 m². Für das Dachgeschoss ggf. mit Bodenraum liegen für den Ausbauzustand mit Treppenerschließung und Zuordnung zu den Wohnungen keine Information vor. Zu vermuten ist, dass der hintere bzw. nördliche Dachgeschossbereich mit Trapezgaube auf der Westseite einschließlich einer Spitzbodenebene voll ausgebaut ist.

Baugenehmigungsakten/-vorgänge mit bautechnischen Unterlagen sind für das Grundstück weder beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde noch beim Amt Selent/Schlesien registriert, sodass der historische bauliche Ursprung unbekannt ist. Hilfsweise angenommen wird ein Zeitraum in den 1870er Jahren (oder älter) als Fachwerkkate bzw. Wohn- und Wirtschaftsgebäude, dies vermutlich als Bestandteil einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle, sodass am Wertermittlungsstichtag ein weit über 100-jähriges Gebäudealter besteht.

4.2 Rohbaumerkmale

Außenwände: Bauvorlagenbeschreibungen liegen nicht vor. Angenommen wird im baulichen Ursprung Fachwerk mit Ziegel- bzw. Rot-

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

steinausfachung, das auf der Giebelsüdseite tlw. noch erhalten ist. Dies auf Felssteingründung, auf der Ostseite tlw. freiliegend, tlw. als Sockelausbildung mit Betonplatten verkleidet oder auch verputzt. Ansonsten ist umlaufend eine Verblendung aus tlw. alten und tlw. neuen Ziegeln vorhanden. Auf der Westseite wurde auf knapp 13 m Länge (Abstellraum bis Küche Wohnung Nr. 1) eine Fassadenplattenverkleidung mit Ziegeloptik angebracht. Über den weiteren (ggf. nachträglich tlw. verbesserten) Aufbau der Außenwände sind insgesamt keine Aussagen möglich.

Innenwände:

Der Aufbau der Innenwände muss im Detail ebenfalls unbekannt bleiben. Insbesondere ob es sich tlw. noch um Lehmziegel- bzw. Fachwerkwände mit Ziegelausfachung aus dem baulichen Ursprung handelt. Infolge Grundrissänderungen sind tlw. auch Leichtwände z.B. insbesondere im Dachgeschoss anzunehmen.

Geschossdecken:

Der untere Abschluss ist unbekannt. Hilfsweise angenommen wird im Erdgeschoss tlw. noch ein einfacher Holzfußboden sowie ein nachträglich hergestellter Zementestrichaufbau mit Unterbeton in Teilbereichen wie z.B. Bäder und Küchen. Über dem Erdgeschoss ist eine Holzbalkendecke anzunehmen. Der Aufbau mit Trittschall-/Wärmedämmung etc. bleibt auch hier unbekannt.

Dach:

Hohes Walmdach als Holzkonstruktion bzw. auf der Südseite als Krüppelwalm, auf der hinteren Westseite mit Trapezgaube, auf der Nordseite als Vor-/Anbauten mit Sattel- und flach geneigtem Pultdach. Im baulichen Ursprung ist ehemals eine Eindeckung mit Reet anzunehmen. Stattdessen vorhanden ist eine Eindeckung mit Trapezblechen. Dazu auf der Südseite, auf der Westseite (dort mit etwa 13 m Länge) und auf der Nordseite mit den kleinen Vor-/Anbauten gibt es eine alte Eindeckung aus Wellfaserzementplatten, die üblicherweise asbesthaltig sind. Die Gaube ist ebenfalls mit Trapezblech bekleidet, die Ansichtsfläche vermutlich mit Faserzement- oder Schieferschindeln. Regenrinnen aus Zinkblech mit Fallrohren bis zur Erdoberfläche gibt es im Dachbereich, der mit Trapezblechen eingedeckt ist. Zum Dachgeschossausbau mit Wärmedämmung und Verkleidung der Schrägen sowie Decken sind keine Aussagen möglich.

4.3 Ausbauzustand

- Treppen:** Die ein- bis zweistufigen äußeren Eingangspodeste bzw. -stufen bestehen aus einfachen Beton-/Waschbetonplatten, auf der Südseite als schmaler einstufiger Sockel mit Spaltklinkern. Über die Innentreppen zwischen Erd- und Dachgeschoss(ebenen) sind keine Aussagen möglich. Dies gilt sowohl für die Anzahl, den Standort und die Materialbeschaffenheit (vermutlich Holz).
- Fenster:** Vorhanden sind tlw. ältere und tlw. neuere Fassadenfenster aus Holz, auf der Süd- und Westseite mit Sprossenteilung. Ein Fenster auf der Süd-, zwei Fenster auf der Ostseite und die beiden Gaubenfenster (dort mit Vorbau-Außenrollläden) sind aus Kunststoff. Dazu zwei Dachflächenfenster auf der West-, eines auf der Nord- und fünf auf der Ostseite unbekannten Materials. Die äußeren Fensterbänke sind als Klinkersohlbank hergestellt, die Fenster im Bereich der Fassadenplatten und ein weiteres auf der Südseite sind aus Leichtmetall, eine Sohlbank fehlt hier. Die Beschaffenheit der inneren Fensterbänke bleibt unbekannt.
- Türen:** Eingangstür auf der Südseite aus Holz mit unterer Füllung, sechs Isolierglasfeldern, darüber ein Oberlichtrahmen mit zwei Feldern. Dazu eine einfache Holztür mit Brettern vor dem Abstellraum. Auf der Westseite vor der Küche ebenfalls alte Holztür in geschlossener Ausführung. Auf der gegenüberliegenden Ostseite ältere Holztür, unten geschlossen, oben vermutlich als Klöntür mit vier Glasfeldern. Die Außentür des Vorbaus auf der Nordseite entspricht einer nur von innen zu öffnenden Fenstertür aus Kunststoff mit erneuerungsnotwendiger Isolierverglasung. Die beiden seitlichen Anbauten (ehemals Trockentoiletten?), die im Übrigen auf der Vorderseite mit lackierten Wellfaserzementplatten o.ä. verkleidet sind, haben alte bzw. einfachste Brettertüren. Zu den Innentüren sind insgesamt keine Aussagen möglich.
- Bodenbeläge:** Auch hier sind keine näheren bzw. belastbaren Aussagen möglich. Angenommen werden daher hilfsweise Holzdielenböden (ggf. auch mit Textilbelag oder auch Laminat) sowie vermutlich meist älterer Fliesenbelag in den Küchen mit Speisekammern und in den Sanitärräumen sowie ggf. innerhalb der Flurflächen.

