

Architektin / freie Bau- und Bodensachverständige

Dipl.-Ing. Gisela Sell

b.v.s
Sachverständige

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

Plesser Strasse 1 . 23795 Klein Rönkau

Fon 04551 – 87360 . Fax 88 28 52

E-Mail: info@architektinsell.de

Amtsgericht Bad Segeberg

AZ 14 K 1 / 25

11. August 2025

Ausfertigung z. Veröffentlichung

Verkehrswert-Gutachten

Nr. 2504- 579

über das mit einem

Einfamilien-Wohngebäude

bebaute Grundstück in



24610 Trappenkamp

Lummerland 38

Verkehrswert: 548.000 €

Zusammenfassung

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Segeberg, Aktenzeichen 14 K 1 / 25 Beschluss vom 14. April 2025
Ortstermin	22. Mai und 26. Juni 2025
Bewertungsstichtag	26. Juni 2025 (Datum der letzten Besichtigung)
Bewertungsobjekt	Einfamilien-Wohngebäude (Winkelbungalow) in massiver Bauweise (Baujahr ca. 2018)
Anschrift	24610 Trappenkamp, Lummerland 38
Grundstück	Gemarkung Trappenkamp, Flur 2, Flurstück 328 Gebäude- und Freifläche, Lummerland 38, 800 m ²
Grundbuch	Grundbuch von Trappenkamp, Blatt 1764, Bestandsverzeichnis Nr. 2
Lage	in einem am südöstlichen Ortsrand von Trappenkamp (ca. 5.000 Einwohner) gelegenen Wohngebiet (Neubaugebiet)
Bebauung	eingeschossiges Einfamilien-Wohngebäude (Winkelbungalow) mit ca. 30° Walmdach ohne Ausbau
Wohnfläche / Nutzfläche	Wohnung mit drei Zimmern, einem Wohnraum mit Küche, einem Badezimmer, einem WC-Raum und einem Hauswirtschaftsraum (ca. 144 m ² Wohnfläche).
Konstruktion	Sohle und Fundamente aus Beton, Außenwände mehrschalig aus 17,5 cm Porenbeton, 12 cm Dämmung, 3 cm Schalenfuge, 11,5 cm Verblendmauerwerk, grau-braun; Innenwände aus 11,5 cm bzw. 17,5 cm Porenbeton; 24 cm Holzbalkendecke incl. Dämmung über EG; 30° Walmdach mit Betondachpfannen anthrazit, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Unterschläge mit Holz-Verkleidung und Einbaustrahler; 3-fach verglaste Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff, anthrazit, mit Roll-Läden mit Elektroantrieb, Haustür mit Glassegmenten und verglastem Seitenteil aus Kunststoff, anthrazit.
Haustechnik	Beheizung und Warmwasseraufbereitung zentral mit gasbefeuert Heizungsanlage im Hauswirtschaftsraum, Solaranlage, Ofenanschluss im Wohnzimmer, Strom- und Wasserversorgung vorhanden, Entwässerung in öffentliches Kanalnetz mit Kläranlage.

Objektspezifische Eigenschaften	Keine Mängel oder Bauschäden sichtbar.
Bodenwert	93.000 €
Ertragswert / fiktiv	429.000 €
Sachwert / relevant	548.000 €
Verkehrswert	548.000 €

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Verkehrswertermittlung	6
1.0 Allgemeine Angaben	6
1.1 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	6
1.2 Auftrag	8
1.3 Zweck des Gutachtens	8
1.4 Bewertungsobjekt	8
1.5 Grundbuchrechtliche Angaben / Bestandsverzeichnis	8
1.6 Eigentümer	9
1.7 Mieter / Nutzer	9
1.8 Ortsbesichtigung	9
1.9 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	9
2.0 Grundlagen der Wertermittlung	10
2.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen	10
2.2 Verwendete Literatur	10
2.3 Verwendete Unterlagen und Informationen	11
3.0 Grundstücksmerkmale	12
3.1 Lage in der Region	12
3.2 Ortslage	12
3.3 Nähere Umgebung	13
3.4 Verkehrsimmission	13
3.5 Sonstige Immissionen	13
3.6 Infrastruktur	14
3.7 Regionale und überregionale Verkehrslage	14
3.8 Wirtschaftliche und Demographische Lage	14
3.9 Entwicklungszustand / Planungsrechtliche Grundlagen	15
3.10 Grundstückszustand	15
3.11 Bebauung und tatsächliche Nutzung	16
3.12 Rechtliche Gegebenheiten / wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	17
3.13 Abgabenrechtlicher Zustand	18
3.14 Erschließungszustand	18

4.0	Beschreibung der Bebauung (Gebäude)	20
4.1	Gebäudeart	20
4.2	Bauweise und Baugestaltung	21
4.3	Ausstattung	22
4.4	Gebäudetechnik	23
4.5	Energetische Eigenschaften	24
4.6	Außenanlagen	24
4.7	Qualität	24
4.8	Objektspezifische Eigenschaften	26
4.9	Restnutzungsdauer	26
5.0	Wertermittlung	28
5.1	Verfahrensauswahl	28
5.2	Bodenwert	29
5.3	Sachwert	31
5.4	Ertragswert	36
5.5	Vergleichswert	41
6.0	Verkehrswert	45
7.0	Abschließende Erklärung	47
B.	Anlagen	48
	Karte 01 : Lage von Trappenkamp in Schleswig-Holstein	48
	Karte 02 : Lage von Trappenkamp im Kreis Segeberg	49
	Karte 03 : Lage des Objekts in Trappenkamp	50
	Karte 04 : Lage des Objekts im Besiedlungsgebiet	51
	Karte 05 : Ausschnitt aus der Flurkarte	52
	Pläne zum Bewertungsobjekt	53
C.	Fotodokumentation	56

A. Verkehrswertermittlung

1.0 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den Auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen, den von der Sachverständigen eingeholten Auskünften und der Ortsbesichtigung.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Daher wurden bei der Ortsbesichtigung für das Gutachten auftragsgemäß keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünfte, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass - außer den in Abschnitt 4.8 aufgeführten Mängeln - keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzerstörer oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für die Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur die Auftraggeber und die Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Die im Rahmen der Bewertung heranzuziehenden Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte. Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

1.2 Auftrag

Das Amtsgericht Bad Segeberg hat mich durch Beschluss vom 15. April 2025 beauftragt, über das unter Ziffer 1.4 näher bezeichneten Grundstück mitsamt seiner Bebauung ein Gutachten zur Feststellung des Verkehrswertes zu erstellen.

1.3 Zweck des Gutachtens

Dieses Gutachten dient der Vorbereitung der Zwangsversteigerung des Objekts.

1.4 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Einfamilien-Wohngebäude (Winkelbungalow) einem 800 m² großen Grundstück in einem Besiedlungsgebiet in dem südöstlich von Trappenkamp gelegenen Wohngebiet im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein.

Das ca. im Jahr 2018 in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem 30° geneigten Walmdach ohne Ausbau.

Das Gebäude verfügt über eine ca. 144 m² große Wohnung mit drei Zimmern, einem Wohnraum mit Küche, einem Badezimmer, einem WC-Raum und einem Hauswirtschaftsraum.

1.5 Grundbuchrechtliche Angaben / Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Bad Segeberg

Grundbuch von Trappenkamp, Blatt 1764, Bestandsverzeichnis Nr. 2

Gemarkung Trappenkamp, Flur 2, Flurstück 328

Gebäude- und Freifläche, Lummerland 38

800 m²

1.6 Eigentümer

- siehe Angaben in der gesonderten Anlage zum Gutachten -

1.7 Mieter / Nutzer

Das Wohngebäude befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem von den Eigentümern bewohnten Zustand.

1.8 Ortsbesichtigungen

22. Mai 2025 (nur Außenbesichtigung)

26. Juni 2025 (Innenbesichtigung)

1.9 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

26. Juni 2025 (Datum der letzten Besichtigung)

2.0 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energiesparrechts für Gebäude und zur Änd. Weiterer Gesetze vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 3634)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

2.2 Verwendete Literatur

Sommer/Kröhl/Piehler

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 1/2025

Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, Freiburg

2.3 Verwendete Unterlagen und Informationen

Unterlagen

- die von der Sachverständigen bei den am 22. Mai und am 26. Juni 2025 durchgeführten Objektbesichtigungen erstellten Notizen und digitalen Fotografien
- Grundbuchauszug von Trappenkamp, Blatt 1764, vom 16. April 2025
- Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, ausgestellt am 29. April 2025 von dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Baugenehmigung / Bauanzeige vom 19. Februar 2018 über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Persönlich eingeholte Auskünfte

- bei dem Kreis Segeberg am 12. Mai 2025 (Bauakte)
- bei dem Kreis Segeberg für Auskünfte zur Bauleitplanung am 12. Mai 2025
- beim Gutachterausschuss für den Kreis Segeberg in 23795 Bad Segeberg am 15. Mai 2025
- bei Immobilien Scout 24 (Mieten und Verkäufe) am 11. August 2025

3.0 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage in der Region

(siehe B. Anlagen, Seite 48, Karte 01 und Seite 49, Karte 02)

Die am Nordrand des Kreises Segeberg liegende Gemeinde Trappenkamp zählt ca. 5.000 Einwohner und ist eine von insgesamt 8 Gemeinden des Amtes Bornhöved mit insgesamt ca. 11.000 Einwohnern.

Zusammen mit der ca. 3 km entfernt gelegenen Gemeinde Bornhöved ist Trappenkamp seit 1973 als gemeinsamer zentraler Ort mit Unterzentrumsfunktion eingestuft.

Durch die Lage am Rande des Staatsforstes Neumünster, umgeben von Wiesen und Weiden und von der für Schleswig-Holstein typischen Knicklandschaft, verfügt Trappenkamp über weit reichende und vielfältige Stätten der Naherholung.

Die nächsten Städte sind Wahlstedt (ca. 9.800 Einwohner, ca. 14 km), die Kreisstadt Bad Segeberg (ca. 18.000 Einwohner, ca. 18 km) und Neumünster (ca. 80.000 Einwohner, ca. 20 km),

3.2 Ortslage

(siehe B. Anlagen, Seite 50, Karte 03 und Seite 51, Karte 04)

Die Besiedlung von Trappenkamp verfügt über eine nahezu quadratische Form. In südlicher Richtung grenzt die Gemeinde mit etwa der Hälfte der Gemeindegrenze an den Staatsforst Neumünster mit den Wildparks an, nördlich ist das Gemeindegebiet von der gewerblichen Gärtnersiedlung der benachbarten Gemeinde Gönnebek und von dem Verlauf der A 21 / B 404 (Bargteheide – Kiel) begrenzt.

Die von der A 21 in Richtung Rickling führende Kreisstraße quert den Ort innerhalb des nördlichen Drittels.

Das Territorium der Gemeinde diente in den 30er Jahren als Stützpunkt für ein ehemaliges "Marine-Sperrwaffen-Arsenal". Nach Räumung des Arsenal nach Kriegsende entwickelte sich der Ort zu einer Wohnsiedlung, die sich bis heute zu einer modernen Wohngemeinde mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs weiter geprägt hat.

Um das Gemeindezentrum herum und nördlich der Ricklinger Straße siedeln sich Wohngebiete an, während in nordöstlicher Richtung ein Industriegebiet und Sportstätten entstanden sind.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem am südöstlichen Ortsrand von Trappenkamp gelegenen Wohngebiet ca. 500 m nordöstlich des Ortszentrums.

Die Straße „Lummerland“, an dem das Objekt liegt, ist über die von der Ricklinger Straße nach Westen abzweigenden Segeberger Straße anfahrbar.

3.3 Nähere Umgebung

Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem ca. 2017 neu erschlossenen Wohngebiet mit eingeschossiger Wohnbebauung, überwiegend als Einzelhäuser.

