



## THILO RUDROFF REV

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

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön  
- Abteilung 8 -  
Lütjenburger Straße 48  
24306 Plön

**Geschäfts-Nr.: 8 K 7/25**

Postfach 5064  
24062 Kiel

Hausanschrift:  
Alte Dorfstraße 14  
24107 Kiel

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

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

Datum: 08.08.2025

Az.: 25-07-02

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)  
des mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude (2 Wohneinheiten)  
bebauten Grundstücks Dorfstraße 9 in 24321 Panker, OT Darry



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum  
Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 ermittelt mit rd.

**490.000,00 €.**

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

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	5
<b>2</b>	<b>Daten des Grundstücks</b>	<b>6</b>
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	6
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	6
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>7</b>
3.1	Wohn- und Verkehrslage	7
3.2	Erschließungssituation	8
3.3	Beschaffenheit	9
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	10
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	10
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	11
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	11
3.5.4	Baulasten	12
3.5.5	Denkmalschutz etc.	12
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
<b>4</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>13</b>
4.1	Allgemeines	13
4.2	Rohbaumerkmale	14
4.3	Ausbauzustand	14
4.4	Nebengebäude	16
4.5	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	16
4.6	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	17
4.7	Bauzahlen	18
4.7.1	Überbaute Grundfläche (GR)	18
4.7.2	Brutto-Grundfläche (BGF)	19
4.7.1	Brutto-Rauminhalt (BRI)	19

4.7.2	Wohnfläche (WF)	19
4.7.3	Nutzfläche (WF)	19
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>20</b>
5.1	Vorbemerkung	20
5.2	Definition des Verkehrswertes	20
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.4	Sachwertermittlung	23
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	24
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	24
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	25
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	25
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	27
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	29
5.4.2.4	Baunebenkosten	29
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
5.5.4	Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter	41
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>43</b>

## 1 Allgemeines

### 1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 26.05.2025, zugestellt am 28.05.2025, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Panker Blatt 29** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

### 1.2 Zweck des Gutachtens

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

### 1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 02.07.2025 (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 (02.07.2025).

### 1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 33.466 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das in der Hauptsache mit einem historisch entstandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude als Bestandteil einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle (Resthof) mit zwei Wohneinheiten bebaut ist. Das Baujahr – als Wiederaufbau nach einem Brandschaden – ist 1895. Die zweite Wohneinheit ist 1995 als Ausbau eines Stallteils entstanden. Die Wohnflächen im Erdgeschoss betragen etwa 271 m<sup>2</sup>.

Hinzu kommt ein landwirtschaftliches Nebengebäude mit 160,6 m<sup>2</sup> Nutzfläche des Baujahres 1973/76. Nach der Beschreibung im Liegenschaftsbuch beträgt die Gebäude- und Freifläche 4.524 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt mit 28.942 m<sup>2</sup> eine als Pferdekoppel genutzte Landwirtschaftsfläche.

### **1.6 Grundstücksanschrift**

Dorfstraße 9, 24321 Panker, OT Darry.

### **1.7 Miet- und Pachtverhältnisse**

Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. Die nachstehend als Einliegerwohnung bezeichnete zweite Wohneinheit wird vom Antragsgegner (Miteigentümer zu 2.1 Abteilung I) bewohnt. Der vom Erblasser ehemals bewohnte Hauptwohnbereich steht leer. Die zurzeit noch vorhandenen Einrichtungsgegenstände/Hausrat sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

### **1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer**

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige mit einer Mitarbeiterin (für das Aufmaß) am 02.07.2025 zwischen 15:00 bis 17:00 Uhr in Gegenwart der Antragstellerin (in Begleitung) und des Antragsgegners (als alleiniger Bewohner) durchgeführt.

### **1.9 Besichtigungsumfang**

Das Bewertungsobjekt/-grundstück konnte innen wie außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands in einem für diese Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die bei der Besichtigung angefertigten Bildaufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 16 auszugsweise beigelegt. Für die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der bewohnten 2. Wohnung liegt dem Sachverständigen keine Freigabeerklärung vor.

### **1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen**

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 27.02./25.03.2025.
- Aus der Grundakte angeforderte Eintragungsbewilligung Abteilung II, lfd. Nr. 12.

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

- Bauaktenrecherche bei Amt Lütjenburg und Einsicht in die beim Kreis Plön als Untere Bauaufsichtsbehörde registrierten Baugenehmigungsakten des Grundstücks am 05.06.2025.

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 10.06.2025.
- Schriftliche Auskunft des Amtes für Umwelt im Kreis Plön als Untere Bodenschutzbehörde zu Altstandorten und Altablagerungen vom 20.06.2025.
- Auskunft des Amtes Lütjenburg zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 20.06.2025.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Panker vom 05.08.2025.
- Internetseiten des Amtes Lütjenburg/des Kreises Plön (betreffend die Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2023/2024 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

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

## 2 Daten des Grundstücks

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

### 2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Darry	001	31/1	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche, Dorfstraße 9 Hof	33.466 m <sup>2</sup>

### 2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien der aus zwei Personen bestehenden Erbengemeinschaft zu verzichten.

### 2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
12	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer Panker Blatt 33 BV Nr. 6; gemäß Bewilligung vom 30.07.1986/12.03.1987; eingetragen am 02.04.1987.

13	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 7/25); eingetragen am 25.03.2025.
----	--

**Hinweis:** Das in Abteilung II mit der lfd. Nr. 12 eingetragene Recht ist auftragsgemäß gesondert zu bewerten (s. Abschnitt 5.5.4).

## 2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

## 2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

## 3 Beschreibung des Grundstücks

### 3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Grundstück liegt mit dem bebauten Hofraum innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Darry der Gemeinde Panker, und zwar auf der Nordwestseite der Erschließungsstraße, die mit Ein- und Ausfahrt von der Hauptstraße im Südwesten angelegt ist. Die Dorfstraße (einschließlich Seitenstraßen) dient mit einer Länge von etwa 220 m nur den Anliegergrundstücken als Erschließung, sodass eine ruhige Wohnlage vorhanden ist, die durch die Bebauungsrandlage mit positiver Zuordnung zum ortsplannerischen Außenbereich wesentlich verstärkt wird. Die Hauptstraße hat hingegen die Funktion einer innergemeindlichen Haupteerschließungsstraße. Darüber hinaus verbindet sie als Landesstraße 165 die Stadt Lütjenburg mit der B 202 im Süden (3 km) und über die benachbarten Ortsteile wie z.B. Panker, Gadendorf und Satjendorf die Gemeinde Schönberg mit der B 502 im Nordwesten (18 km). Gleichwohl ist auch hier das Verkehrsaufkommen nicht permanent bzw. dauerhaft belastend. Die Nachbarschaftslage wird baulich geprägt durch eine historisch entwickelte Dorfstruktur mit tlw. noch landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sowie Ein- und Zweifamilienhäusern als Wohnhausaltbauten und als Neubauten aus jeweils unterschiedlichsten Entstehungsjahrzehnten.

Die bebaute Ortslage von Darry hat eine Nordwest-Südost-Ausdehnung von etwa 1.000 m. Darry ist ein Ortsteil der politischen Gemeinde Panker mit Zugehörigkeit zum Amt Lütjenburg

und dem Kreis Plön. Andere Ortsteile sind Gadendorf, Satjendorf, Matzwitz sowie namensgebend Panker mit seiner dominanten Gutsanlage und Todendorf an der Ostsee mit dem Standortübungs- und Schießplatz. Trotz mehrerer Ortsteile beträgt die Einwohnerzahl nach der aktuellen Fortschreibung des Zensus 2011 nur 1.395. Die längste Entfernung zwischen den Ortsteilen beträgt knapp 9 km zwischen Darry und Todendorf. Mit der Buslinie 260 und den Fahrtrichtungen Lütjenburg und Schönberg besteht Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Das Gemeindegebiet wird noch durch die Landwirtschaft geprägt. Begründet durch die relative Ostseenähe (z.B. 10 km über Behrendorf) findet innerhalb der Gemeinde tlw. auch eine meist kleinteilige Vermietung an Feriengäste statt. Bis auf typische dörfliche Einrichtungen wie Kindergarten und Vereine gibt es kaum Infrastruktur von nennenswerter Bedeutung (z.B. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Verwaltungen, Dienstleistungen, schulische Einrichtungen), sodass nächstgelegene die Stadt Lütjenburg aufgesucht werden muss. Lütjenburg hat mit zurzeit 5.499 Einwohnern als landesplanerisches Unterzentrum eine zentrale Versorgungsfunktion, sowohl im wirtschaftlichen, geschäftlichen und kulturellen Bereich als auch in den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Amtsverwaltung, Schulen, Ärzte, Apotheken, Bankfilialen, Dienstleistungen, Einzelhandel, Verbraucher- und Discountmärkte). Das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel ist über die B 202/B 76 nach 36 km erreichbar. Die Kreisstadt Plön liegt über die B 430 22 km und die Stadt Oldenburg in Holstein 24 km entfernt.

Insgesamt gesehen handelt es sich im Verhältnis zu größeren Städten und Gemeinden um eine eher abseitige, andererseits ruhige Wohnlage mit landschaftlich attraktivem Lagewert. Die Infrastruktureinrichtungen der Stadt Lütjenburg sind für den motorisierten Individualverkehr zügig erreichbar. Da die Nachfrage nach sog. Resthöfen immer auch an die landschaftliche Lage in Verbindung mit ausreichend groß dimensionierten Grünflächen als Hof-/Pferdekoppel verbunden ist, ergeben sich wertbeeinflussende Merkmale mit demgemäß positiven Vorzeichen, sodass die vorhandenen Wohnwertnachteile im Wesentlichen gut kompensiert werden.

### **3.2 Erschließungssituation**

Die Dorfstraße verfügt auf Höhe des Grundstücks als kurze Stichstraße für drei weitere Anlieger über eine Schwarzdeckenfahrbahn. Einen mit Betonsteinen gepflasterten Gehweg gibt es auf der Ostseite. Das Grundstück ist dem Vernehmen nach an die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telefon sowie an die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser angeschlossen, sodass für den Hofraum des Grundstücks eine erschließungs- und ausbaubetragsfreie Baulandqualität besteht (baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV).

Im Übrigen soll nach Auskunft des Antragsgegners das Regenwasser tlw. in der alten Jauchegrube (nördlich des Gebäudes unter der Carportüberdachung) gesammelt und zusammen mit einem alten Brunnen mit Tauchpumpe für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Das zur maßgeblichen Erschließungssituation darüber hinaus im Rahmen einer Standardabfrage aus behördlicher Sicht noch ergänzend um Auskunft gebetene Amt Lütjenburg hat mit Antwortschreiben vom 20.06.2025 im Übrigen noch sinngemäß das Folgende mitgeteilt:

1. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße mit gesichertem Zugang.
2. Das Grundstück ist die Vollkanalisation für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung 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 Grundstück hat nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches aus historischen Gründen eine weit überdurchschnittliche Größe von 33.466 m<sup>2</sup> als Resthof einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle. Der mit dem Wohn- und Wirtschafts- sowie einem landwirtschaftlichen Nebengebäude an der Ostgrenze<sup>1</sup> bebaute Grundstücksteil befindet sich im Südosten. Der Flächenanteil ist nach dem Liegenschaftsbuch als Gebäude- und Freifläche einschließlich Gartenlandanteil 4.524 m<sup>2</sup> groß. Nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte beträgt die Südost-Nordwest-Ausdehnung i.M. etwa 85 m, in Ost-West-Richtung sind es etwa 90 m. Die überbaute Grundfläche (GR) der noch näher zu beschreibenden Gebäude beträgt etwa 662 m<sup>2</sup>, was ohne Berücksichtigung von sonstigen versiegelten/befestigten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksteilfläche von 4.524 m<sup>2</sup> eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 als bauliches Nutzungsmaß ergibt. Der Zuschnitt ist insgesamt unregelmäßig. Mit einer Straßenfrontbreite von etwa 18 m öffnet sich das Grundstück in Nordwest-Richtung. Das Gelände steigt mit der Zufahrt zwar gegenüber dem Höhenniveau der Dorfstraße flach an, ist ansonsten aus topographischer Sicht aber mehr oder weniger eben. Die Ausrichtung des bebauten Grundstücksteils mit Hausgarten nach Norden und nach Westen ist an sich differenziert zu betrachten. Dem Grundsatz nach sind die Hauptwohnräume nach Süden und Westen (WE 1) und nach Norden und Westen (WE 2) orientiert, wobei die vorhandene Grundstücksübergröße selbst sonnenorientierte Gartennutzungen darüber hinaus vielfältig erlaubt.

Die Landwirtschaftsfläche nimmt mit einer Größe von 28.942 m<sup>2</sup> als Grünland (*nach dem Liegenschaftsbuch ackerfähig mit einer Gesamtertragsmesszahl vom 11.419*) bzw. Hofanschlussfläche mit einer Nutzung als private Pferdekoppel einen überragenden Flächenanteil ein. Der durch Knickflächen begrenzte Zuschnitt ist mit einer Süd-Nord-Ausdehnung von i.M. etwa 240 m und einer Breite in West-Ost-Richtung von etwa 120 m bis auf die in Nordwest-

---

<sup>1</sup> Das als Schuppen für insbesondere landwirtschaftliches Gerät am 15.01.1973 genehmigte Nebengebäude ist in der Liegenschaftskarte nicht eingemessen. Ein nach der Liegenschaftskarte anzunehmender Überbau durch ein Gebäude auf dem östlich angrenzenden Nachbarflurstück 36/2 ist augenscheinlich nicht mehr vorhanden.

Richtung schräg verlaufende Nordgrenze weitgehend regelmäßig, d.h. annähernd rechteckig. Die Geländeoberfläche ist aus topographischer Sicht stark bewegt bzw. hügelig zu beschreiben. Folgt man den Höhenlinien des topographischen Kartenmaterials, dann fällt das Gelände dem Grundsatz nach von West nach Nordost bis Ost um teilweise bis zu etwa 10 m flach ab.

### **3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten**

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

So oder ähnlich lauten regelmäßig die üblichen Standardformulierungen in Gutachten zum Zweck der Verkehrswertermittlung. Unabhängig davon hat der Sachverständige beim Amt für Umwelt als Untere Bodenschutzbehörde im Kreis Plön um Auskunft zu Altstandorten und Altablagerungen gebeten. Mit Antwortschreiben vom 20.06.2025 wurde das Folgende mitgeteilt:

*Dass auf dem o.g. Grundstück zum derzeitigen Bearbeitungs- und Kenntnisstand weder ein Altstandort noch eine Altablagerung erfasst ist. Demnach ist dieses Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502) eingestuft.*

### **3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen**

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

### 3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der bebaute Hofraum des Grundstücks wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Panker als Dorfgebiet (MD) dargestellt, die landwirtschaftliche Fläche als Außenbereich<sup>2</sup>.