- Sanitäre Ausstattung:** Nach dem Bestandsplan gibt es je Wohneinheit ein Bad im Erdgeschoss. Angenommen wird jeweils eine Einbauwanne oder Dusche nebst Stand-WC und Waschtisch. Die Qualität der Ausstattung und der Modernisierungsgrad bleiben völlig unbekannt.
- Beheizung:** Der um Auskunft zur Heizungsanlage gebetene zuständige Schornsteinfegermeister hat mit Antwortschreiben vom 23.06.2024 das Folgende mitgeteilt: "Das Gebäude wird mit einer Flüssiggastherme (Hersteller Vaillant) aus dem Jahr 1993 beheizt. Zusätzlich gibt es zwei holzbefeuerte Kaminöfen". Der Standort und die Warmwasserbereitung bleiben unbekannt. Zu den Installationen z.B. noch mit alten Rippenheizkörpern oder modernisierten Plattenheizkörpern ist keine Aussage möglich. Der Sachverständige geht augenscheinlich davon aus, dass es sich um einen unterirdischen Flüssiggas-Lagerbehälter handelt, denn wenige Meter östlich der Giebelsüdseite war eine Domschachtabdeckung erkennbar. Der Nenninhalt bleibt ebenso unbekannt wie die Fragestellung, ob der Behälter nur gemietet ist.
- Sonstige Ausstattung:** Zu den evtl. sonstigen Ausstattungen/Einrichtungen sind keinerlei Ausführungen möglich. Dazu gehören z.B. (Einbau)Kücheneinrichtungen mit oder ohne Zeit- bzw. Weiterverwendungswert, Wand- und Deckenbekleidungen, technische Installationen (...).
- Nebengebäude/-schuppen:** Im Bereich der Südsüdwestgrenze innerhalb der Liegenschaftskarte kartiertes altes Nebengebäude mit knapp etwa 20 m² Grundfläche, das als Werkstatt/Abstellraum genutzt wird (massiv mit Ziegelmauerwerk, Satteldach mit alten Blechen eingedeckt, Betonfußboden, vorderseitig alte Holztür/-fenster mit Isolierglas). Dazu seitlich eine alte Pkw-Garage mit etwa 17 m² Grundfläche (vermutlich Stahl-/Holzkonstruktion mit Faserzementplatten, Kiptor, flach geneigtes Pultdach mit Wellfaserzementplatten). Hinzu kommt eine Ansammlung von weiteren alten Schuppen als einfache Holzkonstruktionen, die tlw. außen mit Blechen und Wellplatten bekleidet bzw. mit den Dachflächen eingedeckt sind. Der Zeitwert ist insgesamt vernachlässigbar gering. Gleiches gilt für einen weiteren Schuppen an der Nordgrenze als Abstellraum und mit Gewächshaus aus zusammengesucht wirkenden alten Baumaterialien (siehe insgesamt Anlage 8 Bilder 16, 17, 21-24).

4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die Ver-/Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Die freie Zufahrt mit zwei Pfeilern (gemeinsam mit dem Nachbargrundstück) ist wassergebunden befestigt, als Vor- bzw. rückwärtiger Hofplatz und Fahrspur mit einem Streusplitt. Die Grundstücksfreiflächen werden tlw. durch Maschendrahtzaun, tlw. durch Holzzäune mit einem Gartentor zwischen Zufahrt und Gebäudeostseite sowie mit tlw. fehlenden Querlatten im Norden und einer knickartig beschaffenen Westgrenze begrenzt. Die Wege sind mit Waschbeton-/Betonplatten befestigt, tlw. gibt es einen Kiesrandstreifen entlang des Wohnhauses. Dazu ein Sitzplatz mit Waschbetonplatten beim Schuppen an der Nordgrenze und eine Betonplatte mit Sitzbank vor den Schuppen an der Südgrenze. An der Westgrenze wurde ein Baumhaus errichtet. Der Hausgarten ist im Wesentlichen als Rasenfläche angelegt. Gärtnerisches Gestaltungsgrün bzw. Ziergehölze/-sträucher mit tlw. hochgewachsenen Bäume gibt es vorwiegend an der West- und Südgrenze.

4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung⁶

Da eine Gebäudeinnenbesichtigung (s. Abschnitt 1.9) nicht möglich war, ist der Kenntnisstand auf den gewonnenen Eindruck von außerhalb der Gebäudegrenzen begrenzt. Bereits der äußere Eindruck ist allein in der nicht einheitlichen Fassadenabwicklung und der Dacheindeckung unter Verwendung tlw. abweichender Materialien aus unterschiedlichen Instandsetzungs- bzw. Modernisierungszeiträumen optisch mäßig. Hinzukommen insbesondere auf der Nord-, Ost-, Südseite stellenweise aus-/abgewitterte bzw. tlw. behelfsmäßig instandgesetzte Ziegel/Fugen/Risse bzw. Ausführungsmängel sowie tlw. weiterer Instandsetzungsbedarf im Sockelbereich und in der Dachflächenentwässerung sowie eine vernachlässigte Pflege u.a. der äußeren Holzbauteile. Auf die tlw. noch mit alten Wellfaserzementplatten eingedeckten Dachflächen ist hinzuweisen. Die Heizungstherme soll bereits 31 Jahre alt sein, sodass auch an dieser Stelle allein aus Altersgründen ein absehbarer Modernisierungsbedarf besteht. Darüber hinaus bleiben der allgemeine innere Unterhaltungszustand, die tatsächlich vorhandene Ausstattungsbeschaffenheit und der Umfang und die Qualität sowie die einzelnen Zeiträume von evtl. Modernisierungsanpassungen vollständig unbekannt. Angesichts des historischen Gebäudealters können neben Instandsetzungserfordernissen bzw. Mängel/Schäden weitere Restfertigstellungserfordernisse aus begonnenen Modernisierungen keineswegs ausgeschlossen werden, also ein überdurchschnittlich hoher Investitionsbedarf, der über den vor Einzug bzw. Eigentümerwechsel mehr oder weniger üblichen Umfang gebrauchts- und altersbedingter Mängel bzw. dekorativer Schönheits- und Kleinreparaturerfordernisse hinausgeht.

⁶ 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.

Nachrichtlich sei an dieser Stelle daher noch mitgeteilt, dass dem Kaufvertrag des heutigen Eigentümers vom 29.04.2009 das Folgende entnommen werden kann: "Dem Käufer ist der erhebliche Sanierungsstau des Kaufgegenstandes, insbesondere Dach, Heizungseinbau, Bad und Dachgeschossausbau durch eingehende Besichtigung bekannt".

Die objektiv vorhandenen Defizite und insbesondere die aus Erwerbersicht umfangreicher als sonst üblich vielfach bestehenbleibenden Risiken aus der nicht ermöglichten Gebäudeinnenbesichtigung werden im Abschnitt 5.5.2 mit einem Sonderabschlag von pauschal -15% der konjunkturell angepassten sog. Normalherstellungskosten nach Abschnitt 5.4.3 bewertet.

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

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

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts – soweit dies eingeschränkt möglich ist – sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie (im Durchschnitt) vermutlich aus aktueller Sicht eine nach wie vor überwiegend einfache Ausstattungsqualität auf.

In Verbindung mit der nur eingeschränkt möglichen Baubeschreibung ist die Ausstattung nach Einschätzung des Sachverständigen und den Kriterien der ImmoWertV bzw. NHK 2010 damit vorwiegend etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 2 einzustufen (Modellansatz).

