

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Diese Gutachten besteht aus insgesamt 7 Ausfertigungen mit jeweils 31 Seiten zuzgl. der Anlagen, bestehend aus 18 Seiten. Die Ausfertigungen Nr. 1 bis Nr. 6 erhält das Amtsgericht Bad Segeberg, die 7. Ausfertigung verbleibt in meinem Archiv.
Darüber hinaus erhält das Amtsgericht Bad Segeberg ein Exemplar im pdf- Format

1. Inhaltsverzeichnis:

1. Inhaltsverzeichnis:	2
2. Allgemeines	3
3. Auftraggeber und Auftrag	4
4. Fragestellung des Beweisbeschlusses.....	4
5. Grundlagen des Gutachtens	5
6. Ortstermin	6
7. Allgemeine Angaben / Vorbemerkung.....	7
8. Beschreibung des Gebäudes	8
9. Feststellungen mit Fotodokumentation.....	9
10. Beantwortung der Fragen des Beweisbeschlusses:	26
10.1. Kostenermittlung für die Schadensbeseitigung:	28
11. Zusammenfassung	30
12. Schlussbemerkung	31

Anlagen:

Anlage 1: Grundriss Keller	1Seite
Anlage 2:Kostenschätzung	17 Seiten

Literaturhinweise:

- [1] Plümecke, Preisermittlung von Bauleistungen, Hoch- und Tiefbau
27. Auflage,
- [2] Baukosten Positionen Kostenkennwerte- statistische Kostenkennwerte
für Positionen, BKI Kostenplanung

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

2. Allgemeines

Objekt: Otto-Flath-Str. 10
23795 Bad Segeberg

Antragstellerin:

(Die vorstehende Anschrift sei die aktuelle
Adresse gemäß Auskunft von
während des Ortstermin)

(Die nachfolgende Adresse sei nicht mehr gültig)

**Rechtsanwalt
Antragstellerin:**

Rechtsanwälte

Rechtsanwälte | Fachanwälte

Antragsgegner:

**Rechtsanwalt
Antragsgegner:**

Rechtsanwaltskanzlei

Rechtsanwälte und Notare

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

3. Auftraggeber und Auftrag

Amtsgericht Bad Segeberg

Am Kalkberg 18

23795 Bad Segeberg

Aktenzeichen: **14 K 14/23**

Die Gerichtsakte in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, mit dem Aktenzeichen 14 K 14/23, wurde mir mit Datum vom 28.03.2024 (Eingang am 04.04.2024) durch das Amtsgericht Bad Segeberg zwecks Erstattung eines Gutachtens gemäß Beweisbeschluss vom 28.03.2024 zugestellt. Die Gerichtsakte (1-101) war dem Auftragsschreiben beigelegt.

Die Gerichtsakte habe ich mit Begleitschreiben vom 10. Mai 2024 dem Amtsgericht zurück gereicht.

4. Fragestellung des Beweisbeschlusses

Zweck des Gutachtens ist die Beantwortung der Fragen des Beweisbeschlusses des Amtsgericht Bad Segeberg vom 28.03.2024, inhaltlich wie folgt wiedergegeben:

Es ist eine Schadensbegutachtung hinsichtlich der von dem Gutachter Ole Rintelen vorgetragenen Mängel durchzuführen.

Entsprechend dem Auftragsschreiben vom 28.03.2024 des Amtsgericht Bad Segeberg ist:

Zu dem Verkehrswert- Gutachten des Sachverständigen Ole Rintelen ein Ergänzungsgutachten bezüglich der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Schäden durch die Überflutung im Keller einzuholen.

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

5. Grundlagen des Gutachtens

Grundlagen des Gutachtens sind:

- der dem Sachverständigen durch das Amtsgericht Bad Segeberg mit Beschluss vom 28.03.2024 erteilte Auftrag
- das Auftragsschreiben vom 28.03.2024 des Amtsgericht Bad Segeberg
- die vom Sachverständigen am 25.06.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen durch nichtzerstörende Maßnahmen gewonnenen Erkenntnisse, die im Gutachten näher definiert sind
- die vom Sachverständigen angefertigten Digitalfotos, von denen im nachfolgenden Gutachten ein repräsentativer Ausschnitt wiedergegeben wird.
- die Gerichtsakte des Amtsgericht Bad Segeberg (Blatt 1-101) Geschäftszeichen 14 K 14/23.
- Das Verkehrswert- Gutachten vom 20. Februar 2024 des Sachverständigen Ole Rintelen.

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

6. Ortstermin

Es fand ein Ortstermin statt:

am Dienstag, den 25.06.2024

Mit meinem Fax- Schreiben vom 30.05.2024 hatte ich den Beteiligten 3 Terminvorschläge unterbreitet. Von keiner der Parteien hatte ich dazu eine Rückmeldung erhalten.

Folglich konnte ich gemäß meinem o.g. Schreiben frei in der Termin-Festlegung sein.

Mit meinem Fax- Schreiben vom 11.06.2024 hatte ich den Ortstermin festgelegt und die Parteien dazu eingeladen.

Der Ortstermin fand am Dienstag, den 25. Juli 2024 um 15:00 Uhr statt

Ort: Otto-Flath-Straße 10, 23795 Bad Segeberg

Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend:

Für die Antragstellerin:

während der gesamten Dauer

während der gesamten Dauer

Für den Antragsgegner:

bis ca. 15:15 Uhr

sowie der unterzeichnende Sachverständige

Beginn: ca. 15:00 Uhr

Ende: ca. 16:15 Uhr

Zu Beginn des Ortstermins hatte ich mich kurz vorgestellt und den mir durch das Amtsgericht Bad Segeberg erteilten Auftrag und die Vorgehensweise erläutert. Zur Erfüllung meines Auftrages muss ich die Räumlichkeiten in Augenschein nehmen und sämtliche Raummaße messen.

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

7. Allgemeine Angaben / Vorbemerkung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden durch den unterzeichnenden Sachverständigen für das Gutachten keine zerstörenden Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass 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.

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

8. Beschreibung des Gebäudes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus.

Das Gebäude wurde ca. 1981 errichtet.

Es besteht aus Erdgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist aufgrund der Dachkonstruktion nicht zu Wohnraum ausbaufähig.

Erd- und Dachgeschoss sind in Holztafelbauweise errichtet, die Fassade IM Erdgeschoss wurde mit einem hellen Verblendziegelmauerwerk ausgeführt.

Das Gebäude ist teilunterkellert. Der Keller ist in Massivbauweise mit Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.



Eingangsseite des Gebäudes



Gartenseite des Gebäudes

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

9. Feststellungen mit Fotodokumentation

Entsprechend der Angaben im Verkehrswertgutachten des SV Ole Rintelen soll zum Zeitpunkt seiner Ortsbesichtigung ein Wasserstand von ca. 50 cm im Keller vorhanden gewesen sein.

Während meiner Ortsbesichtigung befand sich kein Wasser mehr im Keller, sodass ich den Keller vollständig betreten konnte und in Augenschein nehmen konnte.

Allerdings war die Schimmelbelastung so stark, dass der Keller nur mit einer FFP2 Maske betreten werden konnte

Bereits beim Öffnen der Kellertreppentür im Erdgeschoss konnte ich einen „beißenden“/ erdig-modrigen Geruch feststellen, was bereits ein erster Hinweis auf eine erhebliche Schimmelpilzbelastung ist.

Im Kellerabgang sowie in allen Kellerräumen war eine starke Schimmelbelastung an sämtlichen Wand-, Fußboden- und Deckenflächen sichtbar. Auch sind sämtliche Einrichtungen und gelagerten Gegenstände sowie alle Bauelemente (z.B. Innentüren) durch Schimmel belastet.

Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt ohne Bauteilöffnungen und/ oder labortechnische Untersuchungen nicht auszuschließen, dass zwischenzeitlich ein Schwammbefall vorliegt. Für derartige Maßnahmen liegt mir kein Auftrag vor.

Eine punktuelle Reinigung bzw. Sanierung ist nicht zielführend. Aufgrund des vorgefundenen Zustand muss der gesamte Keller einer vollständigen Schimmelpilzsanierung unterzogen werden.

Beim Betreten der Kellerräume konnte ich feststellen, dass zu einem früheren Zeitpunkt im gesamten Keller ein Wasserstand von ca. 50 cm vorhanden war.

Auf den nachfolgenden Fotos wird der bauliche Zustand während meiner Ortsbesichtigung dokumentiert.

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 10 von 31



Foto 1
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 2
Ortstermin: 25.06.2024

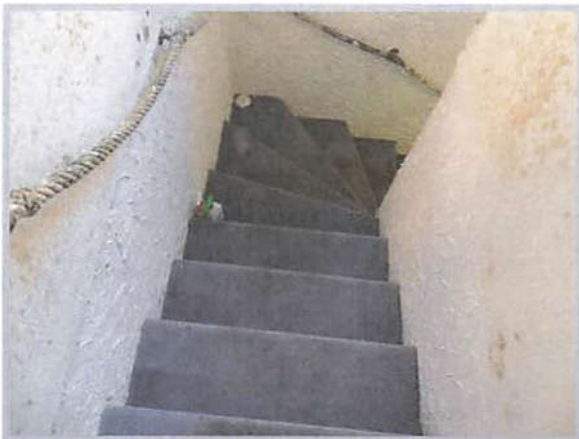


Foto 3
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 4
Ortstermin: 25.06.2024

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 11 von 31



Foto 5
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 6
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 7
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 8
Ortstermin: 25.06.2024

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 12 von 31



Foto 9
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 10
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 11
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 12
Ortstermin: 25.06.2024

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 13 von 31



Foto 13
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 14
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 15
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 16
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 17
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 18
Ortstermin: 25.06.2024

Sachverständigen-Gutachten
Otto-Flath-Str. 10, 23795 Bad Segeberg
ZVS Aufhebung der Gemeinschaft

Datum: 21. August 2024
sbs- Auftrags-Nr. 2024043
Amtsgericht Bad Segeberg, AZ 14K14/23

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 14 von 31



Foto 19
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 20
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 21
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 22
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 23
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 24
Ortstermin: 25.06.2024

Sachverständigen-Gutachten
Otto-Flath-Str. 10, 23795 Bad Segeberg
ZVS Aufhebung der Gemeinschaft

Datum: 21. August 2024
sbs- Auftrags-Nr. 2024043
Amtsgericht Bad Segeberg, AZ 14K14/23

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 15 von 31



Foto 25
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 26
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 27
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 28
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 29
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 30
Ortstermin: 25.06.2024

Sachverständigen-Gutachten
Otto-Flath-Str. 10, 23795 Bad Segeberg
ZVS Aufhebung der Gemeinschaft

Datum: 21. August 2024
sbs- Auftrags-Nr. 2024043
Amtsgericht Bad Segeberg, AZ 14K14/23

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 16 von 31



Foto 31
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 32
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 33
Ortstermin: 25.06.2024

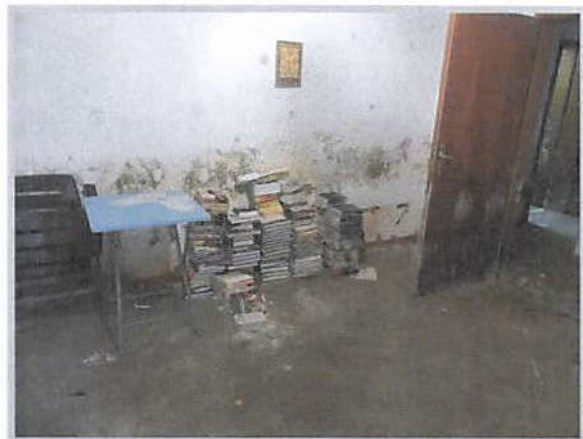


Foto 34
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 35
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 36
Ortstermin: 25.06.2024

Sachverständigen-Gutachten
Otto-Flath-Str. 10, 23795 Bad Segeberg
ZVS Aufhebung der Gemeinschaft

Datum: 21. August 2024
sbs- Auftrags-Nr. 2024043
Amtsgericht Bad Segeberg, AZ 14K14/23

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 17 von 31



Foto 37
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 38
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 39
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 40
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 41
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 42
Ortstermin: 25.06.2024

Sachverständigen-Gutachten
Otto-Flath-Str. 10, 23795 Bad Segeberg
ZVS Aufhebung der Gemeinschaft

Datum: 21. August 2024
sbs- Auftrags-Nr. 2024043
Amtsgericht Bad Segeberg, AZ 14K14/23

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 18 von 31

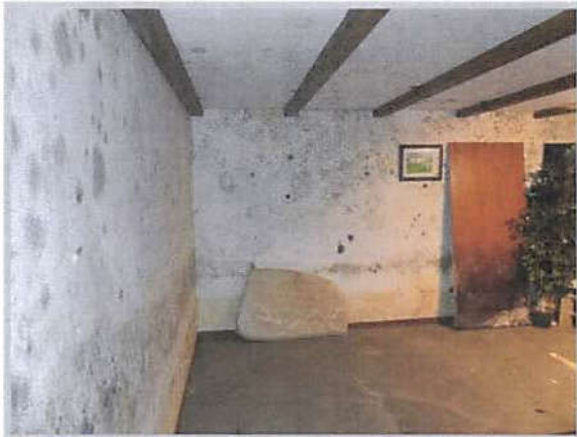


Foto 43
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 44
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 45
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 46
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 47
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 48
Ortstermin: 25.06.2024