### 3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Der bebaute Hofraum des Grundstücks liegt bis geschätzt 12 m westlich der Gebäudestellung im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB – Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung – der Gemeinde Panker, OT Darry mit der Gebietsbezeichnung Siedlungsbereich nördlich Brammerberg<sup>3</sup>. Für diesen Grundstücksteilbereich maßgeblich ist die Abgrenzungssatzung über die Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Nach der planersetzenden Vorschrift des § 34 BauGB 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. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Fläche ist nach den Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Im Unterschied zu den beplanten oder unbeplanten Gebieten gemäß §§ 30 und 34 BauGB, in denen grundsätzlich gebaut werden darf, soll der Außenbereich von einer Bebauung freigehalten werden. In Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich unterscheidet der § 35 BauGB zwischen den privilegierten nach § 35 Abs. 1 BauGB, den sonstigen nach § 35 Abs. 2 BauGB und den begünstigten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB. Für das Bauen im Außenbereich bestehen strenge Zulassungsvorschriften. Ein Vorhaben ist im Außenbereich nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um besondere Nutzungen handelt, insbesondere um landwirtschaftliche Nutzungen.

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

### 3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.

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

<sup>2</sup> Einzusehen im Internet [https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt\\_Luetjenburg/Panker/F/Urschrift/2111\\_F\\_Teil2\\_Urkunde.pdf](https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Luetjenburg/Panker/F/Urschrift/2111_F_Teil2_Urkunde.pdf).

<sup>3</sup> Einzusehen im Internet unter [https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt\\_Luetjenburg/Panker/S/Brammerberg/2111\\_S\\_InnenbereichssatzungBrammerberg\\_Urkunde.pdf](https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Luetjenburg/Panker/S/Brammerberg/2111_S_InnenbereichssatzungBrammerberg_Urkunde.pdf).

### 3.5.4 Baulasten<sup>4</sup>

Nach schriftlich erteilter Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 05.08.2025 ist das Grundstück Gemarkung Darry, Flur 001, Flurstück 31/1 im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Panker 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 eingetragen<sup>5</sup>.

Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekannt<sup>6</sup>.

Das Grundstück liegt außerhalb des bebauten Hofraums mit der landwirtschaftlichen Fläche größtenteils in einem sog. archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem z.B. bei Aufgrabungsarbeiten mit archäologischer Substanz grundsätzlich zu rechnen ist<sup>7</sup>.

### 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 zunächst davon aus, dass für den historisch bebauten Hofraum des Grundstücks keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne unmittelbar einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotope vorhanden sind.

Abweichend dazu gibt es geschützte Einzelbäume, die in der Abgrenzungssatzung kartiert worden sind (s. Abschnitt 3.5.2 in Verbindung mit Anlage 4). Außerdem ist auf die tlw. grenzbegleitend vorhandenen Knicks (Wallhecken) hinzuweisen, die gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren liegt die landwirtschaftliche Fläche im Landschaftsschutzgebiet "Endmoränengebiet mit Hessenstein zwischen Lütjenburg und Hohenfelde und Umgebung"<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der privaten Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern. Eine Baulast dient vereinfacht formuliert dazu, eine Bebauung zu ermöglichen, die ohne Übernahme einer Baulast ansonsten aufgrund von Verstößen gegen die Bauordnung nicht möglich bzw. nicht zulässig wäre. Typische Baulasten sind z.B. Abstandsbaulasten, Vereinigungsbaulasten oder Stellplatzbaulasten, aber z.B. auch Baulasten zur Sicherung der Nutzung durch eine bestimmte Personengruppe. Eine Baulast erlischt durch den schriftlichen Verzicht der Baurechtsbehörde. Die Baurechtsbehörde muss den Verzicht erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.

<sup>5</sup> Einzusehen im Internet unter <https://opendataportal.lsh.uni-kiel.de/dataset/denkmalliste-kreis-plon-2025-07-28>.

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

<sup>7</sup> Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH>.

<sup>8</sup> Einzusehen im Internet unter <https://www.kreis-ploen.de/output/download.php?fid=2158.294.1.PDF>.

## 4 Beschreibung der baulichen Anlagen<sup>9</sup>

### 4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist in der Hauptsache mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Das eingeschossige Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, das Dachgeschoss mit hohem Drempel ist als Bodenraum nur teilausgebaut. Vorhanden sind zwei Wohneinheiten. Die vom Erblasser ehemals bewohnte WE 1 besteht aus fünf Zimmern, einer Küche mit gartenseitigem Vorraum mit Außentür und einer Speisekammer mit Zugang zu einem Kellerraum, einem Bad, einer Eingangsdiele und etwa 152,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Von der Diele führt eine Treppe zum teilausgebauten Bodenraum mit drei Zimmern, einem Sanitärraum nur mit Waschtisch und etwa 47,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die WE 2 auf der Nordseite besteht aus drei Zimmern mit Essplatz und offener Küche, Bad, WC, Garderobe, Flur und etwa 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zwischen den Wohnungen liegt die Tenne und ein Hauswirtschaftsraum mit etwa 75,1 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der Zugang zum gemeinsamen Heizungsraum mit etwa 10,2 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ein ehemaliger Stallteil als Partyraum mit etwa 41,9 m<sup>2</sup> Nutzfläche erfolgt über Außentüren. Der Bodenraum ist nur mittels einfacher Anstiegleiter erreichbar.

Der bauliche Ursprung ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekannt geworden. Ausweislich der Insignien über dem Tennentor auf der Giebelostseite ist das Baujahr 1895. Nach Kenntnis des Antragsgegners soll es sich hierbei um einen Wiederaufbau nach vorherigem Brandschaden (bis auf die Grundmauern) handeln. Sicher ist insoweit ein über 100-jähriges Gebäudealter.

Die behördlich zur Verfügung gestellten Bauakten beginnen mit dem am 21.10.1947 genehmigten Anbau eines Windfanges mit 2,60 m x 2,30 m Grundfläche vor der Küche mit Gebrauchsabnahmeschein vom 18.05.1949. Am 18.09.1973 wurde der Einbau eines Heizraumes und eines Schornsteines genehmigt. Der Gebrauchsabnahmeschein wurde am 15.03.1974 ohne Beanstandungen ausgestellt. Die Baugenehmigung für eine Entwässerungsanlage als Mehrkammer-Ausfallgrube mit Einleitung in eine Untergrundberieselungsanlage datiert vom 25.10.1979 mit Schlussabnahmeschein vom 12.12.1980. Am 06.03.1995 wurde der Ausbau einer Wohnung mit Abwasseranlage im ehemaligen Stallteil genehmigt. Die Bescheinigung des Bezirks-Schornsteinfegermeisters wurde am 24.07.1995 ausgestellt. Auf eine Be-

---

<sup>9</sup> 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.

sichtigung des fertiggestellten Bauvorhabens hat die Bauaufsichtsbehörde offenbar verzichtet, denn ein Schlussabnahmeschein ist in der Bauakte nicht enthalten. Das landwirtschaftliche Nebengebäude an der Ostgrenze wurde am 15.01.1973 als Bau eines Schuppens für landwirtschaftliches Gerät mit Stallteil und Garage genehmigt und wird neben drei vorhandenen Pferdeboxen im Wesentlichen als Werkstatt und Abstellraum genutzt. Der zugehörige Schlussabnahmeschein wurde am 18.05.1976 ausgestellt. Weiteres ist aus Bauakten bis auf den Bau eines Hühner- und Holzstalles (1951) und den Bau einer Jauchegrube (1961) nicht bekannt.

#### 4.2 Rohbaumerkmale

**Außenwände:** Mangels existenter Baubeschreibungen ist der exakte Aufbau unbekannt. Angenommen werden Felsstein- und tlw. Betonfundamente mit Ziegel-/Mischmauerwerk und Rotsteinverblendung mit Zierfries. Der Windfang als Vorbau vor der Küche ist verputzt.

**Innenwände:** Aus vorstehendem Grund ebenfalls unbekannt. Angenommen wird historisches Fachwerk und Ziegelmauerwerk sowie tlw. KSL und Leichtbauwände dort, wo der Grundriss verändert wurde.

**Geschossdecken:** Angenommen werden Holzbalkendecken mit Lehmschlag und Rohrdeckenputz sowie Hobeldielen oder GK-Platten mit Sparschalung und Dämmung im später ausgebauten Gebäudeteil. Den unteren Abschluss bildet tlw. noch ein Holzfußboden, tlw. auch Zementestrich mit Unterbeton sowie ein Betonfußboden.

**Dach:** Satteldächer als Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus vermutlich asbesthaltigen Wellfaserzementplatten älterer Bauart mit Gaubeneinschnitt auf der Nordseite und Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Der nördliche Gebäudeteil ist mit Betondachsteinen mit innen sichtbaren Hartfaserplatten eingedeckt. Für den in den 1960er Jahren teilausgebauten Dachbodenbereich wird ein entstehungszeittypischer Aufbau angenommen. Das Pultdach des Windfanganbaus ist mit Blechen eingedeckt.

#### 4.3 Ausbauzustand

**Treppen:** Zum Teilkellerraum führt unterhalb einer Bodenluke in der Speisekammer eine einfache Holzwangentreppe nur mit Trittstufen und kurzem Handlauf. Der ausgebauter Dachbodenbereich

- wird durch eine eingestemmte Holzwangentreppe mit Holzgeländer erschlossen. Der weit überwiegend nicht ausgebaute Dachboden ist von der Tenne aus mittels einer Anstallleiter erreichbar.
- Fenster:** Vorhanden sind vorwiegend ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Ausbaujahr 1995 für den nördlichen Gebäudeteil. Vereinzelt gibt es auch noch alte Holz- und Stallfenster mit Einfachverglasung.
- Türen:** Hauseingangstüren aus Holz mit Glasausschnitten bzw. Stahltür zum Heizungsraum, Brettertür zum Windfanganbau und zweiflügeliges Holztennentor mit Schlupftür und zwei Glaselementen. Innen überwiegend einfache Fertigtüren sowie tlw. auch Brettertüren und Kieferlandhaustüren für den nördlichen Gebäudeteil.
- Bodenbeläge:** Diele mit PVC-Platten sowie Fliesenbelag in der Küche und als Kleinmosaikfliesen im Bad. Holzfußboden in den Wohn- und Schlafräumen, der vereinzelt durch Laminat, Textil- und PVC-Belag, u.U. auch mit Verlegeplatten, verdeckt liegt. Im Nordteil Flur und Sanitärräume mit Fliesenbelag ansonsten Holzdielen.
- Sanitäre Ausstattung:** Bad der Hauptwohnung mit eingefliester Wanne, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten und Waschtisch. Wände gefliest. Ein Zimmer ist mit einem Waschtisch ausgestattet. Der Sanitärraum im ausgebauten Dachbodenteil hat den Charakter eines Abstellraumes mit Waschtisch ohne Anschluss an die Entwässerungsleitungen und einem elektrischen Untertischgerät für Warmwasser. Bad der Wohnung im Nordteil des Gebäudes mit Eckbadewanne und Eckdusche, wandhängendem WC und Doppelwaschtisch mit Küchenarbeitsplatte. WC-Raum mit wandhängendem WC und Waschtisch. Wände etwa  $\frac{3}{4}$ -hoch gefliest.
- Beheizung:** Ölzentralheizung des Fabrikats Buderus Logano G 125 als NT-Kessel mit liegendem Warmwasser-Speichererwärmer Buderus Logalux LT. Das Baujahr wird in der Bescheinigung des Schornsteinfegers mit 2013 bzw. 2004 für den Brenner angegeben. Das Heizöl wird in GFK-Tanks (vermutlich 3 x 1.500 l mit dem Baujahr 1974) gelagert. Die Installationen bestehen aus Kompakt-/Flachheizkörpern. Im Bad der zweiten Wohneinheit ist ein Handtuch-

heizkörper installiert. In den beiden Einheiten sind Kamine vorhanden. Nach der Bescheinigung des Schornsteinfegers vom 29.05.2024 nur für den gelegentlichen Betrieb und im zweiten Fall entspricht das Prüfergebnis nicht der Feinstaubverordnung.

Kücheneinrichtung: Die in beiden Wohnungen vorhandenen Kücheneinrichtungen haben aus Erwerbersicht keinen Zeit-/Weiterverwendungswert.

#### 4.4 Nebengebäude

Landwirtschaftliches Nebengebäude mit Außen- und Innenwänden aus KSL-Steinen mit Außenputz. Fußboden aus Beton bzw. tlw. auch Betonplatten. Dach als Pultdach mit Holzbalken und einer Eindeckung aus Wellfaserzementplatten. Holzbretterterre. Nutzung als Pferdestall (3 Boxen) sowie Werkstatt/Geräteraum. Auf der Nordseite angebaut etwa 12 m<sup>2</sup> Überdachung als Holzkonstruktion mit Trapezblechen als Unterstand für einen Traktor.

#### 4.5 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die ortsüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. Die Einfriedungen bestehen in der Regel aus grenzbegleitenden Knickflächen. Die freie Zufahrt mit zwei Pfeilern sowie der Gebäudevorplatz rund um die geschützte Kastanie sind überwiegend mit historischem Kopfsteinpflaster befestigt, in nördlicher Verlängerung tlw. auch wassergebunden. Die weiteren Befestigungen bestehen überwiegend aus Beton-/Waschbetonplatten (z.B. Wege und Terrassenflächen). Die Gartenflächen bestehen aus umfangreichen Strauch-, Zier- und Obstgehölzen mit Rasenflächen. Die in mehrere Koppelbereiche unterteilte Landwirtschaftsfläche wird zudem durch einfachen Weidezaun als Elektrozaun mit Holzpfählen und Toren begrenzt.

**Anm.:** Die auf der der ehemaligen Jauchegrube/Dungplatte als Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung errichtete Stellplatzüberdachung (Carport) mit etwa 49 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie eine fahrbare Ponybox mit etwa 12,5 m<sup>2</sup> Grundfläche werden ausdrücklich nicht bewertet, denn der Antragsteller hat sinngemäß erklärt, dass er auch das in Eigenleistung erstellte Carport als sein Alleigentum betrachtet. Im Falle eines eventuellen Auszuges würde es einem Erwerber in der Zwangsversteigerung (als mobiles Gut) vermutlich nicht mehr zur Verfügung stehen!