4.6 Bauzahlen

Die nachstehenden Bauzahlen wurden dem Bestandplan entnommen, da keine weiteren bautechnischen Unterlagen zur Verfügung standen und ein Aufmaß nicht möglich war.

4.6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Erdgeschoss:	$(20,97 \text{ m} \times 9,91 \text{ m}) + (2,65 \text{ m} \times 1,55 \text{ m}) =$	211,92 m ²
Dachgeschoss:	$(20,97 \text{ m} \times 9,91 \text{ m}) =$	<u>207,81 m²</u>
		419,73 m²

4.6.1 Brutto-Rauminhalt (BRI)

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

4.6.2 Wohn- und Nutzfläche (WNF)

Wohnung Nr. 1

Erdgeschoss:	Schlafen	18,59 m ²	
	Wohnen	17,21 m ²	
	Küche	12,51 m ²	
	Speisekammer	4,06 m ²	
	Flur	7,62 m ²	
	Bad	4,39 m ²	
	Abstellraum	<u>17,60 m²</u>	81,98 m ²

Wohnung Nr. 2

Erdgeschoss:	Flur	2,77 m ²	
	Wohnen	36,62 m ²	
	Küche	12,56 m ²	
	Speisekammer	3,45 m ²	
	Flur	19,33 m ²	
	Bad	4,25 m ²	
	Schlafen	<u>15,07 m²</u>	<u>94,05 m²</u>
			176,03 m²

Weitere Wohn- und Nutzflächen stehen im (teil-?)ausgebauten Dachgeschoss zur Verfügung.

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Vorbemerkung

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

5.2 Definition des Verkehrswertes

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

Anders formuliert handelt es sich um einen Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag 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 werden⁷.

⁷ 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 Abschlagn wegen des "Makels" der Zwangsversteigerung (Zwangsversteigerungs- und/oder Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Das Vergleichswertverfahren scheitert sowohl bei typischen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern als auch in besonderer Weise beim Bewertungsobjekt allein aus individuellen Gründen (hier u.a. in Hinblick auf die Grundstücksgröße mit einem weit vor über 100 Jahren historisch entstandenen Wohnhausaltbau mit zwei im Erdgeschoss giebelständig geteilten Wohneinheiten innerhalb einer kleinen amtszugehörigen Landgemeinde ohne nennenswerte Infrastruktur und mit vergleichsweise nur geringem Grundstücksverkehr) daran, dass weder geeignete Vergleichskaufpreise (direkter Preisvergleich) noch hinreichend geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- und/oder Sachwertverfahren zweifelsfrei immer noch am besten zu überzeugen vermag.

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

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

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

Insoweit rechnet der Eigentümer eines wohnbaulich überwiegend eigengenutzten Grundstücks regelmäßig auch nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapital-

anlage. Hier stehen vielmehr meist persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf derartiger Grundstücke weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens auch noch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schielt" also auf die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab, wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten Preissteigerungen und Kostenpositionen, unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen sowie der Kauf des fertigen und sichtbaren Produktes an Stelle der Bauzeichnung hinzukommen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks aus den vorbeschriebenen Gründen daher allein und marktüblich mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

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

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (einschließlich der besonderen Bauteile oder (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (§ 37 ImmoWertV) ermittelt.

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

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

5.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

5.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks

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

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

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

5.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht sachgerecht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbar anzusehenden Nachbarschaftslage⁸ in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage der für die Gemeinde Fargau-Pratjau zur Verfügung stehenden Bodenrichtwerte, d.h. durch deren Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes⁹.

⁸ 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.

⁹ Die Bodenrichtwerte sind einsehbar im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 für den Ortsteil Fargau der Gemeinde Fargau-Pratjau einen Bodenrichtwert in Höhe von 95,00 €/m² festgestellt. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 5) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht. Lediglich nachrichtlich sei noch mitgeteilt, dass nur für die östlich dem Selenter See zugewandten Grundstücke (Zone 4) – mit der dazwischenliegenden Kreisstraße – mit 105,00 €/m² ein höherer Bodenrichtwert festgestellt wurde. Für den Ortsteil Pratjau (Zone 2) gilt ein Bodenrichtwert von nur 85,00 €/m².

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

Nachdem die allgemeinen äußeren Lagemerkmale in der notwendigen Gesamtschau keine besonderen Vor- und Nachteile bzw. wertrelevanten Abweichungen erkennen lassen, da der hier allein maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 95,00 €/m² auf eine durchschnittliche Normallage – also mit weitgehend mittleren Kriterien – des Ortsteils Fargau bezogen ist, bedarf es hauptsächlich einer Berücksichtigung der inneren Lage- und Beschaffenheitskriterien. Zum einen ist das Grundstück durch die relative Ortsrandlage an einer weniger befahrenen Anwohnerstraße sowohl durch die Wohnruhe fernab der Haupteinfahrungs- bzw. Kreisstraßen als auch durch die günstige Westausrichtung mit positiver Zuordnung zum Außenbereich nicht unbevorzugt. Andererseits sind derartige Wohnwertkriterien in der un- und mittelbaren Nachbarschaft bzw. im zonalen Vergleich einerseits und in typischen Landgemeinden wie Fargau-Pratjau andererseits keineswegs untypisch, im Gegenteil, sodass diese Merkmale in den durchschnittlichen Bodenrichtwerten dem Grundsatz nach bereits tlw. Berücksichtigung gefunden haben, sodass das Zuschlagsmaß auf +5% zu begrenzen ist. Demgegenüber ist der Zuschnitt sowohl unregelmäßig als auch tlw. etwas unorganisch mit langer Zufahrt und Leitungswegen. Ein normal bzw. vorteilhaft gestaltetes Grundstück wird durch rechtwinklige Grund-

stücksgrenzen und ein Verhältnis der Frontbreite zur Grundstückstiefe von etwa 1:2 gekennzeichnet. Bei Einfamilienhäusern gilt auch in dieser Region ein Grundstück mit einer Frontbreite von etwa 20-25 m und einer Tiefe von etwa 35-40 m bei gleichzeitig ebenem Gelände und einer Ausrichtung nach Südwesten als ideal. Hinzu kommt, dass sich die Bodenrichtwerte auf Grundstücke beziehen, die mit einem modernen und zeitgemäßen Gebäude nach eigenem Gusto bebaubar sind. Die Marktteilnehmer, die also die meist 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 an die hier vorhandene Bebauungsstruktur gebunden und differenzieren den Kaufpreis insofern nicht nach einem Boden(wert)- und Gebäude(wert)anteil, sondern bilden den Kaufpreis gedanklich auch als Gesamtbetrag. Da für den bebauten Zustand andererseits auch kumulierende Abhängigkeiten bestehen, ist das erforderliche Abschlagsmaß zusammenzufassen und auf eine marktgerechte Größenordnung von -10% zu begrenzen.