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 19 von 31



Foto 49
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 50
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 51
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 52
Ortstermin: 25.06.2024

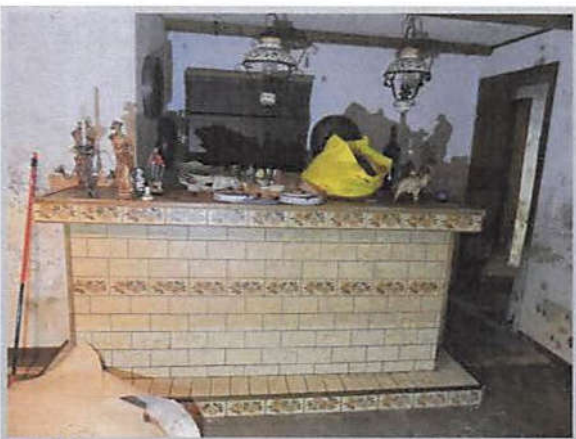


Foto 53
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 54
Ortstermin: 25.06.2024

Sachverständigen-Gutachten
Otto-Flath-Str. 10, 23795 Bad Segeberg
ZVS Aufhebung der Gemeinschaft

Datum: 21. August 2024
sbs- Auftrags-Nr. 2024043
Amtsgericht Bad Segeberg, AZ 14K14/23

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 20 von 31



Foto 55
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 56
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 57
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 58
Ortstermin: 25.06.2024

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 21 von 31



Foto 59
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 60
Ortstermin: 25.06.2024

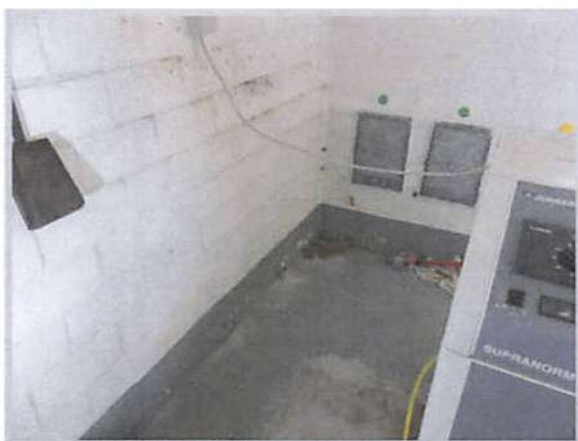


Foto 61
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 62
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 63
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 64
Ortstermin: 25.06.2024

Sachverständigen-Gutachten
Otto-Flath-Str. 10, 23795 Bad Segeberg
ZVS Aufhebung der Gemeinschaft

Datum: 21. August 2024
sbs- Auftrags-Nr. 2024043
Amtsgericht Bad Segeberg, AZ 14K14/23

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 22 von 31



Foto 65
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 66
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 67
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 68
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 69
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 70
Ortstermin: 25.06.2024

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 23 von 31



Foto 71
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 72
Ortstermin: 25.06.2024

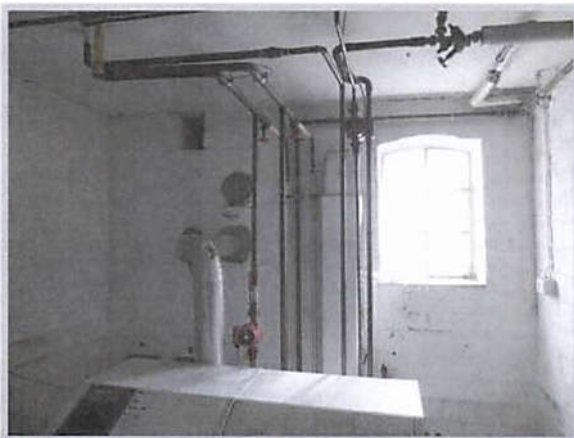


Foto 73
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 74
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 75
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 76
Ortstermin: 25.06.2024

Sachverständigen-Gutachten
Otto-Flath-Str. 10, 23795 Bad Segeberg
ZVS Aufhebung der Gemeinschaft

Datum: 21. August 2024
sbs- Auftrags-Nr. 2024043
Amtsgericht Bad Segeberg, AZ 14K14/23

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 24 von 31



Foto 77
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 78
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 79
Ortstermin: 25.06.2024

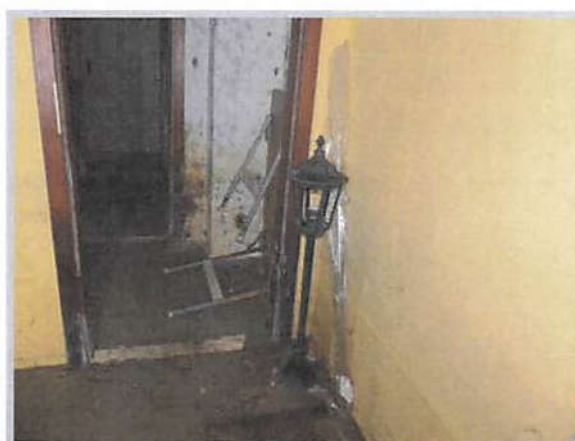


Foto 80
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 81
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 82
Ortstermin: 25.06.2024

Sachverständigen-Gutachten
Otto-Flath-Str. 10, 23795 Bad Segeberg
ZVS Aufhebung der Gemeinschaft

Datum: 21. August 2024
sbs- Auftrags-Nr. 2024043
Amtsgericht Bad Segeberg, AZ 14K14/23

DIRK SPECHT Dipl.-Ing. Sachverständigenbüro

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Seite 25 von 31



Foto 83
Ortstermin: 25.06.2024



Foto 84
Ortstermin: 25.06.2024

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

10. Beantwortung der Fragen des Beweisbeschlusses:

Entsprechend dem Auftragsschreiben vom 28.03.2024 des Amtsgericht Bad Segeberg ist...:

... Zu dem Verkehrswert- Gutachten des Sachverständigen Ole Rintelen ein Ergänzungsgutachten bezüglich der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Schäden durch die Überflutung im Keller einzuholen.

Dazu führte ich eine Ortsbesichtigung mit Inaugenscheinnahme aller Kellerräume und Erstellung eines raumweisen Aufmaßes durch.

Zur vollständigen Beseitigung der Schimmelpilzbelastungen müssen im Keller alle belasteten Materialien freigelegt, ausgebaut und beseitigt werden.

Folgende Maßnahmen sind zur vollständigen Schadensbeseitigung erforderlich:

- Abschotten der belasteten Bereiche (Schwarzbereiche) von den unbelasteten Bereichen (Weißbereich)
- Auslagern und Entsorgen sämtlicher Möbel und Einrichtungsgegenstände aus dem Schwarzbereich
- Ausbau und Entsorgen aller Innentüren und Sanitärobjekte usw.
- Schutz von verbleibenden Bauteilen, wie z.B. Fenster, Treppe usw.
- Rückbau und fachgerechte Entsorgung der Fußbodenaufbauten
- Tapete/ Anstrich und Wandputz bzw. Wandfliesen vollständig bis auf das Mauerwerk entfernen
- Reinigung und Desinfektion der freigelegten Bauteile
- Lieferung und Wiedereinbau der Konstruktionen/ Bauteile
- Feinreinigung sämtlicher Oberflächen
- Freimessung nach Fertigstellung sämtlicher Arbeiten als Nachweis für eine erfolgreiche Sanierung.

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Schimmelpilzsporen bereits auf das Erdgeschoss ausgeweitet haben.

Aus diesem Grunde ist im Erdgeschoss nach dem Ausräumen (und Entsorgen) sämtlicher Möbel und Einrichtungsgegenstände an allen Wand-, Fußboden- und Deckenflächen eine sorgfältige Reinigung und Desinfektion durchzuführen.

Abschließend, nach Durchführung sämtlicher Maßnahmen muss eine Freimessung als Nachweis für eine erfolgreiche Sanierung durchgeführt werden.

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

10.1. Kostenermittlung für die Schadensbeseitigung:

Auf der Grundlage meiner bisher gewonnenen Kenntnisse habe ich die voraussichtlich anfallenden Gesamtkosten für die Instandsetzung der Schäden im Keller des Gebäudes mit

Netto	102.178,53	EURO
zuzgl. 19 % MwSt.	19.413,92	EURO
Brutto Gesamt	121.592,45	EURO
gerundet 122.000,00 EURO		

ermittelt.

Die in den Gesamtkosten berücksichtigten Einzelleistungen sind in der als Anlage 2 beigefügten Kostenschätzung aufgeführt.

Angaben zur Kostenschätzung.

Die Kostenermittlung ist im Rahmen der Gutachtenerstellung nur überschlägig zu ermitteln. Für eine exakte Kostenermittlung ist ein Ausschreibungsverfahren unter Einbeziehung mehrerer Fachunternehmen erforderlich.

Die Grundlage für die tatsächlich anfallenden Kosten kann nur durch Einholung von aktuellen Preisanfragen/ Ausschreibungen geschehen. Dazu bedarf es auch weiterer Informationen und Planungen und ggfls. auch weitere Bauteilöffnungen.

Grundlage der nachfolgenden Kostenschätzung sind ortsübliche und auskömmliche Preise, die bauüblichen und zum Teil deutlichen Schwankungen/ Preisunterschieden im Vergleich einzelner Anbieter ausgesetzt sein können.

Die Kosten- und Zeitansätze basieren, falls nicht anders angegeben, auf der langjährigen Praxiserfahrung des unterzeichnenden Sachverständigen im Bereich von Baukalkulationen, Ausschreibungen und Bauleitung.

Ergänzend zu den Erfahrungswerten werden in Einzelfällen auch die Kalkulationsvorgaben (Zeitwertvorgaben) einschlägiger Fachliteratur, wie z.B. "Plümecke- Preisermittlung von Bauleistungen" [1] bzw. „Baukosten Positionen Kostenkennwerte- statistische Kostenkennwerte für Positionen, BKI Kostenplanung" [2] herangezogen.

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

Aufgrund regionaler und saisonaler Schwankungen können bei vergleichbaren Leistungen Preisunterschiede einzelner Angebote mit erheblichen Spannen von 20% - 40% beobachtet werden.

Es besteht die Möglichkeit, die durchzuführenden Maßnahmen auf Grundlage eines Sanierungsplanes genauer zu planen und durch Einholung gezielter Firmenangebote die tatsächlichen Kosten zu ermitteln.

Im Rahmen dieses Gutachtens kann eine derartige Leistung nicht erbracht werden.

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

11. Zusammenfassung

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft wurde durch den Sachverständigen Herrn Ole Rintelen ein Verkehrswert- Gutachten erstellt. Zum Zeitpunkt seines Ortstermins befand sich im Keller ein Wasserstand von ca. 50 cm, sodass der Keller zu dem Zeitpunkt nicht betreten werden konnte.

Während meiner Ortsbesichtigung war im Keller kein Wasser mehr vorhanden.

Der gesamte Keller konnte durch mich in Augenschein genommen werden.

Der gesamte Keller ist erheblich durch Schimmelpilz belastet.

Zur Sanierung/ Instandsetzung kommt nur eine vollständige Schimmelpilzsanierung in Betracht.

Dazu müssen sämtliche Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie alle gelagerten Gegenstände ausgebaut und entsorgt werden.

Weiterhin sind alle Wand- und Bodenbeläge bis auf die tragende Konstruktion zurückzubauen, bevor die Wiederherstellung erfolgen kann.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Schimmelsporen bereits aus das Erdgeschoss ausgeweitet haben.

Nach erfolgter Sanierung des Kellergeschosses sollten im Erdgeschoss ebenfalls alle Wand-, Fußboden- und Deckenflächen desinfiziert und gereinigt werden.

Der Sanierungserfolg ist durch eine Freimessung (Raumluftmessung) nachzuweisen.

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch die Handwerkskammer Lübeck für das Maurer- und Betonbauerhandwerk
- DEKRA- zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung D1 – D1Plus – D2 – D3
- Gebäudeenergieberater (HWK)

12. Schlussbemerkung

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Für weitergehende Planungen, Beratungen und Untersuchungen sowie für eine baubegleitende Qualitätsüberwachung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Das Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift des Sachverständigen gültig. Es darf nicht vervielfältigt werden. Sollten zusätzlich, abweichend von der vertraglich vereinbarten Anzahl der Exemplare, weitere Ausfertigungen des Gutachtens benötigt werden, sind sie beim Sachverständigen anzufordern.