Entlang der Nordseite des Grundstücks verläuft die begrenzt befahrbare Waldstraße.

Ca. 100 m südwestlich befindet sich das Waldschwimmbad.

Ca. 250 m südlich befindet sich eine Sportanlage mit einem Fußballplatz, 6 Tennisplätzen und einer Minigolf-Anlage.

3.4 Verkehrsimmission

Die Straße Lummerland ist Gemeindestraße und führt von der südlich verlaufenden Segeberger Straße gradlinig durch das Wohngebiet mit mehreren Abzweigern zu den in zweiter Reihe liegenden Grundstücken.

Sie dient ausschließlich der Erschließung der anliegenden Wohnbebauung.

Die nordwestlich bestehende Anbindung an die Waldstraße ist für den Durchgangsverkehr durch Poller gesperrt.

Die Frequentierung besteht ausschließlich aus dem Zielverkehr (Anliegerverkehr) zu den anliegenden Grundstücken.

Insofern handelt es sich in Bezug auf die Verkehrsbelastung (Lärm und Abgase) um eine ruhige Wohnlage.

3.5 Sonstige Immissionen

Tatbestände für weitere Immissionen liegen aufgrund der Erkenntnisse im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht vor.

3.6 Infrastruktur

Trappenkamp verfügt über einen modernen Ortsmittelpunkt, dessen Lebendigkeit geprägt ist durch die hier angesiedelten Einkaufsmöglichkeiten, die Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe und die Amtsverwaltung.

Infrastrukturelle für einen Wohnstandort bedeutungsvolle Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Ärzte und Apotheken, Schulen (Grund- und Gesamtschule), Sportstätten, Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfes und Kultur- und Freizeitanlagen befinden sich in Trappenkamp.

Außerdem verfügt Trappenkamp über ein Waldschwimmbad und ein Sportzentrum.

Alle weiteren Angebote infrastruktureller Einrichtungen, insbesondere auch weiterführende Schulen, stehen in der nahe gelegenen Kreisstadt Bad Segeberg (ca. 18 km) und in Neumünster (ca. 20 km) zur Verfügung.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindungen hat sich Trappenkamp zu einem attraktiven Wohn-, Industrie- und Gewerbestandort im Binnenland Schleswig-Holsteins entwickelt.

Als Stätte der Naherholung dienen die Naturräume der Umgebung, die Holsteinische Schweiz und die Ostseebäder.

3.7 Regionale und überregionale Verkehrslage

(siehe B. Anlagen, Seite 48, Karte 01 und Seite 49, Karte 02)

- A 7 (Flensburg-Füssen) ca. 24 km westlich
- A 20 (Bad Segeberg - Lübeck mit Fernziel Rostock) bei Bad Segeberg (ca. 18 km)
- A 21 (Kiel – Bargtheide) ca. 1 km östlich
- B 430 (Neumünster – Plön) ca. 6 km nördlich
- B 205 (Bad Segeberg – Neumünster) ca. 7 km südwestlich
- B 206 (Bad Segeberg – Itzehoe) bei Bad Segeberg (ca. 20 km)
- B 432 (Hamburg – Ostsee) bei Bad Segeberg (ca. 20 km)
- Busliniennetz für den Regionalverkehr (ZOB in ca. 600 m)
- Bahnstation in Rickling (ca. 5 km) mit Zugverkehr nach Neumünster und Bad Oldesloe mit Anschlusszügen nach Flensburg und Kiel bzw. nach Lübeck und Hamburg
- nächster Flughafen mit internationalem Flugverkehr in Hamburg (ca. 75 km)

3.8 Wirtschaftliche und demographische Lage

Zusammen mit der ca. 3 km entfernt gelegenen Gemeinde Bornhöved ist Trappenkamp seit 1973 als gemeinsamer zentraler Ort mit Unterzentrumsfunktion eingestuft.

Die Wirtschaft der Gemeinde Trappenkamp ist vorwiegend geprägt durch die Ansiedlung und Entwicklung gewerblicher und industrieller Betriebe.

Stabile und zukunftsorientierte Beschäftigungsmuster befinden sich im Bereich der Metallverarbeitung, der Mineralwassergewinnung, der Kunststoffverarbeitung, im Einzelhandel und im Dienstleistungssektor.

Der Arbeitsplatzbedarf kann jedoch durch die angesiedelten Gewerbebetriebe nicht vollständig gedeckt werden, sodass eine Vielzahl der Einwohner zu Arbeitsplätzen innerhalb der Region auspendeln.

Die nahe gelegene Stadt Bad Segeberg, die zusammen mit der ca. 8 km nordwestlich gelegenen Stadt Wahlstedt über Mittelzentrumsfunktion verfügt, bietet Arbeitsplätze im Bereich aller Wirtschaftszweige, insbesondere in Dienstleistungsbetrieben, Schulen, Gesundheits- und Kureinrichtungen, Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben und in Handwerks- und Gewerbebetrieben.

3.9 Entwicklungszustand / Planungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Trappenkamp – 25. Änderung (2017)

Ausweisung als Wohnbaufläche (W).

Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Trappenkamp (2017)

Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- I = eingeschossige Bauweise
- o = offene Bauweise
- ED = Einzel- oder Doppelhaus
- WE II = max. 2 WE / Haus bzw. 1 WE / Doppelhaus-Hälfte
- 0,25 GRZ (Grundflächenzahl)
- 9 m Firsthöhe
- Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit 20° - 48° Neigung
- großzügiges Baufeld

Der Charakter des Gebietes wird überwiegend bestimmt durch Wohnbebauung als Einzelhäuser in der Art des Bewertungsobjekts und entspricht somit den Vorgaben der Bauleitplanung.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, der Grundstücksgröße und der Möglichkeiten des geltenden Bebauungsplans bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten für bauliche Erweiterungen.

Bei dem Entwicklungszustand und der Qualität des Grundstücks handelt es sich mit Rücksicht auf die rechtmäßige Bebauung und Nutzung um ein baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3.10 Grundstückszustand

Das unmittelbar nordwestlich der Straße Lummerland liegende Grundstück verfügt über einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Tiefe von ca. 26 m und einer Breite von ca. 30 m. Das gegenüber der Straße um ca. 50 cm leicht ansteigende Grundstück ist im weiteren Verlauf eben.

Die Straßenfront ist ca. 30 m lang.

Im südöstlichen Bereich führt eine Zufahrt auf das Grundstück.

Die Bebauung hält zu allen Grundstücksgrenzen ausreichende Abstände ein.

3.11 Bebauung und tatsächliche Nutzung

Das 800 m² große Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohngebäude als Winkelbungalow bebaut. Die Fläche entlang der Nordostseite ist für die Befestigung von Kfz-Stellplätzen vorbereitet.

Das ca. im Jahr 2018 in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem nichtunterkellerten Erdgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss mit ca. 30° geneigtem Walmdach.

Das Gebäude verfügt über eine ca. 144 m² große Wohnung mit drei Zimmern, einem Wohnzimmer mit Küche, einem Badezimmer, einem WC-Raum und einem Hauswirtschaftsraum.

Die äußeren Grundmaße des Gebäudes betragen nach Bauzeichnung 15.98 m x 9.50 m + 6.00 m x 4.00 m.

Aufgrund des Standortes und der Ausbreitung der Bebauung stehen auf dem Grundstück im nordwestlichen Bereich gestaltbare Freiflächen mit Aufenthaltsqualität zur Verfügung.

Das Gebäude dient Wohnzwecken in Eigennutzung.

3.12 Rechtliche Gegebenheiten / wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Grundbuch

Grundbuchauszug von Trappenkamp, Blatt 1764, vom 16. April 2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 2:

Gemarkung Trappenkamp, Flur 2, Flurstück 328

Gebäude- und Freifläche, Lummerland 38,

800 m²

Erste Abteilung, Lfd. Nr. 2:

Eigentümereintragung - siehe Angaben in der gesonderten Anlage zum Gutachten –

Zweite Abteilung, Lfd. Nr. 2:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauffassung für Gemeinde Trappenkamp; gemäß Bewilligung vom 06. Oktober 2017; eingetragen am 09. Januar 2018.

Anmerkung der Sachverständigen:

Die vorliegende Bewilligung enthält eine Bebauungsverpflichtung innerhalb von drei Jahren und das Verbot, das Grundstück zu einem höheren Preis zu veräußern. Im Falle der nicht termingerechten Erfüllung der Bauverpflichtung oder des Verstoßes gegen das Veräußerungsverbot ist die Gemeinde zum Wiederkauf berechtigt.

Nach Erfüllung der Bauverpflichtung ist die Vormerkung zu löschen.

Die jetzigen Eigentümer haben die Bauverpflichtung termingerecht erfüllt. Insofern sind die Voraussetzungen für die Löschung der Vormerkung gegeben.

Zweite Abteilung, Lfd. Nr. 3:

Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung;
eingetragen am 20. Januar 2025.

Dritte Abteilung:

Die Daten der Dritten Abteilung, die der Sicherung von Krediten dienen, werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung auftragsgemäß nicht erhoben.

Baulastenverzeichnis

Nach Erkundigungen aus dem Baulastenverzeichnis am 05. August 2025 ist zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulast eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Objekt befand sich zum Bewertungsstichtag in einem von den Eigentümern bewohnten Zustand.

3.13 Abgabenrechtlicher Zustand

Beitragsrückstände nach § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) waren zum Bewertungsstichtag nicht bekannt.

Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

3.14 Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar nordwestlich der Straße Lummerland und verfügt über eine Grundstückszufahrt.

Die Straße Lummerland ist Gemeindestraße und dient ausschließlich der Erschließung der anliegenden Bebauung. Die Anbindung an die westlich verlaufende Waldstraße wurde durch Poller unterbunden, sodass es sich um eine Sackstraße mit Wendeplätzen handelt.

Es handelt sich um einen verkehrsberuhigten Ausbau mit gepflasterter Fahrbahn und einseitigem Gehweg, der gegenüber der Fahrbahn mit einem Grünstreifen mit Entwässerungsmulde abgetrennt ist.

Straßenbeleuchtung befindet sich auf der dem Bewertungsobjekt gegenüberliegenden Seite.

Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze ausgewiesen.

Die zentrale Versorgung mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser ist vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral im Trennsystem über das Entwässerungsnetz mit Kläranlage der Zweckverbandes Bad Segeberg-Wahlstedt.

4.0 Beschreibung der Bebauung (Gebäude)

Hinweis:

Die nachfolgenden Angaben stützen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Gebäudebesichtigung und auf die vorliegenden Bauunterlagen.

Die Beschreibung der Bauteile, der Beschaffenheit und der Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Für eine von den örtlichen Erkenntnissen abweichende Bauausführung und Ausstattung übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

4.1 Gebäudeart

Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohngebäude bebaut.

Das ca. im Jahr 2018 in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude / Winkelbungalow besteht aus einem Erdgeschoss mit ca. 30° geneigtem Walmdach.

Das Gebäude verfügt über eine Wohnung mit drei Zimmern, einem Wohnzimmer mit Küche, einem Badezimmer, einem WC-Raum und einem Hauswirtschaftsraum.

Die anrechenbare Wohnfläche beträgt ca. 144 m².

Der Hauseingang auf der Südwestseite führt in einen Flur, von dem aus alle Räume des Erdgeschosses begehbar sind.

Von dem Wohnzimmer mit integrierter Küche führen Fenstertüren auf die Terrasse und in den Garten. Der Hauswirtschaftsraum verfügt über eine Außentür auf der Nordostseite.

Der Dachboden ist über eine Einschubtreppe im Flur begehbar.