#### 4.6 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung<sup>10</sup>

Soweit im Rahmen einer nur kurzzeitigen Ortsbesichtigung, die sich im Wesentlichen auf die Feststellung der wertrelevanten Ausstattungsmerkmale und des allgemeinen Erhaltungszustandes beschränkt, eine abschließende Beurteilung überhaupt möglich ist, sind in den einsehbaren Bereichen zunächst mehr oder weniger übliche (bau)alters- und gebrauchsbedingte Mängel und Schäden resp. Kleinreparatur-, aber auch Instandsetzungs- sowie allgemeine Modernisierungsanpassungserfordernisse vorhanden (z.B. partiell vorhandene Risse sowie ausgetretene Fugen und abgeplatzte Ziegelsteine, Malerarbeiten, alte Fenster, Türen und Bodenbeläge erneuern, haustechnische Einrichtungen einschließlich Elektroinstallationen überprüfen und ergänzen, Bad modernisieren etc.). Der Ausbauzustand des ausgebauten Dachbodenteils mit nur 2,18 m Deckenhöhe entspricht den 1960er Jahren. Das Holz über den Fenstern der Gaube ist durch Leckagen morsch. Auf das mit Wellfaserzementplatten eingedeckte Dach und die aus aktueller Sicht nicht mehr zeitgemäße Art der Beheizung mit dem Energieträger Öl ist hinzuweisen. Gleiches gilt sinngemäß für die heute üblichen Anforderungen an den konstruktiven Wärmeschutz. Die Immobilie ist seit Dezennien im Familienbesitz und sowohl im historischen Rohbau als auch in den Ausbaugewerken mit teilweise sichtbaren Eigenleistungen insbesondere im Hauptwohnbereich weit überwiegend in die Jahre gekommen, sodass gegenüber neuzeitlicheren bzw. modernisierten Bestandsobjekten eine deutlich negative Wertigkeit besteht, da sich die Wohnwertanschauungen gewandelt und werterhaltende Modernisierungsanpassungen sich in den vergangenen Jahrzehnten auf das Notwendigste beschränkt haben. Der Ausbau der zweiten Wohnung im ehemaligen Stallteil ist zwar erst 30 Jahre alt, gleichwohl wirkt der Pflegezustand tlw. sichtbar vernachlässigt (z.B. Bad). Mithin hat sich ein verständiger Erwerber sowohl auf umfangreiche materielle Zusatzleistungen als auch auf die bei Erwerb von Altbauten generell bestehenbleibenden Imponderabilien einzustellen (z.B. Bauschadstoffe, konstruktive Schwächen, Feuchtigkeitsschäden, Leitungsverläufe...).

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

---

<sup>10</sup> 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.

insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV mit den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) eine Beschreibung der Standardmerkmale. 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 sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie aus aktueller Sicht modellbedingt eine einfache bis tlw. knapp mittlere Ausstattungsqualität auf, was im historischen Entstehungsbaujahr mit teilweise anzuerkennenden Modernisierungsanpassungen (Stallausbau) begründet ist. Modernisierungen sind bspw. auch Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausstattungen sind nach Einschätzung des Sachverständigen und den Kriterien der ImmoWertV bzw. NHK 2010 im wirtschaftlichen Zusammenhang in den Bereich der Gebäudestandardstufe ~2,2 einzuordnen (Modellansatz).

## 4.7 Bauzahlen

Die Bauzahlen wurden einer für diese Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aufgemessen. Tlw. fehlende Maße durch nicht messbare Wanddicken oder nicht zugängliche Wandflächen wurden graphisch abgegriffen oder hilfsweise durch plausible Annahmen ersetzt.

### 4.7.1 Überbaute Grundfläche (GR)

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

$$(26,55 \text{ m} \times 14,30 \text{ m}) + (2,35 \text{ m} \times 2,70 \text{ m}) \times (10,60 \text{ m} \times 8,30 \text{ m}) = 473,99 \text{ m}^2$$

**rd. 474,00 m<sup>2</sup>**

Nebengebäude

$$9,10 \text{ m} \times 20,70 \text{ m} = 188,37 \text{ m}^2$$

**rd. 188,00 m<sup>2</sup>**

#### 4.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF)

##### Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Wohnteil:	Kellergeschoss	16,20 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	336,90 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	59,30 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsteil:	Erdgeschoss	137,10 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	<u>408,30 m<sup>2</sup></u>
		<b>957,80 m<sup>2</sup></b>

Der Sachwertermittlung wird eine wertrelevante BGF von rd. 935,00 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. D.h., der Vor- und der Kellerraum werden aus qualitativen Gründen nicht gesondert berücksichtigt.

Nebengebäude:	Erdgeschoss	<b>188,00 m<sup>2</sup></b>
---------------	-------------	-----------------------------

#### 4.7.1 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Die Sachwertermittlung des Gutachtens erfolgt auf Basis der sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Bezugsgröße bildet die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche, so dass auf eine zusätzliche Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (BRI) verzichtet werden kann.

#### 4.7.2 Wohnfläche (WF)

##### Hauptwohnung

Erdgeschoss:	5 Zimmer, Küche, Speisekammer, Bad, Vorraum, Diele	152,90 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	2 ½ Zimmer, Sanitärraum	<u>47,10 m<sup>2</sup></u>
		<b>200,00 m<sup>2</sup></b>

##### Einliegerwohnung

Erdgeschoss:	3 Zimmer, Küche/Essen, Bad, WC, Garderobe, Flur	<b>118,00 m<sup>2</sup></b>
--------------	---	-----------------------------

#### 4.7.3 Nutzfläche (WF)

##### Wirtschaftsteil

Erdgeschoss:	Tenne, HWR, Heizung, Partyraum	<b>127,20 m<sup>2</sup></b>
--------------	--------------------------------	-----------------------------

Weitere Nutzflächen stehen im Keller- und im Bodenraum zur Verfügung.

##### Nebengebäude

Erdgeschoss:	4 Räume	<b>160,60 m<sup>2</sup></b>
--------------	---------	-----------------------------

## 5 Ermittlung des Verkehrswertes

### 5.1 Vorbemerkung

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

### 5.2 Definition des Verkehrswertes

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

Anders formuliert handelt es sich um einen Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Mithin entspricht der Marktpreis (Verkehrswert) dem, was Käufer zu zahlen bereit sind und was Verkäufer akzeptieren! Voraussetzung dafür ist, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Dabei ist auch davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote unterhalb des Verkehrswertes üblich sind, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände dabei anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin. Ein Abschlag wegen des "Makels" der Zwangsversteigerung (Zwangsversteigerungs- und/oder Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

### 5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das **Vergleichswertverfahren** kommt immer dann zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen – oder objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren – vorhanden sind. Das Vergleichswertverfahren folgt dem plausiblen Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Dies ist regelmäßig bei typischen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern der Fall, zumal sich die Käufer auf diesem Teilmarkt ohnehin fast ausschließlich an den ihnen bekannt gewordenen Quadratmeterpreisen (€/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden. Das Vergleichswertverfahren scheitert bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern jedoch regelmäßig meist daran, dass aus Gründen der vorhandenen Individualität als Wohn- und Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlichen Ursprungs mit einer weit überdurchschnittlichen Grundstücksgröße weder eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen (direkter Preisvergleich) noch geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg ausdrücklich verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- oder Sachwertverfahren immer noch am besten zu überzeugen vermag.

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

Gewerbe- und Industriegrundstücken der Fall. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es nämlich in erster Linie darauf an, welche Verzinsung (Rendite) ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge (oder als ersparte Mietaufwendung für ein vergleichbares Objekt) erwirtschaftet. Im Kern ist das Ertragswertverfahren daher darauf ausgerichtet, den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller marktüblich erzielbaren künftigen (Rein-)Erträge zu ermitteln. Der § 27 (5) ImmoWertV enthält dazu enumerativ Regelungen zum allgemeinen und vereinfachten und zum periodischen Ertragswertverfahren. Wegen der mathematischen Identität führt das allgemeine Ertragswertverfahren zu demselben Ergebnis, wie das vereinfachte Ertragswertverfahren. Ein klassisches Ertrags(wert)objekt ist hier nicht vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren wegen des eigenwohnlichen Nutzungshintergrundes nicht zu sachgerechten Ergebnissen führt. Dies vor allem auch deshalb nicht, weil für den Grundstücksteilmarkt der üblicherweise eigen genutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (als Resthof) 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. Der Eigentümer eines Einfamilienhauses rechnet regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr meist persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf derartiger Grundstücke weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens auch noch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schielt" also auf die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab, wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten

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

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 der ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen **nutzbaren** baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen in aller Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (einschließlich der besonderen Bauteile oder (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sach-

verständige Schätzung (§ 37 ImmoWertV) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rein rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor erforderlich. Sachwertfaktoren sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den "wichtigsten Rechenschritt" innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung der vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV).

## **5.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung**

### **5.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks**

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

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese nach dem Wortlaut des § 40 (2) ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung heran-

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

#### **5.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen**

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht sachgerecht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbar anzusehenden Nachbarschaftslage<sup>12</sup> in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten der Gemeinde Panker aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des für den OT Darry der Gemeinde Panker zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

#### **5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten**

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 für den Ortsteil Darry der Gemeinde Panker einen Bodenrichtwert in Höhe von 95,00 €/m<sup>2</sup> festgestellt<sup>13</sup>. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 6) 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 m<sup>2</sup>. Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es hingegen nicht.

---

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

Mit der Existenz eines geeigneten Richtwertgrundstücks aus der direkten und mittelbaren Nachbarschaft sind mehrere der sonst wertbildenden Faktoren unberücksichtigt zu lassen, dies gilt sowohl für die äußeren als auch die inneren Lagemerkmale, da der Bodenrichtwert auf ein räumlich vergleichsweise homogen strukturiertes Dorfsiedlungsgebiet bezogen ist. Insofern weichen in der Gesamtschau z.B. weder die relative Wohnruhe in Ortsrandlage noch die sonstigen Beschaffenheitsmerkmale wesentlich ab, sodass sich angesichts der Grundstücksgröße etwaige Zu- oder Abschläge auf ein nur geringes, also auf ein eher vernachlässigbares Maß reduzieren. Mithin sind u.a. sowohl der Zuschnitt und die Geländeabwicklung als auch die Sonnenorientierung als weitgehend wertneutral einzustufen.

Damit verbleibt im Wesentlichen die abweichende Grundstücksgröße mit abweichenden Teilqualitäten, die mit 33.466 m<sup>2</sup> aus historischen Gründen um ein Vielfaches größer ist als das nur 800 m<sup>2</sup> große Bodenrichtwertgrundstück oder die aus Kostengründen immer kleiner werdenden Grundstücke in den Neuerschließungsgebieten. Der Gebäude- und Freiflächenanteil des Grundstücks beträgt nach einem Vergleich mit dem Liegenschaftsbuch etwa 4.524 m<sup>2</sup>. Davon sind nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte etwa 2.500 m<sup>2</sup> dem eigentlichen Baulandanteil und eine Restfläche von 2.024 m<sup>2</sup> dem Gartenlandanteil zuzuordnen. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks umso größer, je kleiner das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert, was nach Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön von allgemeiner Bedeutung einen Umrechnungskoeffizienten von 0,75 ergibt<sup>14</sup>. Soweit zwischen dem Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung und dem Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens bereits mehr als 12 Monate vergangen sind, ist abschließend noch eine konjunkturelle Anpassung erforderlich, da die Kaufnachfrage zurückgegangen ist und die Kaufpreise für unbebaute (Bau)Grundstücke im Kreis Plön inzwischen deutlich niedriger sind. Nach Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön beträgt der Kaufpreis für Bauland im Kreis Plön im Durchschnitt 218,00 €/m<sup>2</sup> und ist im Jahr 2024 im Verhältnis zum Vorjahreszeitraum 2023 um -25,1% gefallen<sup>15</sup>. Da es sich hierbei um einen kreisweiten Durchschnitt handelt, der insbesondere abhängig ist vom Struktureffekt der unterschiedlichen Kaufpreisvolumina in den unterschiedlichsten (Neu)Baugebieten mit entsprechend abweichenden Bodenwertniveau, ist das Abschlagsmaß auf nur -10% zu begrenzen. Deshalb  $95,00 \text{ €/m}^2 \times 65/100 = 61,75 \text{ €/m}^2$ .

<sup>14</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 77.

<sup>15</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 5, 20.

Gartenlandflächen werden je nach Größe, Güte und Zuordnung zum Bauland mit etwa 10% bis 20% des allgemeinen Baulandwertes bewertet. Vorliegend ist von der unteren Wertspanne auszugehen, denn mit 2.024 m<sup>2</sup> ist eine überdurchschnittliche Teilflächengröße vorhanden und der Baulandanteil selbst ist bereits wesentlich größer als das Richtwertgrundstück. Hinzu kommt mit der Landwirtschaftsfläche eine weitere, den Bodenwert erhöhende Teilfläche hinzu. Die Wertbeziehung für das gebäudenahe Gartenland lautet deshalb unter sonst gleichen Voraussetzungen  $95,00 \text{ €/m}^2 \times 10/100 \times 90/100 = 8,55 \text{ €/m}^2$ .

Die mit 28.942 m<sup>2</sup> verbleibende Restfläche ist als Landwirtschaftsfläche bzw. Dauergrünland zu bewerten. Der zonale Bodenrichtwert für Grünland im innerlandwirtschaftlichen Verkehr beträgt in dieser Region annähernd stabil 1,70 €/m<sup>2</sup>. Da die Fläche unmittelbar an das Bau- und Gartenland als Hofanschlussfläche angrenzt, wird die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht nur von der agrarischen Nutzbarkeit, sondern auch von der auf ihrer Lage und Beschaffenheit beruhenden Eignung zur außerlandwirtschaftlichen Nutzung (außeragrarische Nutzung) – z.B. als Pferdekoppel für Freizeitwecke – bestimmt. Vor diesem Hintergrund ist ein Wertzuschlag von 50% angemessen, das sind  $1,70 \text{ €/m}^2 \times 150/100 = 2,55 \text{ €/m}^2$ .

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach im wirtschaftlichen Zusammenhang:

Bau- und Gartenlandanteil:	$(2.500 \text{ m}^2 \times 61,75 \text{ €/m}^2) +$	
	$(2.024 \text{ m}^2 \times 8,55 \text{ €/m}^2) = 171.680,20 \text{ €}$	rd. 172.000,00 €
Landwirtschaftsfläche:	$28.942 \text{ m}^2 \times 2,55 \text{ €/m}^2 = 73.802,10 \text{ €}$	rd. <u>74.000,00 €</u>
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>		<b>246.000,00 €</b>

Aus Gründen der Modellkonformität ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks zunächst nur der rechnerische Bau- und Gartenlandanteil von 172.000,00 € einzustellen. Die mit der Landwirtschaftsfläche verbundene Wertdifferenz von +74.000,00 € zum tatsächlichen Bodenwert des Grundstücks von 246.000,00 € wird daher unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Abschnitt 5.5.2 noch gesondert berücksichtigt.

#### 5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m<sup>2</sup>), des Gebäuderauminhaltes (m<sup>3</sup>) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungs-

kosten 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) ausgewiesen<sup>16</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> BGF angegeben<sup>17</sup>.