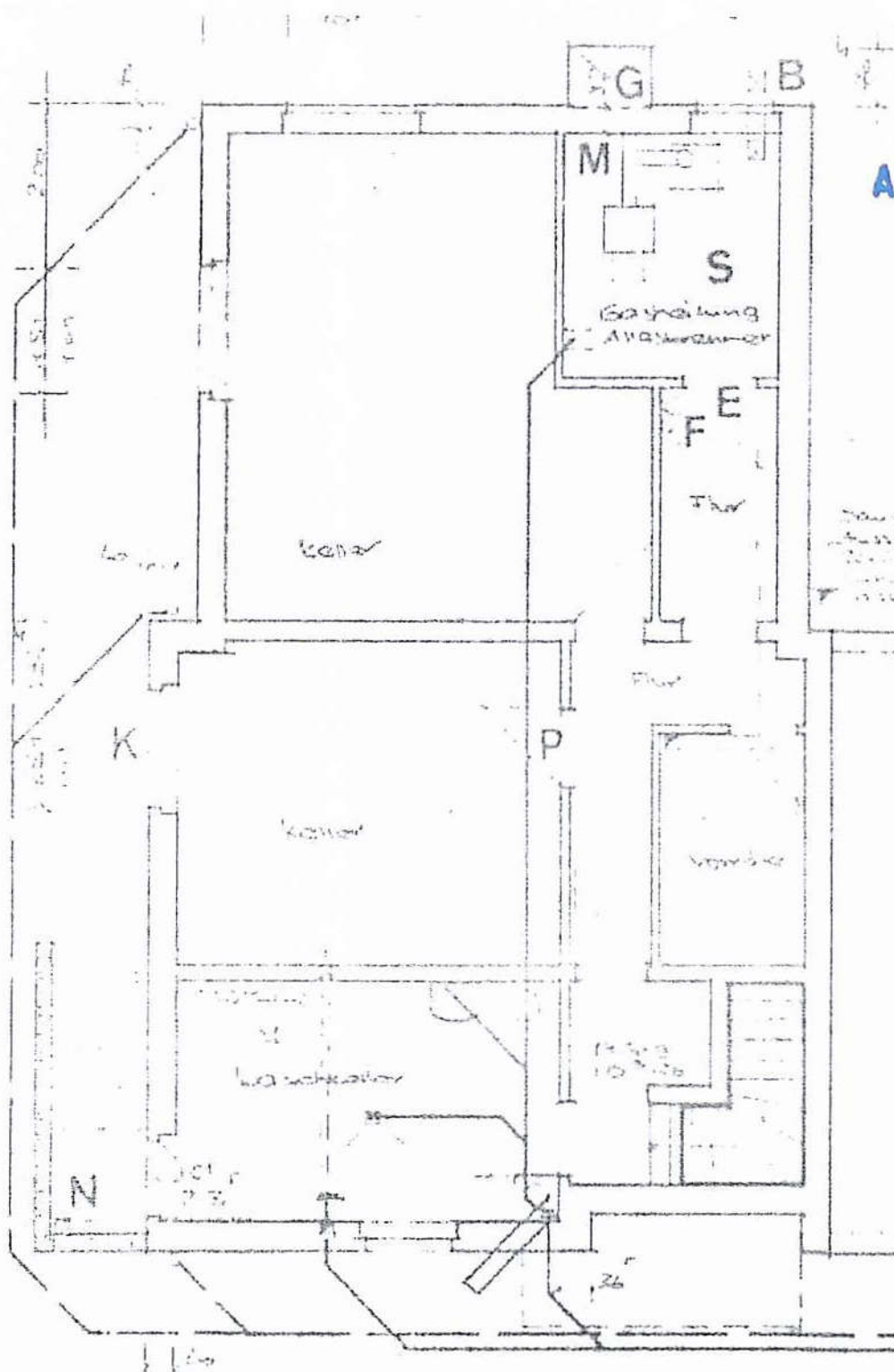
Die dem Sachverständigen überlassenen Unterlagen und Materialien sowie eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden im Büro des Sachverständigen archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre.

Vorstehendes Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen neutral und objektiv erstattet, unter Beachtung der Pflichten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Bad Segeberg, den 21. August 2024

Dirk Specht





Grundriss Kellergeschoss

sbs Bau Sachverständigenbüro
Dirk Specht
Dipl. Ing.
Am Apfelgarten 22
23795 Bad Segeberg

Kostenschätzung

Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
23795 Bad Segeberg
Sanierung Wasserschaden im Keller
Amtsgericht SE, Az.: 14 K 14/23

Projekt-Nr. SV-24-043

Seite: 1
Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
01	Baustelleneinrichtung/ Allgemeinkosten Schutzausrüstung			
01.0010	Für Baustelleneinrichtung, Absperrungen, Maschinen- und Gerätepauschale sowie für anteilige Fahrtkosten			
	1,000	Psch	2.950,71	2.950,71
01.0020	Baustellen- Miet- WC anliefern, aufstellen später wieder abfahren			
	1,000	Stck	68,25	68,25
01.0030	Wochen Vorhaltung Baustellen- Miet- WC, Mindestzeitraum 15 Wochen, es werden immer volle Wochen berechnet			
	8,000	Stck	34,45	275,60
01.0040	Staubdichtes Abschotten des Erdgeschosses im Bereich der Treppe			
	1,000	Stck	334,55	334,55
Übertrag				3.629,11

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
 Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
 23795 Bad Segeberg
 Sanierung Wasserschaden im Keller
 Amtsgericht SE, Az.: 14 K 14/23
 i.S.

Seite: 2
 Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
			Übertrag	3.629,11
01.0060			Eingangstüren im EG und KG beidseitig mit Hartfaserplatten und Folien zum Schutz gegen Beschädigung abkleben und verkleiden und später wieder beseitigen	
	2,000	Stck	157,84	315,68
01.0070			Stunden eines Elektroinstallateurs für Herrichtung eines Baustromanschlusses und Trennen der Hausinstallation einschl. späterer Wiederherstellung	
	5,000	Stck	65,00	325,00
01.0080			Schutzmaßnahmen im Zuge der Rückbauarbeiten aufgrund der vorhandenen Schimmelpilzbelastung, einschl Herstellen der erforderlichen Schleusen, zur Trennung der Schwarz- Weißbereiche, Aufstellen und Betreiben der erforderlichen HEPA- Absaug-/ Unterdruckanlagen sowie Tragen der berufsgenossenschaftlich vorgeschriebenen persönlichen Schutzausrüstung	
	1,000	Psch	1.894,96	1.894,96
01			Baustelleneinrichtung/ Allgemeinkosten Schutzausrüstung	6.164,75

Übertrag 6.164,75

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
 Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
 23795 Bad Segeberg
 Sanierung Wasserschaden im Keller
 Amtsgericht SE, Az.: 14 K 14/23

Seite: 3
 Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
--------------	-------	----	--------------------	-------------------

Übertrag 6.164,75

02 Räumung der gelagerten Gegenstände

02.0010 Stunden Facharbeiter für das Räumen aller
 Einrichtungsgegenstände, Möbel und Inventar und
 sonstige gelagerte Gegenstände
 24,000 Stck 65,00 1.560,00

02.0020 Gestellung eines Containers zur Entsorgung aller
 geräumte Gegenständen, einschl. Abfuhr und
 Entsorgungskosten
 1,000 Psch 1.250,00 1.250,00

02 Räumung der gelagerten Gegenstände 2.810,00

Übertrag 8.974,75

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
 Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
 23795 Bad Segeberg
 Sanierung Wasserschaden im Keller
 Amtsgericht SE. Az.: 14 K 14/23

Seite: 4
 Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
--------------	-------	----	--------------------	-------------------

Übertrag 8.974,75

03 Rückbau

03.0010 Innentüren einschl. Futter und Bekleidung ausbauen,
 transportieren und entsorgen
 7,000 Stck 163,55 1.144,85

03.0020 Zementestrich als Verbundestrich einschl.
 Bodenfliesen, Gesamtstärke bis ca. 5 cm abbrechen
 und den Schutt transportieren und entsorgen
 95,000 m2 33,20 3.154,00

03.0030 Fussleisten demontieren und den Schutt beseitigen
 20,000 lfdm 12,15 243,00

03.0040 Wandputz vollständig auf gesamte Höhe abstemmen
 und den Schutt entsorgen
 230,000 m2 37,08 8.528,40

03.0050 Anstriche auf ungeputzten Wänden vollflächig
 beseitigen
 60,000 m2 31,96 1.917,60

03 Rückbau 14.987,85

Übertrag 23.962,60

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
 Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
 23795 Bad Segeberg
 Sanierung Wasserschaden im Keller
 Amtsgericht SE, Az.: 14 K 14/23

Seite: 5
 Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
--------------	-------	----	--------------------	-------------------

Übertrag 23.962,60

04 Reinigung Desinfektion

04.0010 Reinigung aller Wand- + Bodenflächen durch
 Absaugen mit einem Hepa- Sauger, nach Abschluss
 der Rückbauarbeiten +kompletter Demontage aller
 belasteten Bauteile
 500,000 m2 6,92 3.460,00

04.0020 Stunden Einsatz eines Sanierungs- Facharbeiters zur
 Feinreinigung und Desinfektionsarbeiten im Keller
 Sämtliche Wand,- Fußboden- und Deckenflächen mehrmals
 desinfizierend reinigen
 40,000 Stck 65,00 2.600,00

04.0030 Stunden Einsatz eines Sanierungs- Facharbeiters zur
 Feinreinigung und Desinfektionsarbeiten im
 Erdgeschoss
 Sämtliche Wand,- Fußboden- und Deckenflächen mehrmals
 desinfizierend reinigen
 40,000 Stck 65,00 2.600,00

04.0040 Materialien für die Reinigung liefern
 1,000 Psch 400,00 400,00

04 Reinigung Desinfektion 9.060,00

Übertrag 33.022,60

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
23795 Bad Segeberg
Sanierung Wasserschaden im Keller
Amtsgericht SE. Az.: 14 K 14/23

Seite: 6
Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
--------------	-------	----	--------------------	-------------------

Übertrag 33.022,60

05 Putzarbeiten

05.0010 Sulfatbeständigen Sanierputz einschl. Vorbereitung
des Untergrundes und vorherigem Spritzbewurf und
Feinputz auf Wandflächen
230,000 m2 127,78 29.389,40

05 Putzarbeiten 29.389,40

Übertrag 62.412,00

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
 Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
 23795 Bad Segeberg
 Sanierung Wasserschaden im Keller
 Amtsgericht SE, Az.: 14 K 14/23

Seite: 7
 Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
--------------	-------	----	--------------------	-------------------

Übertrag 62.412,00

06 Estricharbeiten

06.0010 Abklebung der Bodenplatte als Schutz gegen
 aufsteigende Feuchtigkeit mit Schweißbahn G 200 DD
 95,000 m2 34,29 3.257,55

06.0020 Zementestrich als Verbundestrich bzw. Gleitestrich
 auf vorh. Abklebung liefern und herstellen,
 Estrichdicke ca. 6 cm
 95,000 m2 38,98 3.703,10

06 Estricharbeiten 6.960,65

Übertrag 69.372,65

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
 Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
 23795 Bad Segeberg
 Sanierung Wasserschaden im Keller
 Amtsgericht SE, Az.: 14 K 14/23

Seite: 8
 Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
--------------	-------	----	--------------------	-------------------

Übertrag 69.372,65

07 Fliesenarbeiten

07.0010	Wandfliesen liefern, Format 15x20 cm, 13,000 m2	25,00	325,00
07.0020	Bodenfliesen liefern, Format 20 x 20 cm 2,000 m2	30,00	60,00
07.0030	Wandbelag im Dünnbett auf vorhandenen Putz verlegen, Fliesenformat: 15 x 20 cm 13,000 m2	87,49	1.137,37
07.0040	Bodenbelag im Dünnbett auf vorhandenen Estrich verlegen, Fliesenformat: 15 x 20 cm 2,000 m2	73,61	147,22
07.0050	Messing- Trennschiene liefern und an Übergängen unterschiedlicher Beläge einbauen 1,000 lfdm	26,25	26,25
07.0060	Elastische Fugen passend zum Bodenbelag herstellen 5,600 lfdm	20,18	113,01
07	Fliesenarbeiten		1.808,85

Übertrag 71.181,50

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
 Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
 23795 Bad Segeberg
 Sanierung Wasserschaden im Keller
 Amtsgericht SE, Az.: 14 K 14/23

Seite: 9
 Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
--------------	-------	----	--------------------	-------------------

Übertrag 71.181,50

08 Heizungsinstallation

08.0010	Demontage + Entsorgung des vorh. Heizkessels	1,000	Stck	450,00	450,00
08.0020	Gas- Brennwertkessel z.B Vaillant ecoVIT Exklusiv liefern	1,000	Stck	4.750,00	4.750,00
08.0030	Warmwasserspeicher 120 ltr Inhalt liefern	1,000	Stck	1.650,00	1.650,00
08.0040	Witterungsgeführte Heizungsregelung liefern	1,000	Stck	650,00	650,00
08.0050	Erweiterungsmodul VR 71 liefern	1,000	Stck	320,00	320,00
08.0060	Kessel- Sicherheitsgruppe bis 50 KW liefern	1,000	Stck	160,00	160,00
08.0070	Gasgerätehahn 1" liefern	1,000	Stck	85,00	85,00
08.0080	Speicher- Lade Set liefern	1,000	Stck	775,00	775,00
08.0090	Rohrgruppe mit Pumpe liefern	1,000	Stck	850,00	850,00
08.0100	Punpenkugelhahn liefern	1,000	Stck	40,00	40,00
08.0110	Luft- Abgagssystem mit Abgasleitung DN 80 liefern	1,000	Stck	1.050,00	1.050,00

Übertrag 81.961,50

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
 Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
 23795 Bad Segeberg
 Sanierung Wasserschaden im Keller
 Amtsgericht SE, Az.: 14 K 14/23