4.2 Bauweise und Baugestaltung

Die *vorherrschende Bauweise* des Gebäudes besteht aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen und aus den Erkenntnissen im Rahmen der Gebäudebesichtigung aus den nachstehenden Baustoffen und Konstruktionen:

Gründung: Sohle und Fundamente aus Beton;

Außenwände: 17,5 cm Porenbeton, 12 cm Dämmung, 3 cm Schalenfuge,
11,5 cm Verblendsiegel, graubraun;

Innenwände: 11,5 cm bzw. 17,5 cm Porenbeton;

Decke: 24 cm Holzbalkendecke incl. Dämmung, Dampfsperre,
Lattung, Gipskarton über EG;

Bedachung: ca. 30° geneigtes Walmdach,
Eindeckung mit Betondachpfannen, anthrazit,
Rinnen und Fallrohre überwiegend aus Zinkblech;

Fenster- und

Fenstertüren: Ein- und Zweiflügel-DK-Fenster und Zweiflügel-Fenstertüren
aus Kunststoff, weiß / anthrazit,
3-fach-Verglasung, elektrisch betriebene Roll-Läden,
Außenfensterbänke als Rollschicht mit Verblendsiegeln;

Haustür: Südostseite mit einstufigem Außenpodest aus Granitpflaster,
Einflügel-Tür mit Glas-Segmenten und verglastem Seitenteil
aus Kunststoff, weiß / anthrazit;

Nebentür: Nordostseite zum Hauswirtschaftsraum,
Einflügel-Tür aus Kunststoff, weiß / anthrazit, mit Glasausschnitt;

4.3 Ausstattung

Die **vorherrschende Ausstattung** des Wohngebäudes ist nachstehend zusammengefasst.

Fußböden:

großformatige Rechteck-Fliesen, grau, in Flur, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum

Korkbelag in drei Zimmern,

Laminat-Belag (Holz-Dekor) im Wohnzimmer und Küchenbereich;

Wände:

Putz und Anstrich, teilweise tapeziert;

Decken:

überwiegend Anstrich;

Innentüren:

Holz-Kassetten-Türen in Holzzargen, weiß,

zum Wohnzimmer zweiflügelige Holztür mit Sprossenverglasung;

Innenfensterbänke:

überwiegend Steinfensterbänke;

Küchenausstattung:

U-förmige Küchenzeile mit hellen Holzfronten und einer Arbeitsplatte mit

Holzdekorbeschichtung, bestehend aus

einer Vollwandzeile mit Kühlschrank, Backofen und Mikrowelle,

aus einer Unter- und Oberschrankzeile mit Einbecken-Spüle mit Mittelfeld

und Unterbau-Spülmaschine,

einem Küchenblock mit Kochfeld und Dunstabzugsanlage aus Edelstahl,

WC-Raum:

wandhängendes WC-Becken mit Hinterwand-Spülkasten,

Waschbecken,

Objekte keramik-weiß, Mischarmaturen,

Fußboden mit großformatigen Rechteckfliesen, grau
Wände halbhoch mit hellen Fliesen,
Sandblock mit grauen Fliesen;

Badezimmer:

Waschbecken auf Unterschrank,
WC-Becken, wandhängend, mit Hinterwand-Spülkasten,
Einbau-Badewanne,
Bodendusche,
Objekte keramik-weiß, Mischarmaturen,
Fußboden mit großformatigen Rechteckfliesen, beige-mélange,
Fußboden im Duschbereich mit beige-braunen Mosaikfliesen,
Wände halbhoch mit Fliesen, hellbeige,
Duschbereich deckenhoch gefliest;

4.4 Gebäudetechnik

Die Beheizung (Fußbodenheizung) und die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gasheizung (Junkers) im Hauswirtschaftsraum. Die Warmwasseraufbereitung wird zusätzlich unterstützt durch eine Solaranlage auf der südöstlichen Dachfläche.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser ist vorhanden.

In dem Hauswirtschaftsraum befinden sich die Hausanschlüsse für Strom, Gas und Wasser mit Zählereinrichtungen und ein Waschmaschinen-Anschluss.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Ofenanschluss.

Auf der Nordostseite befindet sich eine Wasser-Zapfstelle.

Die häuslichen Abwässer werden entsorgt über zentrale Abwassersysteme mit Kläranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.

Das Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück (Sickerschächte).

4.5 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Objekt liegt nicht vor.

Das Gebäude entspricht gemäß der Baubeschreibung dem energetischen Standard des Baujahres (ca. 2018) und entspricht überwiegend den Anforderungen der seinerzeitigen anzuwendenden Energieeinsparungsverordnung. Gegenüber des seit 2020 geltenden und mehrfach novellierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) können Abweichungen vorliegen.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Maßnahmen kann nur durch einen entsprechenden Fachingenieur angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

4.6 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind wohngebietstypisch gestaltet mit Grasflächen, Ziersträuchern und Heckengrün.

Die Gartenwege sind mit Betonpflaster befestigt.

Die Terrasse und die unmittelbar anschließenden Wege bestehen aus großformatigen Steinbelägen.

Die Zufahrt und die Kfz-Stellplätze verfügen über eine Schotterschicht (unfertiger Bauzustand).

Entlang der seitlichen Grenzen verläuft ein Stabgitterzaun.

Entlang der Straße ist das Grundstück mit Betonpalisaden eingefasst.

Aufgrund des Standortes und des Ausmaßes der Bebauung verfügt das Grundstück im nordwestlichen Bereich über Freiflächen mit Aufenthaltsqualität.

4.7 Qualität

→ gute Wohnlage (quartiersbezogen)

Das Bewertungsobjekt liegt an einer Wohngebietserschließungsstraße in einem neu erschlossenen Wohngebiet am südöstlichen Rand der Gemeinde Trappenkamp.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung in der Art des Bewertungsobjekts.

Das Waldschwimmbad und das Sportzentrum befinden sich in fußläufiger Nähe.

→ annehmbare Entfernung zu den nächsten Städten

ca. 14 km Entfernung zur Stadt Wahlstedt (ca. 9.800 Einwohner),

ca. 18 km Entfernung zur Stadt Neumünster (ca. 80.000 Einwohner),

ca. 18 km Entfernung zur Kreisstadt Bad Segeberg (ca. 18.000 Einwohner).

→ vorteilhafte überregionale Verkehrsanbindung

A 21 / B 404 (Kiel-Bargteheide) ca. 1 km östlich,

A 7 (Flensburg-Füßen) ca. 24 km westlich,

A 20 (Bad Segeberg - Lübeck mit Fernziel Rostock) bei Bad Segeberg (ca. 18 km),

B 430 (Neumünster – Plön) ca. 6 km nördlich,

B 205 (Bad Segeberg – Neumünster) ca. 7 km südwestlich,

B 206 (Bad Segeberg – Itzehoe) bei Bad Segeberg (ca. 20 km),

B 432 (Hamburg – Ostsee) bei Bad Segeberg (ca. 20 km),

Busliniennetz für den Regionalverkehr (ZOB in ca. 600 m),

Bahnstation in Rickling (ca. 5 km) mit Zugverkehr nach Neumünster und Bad Oldesloe mit

Anschlusszügen nach Flensburg und Kiel bzw. nach Lübeck und Hamburg,

→ keine erhöhten Verkehrsimmission / ruhige Wohnlage

Das Grundstück liegt an einer Wohngebietserschließungsstraße mit der Funktion einer Sackgasse und dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.

→ Massivbauweise

Die Bebauung besteht aus einem ca. im Jahr 2018 in massiver Bauweise mit mehrschaligem Mauerwerk errichteten Einfamilien-Wohngebäude. Der eingeschossige Winkelbungalow verfügt über ein ca. 30° geneigtes Walmdach.

→ moderne Architektur und vorteilhafte Grundrissgestaltung

Das Gebäude verfügt über eine dem Baujahr entsprechend moderne architektonische Gestalt als Winkelbungalow mit vorteilhafter Grundrissgestaltung.

Der Wohnbereich mit Küche und die Terrassen liegen auf der von der Straße abgekehrten Seite (Nordwestseite).

Das Gebäude verfügt über höherwertige Ausstattungen (elektrisch betriebene Roll-Läden, Fußbodenheizung, Unterschlüge mit integrierter Beleuchtung).

→ gehobene Gestaltung der Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus einer wohngebietstypischen Gestaltung, bestehend aus Grasflächen, Ziersträuchern, Heckengrün und Terrassen- und Wegebefestigungen aus Betonpflaster bzw. Steinplatten.

Die Zufahrt und die Kfz-Stellplätze verfügen über eine Schotterdeckschicht (unfertigter Bauzustand).

Entlang der seitlichen Grenzen verläuft ein Stabgitterzaun.

Entlang der Straße ist das Grundstück mit Betonpalisaden eingefasst.

→ allgemeiner Zustand

Das Gebäude und die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Nennenswerten Mängel konnten nicht festgestellt werden.

4.8 Objektspezifische Eigenschaften

Mängel oder Bauschäden

Keine nennenswerten Mängel.

4.9 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes orientiert sich an der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen bzw. vorgesehene Nutzung, soweit diese rechtmäßig zugelassen ist und in baubehördlich genehmigten Gebäuden und Anlagen ausgeübt werden. Anderweitige Nutzungen erfordern einen ihrem Nutzungszweck angepassten Umbau- bzw. Ausbau und sind nur in Verbindung mit einem entsprechenden Investitionsaufwand zu realisieren.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist daher von einer langfristigen zukünftigen Nutzung für Wohnzwecke auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und Ausstattung (Gebäudestandard 3 - 4), des baulichen Zustandes, des Gebäudealters und einer kontinuierlichen Pflege und Unterhaltung

wird dem Wohngebäude zum Bewertungsstichtag, 26. Juni 2025, eine in der nachstehenden Tabelle aufgezeigte Restnutzungsdauer beigemessen.

Gebäude	Baujahr	GND Gesamt- nutzungsdauer	Alter	RND Rest- nutzungsdauer
Wohngebäude	ca. 2018	75 Jahre	7 Jahre	68 Jahre

Aufgrund baulichen Beschaffenheit und des Alters wird von einer möglichen Restnutzungsdauer für das Wohngebäude von 68 Jahren ausgegangen.

5.0 Wertermittlung

5.1 Verfahrensauswahl

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. im Jahr 2018 in massiver Bauweise errichtetes Einfamilien-Wohngebäude auf einem 800 m² großen Grundstück in einem Wohngebiet am südöstlichen Ortsrand von Trappenkamp.

Das als Winkelbungalow konzipierte Wohngebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem 30° geneigten Walmdach.

Die Wohnfläche, bestehend aus drei Zimmern, einem Wohnzimmer mit Küche, einem Badezimmer, einem WC-Raum und einem Hauswirtschaftsraum beträgt ca. 144 m².

Das Objekt wurde zum Zweck der Eigennutzung konzipiert und eignet sich daher auch weiterhin diesem Zweck.

Für eine Ertragsnutzung ist das Objekt aufgrund der Konzipierung und der Aufteilung ebenso geeignet, wenngleich diese Verwertung aufgrund der Größe des Gebäudes dauerhaft voraussichtlich keine rentierliche Perspektive für den Eigentümer darstellen wird.

Die Bewertung des Objekts wird sich daher geeigneterweise an dem Ergebnis des Sachwertverfahrens orientieren, das in diesem Fall von höherer Relevanz ist.

Ein vergleichendes Ertragswertverfahren kann nur fiktiv erstellt werden und wird der realen Verwertbarkeit des Objekts voraussichtlich nicht gerecht werden.

Für ein Vergleichswertverfahren stehen weiterhin Kaufpreise und aktuelle Angebotspreise von annähernd vergleichbaren Objekten zur Verfügung, die zu Plausibilitätszwecken herangezogen werden können.

5.2 Bodenwert

Der Bodenwert stellt den Wert des unbebauten Grundstücks dar.