Im Beurteilungsfall handelt es sich um ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude, das für den Wohnteil zu etwa 70% mit dem NHK-Typ 1.22 innerhalb der Standardstufe 2,2 mit einem Kostenkennwert von 670,00 €/m<sup>2</sup> BGF vergleichbar ist. Der Keller- und der Vorraum sowie der teil-ausgebaute Dachbodenbereich bleiben aus qualitativen Gründen unberücksichtigt. Der für Zweifamilienhausnutzungen vorzunehmende Zuschlag von +5% wurde nicht angehalten, da die dafür maßgeblichen Kriterien unter Gegenhaltung der Anbauweise des nördlichen Gebäudeteils nicht voll erfüllt werden. Für den gemeinsamen Wirtschaftsteil mit deutlich geringwertiger Ausstattung sind zu etwa 30% mit 425,00 €/m<sup>2</sup> BGF die Kostenkennwerte für landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit den NHK-Typen 18 ff. heranzuziehen. Die wertermittlungsrelevanten Brutto-Grundflächen (BGF) wurde eingangs bereits vorermittelt. Für die gegenüber den Standardobjekten abweichende Objektgröße des Wohnteils ist mit 0,86 ein Korrekturfaktor anzuhalten. Die Normalherstellungskosten sind u.a. von der Objektgröße (BGF oder WF)

---

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> Die DIN 277 vom Februar 2005 hat die DIN 277 aus dem Jahre 1987 abgelöst und regelt die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhalts (BRI). Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks nach DIN 277 – 2:2005 – 02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 9 und deren konstruktive Umschließung. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks (Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen; insbesondere KG, EG, OG, ausgebautes und nicht ausgebautes DG sowie Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

abhängig. Begründet im relativen Aufwand sinken mit steigender Objektgröße die Kosten (€/m<sup>2</sup>)<sup>18</sup>. Da kombinierte Wohn- und Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlichen Ursprungs mit Kostenkennwerten nicht tabelliert sind, ermittelt sich der Kostenkennwert für das Gesamtgebäude unter diesen Voraussetzungen mit  $(670,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 70/100 \times 0,86) + (425,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 30/100) = 530,84 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$  bzw. rd. 531,00 €/m<sup>2</sup> BGF, und zwar gewichtet als relativer Durchschnittswert nach wertrelevanten Anteilen und Standardstufen (Gebäudemix).

In Anbetracht des Gebäudealters und der baulichen Beschaffenheit wird das wertnachrangige Nebengebäude als Bestandteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen mit einem Restwertansatz in Höhe von 15.000,00 € pauschal bewertet. Dieser vermeintlich geringe Ansatz berücksichtigt, dass die Gesamtnutzungsdauer von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden für den Regelfall mit 30 Jahren gegenüber Wohnhäusern deutlich geringer eingeschätzt wird.

#### **5.4.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

#### **5.4.2.4 Baunebenkosten**

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

<sup>18</sup> Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 122. EL, Kap. 3.01.2 (Einflussgrößen auf die NHK 2010).

kennwerte 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 2. Quartal 2025 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte und auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 188,6<sup>19</sup>.

#### 5.4.2.6 Regionalfaktor

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

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

---

<sup>19</sup> Dies geschieht über folgende Formel:  $BPI(\text{für den Wertermittlungsstichtag bezogen auf das Basisjahr } 2010 = 100) = BPI(\text{für den Wertermittlungsstichtag bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr}) / BPI(\text{für das Jahr } 2010 \text{ bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr}) \times BPI(\text{für das Jahr } 2010 \text{ bezogen auf das Basisjahr } 2010 = 100)$ .

#### 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 für Wohngebäude pauschal 80 Jahre. Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist nach den Modellvorgaben die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten. Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach Anlage 4 der SW-RL, die im Wesentlichen als Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 in die ImmoWertV übernommen wurde. Danach kann der Modernisierungsgrad aus einer Maßnahmentabelle mit max. 20 zu vergebenden Punkten einzelner Modernisierungselemente abgelesen und aus der ermittelten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad abgeleitet oder sachverständig eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 5 bis 10 Jahre.

Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 10 bis 20 Jahre zurück (z.B. 15 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind<sup>20</sup>. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich dann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung einer Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL und in der neuen ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer auch direkt 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 tw. noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag ein Alter von bereits über 100 Jahren, sodass die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV (für Wohngebäude) übernommene Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bereits überschritten wird. D.h., der rechnerische Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage ist demnach negativ. Andererseits ist die Immobilie in der Vergangenheit nicht ganz unmodernisiert geblieben. Darüber hinaus wurde der nördliche Stallteil vor 30 Jahren ausgebaut. Gleichwohl bedarf es einer Anerkennung des ursprünglichen Baujahrs, denn der Rohbau ist insbesondere mit den Außenwänden erhalten geblieben. Ein mittleres Baujahr ist an sich in Hinblick auf die noch vorhandene, andererseits aber mehr oder weniger "zeitlos" einzustufende Rohbau-Altbausubstanz mit rechnerischer Verteilung bzw. Gewichtung nach neu hergestellten Roh- und Ausbauelementen weder exakt feststellbar noch sachgerecht. Im Übrigen wäre eine derart rein rechnerische Behandlung der Problematik wegen der Schicksalsgemeinschaft auch nicht plausibel. Ungeachtet dessen sind im Zeitablauf aus aktueller Sicht am Wertermittlungsstichtag auch kaum noch wesentliche Modernisierungselemente/-maßnahmen zu berücksichtigen, sodass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen im Erdgeschoss zwar frei, aber sachverständig mit  $(152,90 \text{ m}^2 \times 25 \text{ Jahre}) + (118,00 \text{ m}^2 \times 45 \text{ Jahre}) + 127,20 \text{ m}^2 \times 15 \text{ Jahre}) \div 398,10 \text{ m}^2$  Wohn- und Nutzfläche auf rd. 28 Jahre eingeschätzt wird.

---

<sup>20</sup> 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.

Die Berechnung des daraus resultierenden Alterswertminderungsfaktors selbst ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt. Das sind 28 Jahre Restnutzungsdauer ÷ 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 0,35 (lineare Alterswertminderung).

#### **5.4.2.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

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

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön, denen die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von durchschnittlich 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den in den Immobilienmarktberichten ab 2022 neu veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen zwischen 2% und 8% mit einer marktübliche Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> bis 1.100 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wie z.B. in der Landeshauptstadt Kiel oder im Kreis Rendsburg-Eckernförde halten hingegen einen pauschalen Ansatz von 5% der alterswertgeminderter Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisauflagen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honorieren" die Marktteilnehmer nicht, was ein Grundstückseigentümer

seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der hier vorgefundenen Form übernommen werden, sodass für die baulichen und sonstigen Außenanlagen pauschal 5% wirtschaftlich angemessen sind, das sind 16.386,49 €.

### 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(en) 1.22/18 ff.	935,00 m <sup>2</sup>	Ø 531,00 €/m <sup>2</sup>	=	496.485,00 €

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

$$= 496.485,00 \text{ €} \times 1,886 \text{ Baupreisindex} \times 1,0 \text{ Regionalfaktor} = 936.370,71 \text{ €}$$

$$\times \text{Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):} \quad \times \quad \underline{0,35}$$

$$= \text{vorläufiger Gebäudesachwert} = 327.729,75 \text{ €}$$

$$+ \text{vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen} \quad + \quad 16.386,49 \text{ €}$$

$$+ \text{vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes} \quad + \quad \underline{15.000,00 \text{ €}}$$

$$= \text{vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen} = 359.116,24 \text{ €}$$

$$+ \text{Bodenwertanteil des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)} \quad + \quad \underline{172.000,00 \text{ €}}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert des Grundstücks} = 531.116,24 \text{ €}$$

$$\text{(ohne Landwirtschaftsfläche)} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{531.000,00 \text{ €}}$$

### 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."<sup>21</sup> Der (objektive) Verkehrswert (Marktwert) ist demzufolge nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleich zu setzen. Dieser muss nicht zwingend dem objektiven Verkehrswert entsprechen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente, sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite, einfließen können. Der Verkehrswert ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis. Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

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

---

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

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 Boden-

wert des Belegenheitsgebiets (Lage) und vor allem der Höhe des vorläufigen Sachwertes<sup>22</sup>. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegröße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden.

Die Marktanpassungszu- und abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich 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 2024 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden 112 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 11/2023 bis 11/2024 mit einem mittleren Baujahr 1983 und einer Spanne von 1960 bis 2023, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 190.000,00 € bis max. 650.000,00 € und mit Bodenwertniveauspannen von 70,00 €/m<sup>2</sup> bis 100,00 €/m<sup>2</sup> (Median: 100,00 €/m<sup>2</sup>) bis hin zu >210,00 €/m<sup>2</sup> (Median: 300,00 €/m<sup>2</sup>) recht anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages dem Grundsatz nach mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus entsprechend an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und

---

<sup>22</sup> Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z. B. "unter 350.000,00 €" 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.

gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten ergeben sich vorwiegend Abschläge<sup>23</sup>. Wird der aus Kaufpreisen für vergleichbar anzusehende Objekte abgeleitete Sachwertfaktor sachgerecht angewendet, entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichswertverfahren.

Im Beurteilungsfall wäre die Immobilie im Normalfall in der linken Tabellenspalte mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 531.000,00 € zwischen 525.000,00 € und 550.000,00 € und in den rechten Tabellenspalten innerhalb der Bodenwertniveauspanne von 70,00 €/m<sup>2</sup> bis 100,00 €/m<sup>2</sup> einzuordnen. Bedauerlicherweise ist die hier maßgebliche untere Bodenwertniveauspanne aus Gründen des geringen Stichprobenumfangs nur bis zu einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 510.000,00 € mit einem Sachwertfaktor von 0,84 besetzt. Der Wahrscheinlichkeit nach liegt er in extrapolierte Form mit 0,83 darunter.

Damit ist der Sachwertfaktor aber nicht abschließend gefunden, da es sich nicht um einen Normalfall i.S. einer Standardimmobilie handelt. Vorhanden ist ein historisch entstandenes Wohn- und Wirtschaftsgebäude als Altbau mit einem Gebäudealter im Rohbau von weit über 100 Jahren, sodass die Modellkriterien der Baualtersklasse 1960 bis 2023 mit einem mittleren Baujahr 1983 bereits an dieser Stelle in Verbindung mit den überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmalen und dem Modernisierungsgrad sowie den energetischen Eigenschaften nicht vollständig erfüllt werden. Die energetischen Eigenschaften einer Immobilie finden mittlerweile deutlich mehr Beachtung und haben einen erheblichen Einfluss auf den Kaufpreis. Hinzu kommen hohe Baukosten, insbesondere auch für die Modernisierung älterer Objekte, sowie die nach wie vor hohen Zinsen für Immobilienkredite und restriktivere Beleihungsgrundsätze. Des Weiteren wird der mit 85,50 €/m<sup>2</sup> konjunkturell angepasste relative Bodenwert des Baulandanteils gegenüber dem Median unterschritten. Hinzu kommt der bisher unberücksichtigte Wertanteil der Landwirtschaftsfläche, die einen Erwerber mit zusätzlichen Kosten bindet.

Andererseits werden vergleichbare Objekte als Resthofgrundstück insbesondere von meist auswärtigen Erwerbern mit abweichender Interessenlage und auch Preissensibilität häufig sehr viel besser nachgefragt. Mithin gilt eine abweichende Marktanschauung im Verhältnis zum Sachwert des Grundstücks. Zwar wird nach wie vor der deutliche Anpassungsabschlag aus allgemein konjunkturellen und aus Gründen der äußeren Lage gelten müssen, jedoch mit einem Zuschlag von +5% in einer etwas geringeren Größenordnung als eingangs festgestellt. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 Absatz 2 ImmoWertV angemessen Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwertanteils des Grundstücks) ggf. eine weitere Markt Anpassung 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.

---

<sup>23</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 90.

Mithin gilt absolut:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	531.000,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	0,83
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>1,05</u>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	462.766,50 €
(ohne Landwirtschaftsfläche)	<b>rd.</b>	<b>463.000,00 €</b>

### 5.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hingegen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden<sup>24</sup>, 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).

<sup>24</sup> 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 (Instandhaltungssau) 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.

Soweit nach einer nur kurzzeitigen Inaugenscheinnahme zum Zweck der Verkehrswertermittlung unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.6 feststellbar, ist ein allgemeiner Modernisierungs- und Investitionsbedarf vorhanden. Die Immobilie ist trotz teilmarktspezifischer Vorzüge sichtbar in die Jahre gekommen, sodass der Gesamteindruck objektiv bescheiden wirkt. Andererseits wurde im Wertermittlungsverfahren bereits ein weitgehend baujahrstypischer Zustand erfasst (u.a. mit Bemessung der NHKWerte und Wertminderung wegen Alters in Verbindung mit einer modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer), sodass nur überdurchschnittliche Baumängel/-schäden bzw. Modernisierungs- und Investitionsbedarf wertmindernd zu berücksichtigen sind. Hinzu kommt, dass innerhalb der Sachwertermittlung bereits eher vorsichtige Ansätze gewählt wurden, sodass es eines weiteren Regulativs auf der Ausgabenseite bedarf. Unter Berücksichtigung einer marktüblichen Akzeptanz ist der grundsätzlich dennoch erforderliche Sonderabschlag nach Nachbewertungen regionaler Vergleichsgutachten des Sachverständigen auf -5% der Herstellungskosten zu begrenzen, das sind -47.000,00 €. Es ist einsichtig, dass dieser Betrag wertermittlungssystematisch weit unterhalb der Kosten liegt, die für durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen (in Dach und Fach) aufzuwenden wären. Bei der Quantifizierung des Sonderabschlags ist zudem zu beachten, dass 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 Gebrauchtimmoblie 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. Werterhöhend hinzu kommt aus Modellgründen abschließend noch der Bodenwertanteil der Landwirtschaftsfläche mit +74.000,00 €.

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

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	463.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
hier: Sonderabschlag wegen Investitionsbedarf	-47.000,00 €
hier: Bodenwertanteil der Landwirtschaftsfläche	<u>+74.000,00 €</u>
<b>(endgültiger) Sachwert des Grundstücks</b>	<b>490.000,00 €</b>

### 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 objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 490.000,00 € ermittelt wurde. Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktkonformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung bereits berücksichtigt, sodass es an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf.

Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude (2 WE) plus Nebengebäude bebauten Grundstücks **Dorfstraße 9 in 24321 Panker, OT Darry am Wertermittlungstichtag 02.07.2025** auf

**490.000,00 €**

(in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro)

festzustellen.

### 5.5.4 Wertminderung aus Rechten zugunsten Dritter

Das im Grundbuch **Blatt 29 in Abteilung II** mit der **lfd. Nr. 12** eingetragenen Recht (s. Abschnitt 2.3) ist auftragsgemäß gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird. Das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer Panker Blatt 33 BV Nr. 6 geht zurück auf Eintragungsbewilligungen vom 30.07.1986/12.03.1987. Mit dem Vorkaufsrecht belastet sind die Flurstücke 31 (2,8946 ha), 33/1 (0,4520 ha), 10/5 (9,3127 ha) und 84/7 (1,4587 ha) der Gemarkung Darry Flur 1, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuches Blatt 29 nicht (mehr) eingetragen sind. Der Sachverständige geht davon aus, dass das Vorkaufsrecht das Bewertungsgrundstück (Flurstück 31/1) nicht belastet.