Seite: 10
 Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
			Übertrag	81.961,50
08.0120			Lohnkosten für die Montage und Inbetriebnahme der Heizungsanlage	
	1,000	Stck	4.500,00	4.500,00
08.0130			Kondensatwasserablauf einschl. Zubehör und Kondensatpumpe liefern und montieren	
	1,000	Stck	300,00	300,00
08.0140			Membranausdehnungsgefäß 50 ltr. liefern und montieren	
	1,000	Stck	150,00	150,00
08.0150			SYR Füllkombination liefern und montieren	
	1,000	Stck	350,00	350,00
08.0160			HeizungsfILTER / Schlammabscheider liefern und montieren	
	1,000	Stck	370,00	370,00
08.0170			Brauchwasserpumpe einschl. Regelthermostat liefern und montieren	
	1,000	Stck	320,00	320,00
08.0180			Kondensatablauf einschl Anschlussflansch und Form- und Verbindungsstücke liefern und montieren	
	1,000	Stck	120,00	120,00
08.0190			Antragsstellung beim Gasversorgungsunternehmen	
	1,000	Stck	150,00	150,00
08			HeizungsrInstallation	17.040,00

Übertrag 88.221,50

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
 Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
 23795 Bad Segeberg
 Sanierung Wasserschaden im Keller
 Amtsgericht SE, Az.: 14 K 14/23

Seite: 11
 Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
--------------	-------	----	--------------------	-------------------

Übertrag 88.221,50

09 Sanitärinstallation

09.0010	Demontage und Entsorgung der vorhandenen Objekte aus dem Gäste-WC im Keller			
	1,000	Psch	250,00	250,00
09.0020	Waschtisch 600 x 445 mm, Farbe weiß einschl. Anschluss-Set und Standventil liefern			
	1,000	Stck	200,00	200,00
09.0030	Tiefspül-WC einschl. WC-Sitz, Spülkasten und Anschluss-Set liefern			
	1,000	Stck	300,00	300,00
09.0040	Lohnkosten für die Montage und Inbetriebnahme der Sanitärobjekte			
	1,000	Psch	400,00	400,00

09 Sanitärinstallation 1.150,00

Übertrag 89.371,50

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
 Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
 23795 Bad Segeberg
 Sanierung Wasserschaden im Keller
 Amtsgericht SE, Az.: 14 K 14/23

Seite: 12
 Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
--------------	-------	----	--------------------	-------------------

Übertrag 89.371,50

10 Elektroinstallation

10.0010 Stunden eines Installateurs zur Demontage und
 Entsorgung aller Schalter, Steckdosen usw.
 20,000 Stck 65,00 1.300,00

10.0020 Materialkosten für die Lieferung neuer Steckdosen,
 Schalter u. dgl.
 1,000 Psch 250,00 250,00

10.0030 Stunden eines Installateurs zur Re- Montage neuer
 Steckdosen, Schalter u.dgl. und Prüfung der
 gesamten Installation
 30,000 Stck 65,00 1.950,00

10 Elektroinstallation 3.500,00

Übertrag 92.871,50

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
 Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
 23795 Bad Segeberg
 Sanierung Wasserschaden im Keller
 Amtsgericht SE. Az.: 14 K 14/23

Seite: 13
 Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
--------------	-------	----	--------------------	-------------------

Übertrag 92.871,50

11 Tischlerarbeiten

11.0010	Innentüren einschl. Futter und Bekleidung ind furnierter Ausführung liefern und einbauen, einschl. Drückergarnitur im Wert von 25,00 EURO/Tür			
	7,000	Stck	275,63	1.929,41

11	Tischlerarbeiten			<u>1.929,41</u>
----	------------------	--	--	-----------------

Übertrag 94.800,91

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
 Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
 23795 Bad Segeberg
 Sanierung Wasserschaden im Keller
 Amtsgericht SE, Az.: 14 K 14/23

Seite: 14
 Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
--------------	-------	----	--------------------	-------------------

Übertrag 94.800,91

12 Malerarbeiten

12.0010	Schutzmaßnahmen wie z.B. Fußbodenflächen vollflächig mit Abdeckvlies abdecken und schützen, Fenster, Türen und Fußleisten abkleben	1,000	Psch	330,12	330,12
12.0020	Wand- und Deckenanstrich mit Silikatfarbe vollflächig herstellen, schl. Grund- und Schlußanstrich	405,000	m2	9,50	3.847,50
12.0030	Stunden eines Malergesellen für Ausbesserungsarbeiten kleiner Beschädigung an vorhandenen Wandflächen	10,000	Stck	65,00	650,00
12.0040	Materialkostenpauschale für vorgenannte Ausbesserungsarbeiten	1,000	Psch	100,00	100,00

12 Malerarbeiten 4.927,62

Übertrag 99.728,53

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
23795 Bad Segeberg
Sanierung Wasserschaden im Keller
Amtsgericht SE. Az.: 14 K 14/23

Seite: 15
Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
--------------	-------	----	--------------------	-------------------

Übertrag 99.728,53

13 Bau- Endreinigung

13.0010	Stunden Reinigungspersonal Vorarbeiter für die gesamten Bauendreinigung im Erdgeschoss mit Wischen aller Oberflächen und Fenstereinigung	20,000	Stck	55,00	1.100,00
---------	--	--------	------	-------	----------

13.0020	Verbrauchsmaterialien für die Reinigung	1,000	Psch	100,00	100,00
---------	---	-------	------	--------	--------

13	Bau- Endreinigung				<u>1.200,00</u>
----	-------------------	--	--	--	-----------------

Übertrag 100.928,53

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
 Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
 23795 Bad Segeberg
 Sanierung Wasserschaden im Keller
 Amtsgericht SE, Az.: 14 K 14/23

Seite: 16
 Datum: 20.08.2024

Ordnungszahl	Menge	ME	Einh.Preis in €	Ges.Preis in €
--------------	-------	----	--------------------	-------------------

Übertrag 100.928,53

14 Freimessung Schimmelpilzsanierung

14.0010 Freimessung zum Nachweis der erfolgreich
 durchgeführten Schimmelpilzsanierung herstellen
 und dokumentieren
 1,000 Psch 1.250,00 1.250,00

14 Freimessung Schimmelpilzsanierung 1.250,00

Netto-Summe in € 102.178,53

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
sbs Sachverständigenbüro

Projekt-Nr. SV-24-043
Bauvorhaben Otto-Flath-Straße 10,
23795 Bad Segeberg
Sanierung Wasserschaden im Keller
Amtsgericht SE, Az.: 14 K 14/23

Seite: 17
Datum: 20.08.2024

SUMMEN - ZUSAMMENSTELLUNG

01	Baustelleneinrichtung/ Allgemeinkosten Schutzausrüstung	6.164,75
02	Räumung der gelagerten Gegenstände	2.810,00
03	Rückbau	14.987,85
04	Reinigung Desinfektion	9.060,00
05	Putzarbeiten	29.389,40
06	Estricharbeiten	6.960,65
07	Fliesenarbeiten	1.808,85
08	Heizungsinstallation	17.040,00
09	Sanitärinstallation	1.150,00
10	Elektroinstallation	3.500,00
11	Tischlerarbeiten	1.929,41
12	Malerarbeiten	4.927,62
13	Bau- Endreinigung	1.200,00
14	Freimessung Schimmelpilzsanierung	1.250,00

Netto-Summe in € 102.178,53

Netto	Steuersatz Bez.	%-Satz	MwSt	Brutto
102.178,53	Mehrwertsteuer	19,00	19.413,92	121.592,45

Gesamtkosten in € 121.592,45

Bad Segeberg, den 20.08.2024

Dirk Specht
Dipl.- Ing.
Sachverständigenbüro
Bad Segeberg





Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18

23795 Bad Segeberg

20. Februar 2024
AZ 14 K 14/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in
23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024:

175.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

**Wertermittlungs-
stichtag** 01.02.2024

Ortsbesichtigung 01.02.2024

**Grundstücks-
daten** Gemarkung Klein Niendorf, Flur: 5; Flurstück(e): 183; Größe: 982 m²
Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

postal. Anschrift 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10

Eigentümer 1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - Anteil 2/10 -
2.1 aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
2.2 aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
- zu 2.1 - 2.2 in Erbengemeinschaft zu 8/10 Anteil -

Nutzer Das Wertermittlungsobjekt ist seit einiger Zeit unbewohnt und wurde zuvor zu Wohnzwecken eigengenutzt. Zum Zeitpunkt des Ortsbesichtigungstermins war das Objekt unbeheizt; der Keller stand am Ortsbesichtigungstermin unter Wasser und konnte deshalb nicht besichtigt werden. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

**Objekt-
beschreibung** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1981 errichtetes, freistehendes Einfamilienhaus. Das eingeschossige, teilunterkellerte Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist in Holztafelbauweise als Fertigteilhaus der Firma „Kampa“ errichtet worden. Der Keller ist in Massivbauweise errichtet. Die Fassade ist mit einem Verblendmauerwerk versehen, z.T. mit Profilholzverkleidung kombiniert. Giebeldreiecke mit Schieferverkleidung. Die Fenster sind aus Holz überwiegend mit Einfachverglasung, Rollläden vorhanden. Das Satteldach in Holzkonstruktion ist mit Betondachsteinen eingedeckt.

Hinweis: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fertigteilhaus in Holztafelbauweise. In Fertigteilhäusern aus dem gegebenen Baujahr sind tlw. gesundheitsbeeinträchtigende Holzschutzmittel u.a. Lindan, Formaldehyd, PCB sowie asbesthaltige Baustoffe verwendet worden. Untersuchungen auf gesundheitsbeeinträchtigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Diese sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen durchzuführen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Garage mit Abstellraum in massiver Mauerwerksbauweise, Bj. ca. 1981, Abmessungen gem. Planunterlagen ca. 7,99 m x 3,49 m. Die Fassade ist, wie das Wohnhaus, mit Verblendmauerwerk versehen. Stahlschwinger, Flachdach vermutlich mit Bitumeneindeckung o. ä..

Die Wohnfläche beträgt gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte und überschlägiger Überprüfung und Plausibilisierung am Ortsbesichtigungstermin rd. 140 m².

Ausstattung:

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt gem. ungeprüfter Angabe der Miteigentümerin über eine Gaszentralheizung (Bj. 1981). Sanitäre Anlagen (ein Duschbad und ein Duschbad „en suite“) in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität (auskunftsgemäß wurden die Bäder ca. 2013/14 erneuert). Einbauküche in durchschnittlicher bis guter Ausstattung und Qualität (Baujahr auskunftsgemäß ca. 2015).

Allgemein- beurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem überwiegend baujahresentsprechenden, vernachlässigten Zustand mit erheblichem Instandhaltungsstau.

Besonderheiten

Der Keller stand am Ortsbesichtigungstermin unter Wasser. Aufgrund des ca. 0,5 Meter hohen Wasserstands im Kellergeschoss konnte das Kellergeschoss nicht besichtigt werden. Es lief hörbar Wasser aus der Leitung. Hierfür wird im Gutachten ein Risikoabschlag unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

Hinsichtlich des geschätzten Abschlags für das überflutete Kellergeschoss wird dringend die Untersuchung durch einen Sondersachverständigen für Bauschäden geraten.

Ermittelte Werte

Bodenwertanteil:	183.000 €
marktangepasster Sachwert:	175.000 €
Ertragswert:	171.000 €

Verkehrswert (Marktwert): 175.000 €

Dieses Gutachten enthält 46 Seiten und 6 Anlagen mit 22 Seiten. Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Inhaltsverzeichnis	Seite
0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung	5
1 Allgemeine Angaben	8
2 Grundstücksbeschreibung	10
2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften	10
2.2 Gestalt und Form	11
2.3 Erschließung, Baugrund	11
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2.4.1 Grundbuchliche Belange	13
2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	14
2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	15
2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	15
3 Gebäudebeschreibung	16
3.1 Art des Gebäudes	16
3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	16
3.1.2 Wohnflächen	19
3.2 Ausführung und Ausstattung	20
3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen	22
3.3 Zustand	22
3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	24
3.5 Allgemeinbeurteilung	24
4 Verkehrswertermittlung	25
4.1 Grundstücksdaten	25
4.2 Auswahl Wertermittlungsverfahren	26
4.3 Bodenwertermittlung	27
4.3.1 Bodenwert Bewertungsgrundstück	27
4.4 Sachwertermittlung	29
4.4.1 Sachwert Einfamilienhaus	31
4.4.2 Bruttogrundfläche	31
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	35
4.4.4 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	36
4.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
4.5 Ertragswertermittlung	38
4.5.1 Ertragswert Einfamilienhaus	39
4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	42
4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
4.6 Ermittelte Werte	43
4.7 Plausibilisierung	43
4.8 Verkehrswert / Marktwert	44
5 Literaturverzeichnis	45
6 Verzeichnis der Anlagen	46



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

In der Bauakte der Stadt Segeberg liegt für das Bewertungsgrundstück eine Baugenehmigung vom 11.03.1981 vor für den Neubau eines Einfamilienhauses ("Kampa-Haus Bungalow 28'") mit Garage nebst gestempelten Planunterlagen sowie ein Schlussabnahmeschein vom 09.04.1984. Gemäß ungeprüfter Auskunft der Miteigentümerin wurde das Objekt 1981 bezogen.

Hinweis: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fertigteilhaus in Holztafelbauweise. In Fertigteilhäusern aus dem gegebenen Baujahr sind tlw. gesundheitsbeeinträchtigende Holzschutzmittel u.a. Lindan, Formaldehyd, PCB sowie asbesthaltige Baustoffe verwendet worden. Untersuchungen auf gesundheitsbeeinträchtigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Diese sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen durchzuführen.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Unterlagen in der Bauakte wurde stichprobenartig überprüft, soweit dies für die Wertermittlung von Notwendigkeit und möglich war.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt soweit nachfolgend nicht anders erläutert.