Damit verbleibt immer noch die abweichende Grundstücksgröße. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks für den sachwertorientierten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser umso kleiner, je größer das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert. Das aus zwei Einzelflurstücken bestehende Bewertungsgrundstück (als wirtschaftlich Einheit) ist mit 1.735 m² aus historischen Gründen erheblich größer als das nur 800 m² große Richtwertgrundstück oder die immer kleiner werdenden Grundstücke in den Neuerschließungsgebieten, was nach Kaufpreisuntersuchungen und einer daraus ableitbaren Umrechnungskoeffiziententabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der Regressionsfunktion = $7,5532 \times^{-0,3046} / 0,9859$ ein weiteres Abschlagsmaß von -21% ergibt¹⁰.

Weitere Zu- oder Abschläge sind an der Stelle nicht zu berücksichtigen. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist im Übrigen nicht erforderlich, da der Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung nicht allzu weit vom Wertermittlungstichtag des Gutachtens entfernt liegt und eine signifikante Bodenwertänderung in dieser Ortsteillage eher unwahrscheinlich ist. Der absolute Bodenwert des Grundstücks – als wirtschaftliche Einheit – beträgt danach:

$1.735 \text{ m}^2 \times 95,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 0,90 \times 0,79 =$	123.050,10 €
Bodenwert des Grundstücks	rd. 123.000,00 €

¹⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 76.

5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m^2), des Gebäuderäuminnhaltes (m^3) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte (Modellkosten) zugrunde zu legen. Besonders preisgünstige oder überzogene Herstellungskosten müssen dabei außer Betracht bleiben.

Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 1 der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger Verlag veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, die als Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 in die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV übernommen wurde. In diesen Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden nach Gebäudearten (Gebäudetypen) differenziert und nach drei Stufen des Gebäudestandards (Standardstufen) ausgewiesen¹¹. Für die Gruppe der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit den Gebäudearten Nr. 1.01 - 3.33 enthalten die NHK 2010 im Unterschied zu den übrigen Gebäudearten noch die beiden Standardstufen 1 und 2 mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr ganz zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m² BGF angegeben¹².

Im Beurteilungsfall handelt es sich baulich um ein als Zweifamilienhaus genutztes Gebäude mit Erd- und gegebenenfalls nur teil- oder aber nicht vollwertig ausgebautem Dachgeschoss.

¹¹ 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.

¹² 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-Rauminnhalts (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.

Unter Berücksichtigung insoweit verbleibender Risiken aus dem Dachgeschossausbau (Ausbaugrad und Qualität) ist das Gebäude mit den NHK-Typen 1.21/1.22 (als Gebäudemix) vergleichbar. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde mit etwa 419,73 m² bzw. rd. 420,00 m² bereits vorermittelt. Die Standardstufe/-kennzahl des Gebäudes wurde nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung modellbedingt, aber nach dem eingeschränkten Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen bei etwa 2,0 eingeordnet, was einen vorläufigen Kostenkennwert von 762,50 €/m² BGF ergibt.

Die tabellierten NHK-Standardobjekte haben eine geringere BGF und im Dachgeschoss einen Dremmel. Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind u.a. auch von der Objektgröße abhängig. Mit zunehmender Objektgröße sinken die Kosten pro m² und mit zunehmender Dremmelhöhe steigt die Wohnfläche an, was nach einem aufsummierten Korrekturfaktor bzw. Abschlag von etwa -15% einen modifizierten Kostenkennwert von rd. 648,00 €/m² BGF ergibt¹³.

Auf den in den NHK 2010 mit +5% tabellierten Zuschlag für typische Zweifamilienhäuser wird an dieser Stelle aus qualitativen Gründen ausdrücklich ebenso zu verzichten wie auf einen Ausbauszuschlag für eine eventuell zweite Dachgeschossebene als Spitzboden(teil)ausbau.

5.4.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

¹³ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 122. EL, Kap. 3.01.2 (Einflussgrößen auf die NHK 2010).

5.4.2.4 Baunebenkosten

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

5.4.2.5 Baupreisindex

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

Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 1. Quartal 2024 vom Statistischen Bundesamt¹⁴ veröffentlichte bzw. auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 181,3.

5.4.2.6 Regionalfaktor

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

¹⁴ Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

5.4.2.7 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels eines Alterswertminderungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei sorgfältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht i.d.R. dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV).

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

prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind¹⁵. 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 Baubsubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungstichtag im baulichen Ursprung ein Alter von bereits weit über >100 Jahren, sodass die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV übernommene Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bereits überschritten wird. D.h., der Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage wäre demnach negativ. Unter Bezugnahme auf die vorherige Baubeschreibung ist die Immobilie in der Vergangenheit über mehrere Jahrzehnte hinweg nicht ganz unmodernisiert geblieben und vermutlich tlw. weiter aus- bzw. umgebaut worden, sodass das tatsächliche Gebäudealter unwesentlich ist.

Durch die nicht ermöglichte Gebäudeinnenbesichtigung ist der Grad bzw. exakte Umfang der durch Einzelmaßnahmen bedingten Modernisierung im Wesentlichen unbekannt geblieben. Nach dem äußeren tlw. mäßigen Eindruck sind in Verbindung mit einem zunehmenden Zeitablauf (und auch aus Risikovorsorgegründen) daher nur noch wenige Teilpunkte (max. 5) zu vergeben, was nach den Modellvorgaben gemäß Anlage 2 ImmoWertV einen Modernisierungsstandard für sogenannte "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" und daraus ableitend eine Verlängerung der Restnutzungsdauer von 0 auf max. 24 Jahre ergibt. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors selbst ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt. Das sind 24 Jahre Restnutzungsdauer ÷ 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 0,30 (lineare Alterswertminderung).

¹⁵ 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.

5.4.2.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön, denen die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von durchschnittlich 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den in den Immobilienmarktberichten 2022/2023 neu veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen zwischen 2% und 8% mit einer marktüblichen Grundstücksgröße von 600 m² bis 1.100 m² berücksichtigt¹⁶. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z.B. Landeshauptstadt Kiel oder Kreis Rendsburg-Eckernförde) halten hingegen einen pauschalen Ansatz von 5% der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisaufschlägen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarktteilnehmer nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der hier vorgefundenen Form übernommen werden, sodass

¹⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 90.

angesichts der hier überdurchschnittlichen Grundstücksgröße einerseits und der überwiegend einfachen Ausstattungsmerkmale andererseits, für die baulichen und sonstigen Außenanlagen ein Individualwert in Höhe von 5% wirtschaftlich angemessen ist, das sind 7.401,39 €. Bisher unberücksichtigt geblieben sind das Nebengebäude und die Pkw-Garage. Nach einer Nebenrechnung ergibt sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 10 Jahren ein Zeitwert von etwa 5.000,00 €. Die zusätzlich vorhandenen Schuppen erhöhen den Verkehrswert nicht.

5.4.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

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

Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 5.4.2.2 ff.)