Aufgestellt: Kiel, den 08. August 2025

**PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)**

Der Sachverständige

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

## **6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

## **7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)**

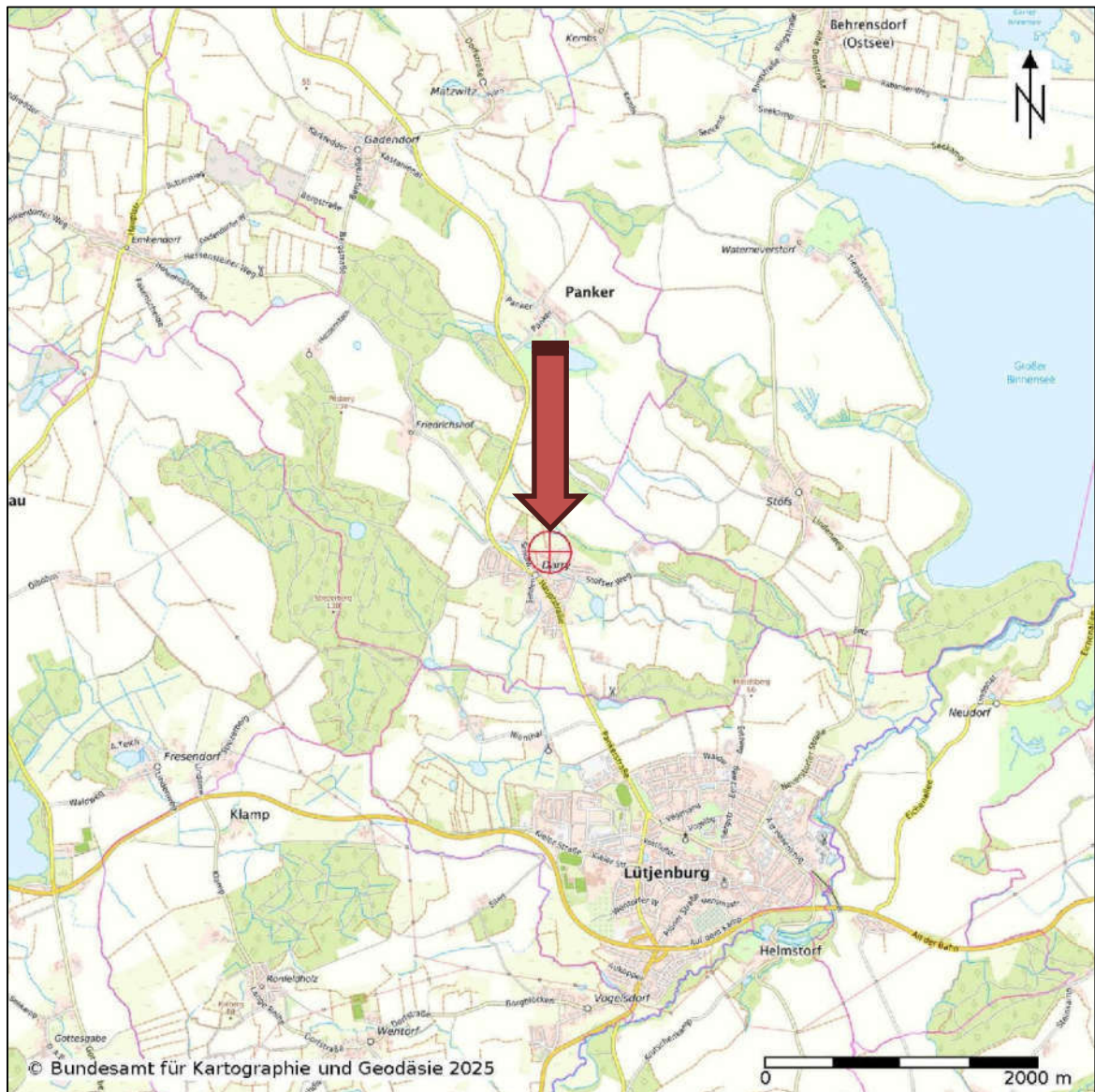
- [1] Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung, Mediengruppe Oberfranken, 1. Auflage 2021
- [2] Ehrenberg/Haase/Joeris (Hrsg.): Pohnert - Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 8. erweiterte und neu bearbeitete Auflage 2015
- [3] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff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

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Topographische Karte
- Anlage 4: Planzeichnung der Abgrenzungssatzung
- Anlage 5: Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Ansicht, Schnitt und Grundriss des Windfanganbaus
- Anlage 7: Lageplan, Ansichten, Grundriss des Wohnhausumbaus
- Anlage 8: zu Anlage 7 (Heizung)
- Anlage 9: Lageplan Ausbau einer Wohnung
- Anlage 10: Nord- und Westansicht Ausbau einer Wohnung
- Anlage 11: Schnitt und Ostansicht Ausbau einer Wohnung
- Anlage 12: Grundriss Ausbau einer Wohnung
- Anlage 13: Lageplan Bau eines Schuppens
- Anlage 14: Grundriss und Vorderansicht Bau eines Schuppens
- Anlage 15: Schnitt und Seitenansicht Bau eines Schuppens
- Anlage 16: Bildaufnahmen (21 Seiten)

**Anm.:** Die Anlage 3 ist aus lizenzrechtlichen Gründen in der PDF-Version nicht enthalten.

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



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

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

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

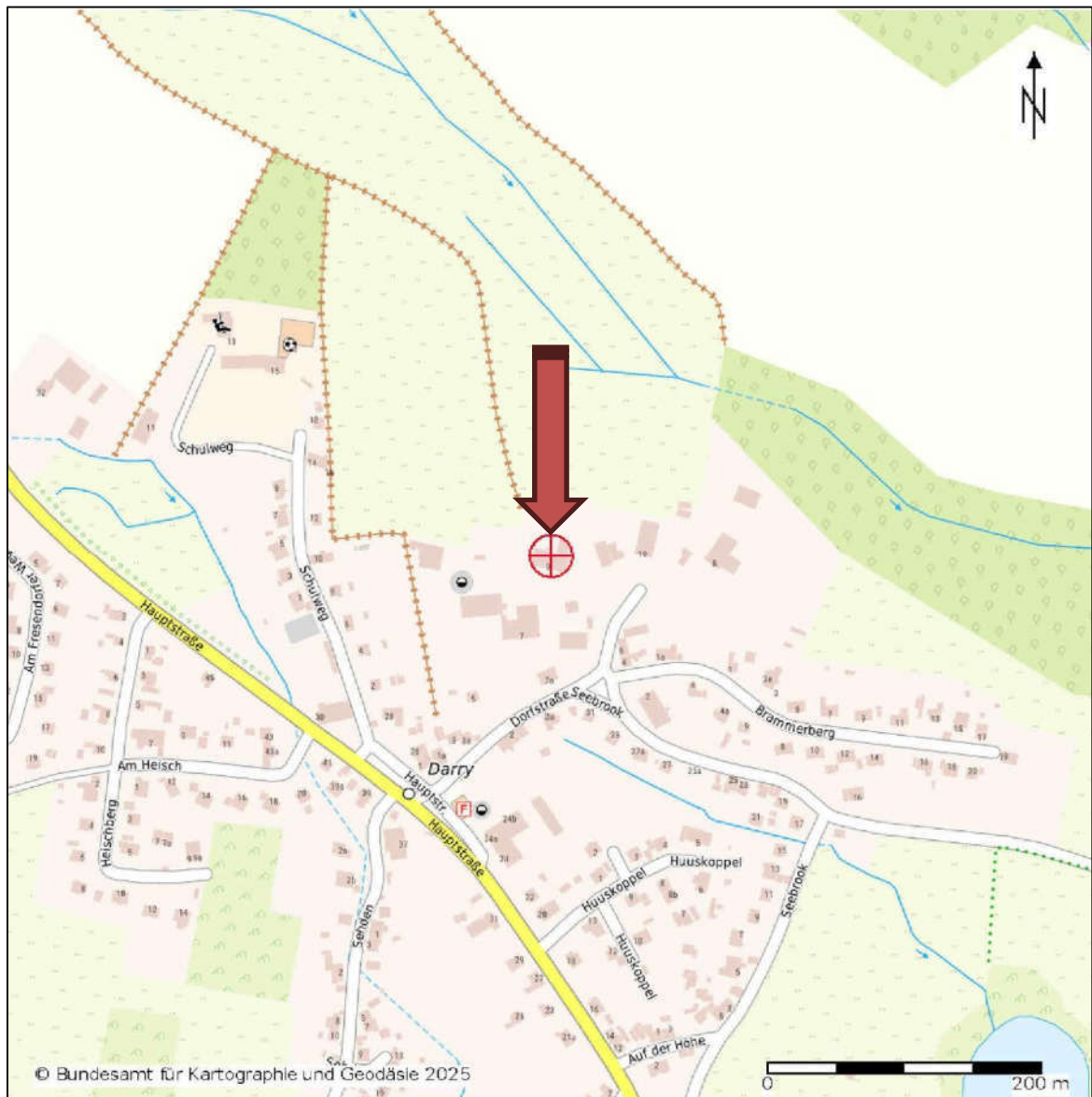
Aktualität:

31.07.2025

Maßstab:

1:50.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_)

[Open.pdf](http://Open.pdf)

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

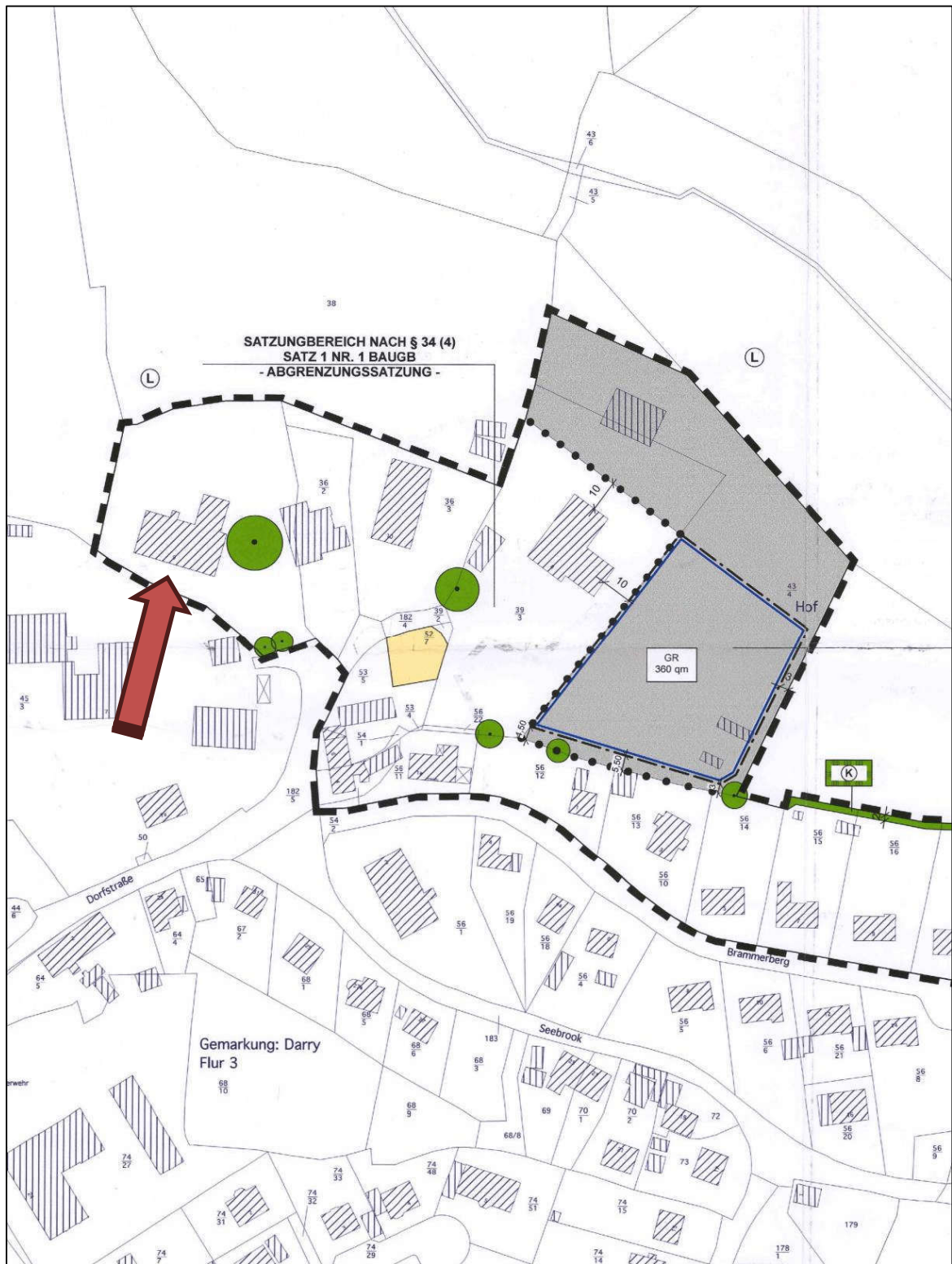
Aktualität:

31.07.2025

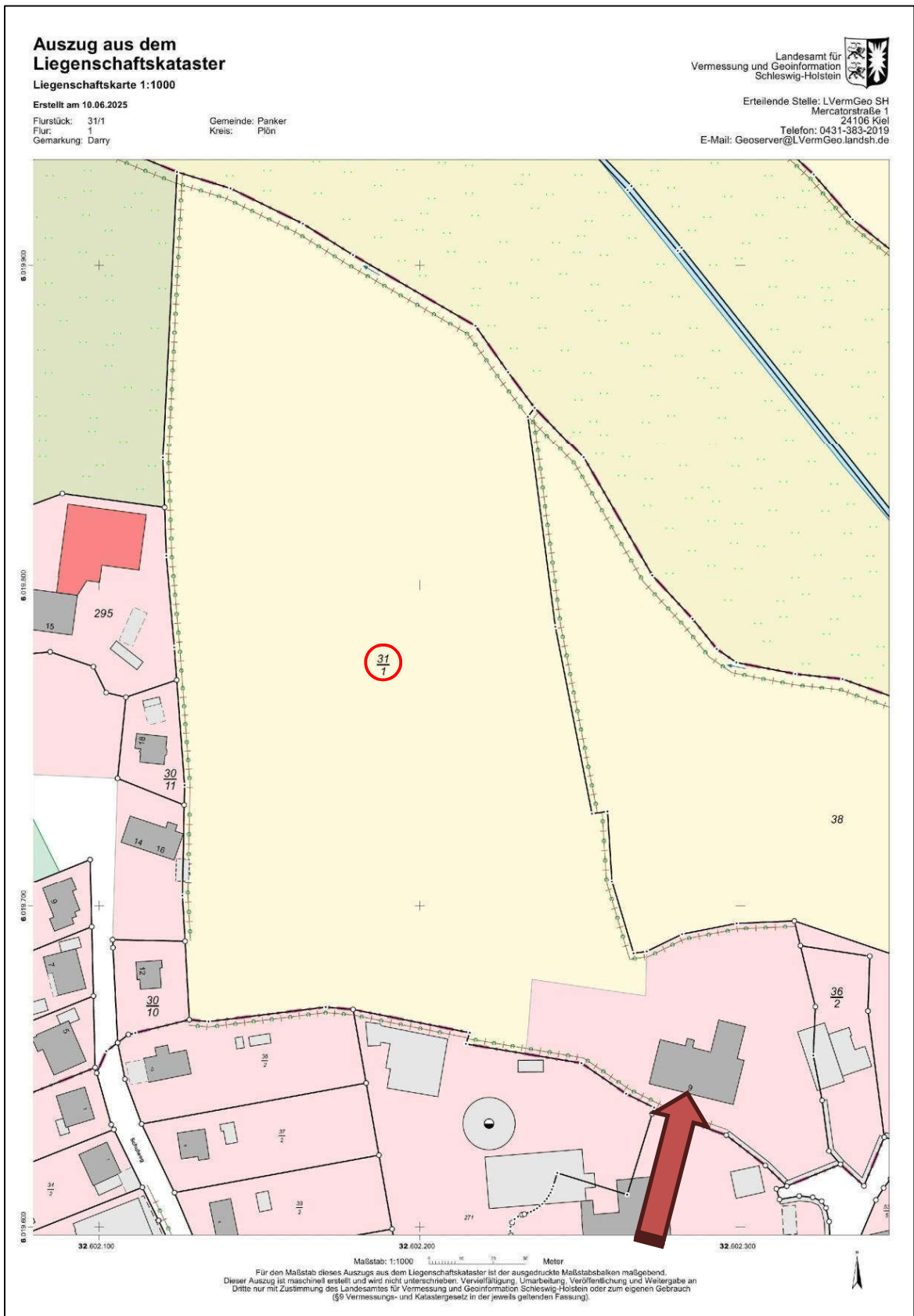
Maßstab:

1:5.000

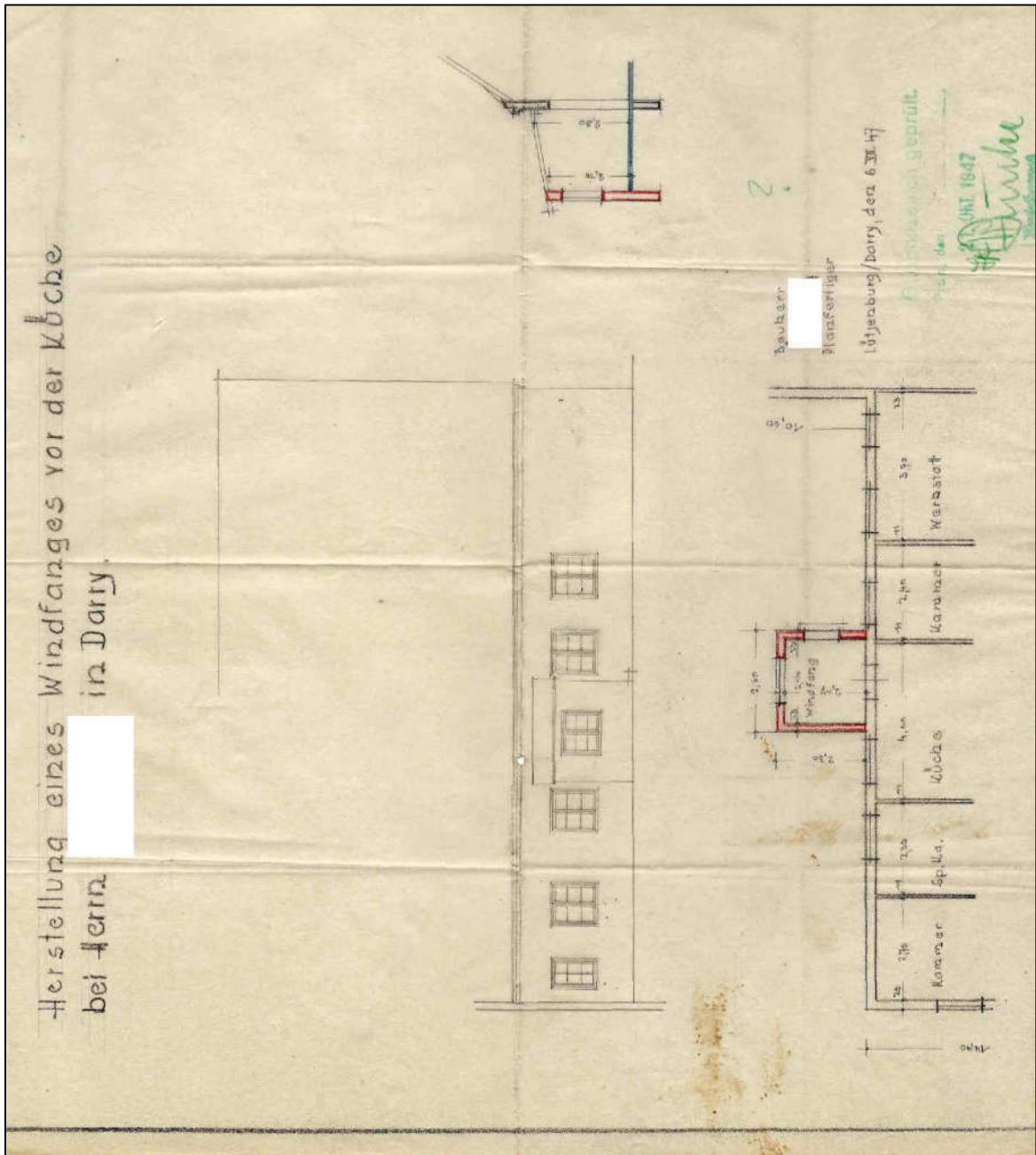
Straßenplan



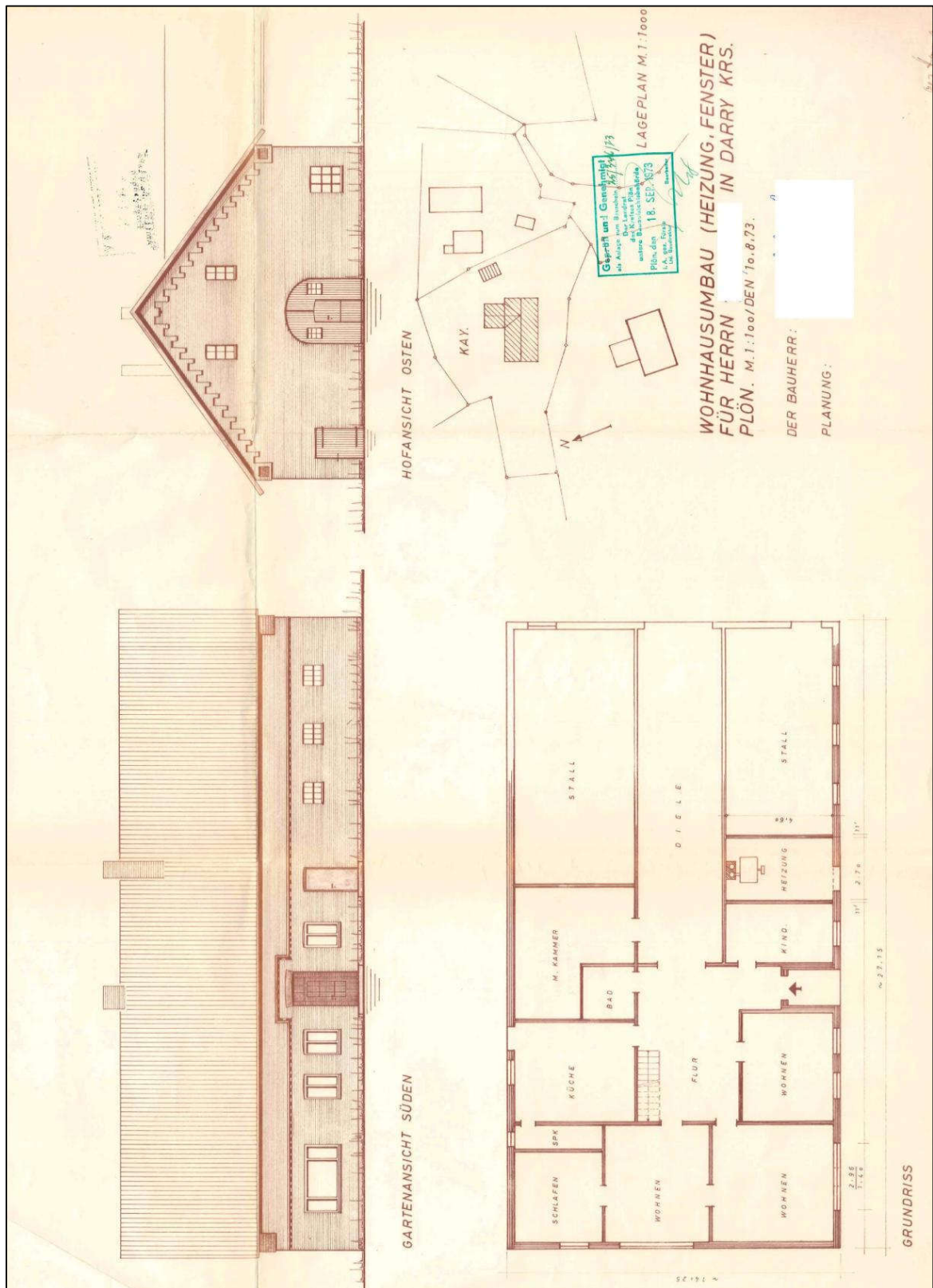
Planzeichnung der Abgrenzungssatzung



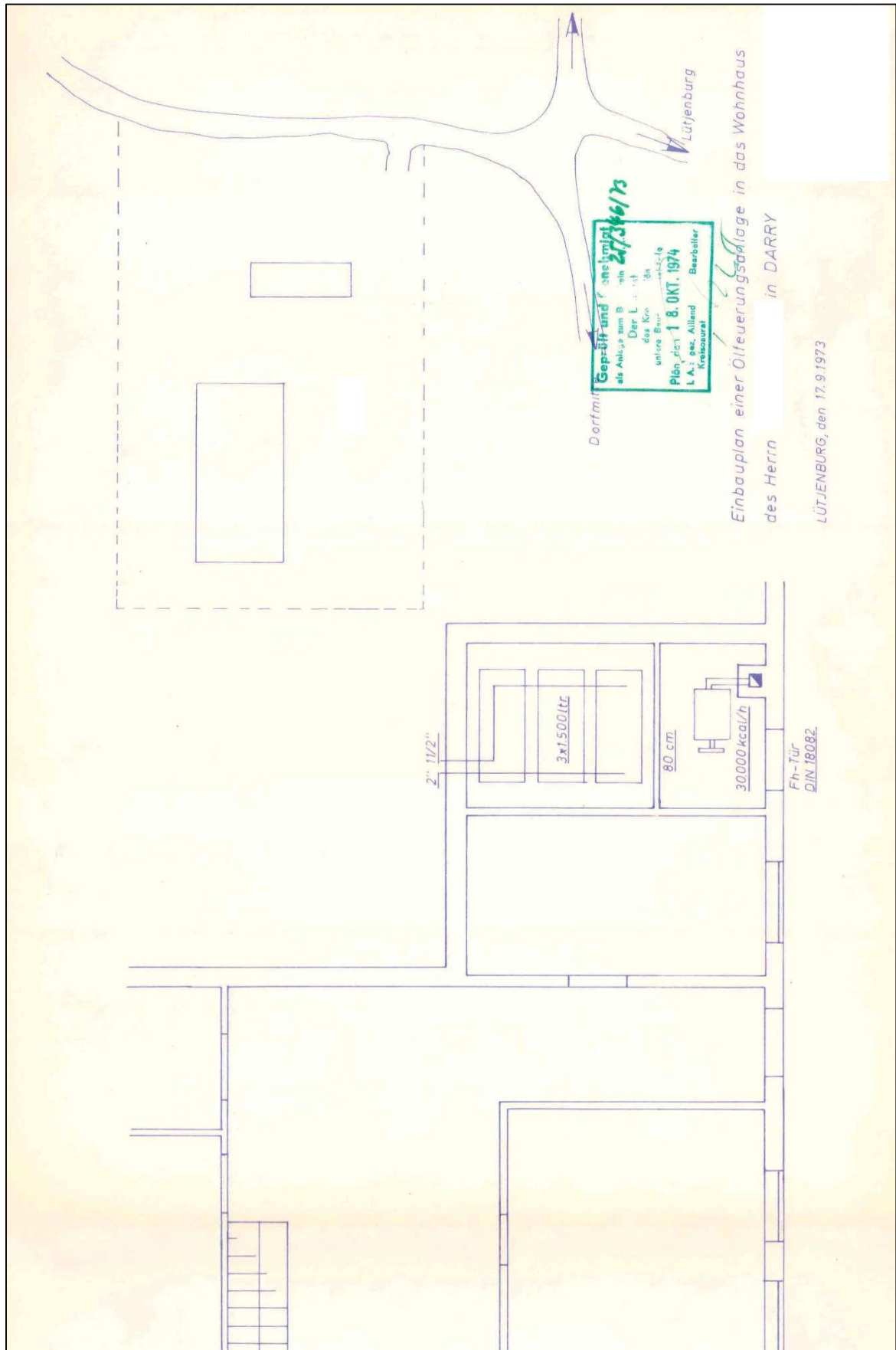
Liegenschaftskarte



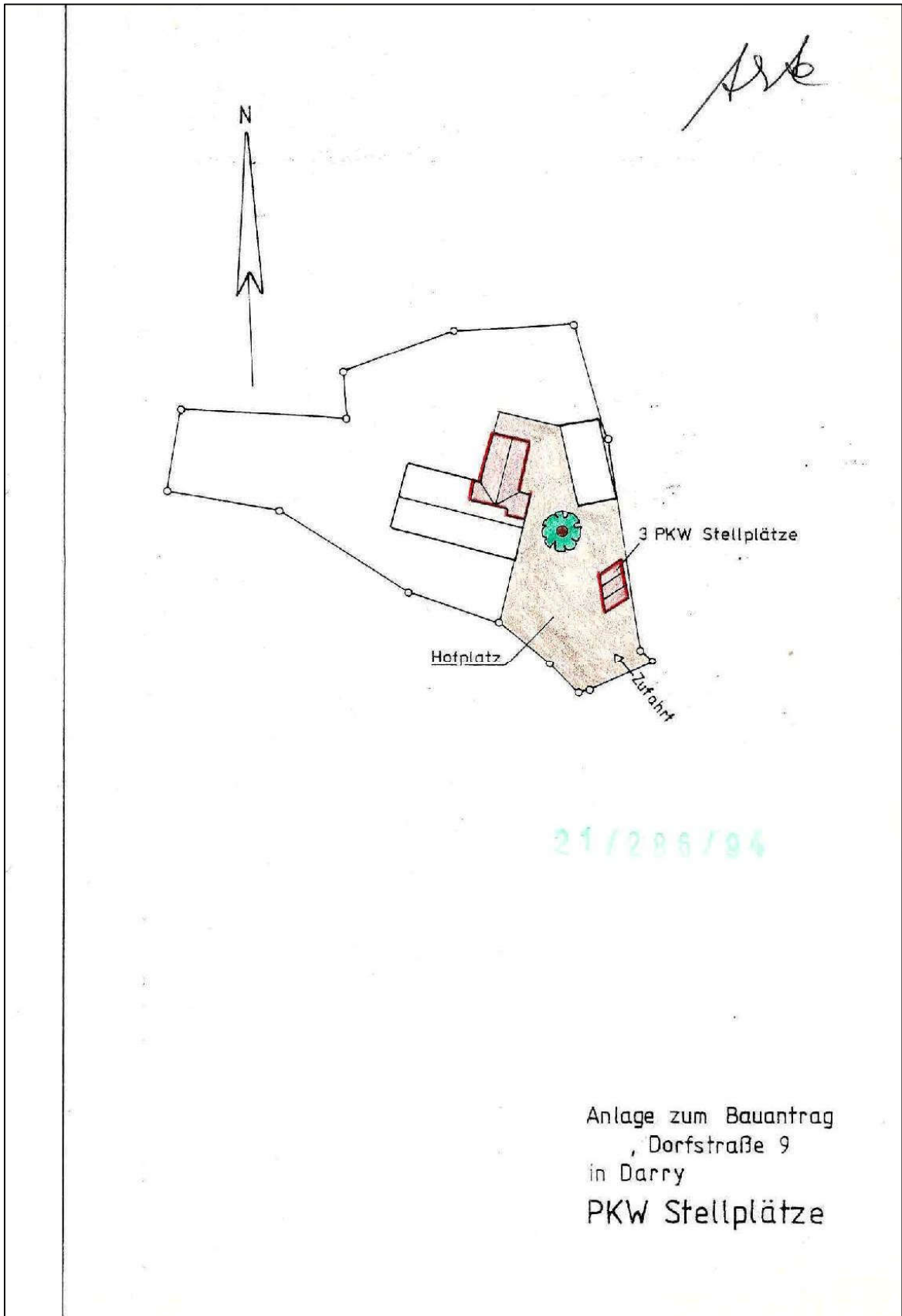
Ansicht, Schnitt und Grundriss des Windfangbaus