Bei der Beschreibung der Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes handelt es sich um eine Zustandsbeschreibung auf der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme am Besichtigungstermin.

Hinweis: Der Keller stand am Ortsbesichtigungstermin unter Wasser. Aufgrund des ca. 0,5 Meter hohen Wasserstands im Kellergeschoss konnte das Kellergeschoss nicht besichtigt werden. Es lief hörbar Wasser aus der Leitung. Hierfür wird ein Risikoabschlag unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht. Hinsichtlich des geschätzten Abschlags für das überflutete Kellergeschoss wird dringend die Untersuchung durch einen Sondersachverständigen für Bauschäden geraten.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der angetroffene Zustand des Wertermittlungsobjektes bei der Ortsbesichtigung auch den tatsächlichen Eigenschaften/Zustand am Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag entspricht.

Die Gebäudebeschreibung im Verkehrswertgutachten bezieht sich auf die dominierende Ausstattung - sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit für statische und bautechnische Gegebenheiten des Bewertungsobjektes. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. plausible und schlüssige Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des spezifischen Baujahrs.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Abweichungen der Beschreibung können in Teilbereichen vorhanden sein, aber ohne wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Gebäudebeschreibung ist ein Teil des Verkehrswertgutachtens und kann nur im Zusammenhang mit allen weiteren textlichen, zeichnerischen und fotodokumentarischen Ausführungen zum Verkehrswert beurteilt werden.

Bauschäden und Baumängel wurden berücksichtigt, sofern diese zerstörungsfrei zu ermitteln waren. Für verdeckte Mängel, nicht erkennbare und erklärte Mängel, Schäden und Belastungen wird hiermit der Haftungsausschluss erklärt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand im Detail sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Sollten diesem Gutachten vom Sachverständigen erstellte Aufmasszeichnungen und/oder Flächenberechnungen beigelegt sein, so wird darauf hingewiesen, dass diese auf der Basis eines Grobaufmasses im Zusammenhang mit einer Ortsbesichtigung entstanden sind; insofern können diese Unterlagen kein vollständiges Architektaufmass ersetzen und dürfen deshalb weder als Grundlage für Wohnflächennachweise zur Mietflächenkalkulation noch für Bauantrags- und/oder Planungsvorhaben verwendet werden.

Es wird zum Qualitätsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere mündliche Auskünfte, können entsprechend der Rechtssprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Auskünfte wird deshalb keine Gewährleistung übernommen.

Es wird in diesem Gutachten ungeprüft davon ausgegangen, dass die Angaben in den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen vollständig und zutreffend sind und zum Wertermittlungsstichtag Gültigkeit haben. Eine Überprüfung seitens des Sachverständigen erfolgte in dieser Wertermittlung nicht.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag gegenseitig Rechte geltend machen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie, der allgemeinen Energiekrise sowie dem Ukrainekonflikt

Die COVID-19-Pandemie, die allgemeine Energiekrise sowie der Ukrainekonflikt beeinflussen zum Bewertungsstichtag die Gesamtwirtschaft. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der vorgenannten Besonderheiten ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Segeberg Am Kalkberg 18 23795 Bad Segeberg
Eigentümer:	1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - Anteil 2/10 - 2.1 aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. 2.2 aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - zu 2.1 - 2.2 in Erbengemeinschaft zu 8/10 Anteil -
Auftrag erhalten am:	2. Oktober 2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch einschlägige Fachliteratur Wertermittlungsrichtlinien Wertermittlungsverordnung Grundbuchauszug tlw. Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch Baupläne und Unterlagen aus der Bauakte Auskunft über evtl. bestehende Baulasten Auskunft des Bauamtes / Gemeinde zu planungsrechtlichen Gegebenheiten Anliegerbescheinigung Auskunft des Gutachterausschusses Bodenrichtwerte, Marktberichte Sachwertfaktoren Fotos örtliche Feststellungen
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zu ständigen Ämtern; die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für diese Gutachtenerstellung verwendet.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Wertermittlungstichtag: 01.02.2024

Qualitätstichtag: 01.02.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 01.02.2024

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 12.01.2024 vom Ortsbesichtigungstermin am 01.02.2024 in Kenntnis gesetzt. Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts, jedoch ohne das Kellergeschoss, stattfinden. Die Garage konnte nur von Außen besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Unterzeichner
Miteigentümerin mit Begleitung



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Bad Segeberg
(rd. 18.738 Einwohner)

Kreis: Segeberg
(rd. 286.759 Einwohner)

Bundesland: Schleswig Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 30.09.2023

Lage: Die Stadt Bad Segeberg ist Kreisstadt des Kreises Segeberg und liegt im Bundesland Schleswig-Holstein. Kiel liegt ca. 50 km nördlich, Lübeck ca. 30 km südöstlich und die Hamburger Innenstadt ca. 60 km südwestlich von Bad Segeberg.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Ortsrandlage von Bad Segeberg im Ortsteil Klein Niendorf, ca. 3 km nordwestlich des Zentrums von Bad Segeberg.

- als Wohnlage geeignet, gute Wohnlage
- als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend durch eingeschossige, freistehende Ein-/Zweifamilienhausbebauung in ähnlichem Stil und Baujahr wie das Bewertungsobjekt geprägt.

Immissionen: Es konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen, über die Ortsüblichkeit hinausgehend, am Tag der Ortsbesichtigung festgestellt werden.

Infrastruktur: Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in Bad Segeberg ausreichend vorhanden. Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in umliegender Umgebung, insbesondere mit dem Segeberger Forst und den Segeberger Seen, gegeben.

Geschäfte für den täglichen Bedarf: Im Umkreis von ca. 1.500 m erreichbar.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Individualverkehr /
Öffentl. Verkehrsmittel,
Entfernungen:

Die Autobahn A 21 (Wankendorf - Autobahnkreuz Bargteheide) ist in ca. 4 km in südwestlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle "Bad Segeberg Nord"). Die Bundesstraße B 206 ist in ca. 2,5 km in südlicher Richtung zu erreichen (Zubringer zur Autobahn A 21/ A 20 sowie Verbindung Itzehoe - Bad Segeberg). Die Autobahn A 7 (Hamburg - Flensburg) ist in ca. 30 km in westlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle Bad Bramstedt). Die Bundesstraße B 432 (Verbindung Hamburg - Lübecker Bucht) liegt ca. 1,5 km östlich des Bewertungsobjekts.

- Bushaltestelle ca. 400 m entfernt
- Bahnhof Bad Segeberg ca. 3 km entfernt

Der Hamburger Flughafen ist in ca. 45 km in südwestlicher Richtung zu erreichen.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 3 m (Pfeifenstil)

Abmessungen
Grundstück b/t: i. M. ca. 36 m x 25 m

Anmerkung: annähernd rechteckige Grundstücksform (ohne Pfeifenstil)

Grundstücksgröße insgesamt: 982 m²

Topographische
Grundstückslage: annähernd eben

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart: Wohnstraße, Anliegerstraße als Sackgasse ausgebildet.

Straßenausbau: ortsüblich ausgebaut
Fahrbahn mit Betonverbundpflaster
keine Gehwege
Parkbuchten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss elektrischer Strom Wasser Telefon Gas
Grenzverhältnisse:	Keine Grenzbebauung des Wohngebäudes; Grenzbebauung der Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	tlw. Maschendrahtzaun, tlw. Bewuchs / Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkungen:	Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665 (Ausdruck vom 28.09.2023) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1: Gemarkung Klein Niendorf, Flur 5, Flurst. 183
Gebäude- und Freifläche, Otto-Flath-Straße 10, Größe: 982 m²

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 2: 1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - Anteil 2/10 -
2.1 aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
2.2 aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
- zu Nr. 2.2.1-2.2.2 in Erbengemeinschaft zu 8/10 Anteil -

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Segeberg, Az.: 14 K 14/23); eingetragen am 18.07.2023.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind, außer den aufgeführten, nach meiner Kenntnis nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umlegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.11.2023 des Kreises Segeberg, Bau- und Umweltverwaltung, ist im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste des Kreises Segeberg aufgeführt (Stand 19.02.2024).

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche (W)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Segeberg vom 14.11.2023 liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 - Eichberg - der Stadt Bad Segeberg, rechtskräftig seit 04.07.1980 mit u.a. folgenden Festsetzungen: - WR = reines Wohngebiet - I = max. ein Vollgeschoss - GRZ 0,4 = GRZ Grundflächenzahl - GFZ 0,5 = GFZ Geschossflächenzahl - Dachneigung 25-33° Satteldach - nur Einzelhäuser zulässig - Baufenster sind vorgegeben
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht vorhanden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Anlieger-/ Straßenbaubeiträge:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Segeberg vom 14.11.2023 liegt das Grundstück an einer öffentlichen Straße. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt. Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BBauG sind zur Zeit nicht zu entrichten. Beiträge nach § 8 KAG sind für das Grundstück zur Zeit keine zu entrichten. Möglicherweise entstehen mittelfristig Beiträge aufgrund Umstellung auf LED-Beleuchtung, deren Höhe jedoch noch nicht beziffert werden kann. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass ansonsten sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Wertermittlungsobjekt ist seit einiger Zeit unbewohnt und wurde zuvor zu Wohnzwecken eigengenutzt. Zum Zeitpunkt des Ortsbesichtigungstermins war das Objekt unbeheizt; der Keller stand am Ortsbesichtigungstermin unter Wasser und konnte deshalb nicht besichtigt werden. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: freistehendes Einfamilienwohnhaus (Kampa Fertighaus Bungalow 28°)

- eingeschossig
- nicht ausgebautes Dachgeschoss (nicht ausbaufähig)
- teilunterkellert
- Satteldach

Das Einfamilienhaus verfügt im EG über Windfang, Diele, Wohnzimmer, Flur, drei Zimmer, Küche, ein Duschbad und ein Duschbad „en suite“. Der Dachboden ist über eine Einschubtreppe zu erreichen. Das Kellergeschoss soll tlw. wohnlich ausgebaut sein. Der Keller stand am Ortsbesichtigungstermin unter Wasser und konnte deshalb nicht besichtigt werden.

Baujahr: ca. 1981

Anbauten/Erweiterungen: keine

Modernisierungen: Gemäß Inaugenscheinnahme am Ortsbesichtigungstermin und ungeprüfter Angabe der Miteigentümerin der Erbengemeinschaft wurden folgende wesentliche Modernisierungen vorgenommen:

- ca. 2013/14 Erneuerung Bäder
- ca. 2015 Erneuerung Einbauküche

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs):

Die Gesamtnutzungsdauer wird aufgrund der Gebäudeart und Ausstattung, gem. Sachwertrichtlinie / NHK Anlage 3, mit 65 Jahren angenommen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (etwa 65 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter ($2024 - 1981 = 43$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst gemäß Punktetabelle der Sachwertrichtlinie / NHK 2010 (Anlage 4 Sachwert-Richtlinie) eingeordnet.

Wenn Modernisierungsmaßnahmen schon länger zurückliegen, sind die Punkte ggf. gedämpft bzw. gemindert in Ansatz zu bringen oder bei der Schätzung der Restnutzungsdauer entsprechend zu berücksichtigen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Gemäß SW-Richtlinie / NHK 2010 (Anlage 4)

bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

- | | |
|---|---|
| 1 | Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung |
| 2 | Modernisierung der Fenster und Außentüren |
| 3 | Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) |
| 4 | Verbesserung der Heizungsanlage mit Heizkörpern etc. |
| 5 | Wärmedämmung der Außenwände |
| 6 | Modernisierung von Bädern, WC's etc. |
| 7 | Modernisierung des Innenausbaus
(z.B. Decken und Fußböden und Treppen) |
| 8 | wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung |

Punkte max	Punkte tats.
4	
2	
2	
2	
4	
2	1
2	
2	

Summe

1

unterstellte Modernisierungsmaßnahmen:

- | | |
|---|---|
| 1 | Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung |
| 2 | Modernisierung der Fenster und Außentüren |
| 3 | Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) |
| 4 | Verbesserung der Heizungsanlage mit Heizkörpern etc. |
| 5 | Wärmedämmung der Außenwände |
| 6 | Modernisierung von Bädern, WC's etc. |
| 7 | Modernisierung des Innenausbaus
(z.B. Decken und Fußböden und Treppen) |
| 8 | wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung |

Punkte max	Punkte tats.
4	
2	
2	
2	2
4	
2	
2	1
2	

Summe

3

Summe gesamt

4

Hieraus ergeben sich insgesamt 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl kann die Restnutzungsdauer gemäß nachfolgender Tabelle geschätzt werden:



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	55	55	55	55	57
15	50	50	50	52	55
20	45	45	46	49	54
25	40	40	42	47	52
30	35	35	39	44	51
35	30	31	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	16	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
≥ 65	10	17	26	36	46

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre), dem ermittelten Modernisierungsgrad und dem Gebäudealter wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Basis der vorstehenden Tabelle von **rd. 25 Jahren** geschätzt und in Ansatz gebracht.

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der geschätzten Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (65 Jahre – 25 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 40 Jahre =) 1984.

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen, werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterm. Instandhaltung) in Ansatz gebracht.