Gebäude	BGF	NHK 2010		
NHK-Typ 1.21/1.22	420,00 m ²	x 648,00 €/m ²	=	272.160,00 €

Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag:

= 272.160,00 € x 1,813 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor	=	493.426,08 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):	x	<u>0,30</u>
= vorläufiger Gebäudesachwert	=	148.027,82 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.	+	<u>12.401,39 €</u>
= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.	=	160.429,21 €
+ Bodenwert des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)	+	<u>123.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	283.429,21 €
	rd.	283.500,00 €

5.5 Verkehrswert

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

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

D.h., der Anpassung des vorläufigen Verfahrenswertes bzw. Sachwertes des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist gleichermaßen ein

eigenständiger Rechenschritt vorbehalten, wie auch der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Erst der nach vorstehenden Grundsätzen unter Berücksichtigung der Marktlage (Marktanpassung) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelte Sachwert entspricht dem Verkehrswert!

5.5.1 Marktanpassung

5.5.1.1 Allgemeines

Im Sinne der im Baugesetzbuch genannten Definition des Verkehrswertes (Marktwert) ist der Frage nachzugehen, was ein Erwerber ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen für das Bewertungsobjekt zu zahlen bereit wäre. Die juristische Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) besagt in aller Klarheit, dass es sich beim Verkehrswert um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Bundesgerichtshof hat hierzu einst ausgeführt: "Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufern und Verkäufern ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten."¹⁷ Der (objektive) Verkehrswert (Marktwert) ist demzufolge nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleich zu setzen. Dieser muss nicht zwingend dem objektiven Verkehrswert entsprechen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente, sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite, einfließen können. Der Verkehrswert ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis. Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

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

¹⁷ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

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 Sachwertes¹⁸. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegroße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden.

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

5.5.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden 140 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 7/2022 bis 11/2023, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 150.000,00 € bis max. 800.000,00 € und einem Bodenwertniveau von min. 70,00 €/m² bis max. 270,00 €/m² recht anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages

¹⁸ Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z. B. "unter 250.000,00 €" in der Regel weitaus besser verkaufen als z. B. in der Preisklasse von "über 500.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten ergeben sich hingegen auch Abschläge¹⁹.

Im Beurteilungsfall wäre die Immobilie im Normalfall mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 283.500,00 € in der linken Tabellenspalte (Sachwerthöhe) zwischen 275.000,00 € und 300.000,00 € und in den rechten Spalten mit einem orts- und lagetypischen Bodenwertniveau in Höhe von 95,00 €/m² zwischen 70,00 €/m² und 110,00 €/m² einzuordnen, was einen interpolierten Sachwertfaktor von 1,15, also einen Zuschlag von +15% ergibt. Eine unter sonst gleichen Voraussetzungen am Wertermittlungstichtag aktuellere Auswertung der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, denen mit einem Gesamt- und Referenzsystem²⁰ bundesweite Untersuchungen mit einem höheren Datenbestand zugrunde liegen, lässt hingegen einen adress- und stichtagsbezogenen Sachwertfaktor von nur 1,05 entstehen²¹. Der Standardfehler dieses Sachwertfaktors wird mit 1,3% angegeben. Mit einem 95%-Konfidenzintervall liegt der Sachwertfaktor danach vermutlich innerhalb einer Spanne von 1,02 bis 1,08.

Damit ist der Sachwertfaktor immer noch nicht abschließend gefunden, da es sich um keinen Normalfall i.S. einer Standardimmobilie handelt. Zum einen liegen den Auswertungen neuzeitlicher strukturierte Wohnhäuser zugrunde. Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön gibt die Baualtersklasse mit ab 1960 bis 2022 an, sodass die Modellkriterien bereits an dieser Stelle nicht vollständig erfüllt sind. Des Weiteren werden Einfamilienwohnhäuser zur Alleinnutzung mit objekttypischem Grundriss und Wohnfläche gegenüber Zweifamilienwohnhäusern besser nachgefragt und erzielen am Markt meist höhere Kaufpreise²². Außerdem fehlt es insbesondere auch aus der Sicht von zwei Wohneinheiten durch die nicht vorhandene Unterkellerung an Nebenräumen z.B. für Hobby-, Abstell- und Wirtschaftszwecke. Evtl. Bodenräume und das vorhandene Nebengelass bieten hierfür keinen adäquaten Ersatz. Zusätzlich abschlagsverstärkend wirkt die insbesondere abseits größerer Städte/Gemeinden, also besonders im ländlich geprägten Raum, bis heute weiterhin eingebrochene, zumindest stark verhaltene Nachfrage (Käufermarkt). Die in der Vergangenheit langanhaltende Tendenz kontinuierlich steigender Kaufpreise ist u.a. bedingt durch geopolitische Verwerfungen mit nach wie vor volatilen Zins- und Inflationsumfeld und mit steigenden Energie- und Baukosten (auch für Modernisierungen) nicht mehr einschlägig. Hinzu kommt, dass die Zinsen für Immobilienkredite bereits vor dem eigentlichen Beginn des Ukraine-Konflikts gestiegen und die

¹⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 91.

²⁰ Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar bzw. Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.03.

²¹ Online-Abfrage unter <https://www.marktdatenshop.sprengnetter.de>. Datengrundlage dieses adress- und quartalsweise stichtagsbezogenen Sachwertfaktors bildet nach der zugehörigen Erläuterung ein mittels Regressionsanalyse auf Basis von 344.909 Kaufpreisen abgeleiteter Sachwertfaktor, davon 192.595 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 699 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024.

²² Z.B. hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel nach einem mathematisch-statistischen Regressionsmodell für Objekte mit 2 Wohneinheiten einen relativ hohen Abschlag von -11% auf den Sachwertfaktor abgeleitet, der im Einzelfall sachverständig zu prüfen ist.

Beleihungsgrundsätze der Banken in Hinblick auf eine Blasenbildung restriktiver geworden sind. Interessenten erhalten mittlerweile häufig keine Finanzierungszusage mehr für ein Objekt, das in der jüngeren Vergangenheit meist noch problemlos zu finanzieren war. In diesem Zusammenhang finden auch die energetischen Eigenschaften einer Immobilie gegenüber energetisch nicht sanierten Objekten inzwischen deutlich mehr Beachtung, sodass bezüglich der Wärmedämmung auch auf den tlw. entstehungszeitbedingt vermutlich im Wesentlichen immer noch recht einfachen Rohbau besonders hinzuweisen ist. Alldem sind keine weiteren Vorzüge entgegenzuhalten, sodass es neben einer deutlichen Absenkung des Sachwertfaktors auch noch einer zusätzlichen Marktanpassung mit einem negativen Vorzeichen bedarf.