Nach den Regeln der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte gelten als geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss für den Kreis Segeberg in Bad Segeberg, Bodenrichtwertkarte vom 31.12. 2024) vor.

Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwertes.

Bewertungsgrundstück

Grundbuch von Trappenkamp, Blatt 1764

Bestandsverzeichnis Nr. 2

Gemarkung Trappenkamp, Flur 2, Flurstück 328

Gebäude- und Freifläche, Lummerland 38, 800 m²

Bewertungsstichtag: 26. Juni 2025

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittswert, der aus Kauffällen verschiedener Grundstücke eines Geltungsbereiches gebildet wird.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses für den Kreis Segeberg beträgt der Bodenrichtwert für Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Trappenkamp 125 € / m² zum 01. Januar 2024.

Die Größe des Referenzgrundstücks beträgt 600 m².

Gemäß Auskunft bei dem Gutachterausschuss des Kreises Segeberg ist nach dem 01. Januar 2024 bis zum Bewertungsstichtag keine signifikante Bodenwertsteigerung durch Verkäufe eingetreten.

Das Bewertungsgrundstück entspricht aufgrund der Bebauung den allgemeinen Merkmalen der Grundstücke, die der Errechnung des Bodenrichtwertes zugrunde liegen.

Der heranzuziehende Bodenrichtwert beträgt daher 125 € / m² bei einer Größe von 600 m².

Vergleichswert

Auf dem aktuellen Immobilienmarkt werden in Trappenkamp zurzeit keine Grundstücke zum Kauf angeboten.

In der ca. 5 km entfernt gelegenen Gemeinde Bornhöved wird zurzeit ein 619 m² großes Baugrundstück zu einem Preis in Höhe von 158 € / m² zum Kauf angeboten.

Der Bodenrichtwert für Bornhöved beträgt 165 € / m² für ein 600 m² großes Grundstück.

Wertbeeinflussende Tatbestände

Wertrelevante Tatbestände, die einen Zuschlag auf den Bodenrichtwert oder einen Abschlag rechtfertigen, liegen für das Grundstück nicht vor.

Berechnung des Bodenwertes

Die Fläche des Bewertungsgrundstücks beträgt 800 m².

Weil die Grundstücksgröße die Größe des Referenzgrundstückes überschreitet, wird eine flächenspezifische Umrechnung angewandt.

Bodenrichtwert: 125 € / m²

Referenzgröße: 600 m²

Umrechnungskoeffizient: 106

Größe anrechenbares Bauland: 800 m²

Umrechnungskoeffizient: 98

Umrechnung:

$125 \text{ € / m}^2 \times 98 : 106 = 115,66 \text{ € / m}^2 = \text{rd. } 116 \text{ € / m}^2$

vorläufiger Bodenwert:

$800 \text{ m}^2 \times 116 \text{ €} = 92.800 \text{ €}$

$= \text{rd. } 93.000 \text{ €}$

5.3 Sachwert

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem eingeschossigen Einfamilien-Wohngebäude auf einem 800 m² großen Grundstück in einem Wohngebiet am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Trappenkamp im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein.

Das ca. im Jahr 2018 in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem nicht unterkellerten Erdgeschoss mit einem ca. 30° geneigtem Walmdach ohne Ausbau.

Das Gebäude verfügt über eine ca. 144 m² große Wohnung mit drei Zimmern, einem Wohnraum mit Küche, einem Badezimmer, einem WC-Raum und einem Hauswirtschaftsraum.

Das zum Zweck der Eigennutzung konzipierte Objekt eignet sich für die Bewohnung durch den jeweiligen Eigentümer.

Aufgrund der Größe und der Aufteilung erscheint das Objekt für Ertragszwecke ebenso geeignet, wenngleich diese Verwertung voraussichtlich keine dauerhaft gesicherte Ertragsperspektive für den Eigentümer darstellt.

Daher orientiert sich die Bewertung des Objekts vordergründig an dem Ergebnis des Sachwertverfahrens.

Das Ertragswertverfahren wird fiktiv angewendet.

Für die Berechnung des Gebäudesachwertes wird nachfolgende Berechnung angewandt:

NHK 2010 (Anlage 1)

freistehendes Einfamilien-Wohngebäude

1.22 Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardstufe 3 und 4

$745 \text{ €} + 900 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ BGF} / 2 = 822.50 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ BGF}$ einschl. 17 % Baunebenkosten

Brutto-Grundfläche (BGF):

EG: $15.98 \text{ m} \times 9.50 \text{ m} + 6.00 \text{ m} \times 4.00 \text{ m} = 175.81 \text{ m}^2$

DG: $15.98 \text{ m} \times 9.50 \text{ m} = 151.81 \text{ m}^2$

BGF gesamt $327.62 \text{ m}^2 = \text{rd. } 328 \text{ m}^2$

Baupreis-Index

Wertermittlungsstichtag: 26. Juni 2025

Baupreisindex für das Bundesgebiet

Juni 2024 / 2. Quartal 2025	133,6
Juni 2010	70,8 %

Berechnung für die Umbasierung ¹

Index Basisjahr 2015 / Index Basisjahr 2010 x 100

= 133,6 / 70,8 x 100 = 188,7 %

Die anzuwendende Indexsteigerung beträgt danach 188,7 %.

1

Korrektur Baupreisentwicklung:

Um die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen, ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor.

Der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes bezieht sich auf das Basisjahr 2021 = 100.

Die Baupreise sind von 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag laut dem letzten verfügbaren Statistischen Bericht des Bundesamts für Datenverarbeitung und Statistik 2. Quartal 2025 gestiegen, was für Wohngebäude zu einem Index von 188,7 % geführt hat.

Herleitung:

Index Berichtszeitraum (2021 = 100), 2. Quartal 2025 = 133,6

Index 2010 (2021 = 100), Juni 2010 = 70,8

Tabelle zur Ermittlung des Gebäudewertes

Gebäude	Einfamilien-Wohngebäude Baujahr ca. 2018
Berechnungsdaten	
Berechnungsbasis	
Brutto-Grundfläche (BGF)	328 m ²
Baupreisindex (BPI) (2021 = 100)	188,7 %
Normalherstellungskosten	
<ul style="list-style-type: none"> • NHK 2010 • Korrekturfaktor)² • NHK mod. am Wertermittlungs-Stichtag	822,50 € / m ² x 188,7 % <u>1.552 € / m²</u>
Herstellungswert (inkl. BNK)	1.552 € x 328 m ² = 509.056 €
Gebäude-Herstellungswert	509.056 €
Alterswertminderung	
<ul style="list-style-type: none"> • GND/RND • linear 3 (70 J.) + 15 (80 J.) / 2 = 9 • Betrag 	75 / 68 9 % 45.815 €
Sachwert Gebäude	463.241 €
Besondere Ausstattung	-
Gebäudewert gesamt	463.241 € = rd. 464.000 €

² Korrekturfaktor Indexsteigerung

Tabelle für die Ermittlung des Sachwertes

Gebäude	Gebäudewert	
Wohngebäude	464.000 €	
Wert der Außenanlagen Bepflanzung, Einfriedigung, befestigte Flächen (frei geschätzt)	20.000 €	unfertige Befestigung der Zufahrt und der Kfz-Stellplätze berücksichtigt
= Wert der Gebäude und Außenanlagen	484.000 €	
+ Bodenwert Bauland	93.000 €	
= vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert	577.000 €	
x Marktanpassungsfaktor (bezogen auf die Summe der Sachwerte aller Gebäudeteile)	Makro- und Mikrolage, Größe, Qualität und Höhe des Sachwertes entsprechen einer leicht gedämpften Nachfrage aufgrund aktueller Marktbeobachtungen und vorliegender Vergleiche	0,95
= Marktangepasster Sachwert	548.150 €	
= vorläufiger Verfahrenswert	548.000 €	
Mängelabschlag		
Sachwert	548.000 € / 144 m² Wohnfläche = 3.805 € / m²	

Hinweise zur Marktanpassung

Der Sachwert entsteht überwiegend aus Kostenüberlegungen und – berechnungen, die aus dem Grunderwerb und den Herstellungskosten bestehen. Eine Berücksichtigung an die Marktsituation ist erforderlich, um zu dem Preis zu gelangen, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen stellt das Verhältnis zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert durch einen angemessenen Marktanpassungsabschlag her.

Der Gutachterausschuss des Kreises Segeberg kann für das Bewertungsobjekt keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stellen.

Aufgrund der Lage, der Bauweise und der Höhe des Sachwertes (577.000 €) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt im Rahmen eines Ortsvergleichs um eine Immobilie mit einer voraussichtlich leicht gedämpften Nachfrage.

Die Nachfrage wird neben dem Zustand der gegenwärtigen Bebauung vordergründig von der Lage des Grundstücks und der Höhe des Preises geprägt.

Der Sachwert entspricht dem Wert einer überwiegend mängelfreien Immobilie.

Die Nachfragesituation wird in Bezug auf das Bewertungsobjekt aus den vorgetragenen Tatbeständen und der gegenwärtigen Konjunktur der Immobilienwirtschaft als leicht gedämpft eingeschätzt und mit einem Abschlag von 5 % zum Ausdruck gebracht.

5.4 Ertragswert

Zukünftige und dauerhafte Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Ertragsobjekt und aufgrund der Größe und der Ausstattung für Vermietungszwecke weniger geeignet, weil eine Vermietung für den jeweiligen Eigentümer aufgrund laufender Unterhaltungsaufwände voraussichtlich keine wirtschaftliche Ertragsperspektive darstellen wird.

Die Ertragswertermittlung kann daher nur fiktiv erstellt und als unterstützende Berechnung für das Ergebnis des Sachwertverfahrens herangezogen werden.

Marktübersicht für Wohnmieten

Ein qualifizierter Mietpreisspiegel liegt für Trappenkamp nicht vor.

Die Sachverständige orientiert sich daher an der Marktübersicht für Wohnmieten von ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin.

Nach Hinzuziehung der Marktanalysen³ betragen die angebotenen Mieten für Einfamilien-Wohnhäuser zwischen 120 und 160 m² Wohnfläche in Trappenkamp 8,33 € / m² Wohnfläche.

Der Erhebung liegt nicht mehr als ein Wert zugrunde und erscheint damit nicht repräsentativ genug.

Der Durchschnittsmietpreis für drei Häuser mit Wohnflächen zwischen 90 und 160 m² beträgt 10,66 € / m² bei einer Preisspanne zwischen 8,33 € und 12,14 € / m².

Der für Einfamilien-Wohnhäuser in der Qualität des Bewertungsobjekts angemessene und nachhaltige Mietpreis wird aufgrund der Vergleichsdatenbank on-geo GmbH mit 10,09 € / m² / Wohnfläche angegeben.

Die Preisspanne liegt zwischen 8,93 € und 11,40 € / m² Wohnfläche.

³ ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin – Stand März 2025

Mietpreise in Trappenkamp ⁴

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	39	7,69 €	6,17 € - 12,00 €	14.532
Wohnungen	36 (92,3%)	7,44 €	6,17 € - 8,54 €	8.544 (58,8%)
<=30 m ²	-	-	-	5.042 (34,7%)
>30 - 60 m ²	22 (56,4%)	7,45 €	6,73 € - 8,27 €	6.382 (43,9%)
>60 - 90 m ²	12 (30,8%)	7,12 €	5,63 € - 8,52 €	6.448 (44,4%)
>90 - 120 m ²	2 (5,1%)	9,29 €	6,57 € - 12,00 €	5.279 (36,3%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	4.967 (34,2%)
>160 m ²	-	-	-	4.925 (33,9%)
Häuser	3 (7,7%)	10,66 €	8,33 € - 12,14 €	5.988 (41,2%)
<=90 m ²	1 (2,6%)	12,14 €	-	5.037 (34,7%)
>90 - 120 m ²	1 (2,6%)	11,50 €	-	4.960 (34,1%)
>120 - 160 m ²	1 (2,6%)	8,33 €	-	4.604 (31,7%)
>160 m ²	-	-	-	4.383 (30,2%)

Objektspezifische Vergleichsmiete on-geo ⁵

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	10,09
Preisspanne [EUR/m ²]	8,93 bis 11,40
Bemerkung	Es wurden 1563 Objekte im Umkreis von 14 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

⁴ ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin – März 2025

⁵ on-geo GmbH, 2025

Vergleichsmieten auf dem aktuellen Immobilienmarkt

Auf dem aktuellen Wohnungsmarkt werden in Trappenkamp keine Häuser und keine Wohnungen in der Größe des Bewertungsobjekts zur Miete angeboten.