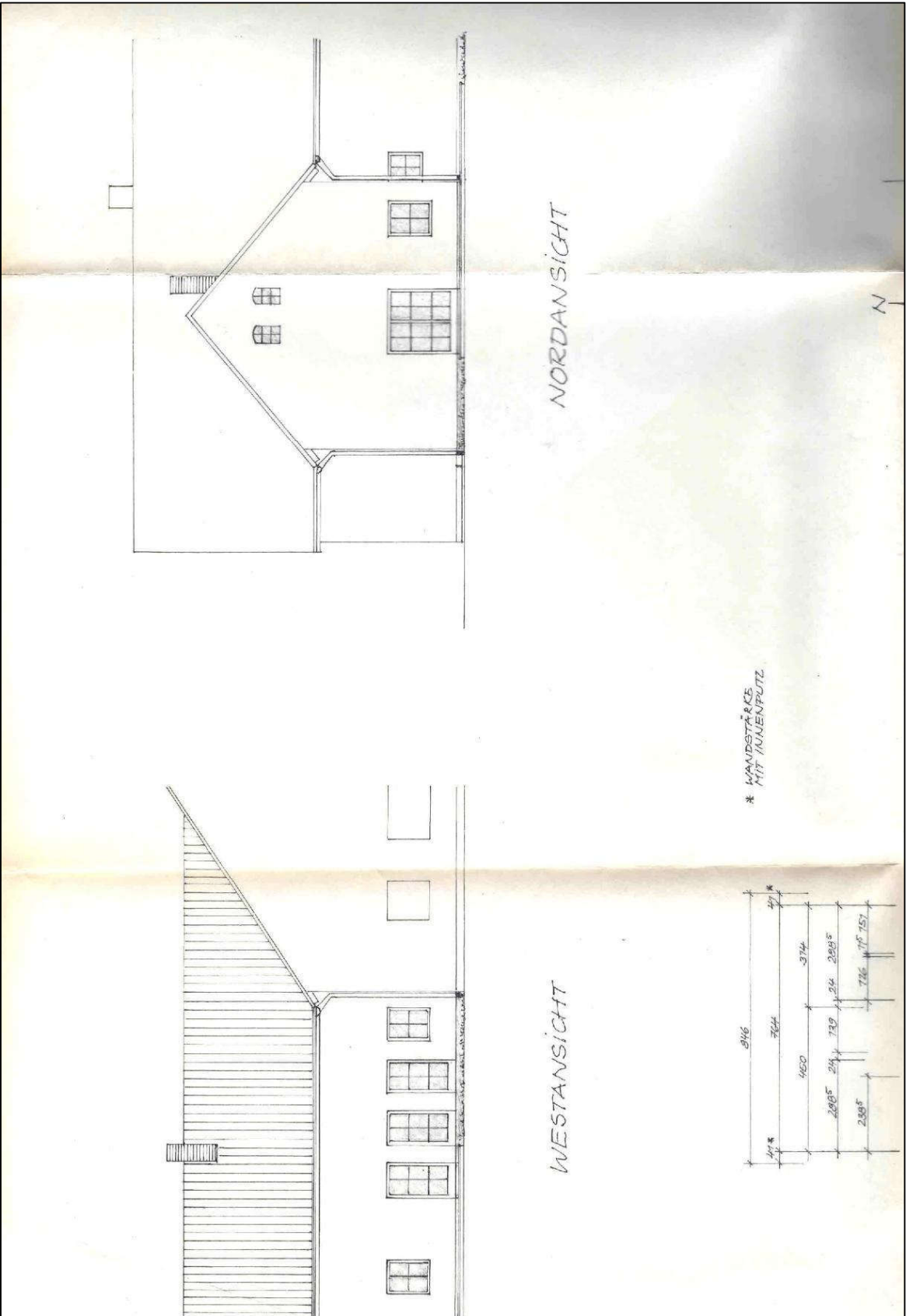
Lageplan, Ansichten, Grundriss des Wohnhausumbaus



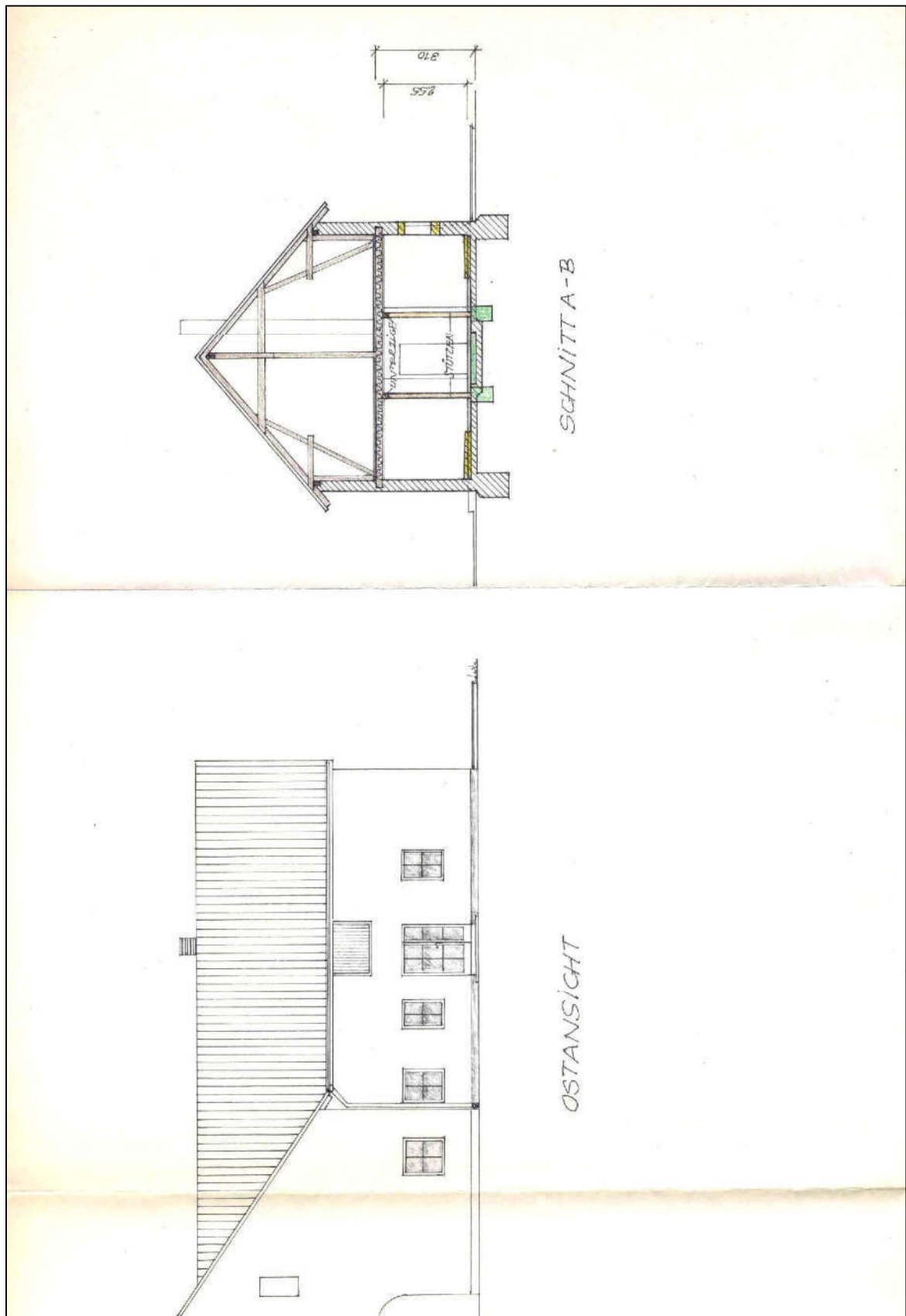
zu Anlage 7 (Heizung)



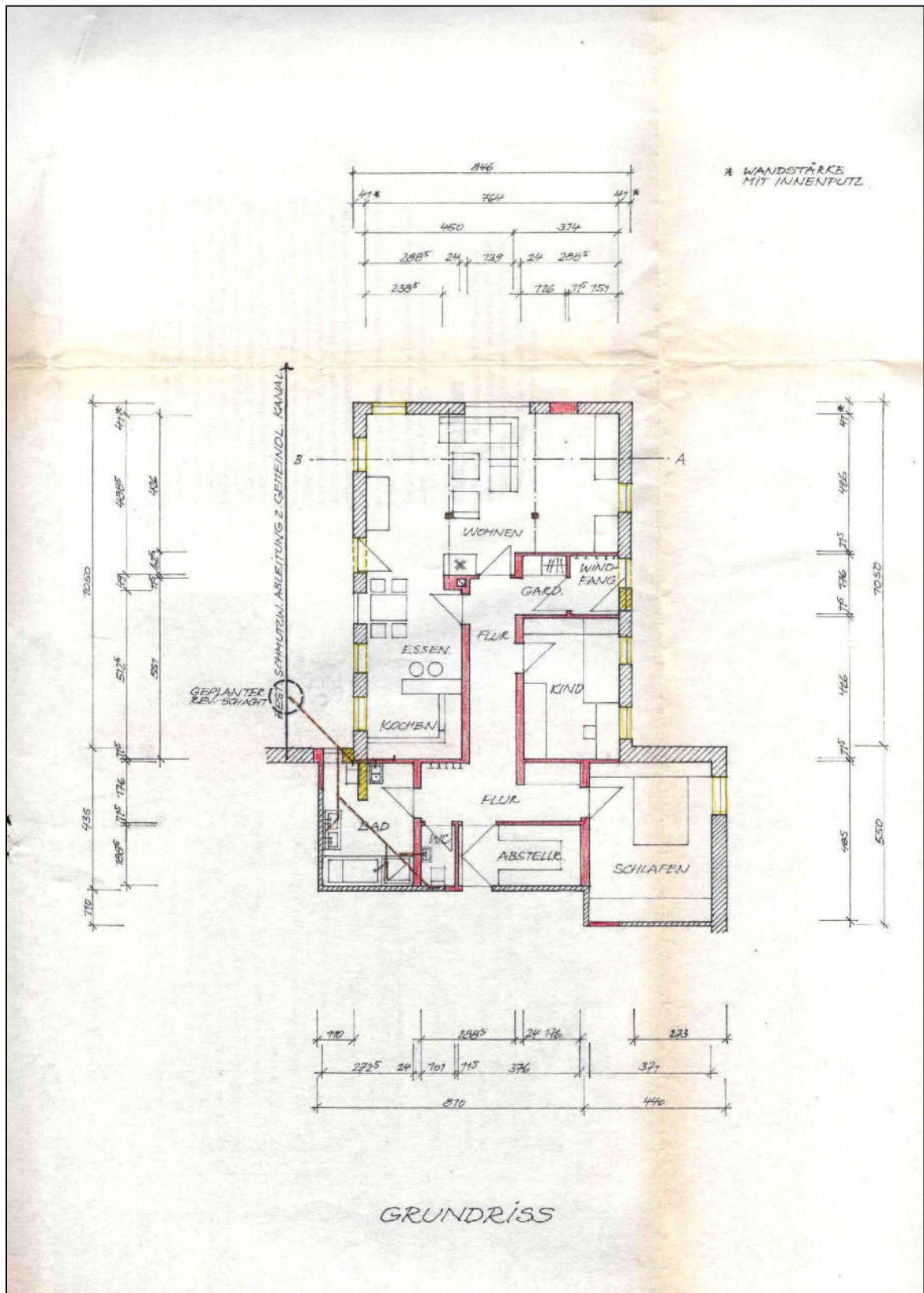
Lageplan Ausbau einer Wohnung



Nord- und Westansicht Ausbau einer Wohnung



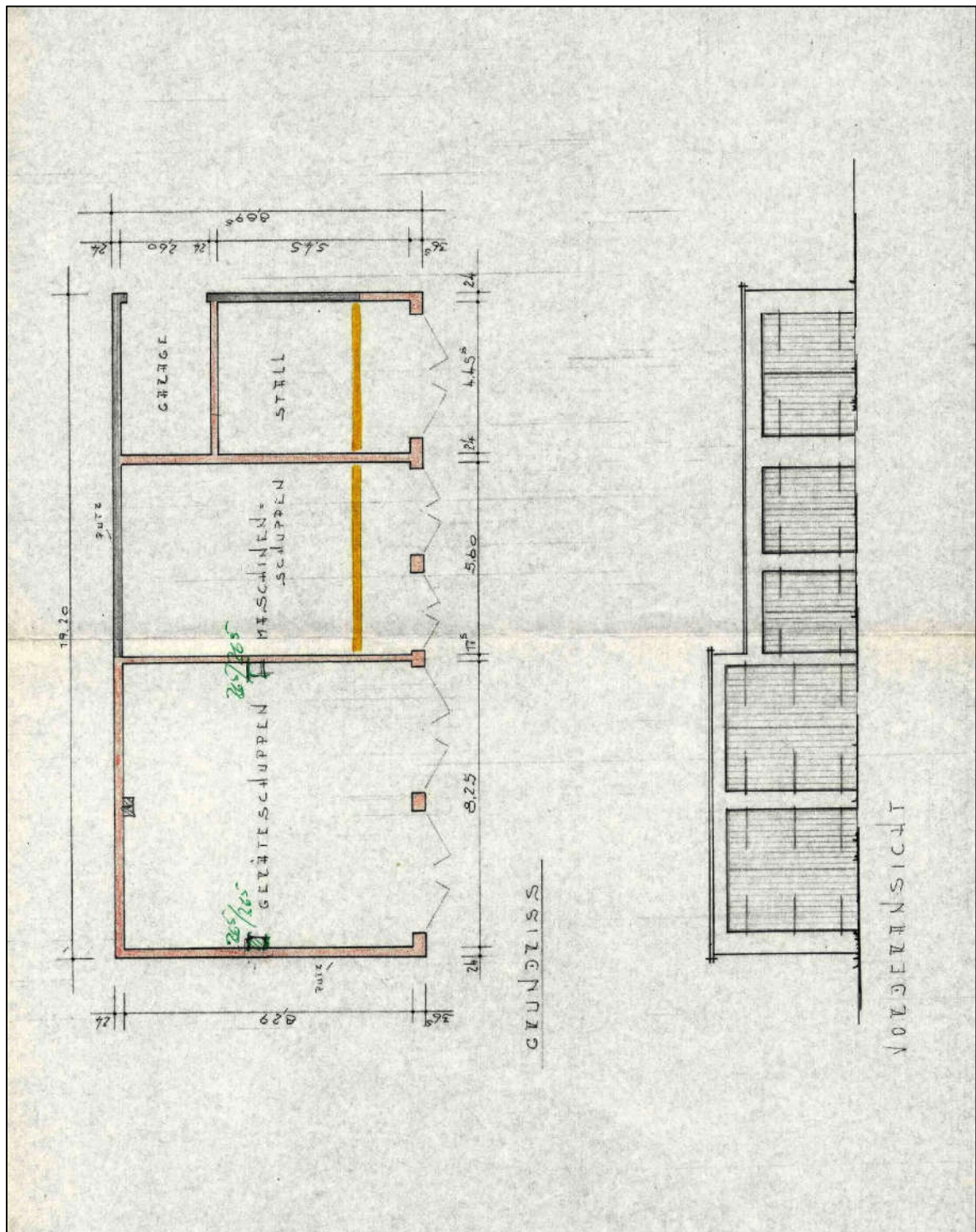
Schnitt und Ostansicht Ausbau einer Wohnung