3.1.2 Wohnflächen

Wohnflächen

(gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte und überschlägiger Überprüfung und Plausibilisierung am Ortsbesichtigungstermin - siehe Anlage zu diesem Gutachten)

Wohnfläche insgesamt: 139,82 m²
rd. **140 m²**

Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II.BV, Wohnflächenverordnung) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Angaben und Hinweisen am Ortsbesichtigungstermin sowie aus den Unterlagen der Bauakte)

Konstruktionsart:	Fertighaus in Holztafelbauweise
Fundamente:	Betonplatte
Umfassungswände/ Außenverkleidung:	Kellergeschoss; Mauerwerk Erdgeschoss: Holzfachwerk mit 80 mm Mineralwolldämmung, innen und außen mit 10 mm Spanplatte beplankt. Innen mit Dampfsperre und Gipskartonplatte. Außen mit Bitumenpappe und Verblendmauerwerk z.T. mit Profilholzverkleidung kombiniert. Giebeldreiecke mit Schieferverkleidung.
Sockel:	wie Fassade
Kamin / Schornstein:	Schieferverkleidung
Innenwände:	Holzfachwerkrahmen, beidseitig mit Gipskartonverkleidung
Geschossdecken:	KG: Stahlbeton; EG: Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe: entfällt Kellertreppe: Betonkonstruktion mit Teppichbelag Handlauf aus Kordel Kelleraußentreppe: Betonkonstruktion Dachboden: Holzeinschubtreppe
Bodenbeläge:	EG: überwiegend Fliesenbelag, tlw. Teppichbelag, Wohnzimmer mit Parkett KG: nicht ermittelbar Terrasse mit Fliesenbelag
Wand- und Deckenansichten:	Wand- und Deckenflächen überwiegend tapeziert, Decken tlw. mit Paneelverkleidung, tlw. Holzbalkenoptik o.ä.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

	Duschbad EG 1:	Fliesen ca. 2 m hoch
	Duschbad EG 2:	Fliesen ca. 2 m hoch
	Küche:	Granitplattenverkleidung an Objektwand
Fenster:		Holzfenster überwiegend mit Einfachverglasung, tlw. mit Isolierverglasung
	Fensterbänke:	Steinplatten
	Sohlbänke:	Metall oder Aluminium
	Rollläden:	vorhanden
Türen:	Hauseingangstür:	Holz mit Glasausschnitt in Einfachverglasung
	Innentüren:	Holzfurnierte braune Türen in Holzzargen
	Terrassentür:	wie Fenster
	Kellertüren:	nicht ermittelbar
Elektroinstallation:		überwiegend baujahresentsprechende, einfache Ausstattung
Sanitäre Installation:	Bad EG 1:	wandhängendes WC Waschbecken bodengleiche Dusche mit Glaswand und -tür
	Bad EG 2: („en suite“)	wandhängendes WC Waschtisch bodengleiche Dusche mit Glaswand und -tür
	Ausstattung:	Durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, natürliche Entlüftung (die Bäder wurden auskunftsgemäß ca. 2013/14 erneuert).
Küchenausstattung:		Einbauküche in durchschnittlicher bis guter Ausstattung und Qualität, auskunftsgemäß ca. 2015 erneuert, Einzelspüle, Elektroherd und Ofen, Kühlschrank und Gefrierabteil, Granitarbeitsplatte und Granitrückwand.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Heizung: Gaszentralheizung im Keller Bj. 1981 (gem. ungeprüfter Angabe der Miteigentümerin). Aufgrund des ca. 0,5 Meter hohen Wasserstands im Keller konnte dieser nicht besichtigt werden.
Plattenheizkörper

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizung

Dach

Dachkonstruktion: Holzbinderkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachsteineindeckung

Dachrinnen
und Fallrohre: Kupferblech

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Eingangstreppe
- Kelleraußentreppe
- Markise
- Kachelofen
- ansonsten im NHK-Ansatz enthalten

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: zweckmäßig; für das Baujahr zeittypisch

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend; Terrasse / Garten nach Südwesten ausgerichtet

Bauschäden und -mängel: Zum Wertermittlungstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin konnten folgende wesentliche Bauschäden / -mängel festgestellt werden:

- Der Keller stand am Ortsbesichtigungstermin unter Wasser. Aufgrund des ca. 0,5 Meter hohen Wasserstands konnte das Kellergeschoss nicht besichtigt werden. Es lief hörbar Wasser aus der Leitung. Diverser Schimmelbefall im Bereich des Kel-



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

lerabgangs sichtbar.

- Bodenplatten im Dachbodenbereich sind gewölbt, im Dach war ein Loch vorhanden mit darunter aufgestellter Schüssel. (Dachboden nur eingeschränkt betretbar; vermutlich ist der Dachboden nicht für die Begehbarkeit der gesamten Dachbodenebene ausgelegt)
- Glasriss in der Eingangstür
- außenliegende Holzbauteile, Fassade und Dachunterschläge/Ortgang etc. überarbeitungsbedürftig
- Terrassenfliesen tlw. defekt, tlw. durchwachsen von Bäumen/Sträuchern
- allgemein erforderliche malermäßige Dekorationsarbeiten und Bodenbelagsarbeiten
- Heizungsanlage aufgrund des Alters mit rd. 43 Jahren (gem. Auskunft der Miteigentümerin) erneuerungsbedürftig
- Außenanlagen zugewachsen

Wirtschaftliche
Wertminderung:

Fertighaus mit Baujahr 1981 und diesbezüglichen Vorbehalten der Marktteilnehmer aufgrund allgemein vorhandener Schadstoffbelastungen in Fertighäusern des gegebenen Baujahrs.

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Sonstige Besonderheiten:

Ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung wurde nicht vorgelegt.

Allgemeine Anmerkung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten wird die Funktionalität unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

Garage

An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Garage mit Abstellraum in massiver Mauerwerksbauweise, die ca. 1981 errichtet wurde; Abmessungen ca. 7,99 m x 3,49 m gem. Planunterlagen. Die Fassade ist, wie das Wohnhaus, mit Verblendmauerwerk versehen. Stahlschwinger, Flachdach vermutlich mit Bitumeneindeckung o. ä.. Die Garage befindet sich in einem baujahresentsprechenden, ordentlichen Unterhaltungszustand ohne wesentliche Bauschäden / -mängel - soweit ohne Innenbesichtigung der Garage beurteilbar.

Außenanlagen:

- Kanalanschluss
- Pflanzungen und Rasenflächen
- Terrasse mit Fliesenplatten
- Zuwegung mit Betonpflaster

Einfriedung:

- tlw. Metallzaun
- tlw. Hecken / Bewuchs
- Metalleinfahrtstor
- Bauzaun an der nördlichen Grundstücksgrenze

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem überwiegend baujahresentsprechenden, vernachlässigten Zustand mit erheblichem Instandhaltungsstau.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10

Gemarkung Klein Niendorf

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
5	183	982 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 982 m²

zum Wertermittlungstichtag: 01.02.2024

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

"Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."



4.2 Auswahl Wertermittlungsverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen, der baulichen Außenanlagen sowie der Wert der sonstigen Anlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (Bodenwertermittlung gemäß §§ 40-45 ImmoWertV).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Wenn für das Bewertungsgrundstück nicht genügend vergleichbare Verkaufspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, wird der Bodenwert aus den herausgegebenen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.1 Bodenwert Bewertungsgrundstück

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück wird aus dem vorliegenden Bodenrichtwert des Gutachterausschusses abgeleitet.

Gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Segeberg beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts
in durchschnittlicher Lage = 220 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
erschließungsbeitrags-	
rechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksbezugsgröße	= 600 m ²



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Begründung zum Bodenrichtwert

Der vom Gutachterausschuss angegebene Richtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) mit einer Bezugsgröße von 600 m² mit durchschnittlichen Eigenschaften. Dieser Wert muss wegen der abweichenden Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks modifiziert werden. Gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungstabelle zur Umrechnung wegen unterschiedlicher Grundstücksgrößen ergibt sich für ein 982 m² großes Grundstück ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,87, entsprechend einem Abschlag von rd. 13 %, wegen der größeren Grundstücksfläche. Für die unregelmäßige Grundstücksform mit der Pfeifenstil-Einfahrt wird noch ein Abschlag von 3 % geschätzt und in Ansatz gebracht. Weitere Anpassungen werden nicht als erforderlich erachtet.

Insgesamt ergibt sich ein modifizierter Bodenwertansatz mit
 $220 \text{ €/m}^2 \times 0,87 \times 0,97 = \text{rd. } 186 \text{ €/m}^2$.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 01.02.2024 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

$982 \text{ m}^2 \times 186 \text{ €/m}^2 =$

182.652 €

Bodenwert insgesamt:

rd. 183.000 €



4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemein geltenden Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels vom statistischen Bundesamt herausgegebenen Baupreisindex. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

besondere Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude werden ggf. einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Die Gebäude ohne diese Bauteile werden mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge oder pauschale Ansätze (Zeitwerte) besonders zu berücksichtigen, sofern nicht sonst in den NHK-Ansätzen berücksichtigt oder im Ansatz des jeweiligen Sachwertmodells für die Marktanpassung des Sachwertes bereits enthalten.

Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz ist in den Normalherstellungskosten enthalten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze sind für die jeweilige Gebäudeart bzw. dem herangezogenen Wertermittlungsmodell zu wählen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Alterswertminderung wird in der Wertermittlungspraxis in der Regel linear auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Gemäß § 38 ImmoWertV ist stets eine lineare Alterswertminderung zu Grunde zu legen. Einige Marktanpassungsmodelle stellen jedoch auf die Alterswertminderung von Ross ab, weshalb ggf. auch das Alterswertminderungsmodell von Ross zur Anwendung kommt, um eine Modelkonformität zu gewährleisten. Das gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

Sachwertfaktor / Marktanpassung

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies geschieht durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) gem. § 39 ImmoWertV.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige, den Verkehrswert wertbeeinflussende Umstände (insbesondere Baumängel und Bauschäden und besondere Ertragsverhältnisse) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

4.4.1 Sachwert Einfamilienhaus

(differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau)

4.4.2 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche gem. Planunterlagen und überschlägiger Überprüfung

Einfamilienhaus

Kellergeschoss		6,34 m x	7,795 m		
	+	7,91 m x	8,74 m	=	118,55 m ²
Erdgeschoss		6,34 m x	7,87 m		
	+	7,96 m x	14,83 m	=	167,94 m ²
Dachgeschoss		6,34 m x	7,87 m		
	+	7,96 m x	14,83 m	=	<u>167,94 m²</u>
					454,43 m ²

Bruttogrundfläche Gesamt **rd. 454 m²**

Baujahr (fiktiv):	1984
Gesamtnutzungsdauer:	65
Restnutzungsdauer:	25 Jahre



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Typbeschreibung aus den Normalherstellungskosten 2010 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Einstufung des Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL / NHK 2010						
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,5					23%
Dach	1,5					15%
Fenster und Außentüren	1,5					11%
Innenwände und -türen	1,5					11%
Deckenkonstruktion und Tre	1,0					11%
Fußböden		2,5				5%
Sanitäreinrichtungen			3,5			9%
Heizung			3,5			9%
sonstige technische Einricht		2,0				6%
Typ 1.02	545 €	605 €	695 €	840 €	1.050 €	
Gebäudestandard Bewertungsobjekt						1,89
						611,90 €

Einstufung des Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL / NHK 2010						
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,5					23%
Dach	1,5					15%
Fenster und Außentüren	1,5					11%
Innenwände und -türen	1,5					11%
Deckenkonstruktion und Tre	1,0					11%
Fußböden		2,5				5%
Sanitäreinrichtungen			3,5			9%
Heizung			3,5			9%
sonstige technische Einricht		2,0				6%
Typ 1.22	585 €	650 €	745 €	900 €	1.125 €	
Gebäudestandard Bewertungsobjekt						1,89
						656,78 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Ausstattungsstandard: 1,89
NHK-Typ 1.02; freistehendes Einfamilienhaus, KG, EG, nicht ausgeb. DG;
NHK-Typ 1.22; freistehendes Einfamilienhaus, EG, nicht ausgeb. DG, nicht unterkellert

Der NHK-Ansatz wird aufgrund der verschiedenen Gebäudetypen Typ 1.02 (eingeschossiger, unterkellert Gebäudefeil mit nicht ausgebautem Dachgeschoss) und Typ 1.22 (eingeschossiger, nicht unterkellert Gebäudefeil mit nicht ausgebautem Dachgeschoss) gewichtet in Ansatz gebracht. Der Gebäudetyp 1.02 (unterkellert) hat dabei einen Anteil von rd. 70 % an der überbauten Fläche und der Gebäudetyp 1.22 hat einen Anteil von rd. 30 %. Aufgrund der nicht ausgebauten und nur sehr eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossebene (Dachboden) wird auf den ermittelten NHK-Ansatz noch ein Abschlag in Höhe von 15 % geschätzt und in Ansatz gebracht. Für das Fertighaus Baujahr vor 1990 wird gem. Modell von Sprengnetter Immobilienbewertung noch ein Korrekturfaktor mit 0,8 in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich folgender NHK-Ansatz:

$(611,90 \text{ €/m}^2 \times 0,7) + (656,78 \text{ €/m}^2 \times 0,3) \times 0,85 \times 0,80 = 425,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$; rd. 425 €/m² BGF.

Ansatz: 425 €/m² BGF

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von Korrekturfaktoren für

- die Ortsgröße	1,000
- das Bundesland	1,000

Die Regionalisierung wird entsprechend dem angewendeten Modell der abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren ohne Ab- oder Zuschläge gewählt.