Insofern ist hierfür zurzeit kein Markt vorhanden.

In der ca. 5 km entfernten Gemeinde Bornhöved wird eine Doppelhaus-Hälfte mit 110 m² Wohnfläche zu einem Mietpreis in Höhe von 10,81 € / m² zur Miete angeboten.

Marktübliche Miete

Die nachstehende Berechnung bezieht sich auf die bei einer ständigen Unterhaltung möglichen Erträge. Die angesetzte Miete orientiert sich an Vergleichsmieten, die dauerhaft zu erzielen wären.

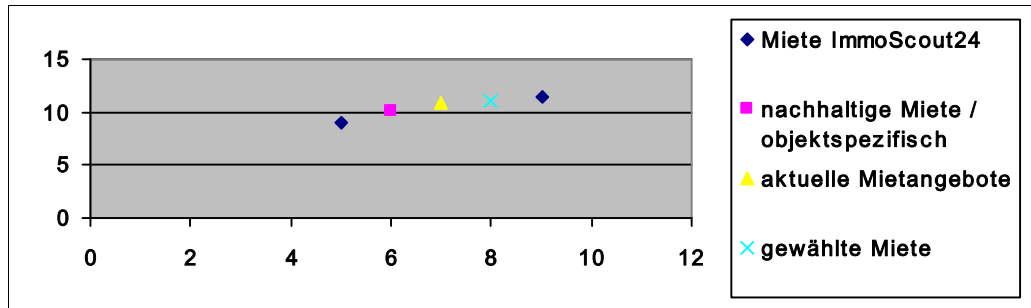
Ein nachhaltig erzielbarer Mietertrag orientiert sich gewöhnlich eher am mittleren Wert der vergleichsweise herangezogenen Mieten, der durch Veränderungen der Marktlage (z.B. Veränderung der Wohnraumangebote und der Gesamtstrukturen) am wenigsten beeinflusst werden kann.

Wohnungen mit größeren Wohnflächen wirken sich regressiv auf den m² - Mietpreis aus.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngebäude mit einer großen Wohnfläche.

Mit Rücksicht auf die Lage, die Größe und die bauliche Beschaffenheit sowie Nutzung des Grundstücks erscheint für das Bewertungsobjekt eine nachhaltige Miete in Höhe von 11,00 € / m² Wohnfläche angemessen.

Streubild: Marktübersicht im Vergleich zu dem gewählten Mietpreis



Das Streubild zeigt die Lage der gewählten Miete im Vergleich zu der herangezogenen Mietstatistik und der aktuellen Mietangebote.

Tabelle zur Ermittlung des Ertragswertes

	Einfamilien-Wohngebäude Baujahr ca. 2018
Wohnfläche / m ²	144
Miete € / m ²	11
Miete € / Monat	1.584
Miete € / Jahr (Rohertag)	19.008
Bewirtschaftungskosten €	
- Verwaltungskosten	350
- Instandhaltungskosten	2.016
- Mietausfallwagnis	380
Reinertrag / Jahr €	16.262
Reinertragsanteil des Bodens Verzinsungsbetrag nur des Bodenanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist	
Bodenwert €	93.000
Liegenschaftszinssatz ⁶	x 3,5 %
€	= 3.255
Reinertrag / Jahr €	13.007
Vervielfältiger p = 3,5 %	3,5 %
Restnutzungsdauer	68 Jahre
Faktor	25,82
Ertragswert €	335.840
+ Bodenwertanteil Bauland €	93.000
investitionsbezogener Ertragswert des Objekts €	428.840 = rd. 429.000
Mängelabschlag	-
Ertragswert	429.000 € / 144 m² = 2.979 € / m² Wohnfläche

⁶ Der Liegenschaftszinssatz variiert nach einschlägiger Fachliteratur bei nicht ertragsorientierten Einfamilien-Wohnhäusern zwischen 2,5 % und 4,5 %. Die Orientierung bei Objekten mit größerer Wohnfläche, langer Restnutzungsdauer und risikobehafteter Ertragssituation orientiert sich im mittleren Bereich der Bandbreite

5.5 Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren kann nur dann angewandt werden, wenn für das Bewertungsobjekt eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden kann.

Die zur Verfügung stehenden Vergleichsmöglichkeiten werden hilfsweise angewandt, wenngleich die Preise der Vergleichsobjekte wegen der differenzierten Hintergründe von dem Ergebnis der angewandten Verfahren durchaus und auch berechtigt abweichen können.

Vergleiche aus der Kaufpreissammlung:

Aus der Kaufpreis-Sammlung des Gutachterausschusses liegen aus Trappenkamp fünf Kauffälle zwischen 2020 und 2022 von Einfamilien-Wohngebäuden (Baujahre 2012 – 2018) vor, die für die Heranziehung als Vergleich geeignet erscheinen.

Alle Vergleichsobjekte befinden sich in dem Neubaugebiet in einem Umfeld von ca. 250 m des Bewertungsobjekts.

Tabelle Kauffälle aus der Kaufpreis-Sammlung des Gutachterausschusses im Vergleich zum Bewertungsobjekt (KV = Jahr des Kaufvertrags)

Gebäude (KV)	Lage in Trappenkamp	Baujahr	Wohnfläche	Grundstück	Preis	Preis m ² WF
EFH (2020)	Michael-Ende-Weg	2016	136 m ²	890 m ²	340.000 €	2.500 €
EFH (2020)	Große Heide	2012	125 m ²	650 m ²	350.000 €	2.800 €
EFH (2021)	Lummerland	2018	133 m ²	970 m ²	599.000 €	4.503 €
EFH (2022)	Astrid-Lindgren-Weg	2015	125 m ²	753 m ²	520.000 €	4.160 €
EFH (2022)	Lummerland	2018	146 m ²	563 m ²	610.800 €	4.183 €
Bewertungs- objekt	Treppenkamp Lummerland 38	2018	144 m ²	800 m ²		
Sachwert					548.000 €	3.805 €
Ertragswert					429.000 €	2.979 €

Alle Ergebnisse der Sach- und Ertragswertberechnung liegen innerhalb der Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Kreises Segeberg aufgrund von Kaufverträgen aus den Jahren 2020 bis 2022.

Zu berücksichtigen sind die danach eingetretenen konjunkturellen Einflüsse des Immobilienmarktes aufgrund der Corona-Krise (2020), des Ukraine-Kriegs (2022) und der Energiekrise (2022), die zunächst zu einen Immobilienpreisanstieg aufgrund der starken Investitionsbegehrens geführt haben, der sich jedoch seit dem Bauzinsanstieg nach 2022 rückläufig entwickelt hat.

Vergleiche aus dem aktuellen Immobilienmarkt

Auf dem aktuellen Immobilienmarkt wird in Trappenkamp in der zurzeit ein Einfamilien-Wohnhaus (Baujahr 2021) mit 170 m² Wohnfläche auf einem 1.083 m² großen Grundstück zu einem Preis in Höhe von 699.000 € zum Kauf angeboten. Nach Abzug eines geschätzten Wertes für die Unterkellerung in Höhe von 100.000 € verbleibt ein voraussichtlicher Kaufpreis in Höhe von 599.000 € = 3.523 € / m² Wohnfläche.

In der ca. 7 km entfernt gelegenen Gemeinde Rickling wird ein Wohngebäude (Baujahr 2020) auf einem 592 m² großen Grundstück in vergleichbarer Wohnlage zu einem Preis in Höhe von 499.000 € = 4.024 € / m² Wohnfläche angeboten.

Weitere Angebote, vergleichbarer Immobilien, liegen derzeit nicht vor.

Tabelle Angebote auf dem aktuellen Immobilienmarkt im Vergleich zum Bewertungsobjekt

Gebäude	Lage	Baujahr	Wohnfläche	Grundstück	Preis	Preis m ² WF
EFH	Trappenkamp Lummerland	2021	170 m ²	1.083 m ²	599.000 €	3.523 €
EFH	Rickling	2020	124 m ²	592 m ²	499.000 €	4.024 €
Bewertungs- objekt	Trappenkamp Lummerland 38	2018	144 m ²	800 m ²		
Sachwert					548.000 €	3.805 €
Ertragswert					429.000 €	2.979 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertberechnung liegen innerhalb der Bandbreite der herangezogenen Vergleichspreise von Wohngebäuden auf dem aktuellen Immobilienmarkt.

Vergleiche aus der Statistik von ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin⁷

Größe	Angebote in Trappenkamp		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	34 (100%)	3.095 € 432.407 €	1.560 €-5.201 € 195.000 €-749.000 €
<=90 m ²	1 (2,9%)	2.245 € 179.567 €	2.245 €-2.245 € 179.567 €-179.567 €
>90 - 120 m ²	4 (11,8%)	2.934 € 306.250 €	2.363 €-3.646 € 215.000 €-412.000 €
>120 - 160 m ²	23 (67,7%)	3.357 € 472.322 €	1.563 €-5.201 € 225.000 €-749.000 €
>160 m ²	6 (17,6%)	2.338 € 405.643 €	1.383 €-4.284 € 249.000 €-724.000 €

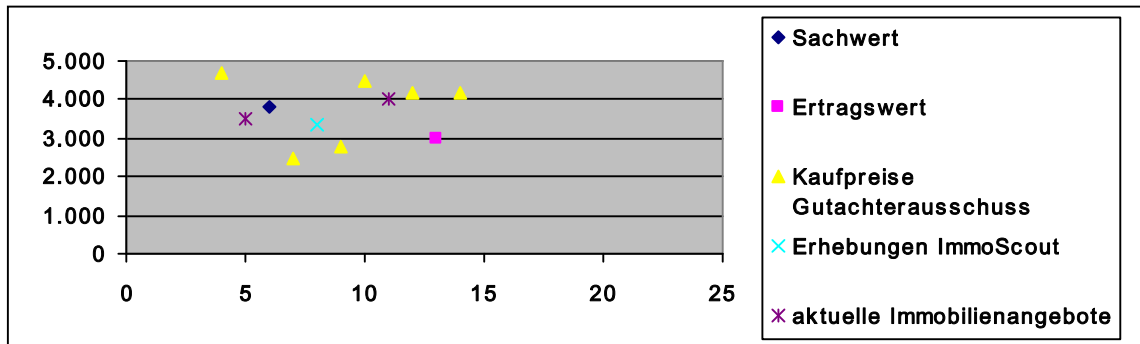
Aufgrund der herangezogenen Statistik wurden Einfamilien-Wohnhäuser mit Wohnflächen zwischen 120 und 160 m² innerhalb der Gemeinde Trappenkamp zu einem durchschnittlichen Preis in Höhe von 3.357 € / m² zum Kauf angeboten bei einer Preisspanne zwischen 1.563 € und 5.201 € / m² Wohnfläche.

Die Ergebnisse der angewandten Sach- und Ertragswertberechnung liegen innerhalb der Bandbreite der herangezogenen Preisstatistik.