Mangels geeigneter Vergleichskaufpreise (in identischer Zusammensetzung) ist der objekt-spezifisch angepasste Sachwertfaktor daher frei, aber dennoch sachverständig auf eine marktgerechte Größenordnung von 0,90 zurückzunehmen, nachdem die Spannen der eingangs vorgestellten Sachwertfaktoren nicht annähernd übertragbar sind. Nach Nachbewertungen von Vergleichsgutachten des Sachverständigen ist das zusätzlich erforderliche Anpassungsmaß auch aus individuellen Gründen auf eine mittlere Größenordnung von -10% zu begrenzen, nachdem eine Anpassung von $\leq -5\%$ zu niedrig und mit einem Schwellwert von $\geq -15\%$ bereits zu viel wäre. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 Absatz 2 ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwert des Grundstücks) ggf. eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich ist, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung von Sachwertfaktoren durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

Mithin gilt absolut:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	283.500,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	0,90
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,90</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	229.635,00 €
	rd.	230.000,00 €

5.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hingegen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art

oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden²³, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Soweit nach einer nur kurzzeitigen Inaugenscheinnahme von außerhalb der Gebäudegrenzen zum Zweck der Verkehrswertermittlung unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 eingeschränkt feststellbar, ist der äußere Gesamteindruck von bescheiden bis objektiv mäßig bzw. tlw. auch schlecht modernisiert/instandgesetzt einzustufen. Der auch in dieser Region von oftmals auswärtigen Interessenten nachgefragte Charme einer historischen Kate als Landhausobjekt ist praktisch nicht (mehr) existent. Mangels Besichtigungsmöglichkeit ist der Kenntnisstand in Hinblick auf die tatsächliche wohnbauliche Ausstattung und den Modernisierungsgrad bzw. den inneren Unterhaltungszustand mit evtl. weiteren Schäden bzw. technischen Mängeln und etwaigen Restfertigstellungserfordernissen erheblich eingeschränkt und mit Unsicherheiten behaftet, sodass sich ein verständiger Erwerber, der bei Nichtbesichtigungsmöglichkeit die "Katze im Sack" erwirbt, sicher auf materielle Zusatzleistungen einstellen wird. Da innerhalb der Sachwertermittlung mit Marktanpassung bereits tlw. ein eher vorsichtiger Ansatz gewählt wurde, bedarf es eines Regulativs auf der Ausgabenseite. Die erkennbar bestehenden Defizite und das zusätzliche Anpassungserfordernis allein aus Risikovorsorgegründen werden hilfsweise auf -15% der Herstellungskosten in Höhe von 493.426,08 € nach Abschnitt 5.4.3

²³ Baumängel (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufheben oder mindern. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Starkregen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung auftreten. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen. Hinzu kommt, dass der Abzug der Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe nämlich gerade bei einem älteren Gebäude dazu führen kann, dass die Schadensbeseitigungskosten den Gebäudewert übersteigen, obwohl das Objekt am Grundstücksmarkt durchaus noch über dem Wert des Grund und Bodens gehandelt wird. Des Weiteren ist auch nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsstau) so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr gerade bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere dann, wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht zwingend behoben werden müssen.

eingeschätzt, das sind rd. -74.000,00 €. Es ist einsichtig, dass dieser Betrag wertermittlungssystematisch unterhalb der Kosten liegt, die für durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen mit energetischer Grundsanierung (in Dach und Fach) aufzuwenden wären. Bei der Quantifizierung des Sonderabschlags ist zudem zu berücksichtigen, dass z.B. Schönheits- und tlw. Kleinreparaturerfordernisse bei Gebrauchtimmobilien vor Einzug bzw. Eigentümerwechsel üblicherweise auch als "Sowiesokosten" zu beseitigen sind. Insofern darf die Immobilie auch nicht mit einem erst wenige Jahre alten Neubau verglichen werden. Übliche verkaufte Objekte haben zudem auch häufig einen Zustand, in denen in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in aller Regel nicht eine umfassend modernisierte Immobilie. Verkäufer solcher Objekte sind in der Praxis auch häufig Erben und Erbengemeinschaften. Hier hat der Voreigentümer altersbedingt meist hohe Investitionen gescheut. Der Durchschnittszustand einer verkauften Gebrauchtimmobilie ist somit im Schnitt oftmals schlechter, als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will. Nur diese Verkäufe werden ausgewertet und sind Basis für Sachwertfaktoren bzw. mittelbare Vergleichszahlen.

Des Weiteren werden vergleichbare Immobilien meist von jüngeren bzw. von handwerklich versierten Kaufinteressenten nachgefragt, die also z.B. mit günstigen Handwerkern und mit umfangreicher Eigenleistung und mit Freunden/Bekannten mit Modernisierungen beginnen oder mit wenig Aufwand erst einmal einziehen, um dann erst im Laufe der Zeit die erforderlichen bzw. individuell geplanten Maßnahmen nach und nach durchzuführen. Darüber hinaus liegen 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	230.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<u>-74.000,00 €</u>
(endgültiger) Sachwert des Grundstücks	156.000,00 €

5.5.3 Verkehrswertergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Sachwert des Grundstücks, der nach den Vorschriften der §§ 35-39 ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 156.000,00 € ermittelt wurde.

Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung berücksichtigt, sodass es auch 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 Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstücks **Knüll 26 in 24256 Fargau-Pratjau, OT Fargau** am **Wertermittlungsstichtag 13.06.2024** auf

156.000,00 €

(in Worten: einhundertsechsfünftausend Euro)

festzustellen.

Dieser Verkehrswert bezieht sich auf die wirtschaftliche Einheit der im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter den lfd. Nrn. 4 und 5 eingetragenen Grundstücke. Auftragsgemäß ist zum Zweck der Zwangsversteigerung für jedes Grundstück ein gesonderter Wert zu bestimmen. Das unter der lfd. Nr. 5 eingetragene Grundstück ist mit dem nur 17 m² großen Flurstück 27/11 identisch, das die Grenzabstandsfläche tlw. vergrößert. Ein eigener Verkehrswert (Marktwert) i.S. des 194 BauGB lässt sich dafür praktisch kaum ermitteln. Hilfsweise ermittelt sich der Wert aus dem ebenfalls der Marktanpassung unterliegenden Durchschnittsbodenwert nach Abschnitt 5.4.2.1.2 in Höhe von $123.000,00 \text{ €} \div 1.735 \text{ m}^2 \times 17 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 0,9 = 976,20 \text{ €}$ bzw. rd. 1.000,00 €. Unter diesen Voraussetzungen gilt für das Grundstück **Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4** ein Wert von **155.000,00 €** und für das Grundstück **Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5** ein Wert von **1.000,00 €**.

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen wurden nicht berücksichtigt bzw. bewertet (unbelasteter Verkehrswert).