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: 425 €/m²
(inkl. Baunebenkosten)

Baupreisindex zum Stichtag 01.02.2024 (Index IV / 2023) 1,791
(Basisjahr 2010 = 100)

Normalherstellungskosten: 761 €/m²
zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: 345.494 €
(761 € x 454 m² BGF)

Die Außenanlagen werden in der Regel prozentual zu den Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit rd. 3,0% der Herstellungskosten bewertet und in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in
23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Außenanlagen:	10.365 €
(3% der Herstellungskosten)	

Zwischensumme:	355.859 €
Wertminderung wegen Alters (linear):	-218.853 €

Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 25 Jahre
rd. 61,5% des Herstellungswertes
Alterswertminderungsfaktor = 0,385

Zwischensumme:	137.006 €
----------------	-----------

Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen:

- Eingangstreppe
- Kelleraußentreppe
- Markise
- Kachelofen
- Einbauküche

(ansonsten im NHK-Ansatz enthalten)

Insgesamt besondere Bauteile und Einrichtungen:	Zeitwert psch.:	10.000 €
---	-----------------	----------

- Garage	Zeitwert psch.:	5.000 €
----------	-----------------	---------

Wert der baulichen Anlagen:	152.006 €
-----------------------------	-----------

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3)	rd.	183.000 €
---	-----	-----------

vorläufiger Sachwert:		335.006 €
------------------------------	--	-----------

rd.	335.000 €
------------	------------------



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an eine Marktlage angepasst wird, um das Regulativ des Marktes bei der Entwicklung des Verkehrswertes aus dem Sachwert einfließen zu lassen. Dies geschieht durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39 ImmoWertV).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Begründung Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Segeberg hat keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht.

Der Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktor wird deshalb auf Basis des von Sprengnetter Wertermittlungsforum in Sprengnetter Marktdaten entwickelte Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet.

Gemäß der oben genannten Untersuchung beträgt der orts- und stichtagsbezogene mittlere Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 335.000 € ca. 1,12 entsprechend einem Zuschlag von 12,0% auf den vorläufigen Sachwert.

Für den schlechten Objektzustand mit diversen Bauschäden/-mängeln u. unterl. Instandhaltung sowie dem Umstand, dass es sich um ein Fertighaus aus dem Baujahr 1981 handelt, womit allgemeine Vorbehalte der Marktteilnehmer u.a. aufgrund diverser Risiken bezüglich Schadstoffbelastungen bestehen, wird ein Abschlag i.H.v. ca. 15 % auf den zuvor ermittelten Sachwertfaktor als angemessen erachtet ($1,12 \times 0,85 = 0,952$).



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Aufgrund des abgeleiteten Sachwertfaktors sowie der individuellen Gegebenheiten des Bewertungsgegenstands wird ein Sachwertfaktor mit rd. 0,95, respektive einem Abschlag von -5,0% auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt und in Ansatz gebracht.

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert: 335.006 €

Sachwertfaktor 0,95 (-5 %)

marktangepasster vorläufiger Sachwert: 318.256 €

4.4.4 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 20 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt (318.256 € x 0,8 = 254.605 €).

marktangepasster vorläufiger Sachwert (Faktor 0,80): 254.605 €

4.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterm. Instandhaltung, wirtschaftliche Überalterung u.a.) in Ansatz gebracht.

Für die unter Punkt 3.3 aufgeführten Bauschäden/-mängel u. unterlassene Instandhaltungsarbeiten wird insgesamt ein Wertabschlag in Höhe von rd. 55.000 € geschätzt und in Ansatz gebracht. Für das überflutete Kellergeschoss wird ein Risikoabschlag für die Wiederherstellung eines nutzbaren Zustands des Kellers mit rd. 25.000 € geschätzt und in Ansatz gebracht. Insgesamt wird ein Wertabschlag i.H.v. **80.000 €** in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in
23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzung bzw. Sanierung ggf. tatsächlich anfallenden Kosten. Im Rahmen einer Bewertung werden die Kosten nur in soweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgerechten Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich.

Hinsichtlich des geschätzten Abschlags für das überflutete Kellergeschoss wird dringend die Untersuchung durch einen Sondersachverständigen für Bauschäden geraten. Der Risikoabschlag ist nur überschlägig im Rahmen der Verkehrswertermittlung geschätzt worden. Der Keller konnte aufgrund des stehenden Wassers nicht besichtigt werden. Die Kosten für die Wiederherstellung eines nutzbaren Zustands des Kellers können von der Schätzung abweichen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)	-80.000 €
--	-----------

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

marktangepasster Sachwert:	174.605 €
rd.	175.000 €



4.5 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Maßgeblich hierfür ist der Reinertrag. Dieser ermittelt sich aus dem Rohertrag (marktüblich erzielbare jährliche Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Ertragsverhältnisse (Reinertrag, Rohertrag)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten.

Bewirtschaftungskosten

Dies sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierungsfaktor

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse (§ 34 ImmoWertV).

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige, den Verkehrswert wertbeeinflussende Umstände (insbesondere Baumängel und Bauschäden und besondere Ertragsverhältnisse) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

4.5.1 Ertragswert Einfamilienhaus

Begründung tatsächliche Mieten:

Das Wertermittlungsobjekt ist seit einiger Zeit unbewohnt und wurde zuvor zu Wohnzwecken eigengenutzt. Zum Zeitpunkt des Ortsbesichtigungstermins war das Objekt unbeheizt; der Keller stand am Ortsbesichtigungstermin unter Wasser und konnte deshalb nicht besichtigt werden. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

Tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	140 m ²		0 €	0 €
Garage	1 St.		0 €	0 €
tatsächlicher Ertrag insgesamt:		eigengenutzt		0 €

Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Segeberg gibt keine Mietwerte in seinem Marktbericht an.

Der Immobilienverband Nord (IVD Nord) gibt in seinem Immobilienpreisspiegel 2023 für Bad Segeberg für freistehende Einfamilienhäuser mit Garage folgende monatliche Mietwerte (Nettokaltmiete) für den Bestand an:

einfacher Wohnwert:	875 €	(bezogen auf ca. 100 m ² Wohnfläche)
mittlerer Wohnwert:	1.188 €	(bezogen auf ca. 125 m ² Wohnfläche)
guter Wohnwert:	1.475 €	(bezogen auf ca. 150 m ² Wohnfläche)
sehr guter Wohnwert:	2.150 €	(bezogen auf ca. 200 m ² Wohnfläche)

Diese Angaben sind aufgrund nur weniger Differenzierungen in Lage sowie Ausstattung mit Unsicherheiten behaftet, und deshalb nur als Grundlage einer Mietpreisschätzung verwendbar.

Für das zu bewertende Einfamilienhaus mit Garage erscheint aufgrund der Lage und Größe sowie Baujahr eine Miete im Bereich des mittleren bis guten Wohnwerts gem. der o. g. Mietangaben angemessen. Zu berücksichtigen ist zudem noch eine Preissteigerung auf dem Mietmarkt seit dem



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Auswertungszeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag.

Einfamilienhäuser wie das vorliegende Bewertungsobjekt werden auf dem Mietmarkt üblicherweise nicht nach Wohnfläche pro Quadratmeter, sondern zu Pauschalmieten vermietet. Insgesamt wird ein monatlicher Gesamtmietansatz von rd. 1.250 € Nettokalt als marktüblich erzielbar geschätzt und in Ansatz gebracht. Die Garage sowie Neben- und Garten-/ Grundstücksfreiflächen werden nicht separat in Ansatz gebracht und sind in dem geschätzten Mietansatz berücksichtigt und enthalten.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	140 m ²		1.250 €	15.000 €
Garage	1 St.	in der o.g. Gesamtmiete enthalten		
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			1.250 €	15.000 €

Jahresrohertrag: **rd. 15.000 €**

Die Nettokaltmiete versteht sich ohne umlagefähige Betriebskosten, Grundsteuer und Versicherungen, die gem. II. BV von Mietern zusätzlich zur Nettokaltmiete getragen werden. Die geschätzten Mietansätze haben keinen Einfluss auf ggf. abzuschließende Mietverträge und sind auch nicht geeignet, Mieterhöhungen zu begründen. Ein Anspruch auf Durchsetzbarkeit einer bestimmten Miethöhe im Objekt gegenüber dem Sachverständigen leitet sich hieraus nicht ab.

Begründung gewählter Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes sollte dem Sachverständigen im Idealfall von den zuständigen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden. Im vorliegenden Fall hat der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Segeberg keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht.

Deshalb werden die Liegenschaftzinsempfehlungen des IVD (Immobilienverband Deutschland) betrachtet. Für freistehende Einfamilienhäuser gibt der IVD eine mittlere Liegenschaftzinsspanne von 1,5 - 4,0 % an, Stand Januar 2023.

Allgemein besteht auf dem Wohnungsmietmarkt ein eher geringes Risiko zum Wertermittlungsstichtag. Risikoerhöhend ist hier der schlechte Objektzustand mit diversen Bauschäden/-mängeln sowie der Umstand, dass es sich um ein Fertighaus aus dem Baujahr 1981 handelt, womit allgemeine Vorbehalte der Marktteilnehmer u.a. aufgrund diverser Risiken bezüglich Schadstoffbelastungen bestehen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Auf Basis der o.g. Liegenschaftszinsangaben sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungsstichtag ein Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,75% als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag: rd. 15.000 €

Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis ohne Umlagen):

Verwaltungskosten psch. 300,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnfläche 140 m² x 14,00 €/m² 1.960,00 €

Garage 1 St. x 85,00 €/St. 85,00 €

Inst. Kosten rd. 13,6% des Rohertrags 2.045,00 €

Mietausfallwagnis psch. 2,0% 300,00 €

entspricht insgesamt -17,6% Bewirtschaftungskosten -2.645,00 €

Jahresreinertrag: 12.355 €

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:

(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3) = 183.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

183.000 € x 2,75% = -5.033 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 7.322 €

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 25 Jahre

Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 17,91

einschl. Abschreibung und 2,75% Liegenschaftszinssatz

7.322 € x 17,91 = 131.137,02 €

Ertragswert der baulichen Anlagen: 131.137 €

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3) 183.000 €

314.137 €

vorläufiger Ertragswert: rd. 314.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 20 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($314.137 \text{ €} \times 0,8 = 251.310 \text{ €}$).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert (Faktor 0,80):	251.310 €
--	------------------

4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung) in Ansatz gebracht.

Siehe Punkt 4.4.5 in diesem Gutachten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)	-80.000 €
--	-----------

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

Ertragswert:	171.310 €
rd.	171.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

4.6 Ermittelte Werte

Bodenwertanteil:	183.000 €
marktangepasster Sachwert:	175.000 €
Ertragswert:	171.000 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren.

Der ermittelte marktangepasste Sachwert liegt annähernd im Bereich des Bodenwertanteils.

4.7 Plausibilisierung

Zu Vergleichszwecken und Plausibilitätskontrolle wird dem ermittelten marktangepassten Sachwert ein freigelegtes Grundstück für eine mögliche Neubebauung gegenübergestellt.

Aufgrund des schlechten Objektzustands mit dem überfluteten Kellergeschoss und dem Umstand, dass es sich um ein Fertighaus aus dem Baujahr 1981 handelt, welches unbewohnt und unbeheizt ist, bestehen diverse Risikofaktoren. Deshalb ist nicht auszuschließen, dass ein potenzieller Erwerber die baulichen Anlagen beseitigen lassen wird und das Grundstück für eine Neubebauung freilegt.

Freilegungskosten

Auf Basis der Angaben in der Bewertungsliteratur werden Abbruchkosten / Freilegungskosten i.H.v. ca. 30 €/m³ Gebäudevolumen geschätzt. Bei einem überschlägig ermittelten Gebäudevolumen mit ca. 1.150 m³ ergeben sich Abbruchkosten in Höhe von rd. 34.500 € (1.150 m³ x 30 €/m³ = 34.500 €). Für noch zu entsorgende Einbauten, belastetes Material, Außenanlagen und versiegelte Grundstücksflächen etc. wird noch ein Zuschlag i.H.v. 10 % geschätzt und in Ansatz gebracht. Insgesamt werden Freilegungskosten i.H.v. **rd. 40.000 €** (34.500 € x 1,10 = 37.950 rd. 40.000 €) geschätzt.

Bodenwert:	183.000 €
Freilegungskosten:	<u>-40.000 €</u>
freigelegter Bodenwert:	143.000 €

Somit ergibt sich ein **freigelegter Bodenwert mit 143.000 €**.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

4.8 Verkehrswert / Marktwert

Gegenüberstellung der Verfahrensergebnisse

marktangepasster Sachwert	175.000 €
freigelegter Bodenwert	143.000 €

Nach Gegenüberstellung der Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10

Gemarkung Klein Niendorf, Flur 5, Flurstück(e) 183

wird zum Wertermittlungstichtag 01.02.2024 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit rd.