⁷ ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin, 2025

Übersicht der Vergleiche

Streuungsbild der Kaufpreise aus der Kaufpreis-Sammlung, der aktuellen Immobilienangebote und der Erhebungen der Immobilien Scout GmbH im Vergleich zu dem Sach- und Ertragswert des Bewertungsobjekts



Das Streuungsbild zeigt die Lage der Ergebnisse des Sach- und Ertragswertverfahrens in Bezug zu den Kauffällen des Gutachterausschusses, zu den Angebotspreisen des aktuellen Immobilienmarktes und zu den Erhebungen von Immobilien Scout GmbH.

Alle Ergebnisse der angewandten Verfahren für das Bewertungsobjekt liegen zwischen den Vergleichspreisen des Gutachterausschusses und der Angebotspreise auf dem aktuellen Immobilienmarkt.

Die Ergebnisse ohne Risikoabschlag liegen weiterhin im Streuungsfeld der Erhebungen der Kaufpreis-Statistik Immobilien-Scout GmbH.

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens, das von höherer Relevanz ist, entspricht der Marktlage und erscheint somit plausibel.

6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach dem Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse aus den Ergebnissen der angewandten Ermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilien-Wohngebäude auf einem 800 m² großen Grundstück in einem südöstlich von Trappenkamp ca. (5.000 Einwohner) gelegenen Wohngebiet im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein.

Das ca. im Jahr 2018 in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem nicht unterkellerten Erdgeschoss und einem ca. 30° geneigtem Walmdach.

Das Gebäude verfügt über eine entsprechend dem Baujahr moderne Architektur und verfügt über eine ca. 144 m² große Wohnung mit drei Zimmern, einem Wohnzimmer mit Küche, einem Badezimmer, einem WC-Raum und einem Hauswirtschaftsraum.

Die Ausrichtung der Räume und die Grundrissgestaltung entsprechen den Anforderungen an modernes Wohnen.

Das Gebäude verfügt über eine höherwertige Ausstattung, insbesondere Fußbodenheizung, elektrisch betriebene Rollläden, Solaranlage und Ofenanschluss im Wohnzimmer.

Das Grundstück liegt ist direkt von der Straße Lummerland anfahrbar.

Das gegenüber der Straße ca. 50 cm höher liegende Grundstück verfügt über einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Tiefe von ca. 26 m und einer Breite (Straßenfront) von ca. 30 m.

Die wohngebietstypisch gestalteten Außenanlagen bestehen aus gepflasterten Gartenwegen, einer Terrasse mit Steinbelag und seitlichen Plattenwegen, Ziersträuchern, Heckengrün und Grasflächen.

Die Zufahrt und die Kfz-Stellplätze verfügen über eine Schotterschicht (unfertiger Bauzustand).

Entlang der seitlichen Grenzen verläuft ein Stabgitterzaun.

Entlang der Straße ist das Grundstück mit Betonpalisaden eingefasst.

Aufgrund des Standortes und des Ausmaßes der Bebauung verfügt das Grundstück im nordwestlichen Bereich über Freiflächen mit Aufenthaltsqualität.

Die Verkehrsmengen der Straße Lummerland mit Sackgassenfunktion bestehen ausschließlich aus dem Zielverkehr zu den anliegenden Wohnbaugrundstücken.

Das Gebäude war zum Bewertungsstichtag bewohnt.

Mängel wurden nicht festgestellt.

Ein Energieausweis liegt für das Gebäude nicht vor.

Das Gebäude entspricht gemäß der vorliegenden Baubeschreibung dem energetischen Standard des Baujahres (2018) und Anforderungen der seinerzeit geltenden EnEV = Energieeinsparungsverordnung.

Das Anwesen wurde zum Zweck der Eigennutzung konzipiert.

Wenngleich eine ertragsbezogene Nutzung des ertragsuntypischen Objekts möglich ist, wird eine dauerhaft ertragsbezogene Verwertung durch Vermietung aufgrund der maximal erzielbaren Mieterträge und der zukünftigen Unterhaltung und Pflege voraussichtlich keine langfristig gesicherte wirtschaftliche Perspektive für den Eigentümer darstellen.

Bei der Bestimmung des Verkehrswertes orientiere ich mich aus Gründen des langfristig möglichen Nutzungszwecks als Eigenheim vordergründig an dem Ergebnis des Sachwertverfahrens.

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens beträgt 548.000 €.

Das Ergebnis des fiktiv angewandten Ertragswertverfahrens beträgt 429.000 €.

Die Ergebnisse der angewandten Verfahren liegen innerhalb der Bandbreite der Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Kreises Segeberg, den Erhebungen der herangezogenen Preisstatistik der ImmobilienScout GmbH und der Angebotspreise vergleichbarer Objekten auf dem aktuellen Immobilienmarkt und erscheinen somit plausibel.

Nach freier Abwägung und Würdigung der Ergebnisse der angewandten Verfahren und ausführlicher Betrachtung der langfristigen Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation schätze ich den Verkehrswert zum Stichtag, den 26. Juni 2025, auf

548.000 €

(in Worten: Fünfhundertachtundvierzigtausend Euro)

6.0 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt habe ich am 22. Mai 2025 von außen und am 26. Juni 2025 von innen besichtigt.

Das Gutachten wurde von mir persönlich erstellt. Befangenheitstatbestände liegen nicht vor.

Klein Rönna, den 11. August 2025

Gez.

Dipl.-Ing. Gisela Sell

B. Anlagen

Karte 01: Lage von Trappenkamp in Schleswig-Holstein ⁸

Karte 02: Lage von Trappenkamp im Kreis Segeberg⁹

Karte 03 : Lage des Objekts in Trappenkamp ¹⁰

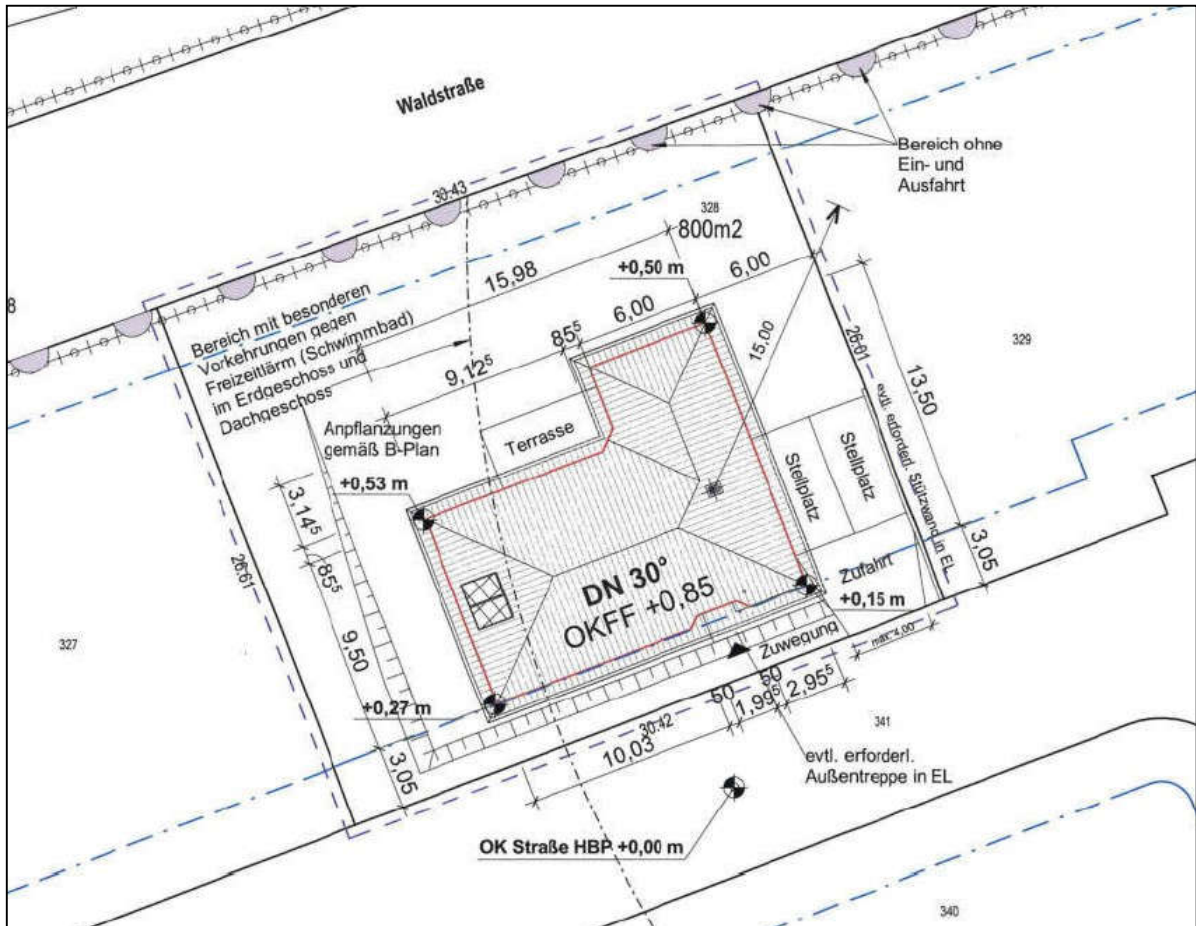
Karte 04 : Lage des Objekts im Besiedlungsgebiet ¹¹

Karte 05 : Ausschnitt aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

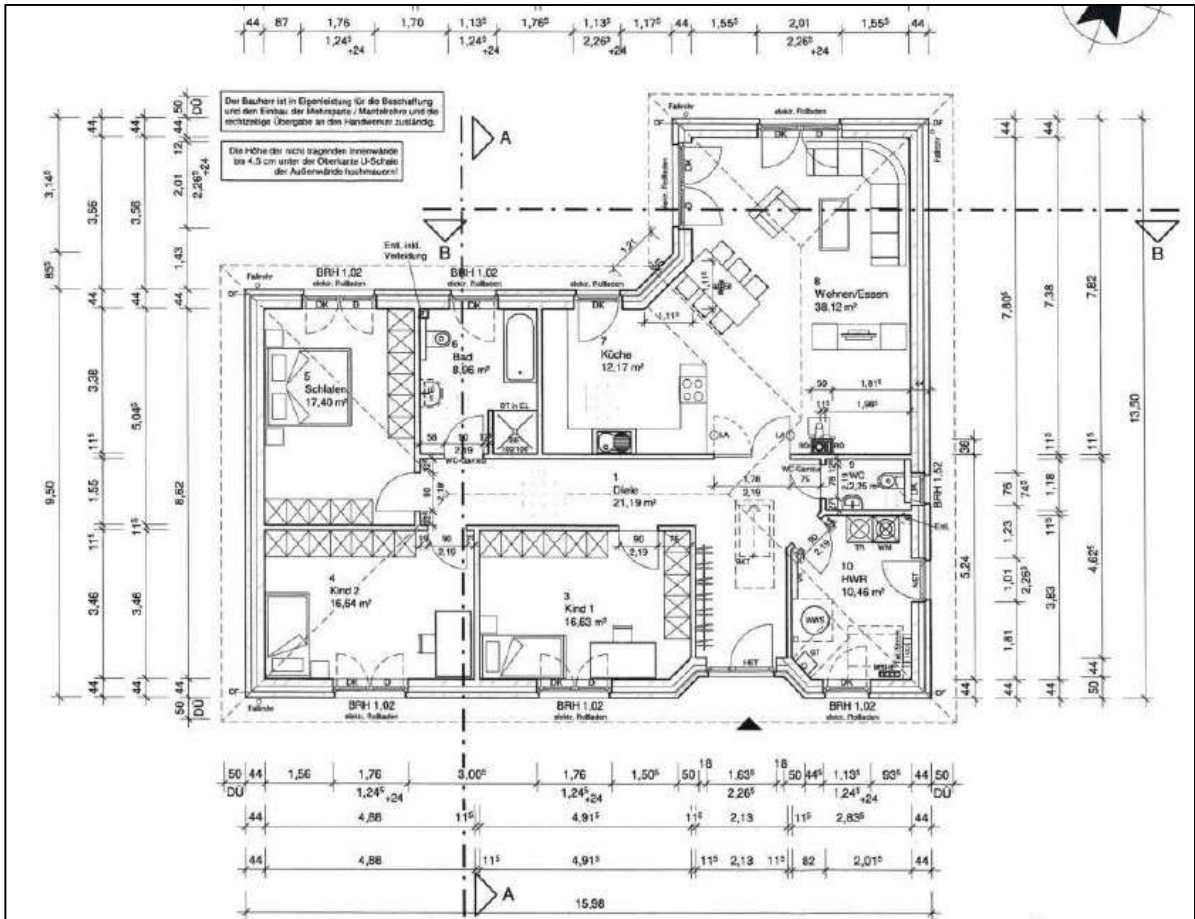


roter Pfeil zeigt Lage des Bewertungsobjekts
grüner Pfeil zeigt Zufahrt von der Straße Lummerland