Aufgestellt: Kiel, den 16. Juli 2024

PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)

Der Sachverständige

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

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

- [1] Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung, Mediengruppe Oberfranken, 1. Auflage 2021
- [2] Ehrenberg/Haase/Joeris (Hrsg.): Pohnert - Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 8. erweiterte und neu bearbeitete Auflage 2015
- [3] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Band 1-5, Loseblattsammlung, 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
- Anlage 4: Erdgeschossgrundriss als Bestandsplan
- Anlage 5: Bild(außen)aufnahmen(12 Seiten)

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

Anlage 1



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

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

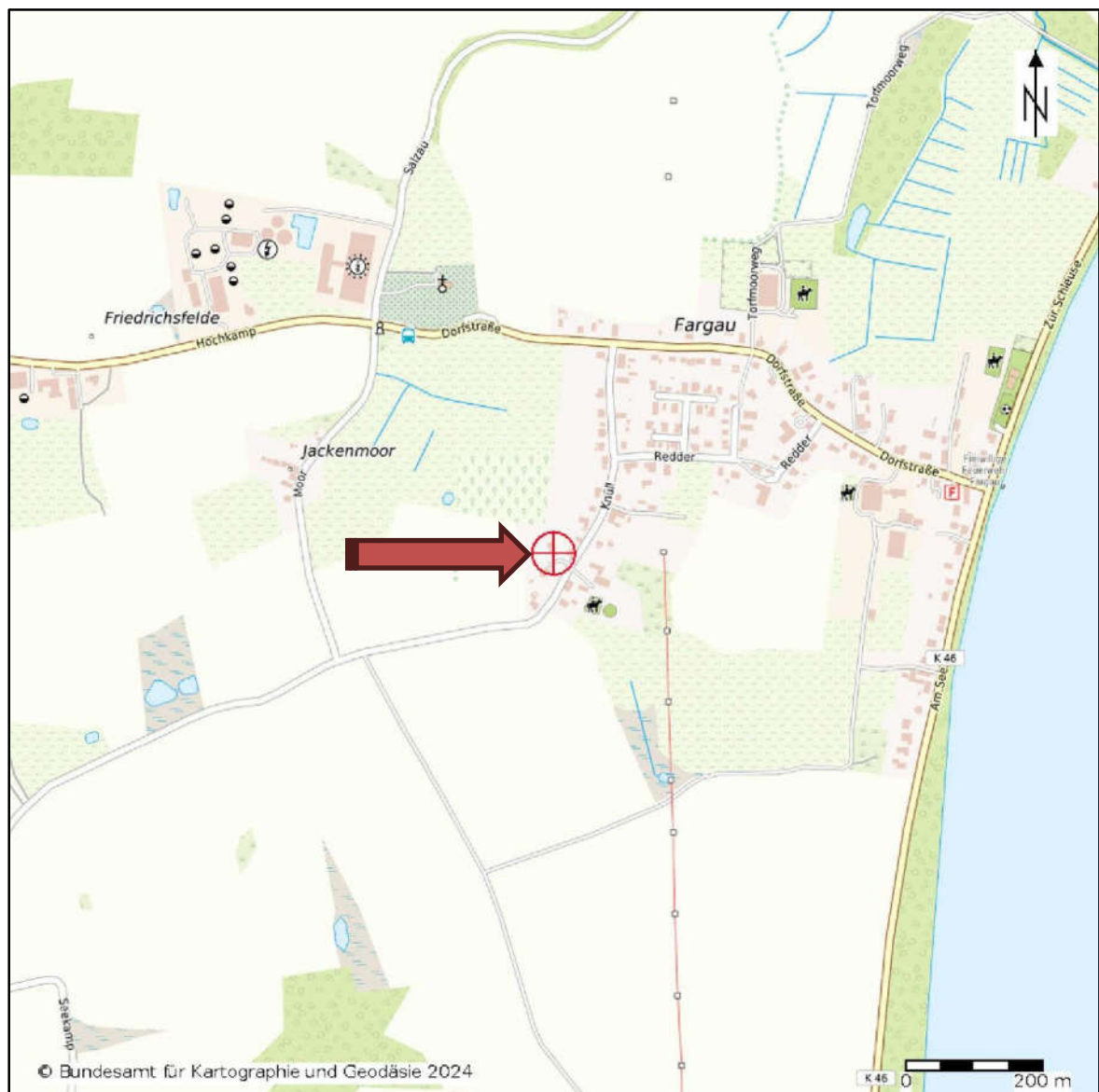
Aktualität:

04.07.2024

Maßstab:

1:100.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

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:

04.07.2024

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 10.06.2024

Flurstück: 27/9
Flur: 3
Gemarkung: Fargau

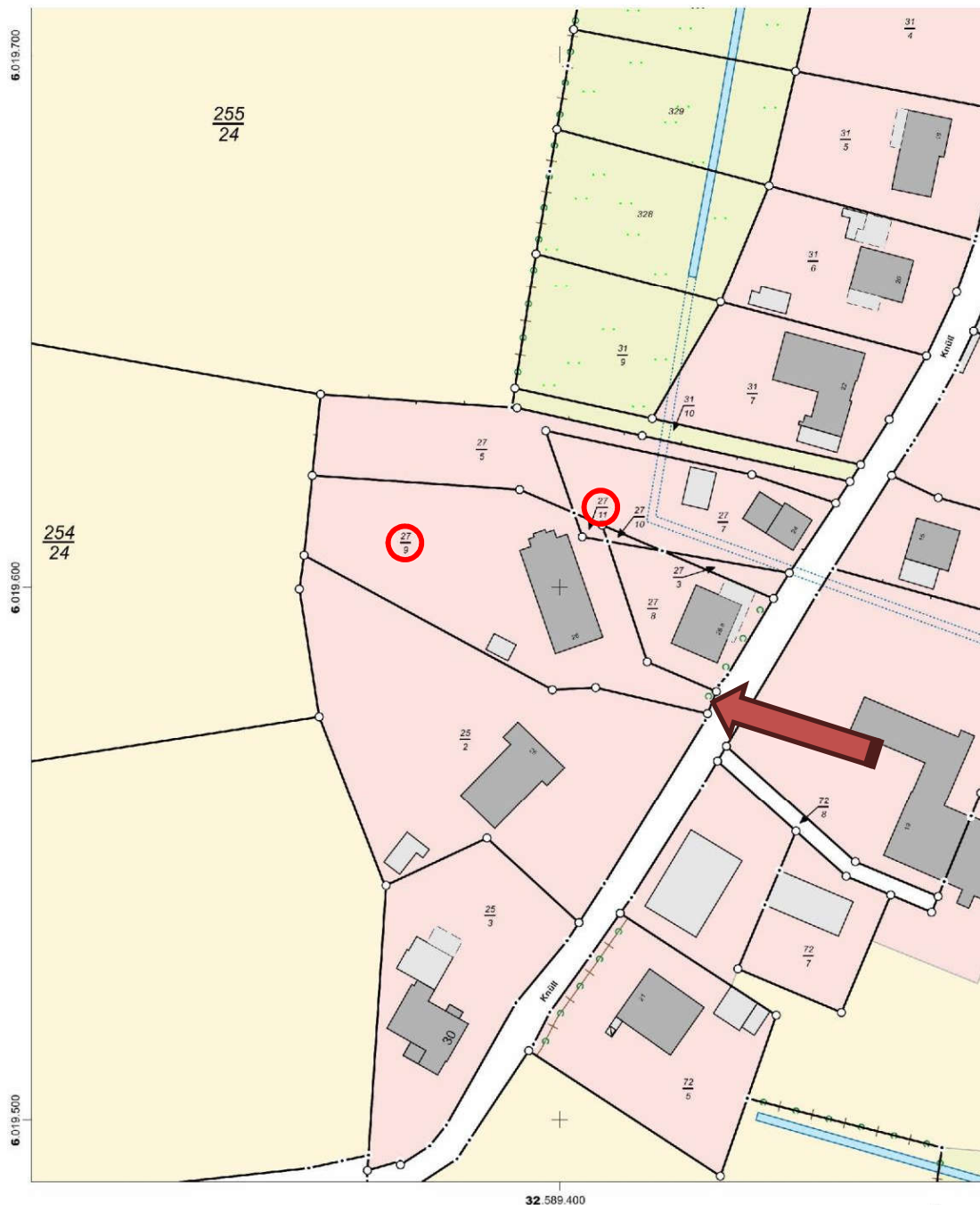
Gemeinde: Fargau-Pratzau
Kreis: Plön

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

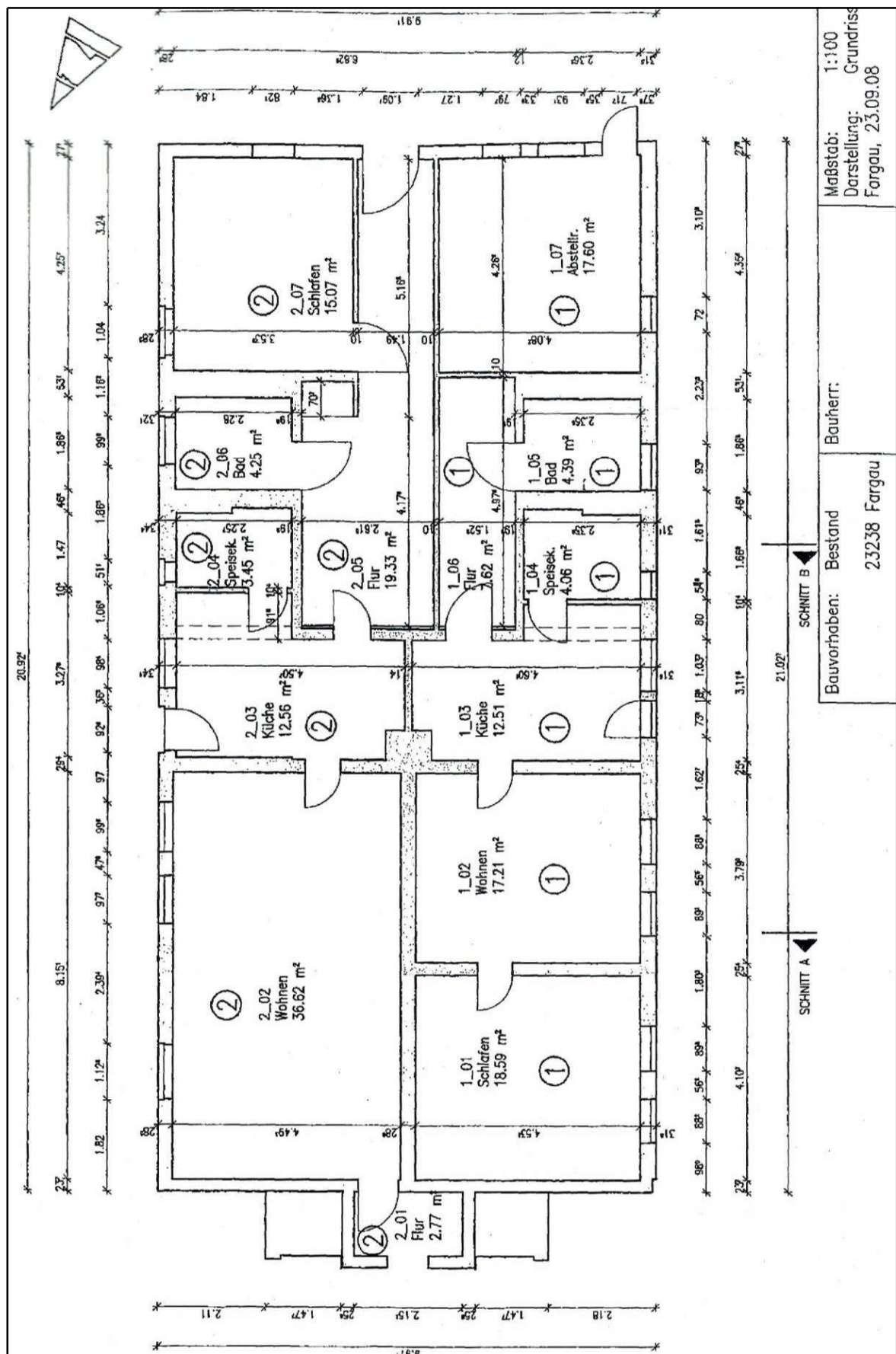
Telefon: 0431-383-2019
E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 Meter

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

Liegenschaftskarte



Erdgeschossgrundriss als Bestandsplan



Bild 1: Straße Knüll (etwa Nordost-Südwest-Richtung)



Bild 2: Straße Knüll (etwa Südwest-Nordost-Richtung)



Bild 3: Straßenansicht mit Grundstückszufahrt (etwa Ost-West-Richtung)



Bild 4: Gebäudevorplatz mit Grundstückszufahrt (etwa West-Ost-Richtung)



Bild 5: Vorder- bzw. etwa Südsüdostansicht des Gebäudes



Bild 6: etwa Südsüdwestansicht des Gebäudes



Bild 7: etwa Westsüdwestansicht des Gebäudes



Bild 8: etwa Westsüdwestansicht des südlichen Gebäudeteils



Bild 9: etwa Westsüdwestansicht des nördlichen Gebäudeteils



Bild 10: etwa Nordwestansicht des Gebäudes



Bild 11: etwa Nordnordwestansicht des Gebäudes



Bild 12: etwa Ostnordostansicht des Gebäudes



Bild 13: etwa Südostansicht des Gebäudes



Bild 14: Blick in die Grundstücksfreifläche östlich des Gebäudes



Bild 15: Blick in die Grundstücksfreifläche nördlich des Gebäudes



Bild 16: Schuppen an der Nordgrenze als etwa Ostansicht



Bild 17: Schuppen an der Nordgrenze als etwa Nordwestansicht



Bild 18: Blick in den Hausgarten nach etwa Westen



Bild 19: Blick in den Hausgarten nach etwa Südwesten



Bild 20: Blick von der Westgrenze in den Hausgarten nach etwa Osten



Bild 21: etwa Nordnordostansicht des Nebengebäudes mit Garage und Schuppen an der Südsüdwestgrenze



Bild 22: etwa Nordwestansicht des Nebengebäudes mit Garage und Schuppen an der Südsüdwestgrenze



Bild 23: etwa Nordnordostansicht des Nebengebäudes mit Garage



Bild 24: etwa Nordostansicht des Nebengebäudes mit Garage