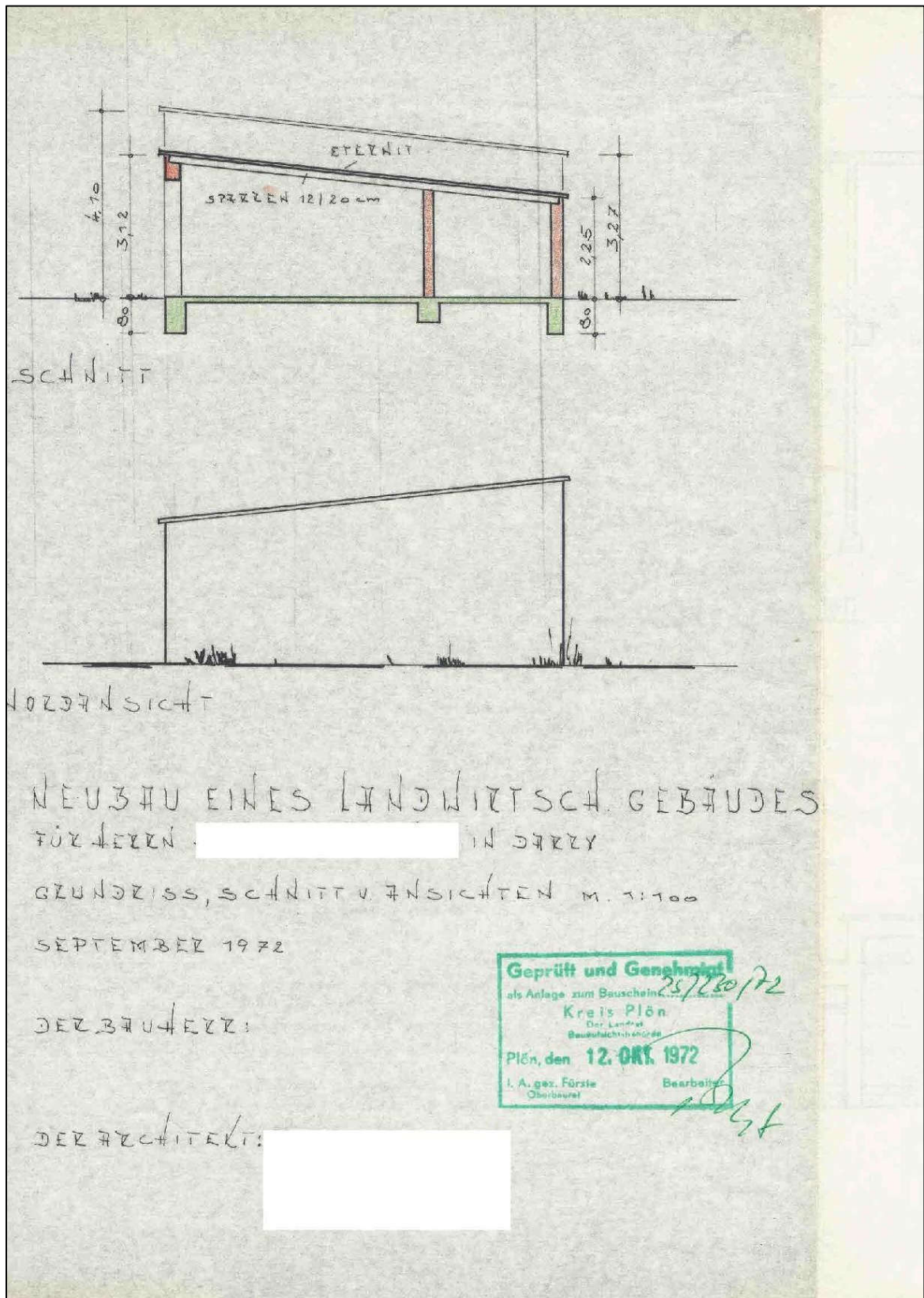
Grundriss Ausbau einer Wohnung



Lageplan Bau eines Schuppens



Grundriss und Vorderansicht Bau eines Schuppens



Schnitt und Seitenansicht Bau eines Schuppens



Bild 1: Straßenansicht des Grundstücks mit Zufahrt



Bild 2: Südostansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 3: Ost(eil)ansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 4: Ost(teil)ansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 5: Nordostansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 6: Nordwest(teil)ansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 7: Nord(teil)ansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 8: Nordwest(teil)ansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 9: West(teil)ansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 10: Süd(teil)ansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 11: Vorder- bzw. Südwestansicht des Nebengebäudes



Bild 12: Vorder- bzw. Ostansicht des Carports



Bild 13: Südwestansicht eines fahrbaren Unterstandes



Bild 14: Blick über die Vorgartenfläche mit Zufahrt zur Straße nach Südosten



Bild 15: Blick über den Gebäudevorplatz nach Norden



Bild 16: Blick über den Gebäudevorplatz nach Süden

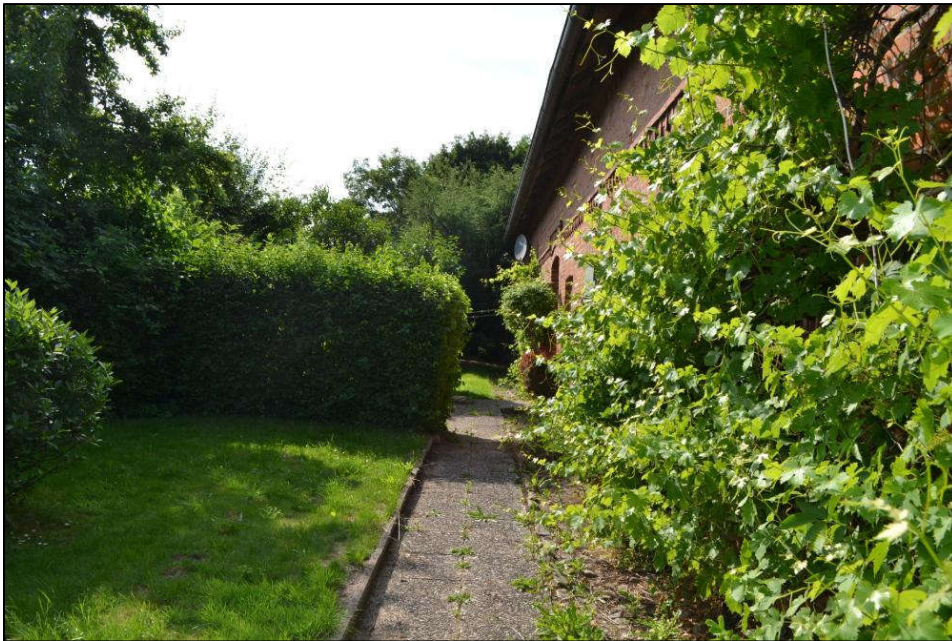


Bild 17: Blick entlang der Gebäudesüdseite nach Westen



Bild 18: Blick entlang der Gebäudewestseite nach Norden



Bild 19: Blick in den Hausgartenteil nach Westen

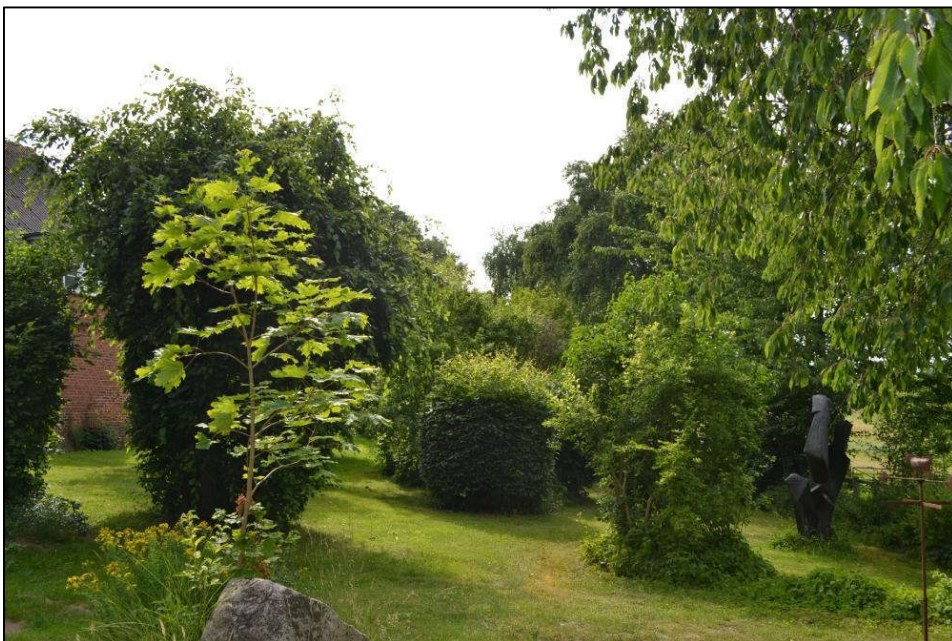


Bild 20: Blick in den Hausgartenteil nach Westen weiter östlich



Bild 21: Weidetor vor der Hofkoppel



Bild 22: Blick über die Hofkoppel nach Nordwesten



Bild 23: Blick über die Freifläche in westlicher Verlängerung des Hausgartens



Bild 24: Westansicht des Hausgartenteils



Bild 25: Blick in die gebäudenahen Freiflächen im Norden



Bild 26: Blick in die gebäudenahen Freiflächen im Nordwesten



Bild 27: Haustür der Einliegerwohnung (Ostseite)



Bild 28: Terrasse der Einliegerwohnung (Westseite)



Bild 29: Eingangstür zum Partyraum (Ostseite)



Bild 30: Partyraum (ehem. Stall)

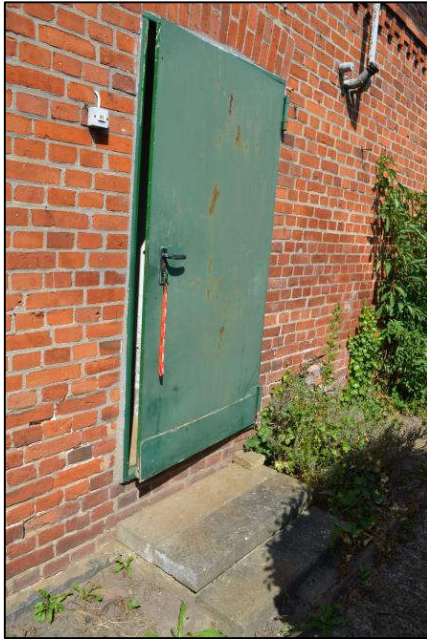


Bild 31: Tür zum Heizungsraum (Südseite)



Bild 32: Heizungsraum mit Öltanks



Bild 33: Tennentor (Ostseite)



Bild 34: Tenne



Bild 35: Zugang zum Dachboden



Bild 36: Blick in den Dachboden nach Osten

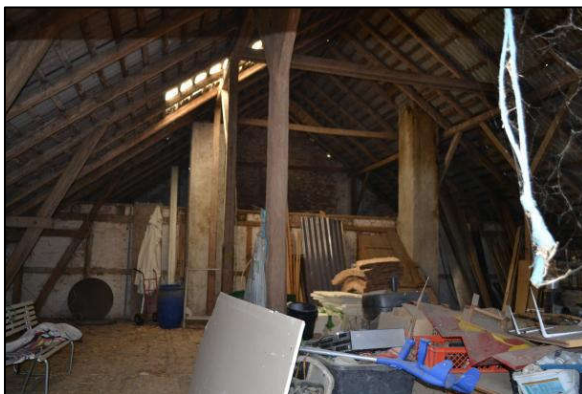


Bild 37: Blick nach Westen  
(mit ausgebautem Bereich)



Bild 38: Blick nach Norden  
(über der Einliegerwohnung)



Bild 39: Verbindungstür zu Einliegerwohnung



Bild 40: Wirtschaftsraum  
(ehem. Milchammer)



Bild 41: Waschmaschinenanschlüsse



Bild 42: Verbindungstür zur Hauptwohnung



Bild 43: Hauseingangstür (Südseite)



Bild 44: Diele



Bild 45: Kinderzimmer



Bild 46: Bad



Bild 47: Küche mit Speisekammer



Bild 48: Kellerraum  
(Zugang über eine Bodenluke)



Bild 49: Windfanganbau vor der Küche



Bild 50: Wohnzimmer



Bild 51: Esszimmer



Bild 52: Wohnzimmer



Bild 53: Schlafzimmer



Bild 54: Treppe zum DG  
(ausgebauter Bereich)



Bild 55: Zimmer



Bild 56: Kammer mit Waschtisch



Bild 57: Zimmer

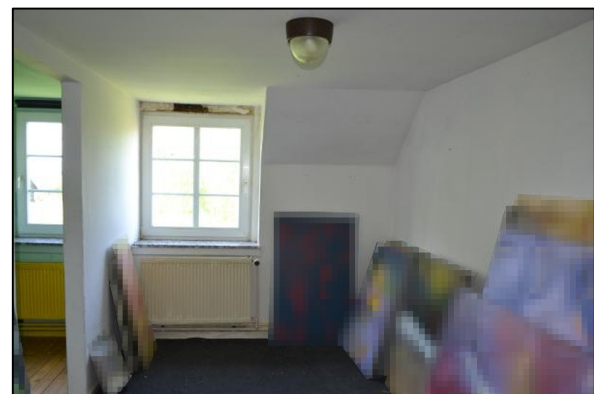


Bild 58: Zimmer