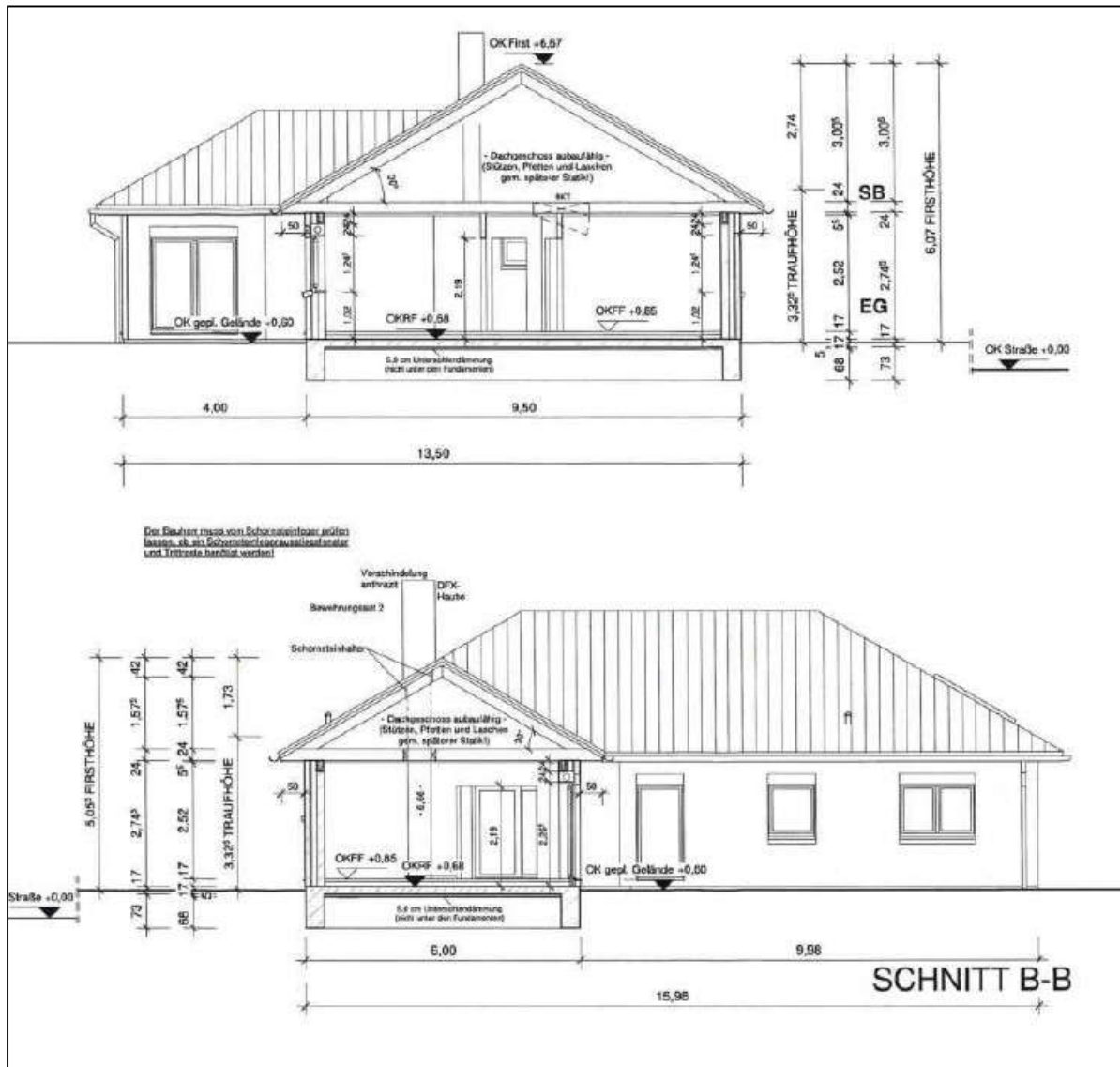
Pläne zum Bewertungsobjekt



Lageplan
(ohne Maßstab)



Grundriss Erdgeschoss
(ohne Maßstab)



Schnitte Wohngebäude
(ohne Maßstab)

C. Fotodokumentation



01 und 02 : Straße Lummerland Blickrichtung Südwesten
(roter Pfeil: Bewertungsobjekt, grüner Pfeil: Zufahrt, gelber Pfeil: Poller)





03 und 04 : Südost- und Nordostseite mit Zufahrt





05: Zufahrt und Kfz-Stellplätze (unfertig)



06: Zufahrt und Hauseingang (Pfeil)



07: Straßenseite (Südostseite) mit Zufahrt (Pfeil)



08: Straßenseite (Südostseite)



09: Eingangsseite mit gepflastertem Gartenweg



10: Hauseingang mit Podest



11: Straßenseite mit gepflastertem Gartenweg und Pflanzstreifen



12: Gartenweg entlang der südwestlichen Hausseite



13: südwestliche Gartengestaltung



14: Gartengestaltung südwestlich des Wohngebäudes



15: nordwestliche Gartengestaltung



16: Nordwestseite mit Terrasse und Gartenweg mit Plattenbelag



17: Nordwestseite Terrasse



18: Nordwestseite mit Terrasse und Grasflächen



19: Nordwestseite mit Fenstertür zum Wohnzimmer



20: nordwestliche Grundstücksgestaltung



21: nordwestliche Grundstücksgestaltung



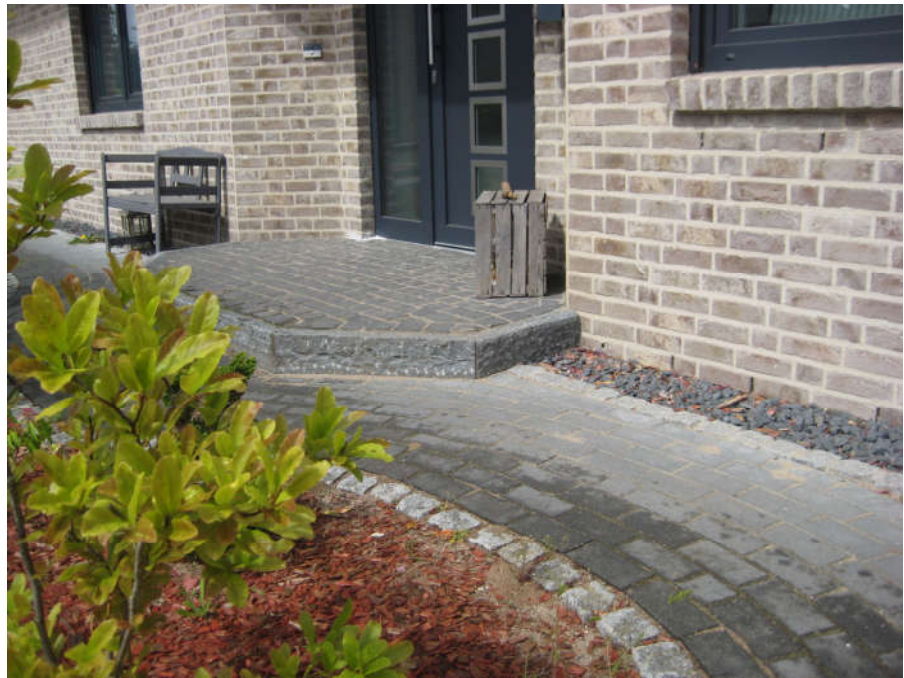
22: unfertige Fläche für Kfz-Stellplätze Nordostseite



23: Nebeneingangstür zum HWR Nordostseite



24: umlaufendes Kiesbett mit Granitpflastereinfassung



25: Weg zum Hauseingang mit Podest



26: Hauseingang



27: Flur mit Haustür



28: Flur mit Türen zu den Schlafzimmern und zum Badezimmer



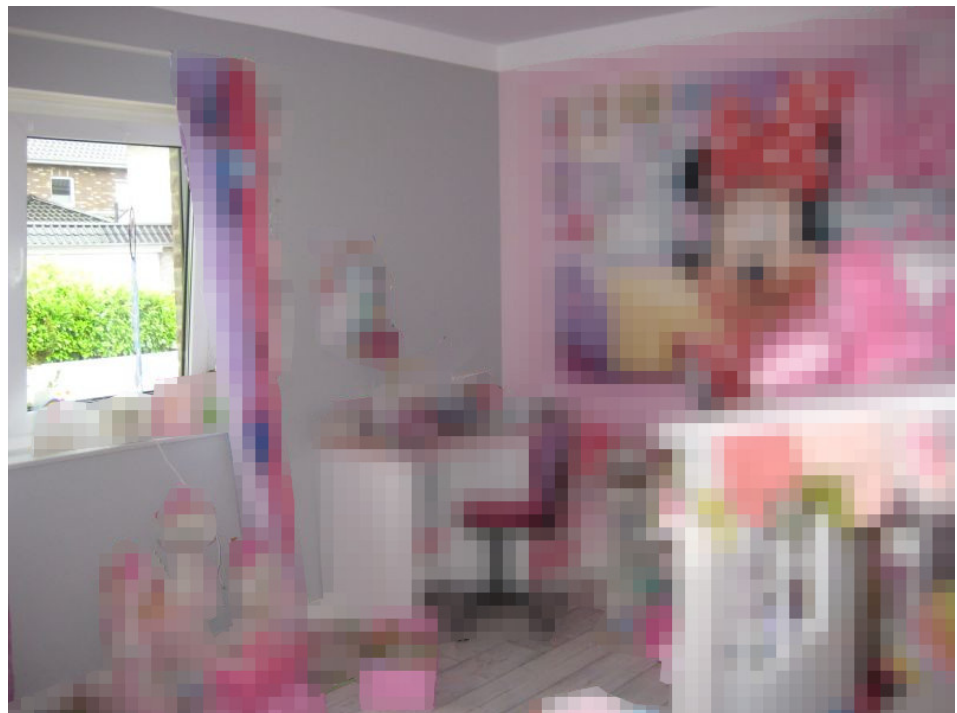
29: Zimmer 1 mit Tür zum Flur



30: Zimmer 1 mit Fenster Südostseite / Straßenseite



31: Zimmer 2 mit Tür zum Flur



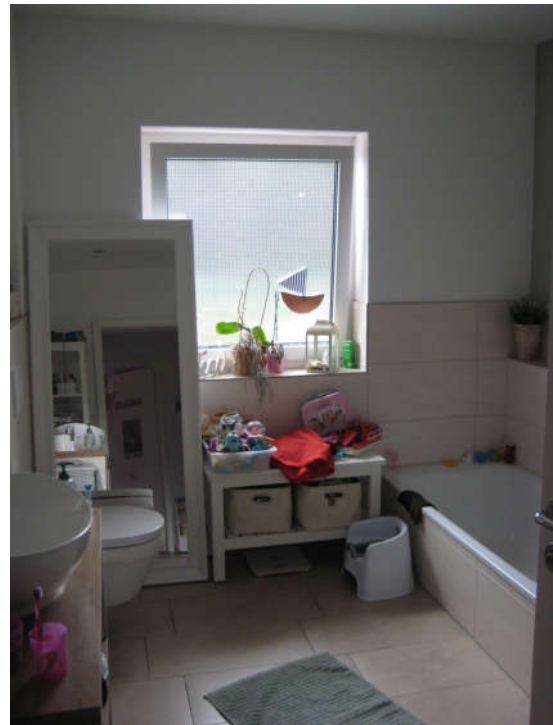
32: Zimmer 2 mit Fenster Südostseite (Straßenseite)



33: Zimmer 3 mit Tür zum Flur



34: Zimmer 3 mit Fenster Nordwestseite



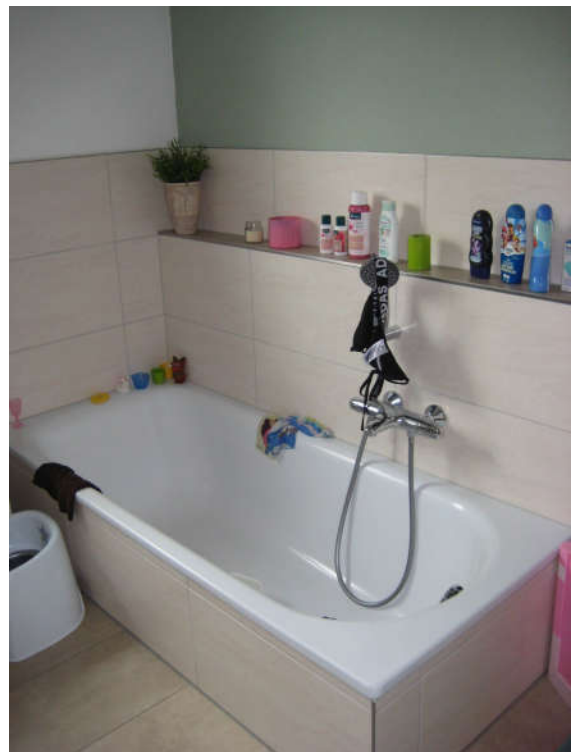
35: Badezimmer mit Fenster Nordwestseite



36: Ausstattung Badezimmer

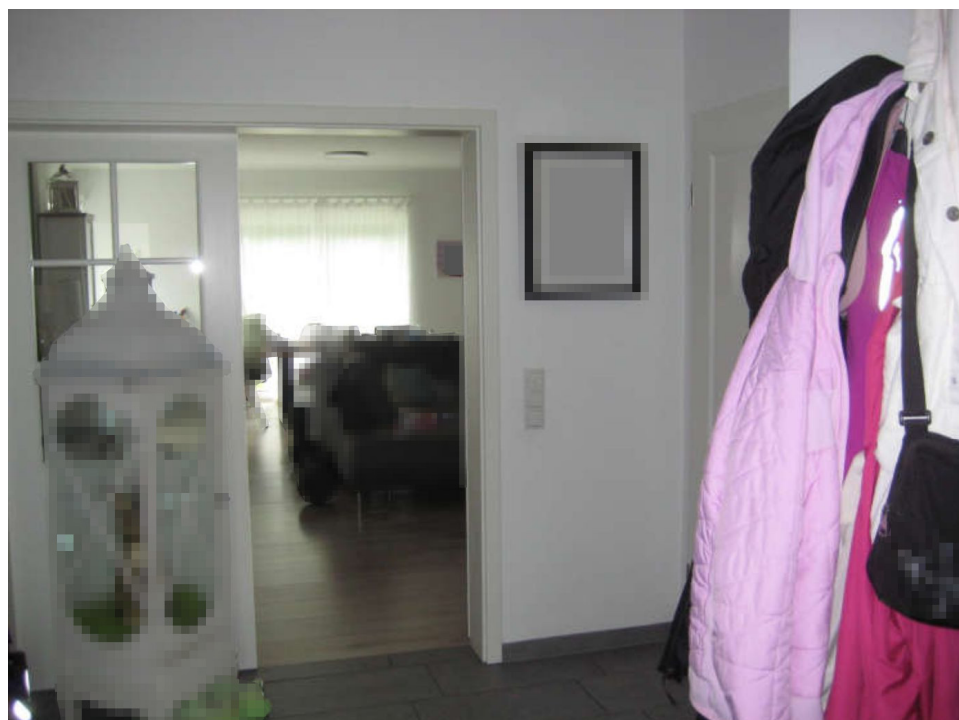


37 und 38: Ausstattung Badezimmer

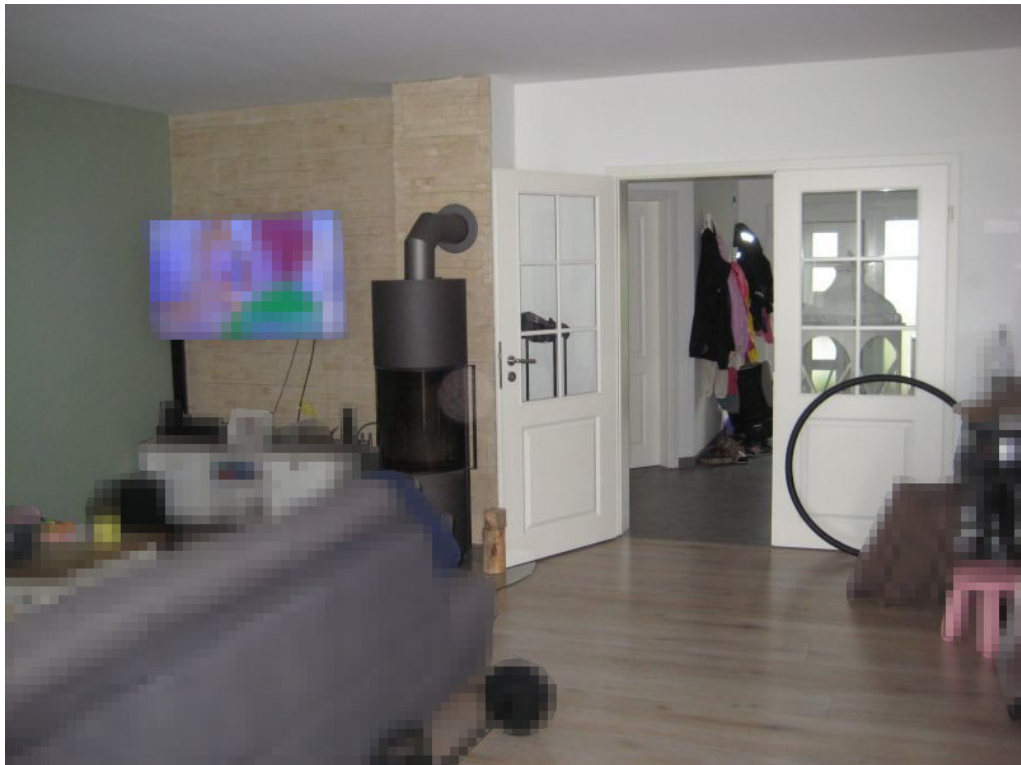




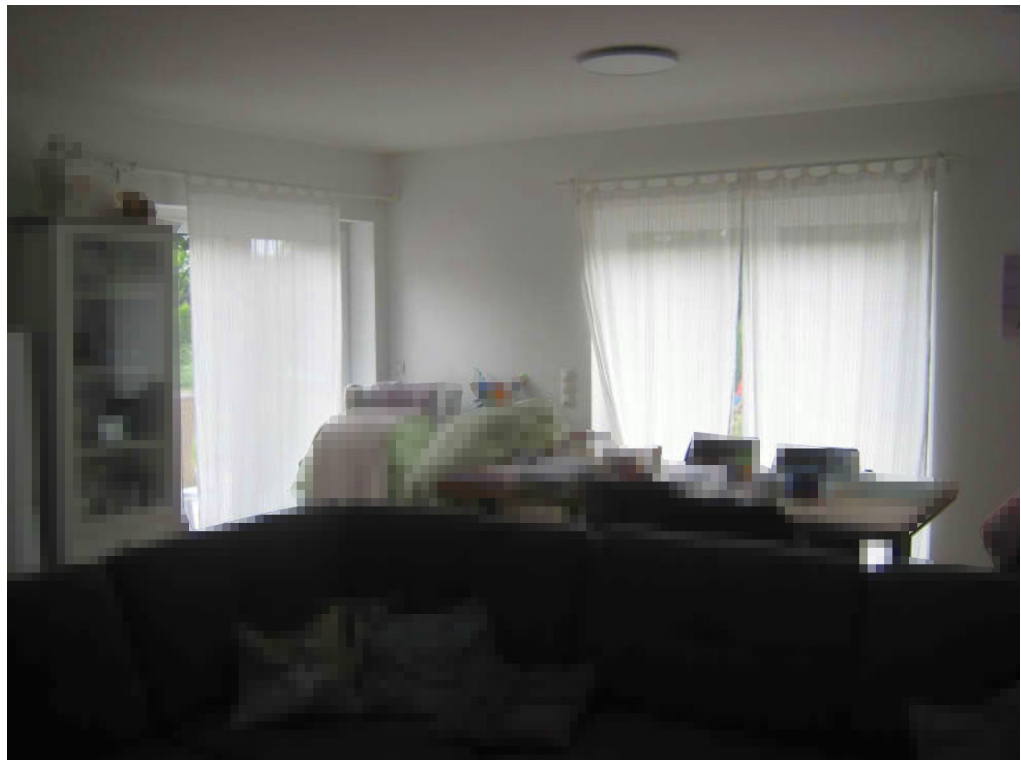
39: Bodendusche im Badezimmer



40: Flur mit Tür zum Wohnzimmer



41: Wohnzimmer mit Tür zum Flur



42: Wohnzimmer mit Fenstertüren Nordwestseite



43: Küche mit Fenstertür Nordwestseite



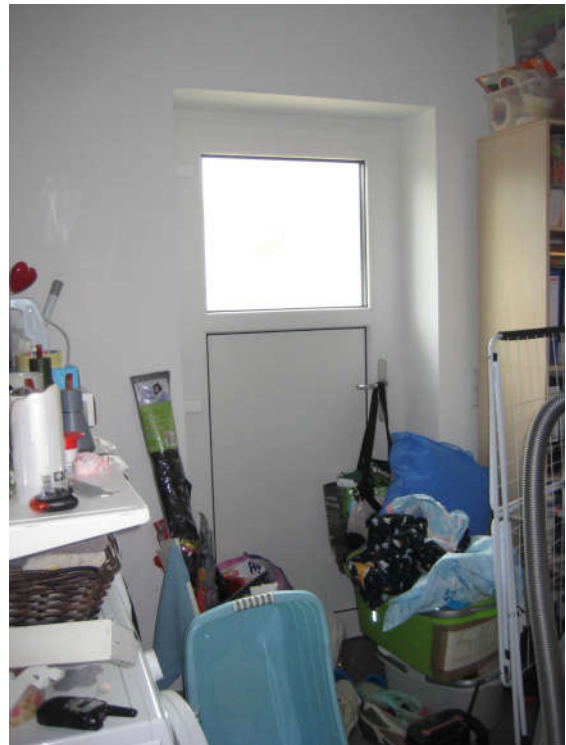
44: Ausstattung Küche



45: WC-Raum mit Fenster Nordostseite



46: Ausstattung WC-Raum



47: HWR mit Außentür Nordostseite



48: Gasheizung



49: Gas- und Wasseranschluss im HWR



50: Stromanschluss im HWR



51 und 52: Einschubtreppe zum Dachboden





53: Blick in den Dachboden



54: Schornstein mit Revisionsöffnung