175.000 €

in Worten: **Einhundertfünfundsiebzigtausend EURO** geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. 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 erstattet habe.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

Hamburg, den 20. Februar 2024

Dipl.-Ing. Ole Rintelen
Diplom-Sachverständiger (DIA)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

5 Literaturverzeichnis

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, 10. Auflage, 2023

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen - Sinzig (Loseblattsammlung)

SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:

Baukosten – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung - 24. Auflage 2020/21

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGB I 2003, 2346)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 zuletzt geändert durch 5. ÄndVO vom 23.07.1996

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; Obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung (2)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Ausschnitt Bebauungsplan (1)
Anlage D	Wohnflächenberechnung (1)
Anlage E	Grundrisse, Ansichten, Schnitt (5)
Anlage F	Objektfotos (12)

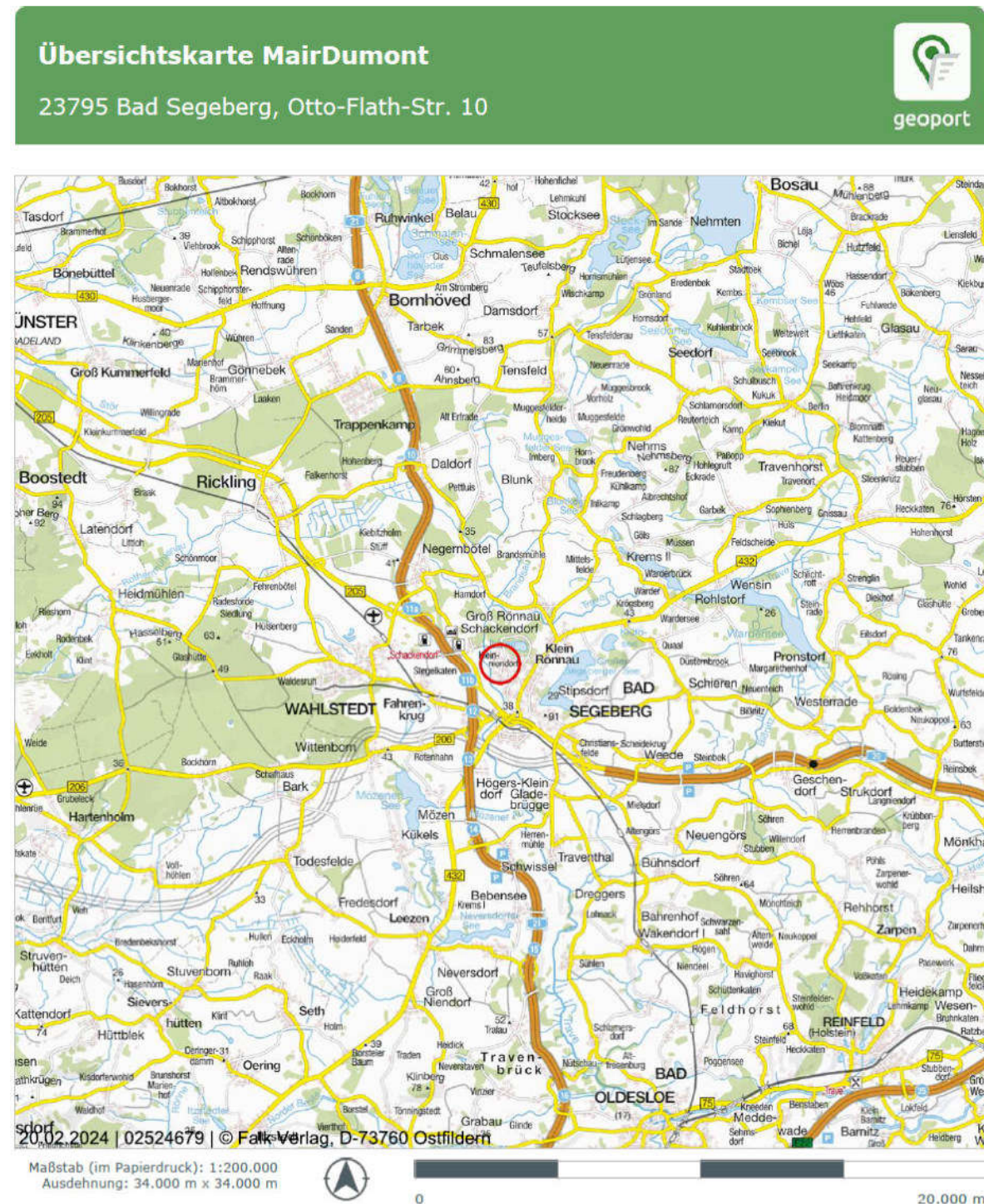
Insgesamt 6 Anlagen mit 22 Seiten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Anlage A - Kartografische Darstellung





Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Regionalkarte MairDumont

23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Str. 10



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

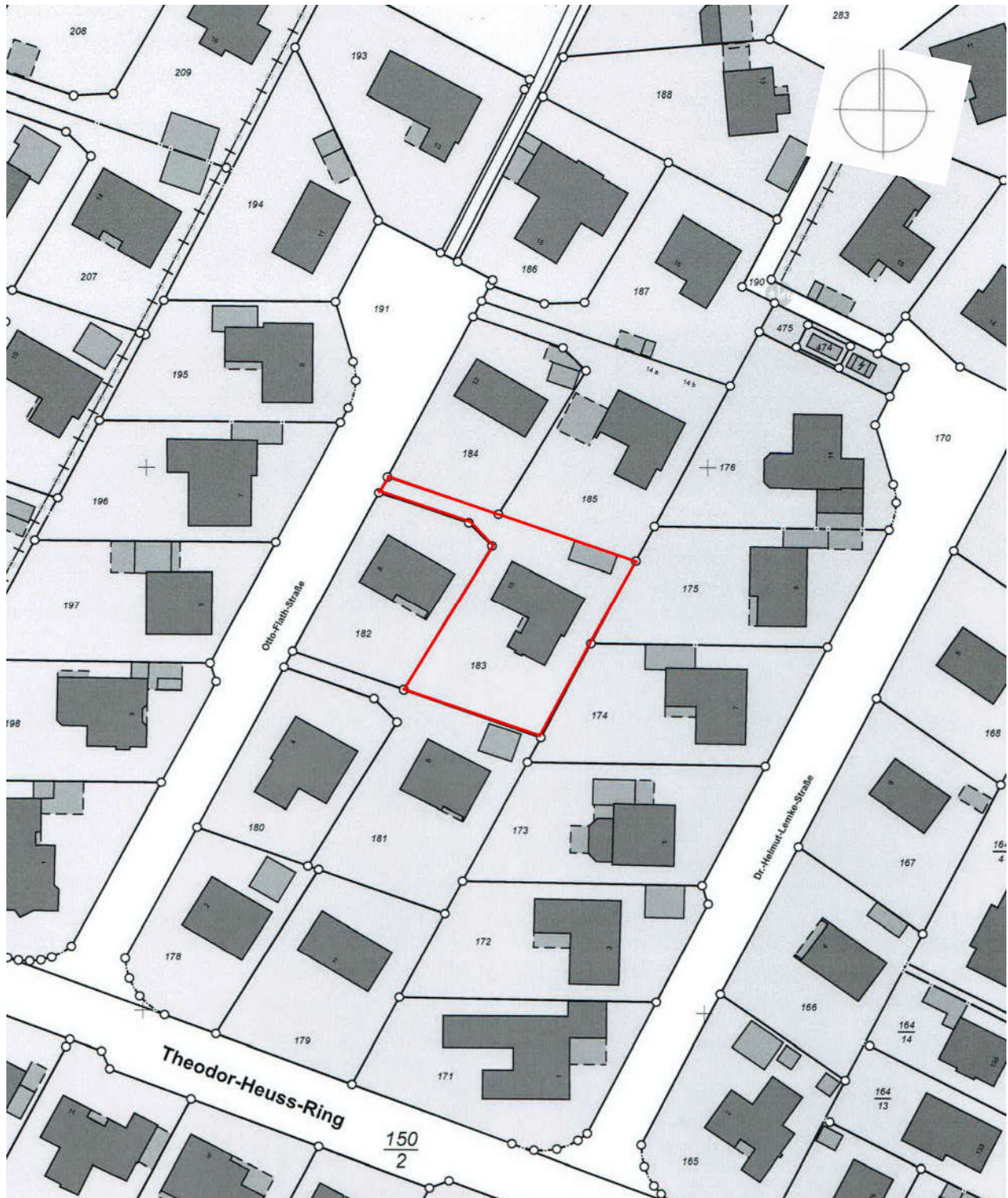
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab)

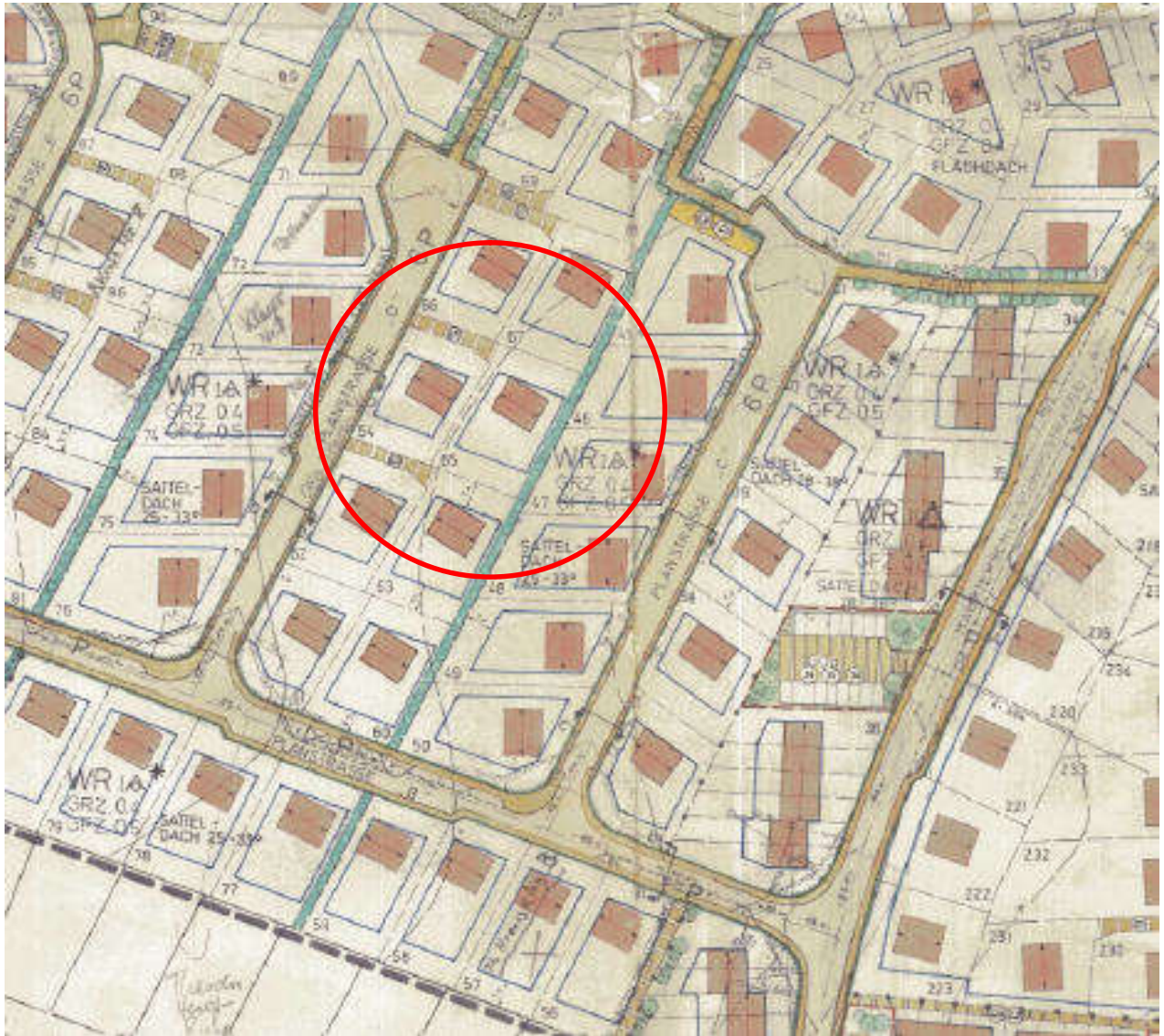




Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Anlage C - Ausschnitt Bebauungsplan (ohne Maßstab)



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 5 - Eichberg - der Stadt Bad Segeberg



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Anlage D - Wohnflächenberechnung

PROGRAMM 135, 145, 165 Erdgeschoß

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Wohnen	6.21. x 3.39 + 7.46 x 2.83 =	42.16 m ²
Kaminzimmer	 x + x =	 m ²
Arbeiten	 x + x =	 m ²
Diele	5.58 x 4.70 + x =	23.44 m ²
Essen	 x + x =	 m ²
Küche	3.70 x 3.14 + x =	10.05 m ²
Hausarbeitsr.	 x + x =	 m ²
Eltern	4.20 x 4.00 + x =	16.80 m ²
Kind	2.76 x 4.51 + x =	12.45 m ²
Kind	2.85 x 4.51 + x =	12.85 m ²
Gast	 x + x =	 m ²
Bad	2.70 x 3.14 + x =	8.48 m ²
Dusche	1.55 x 2.89 + x =	4.48 m ²
WC	 x + x =	 m ²
Abstellraum	 x + x =	 m ²
Windfang	2.48 x 1.52 + 1.02 x 1.08 =	5.69 m ²
Garderobe	 x + x =	 m ²
Flur I	1.61 x 1.50 + x =	2.42 m ²
Flur II	 x + x =	 m ²
Terrasse	(3.19 x 1.25 + x)	1.00 m ²
	x 0,25	
.....	 x + x =	 m ²
.....	 x + x =	 m ²
		139.82 m ²

Übertrag Anlage 9 $F_W = \dots\dots\dots m^2$

$F_W = 139.82 m^2$
=====

24.11.80

4950 Minden, den

KENKA

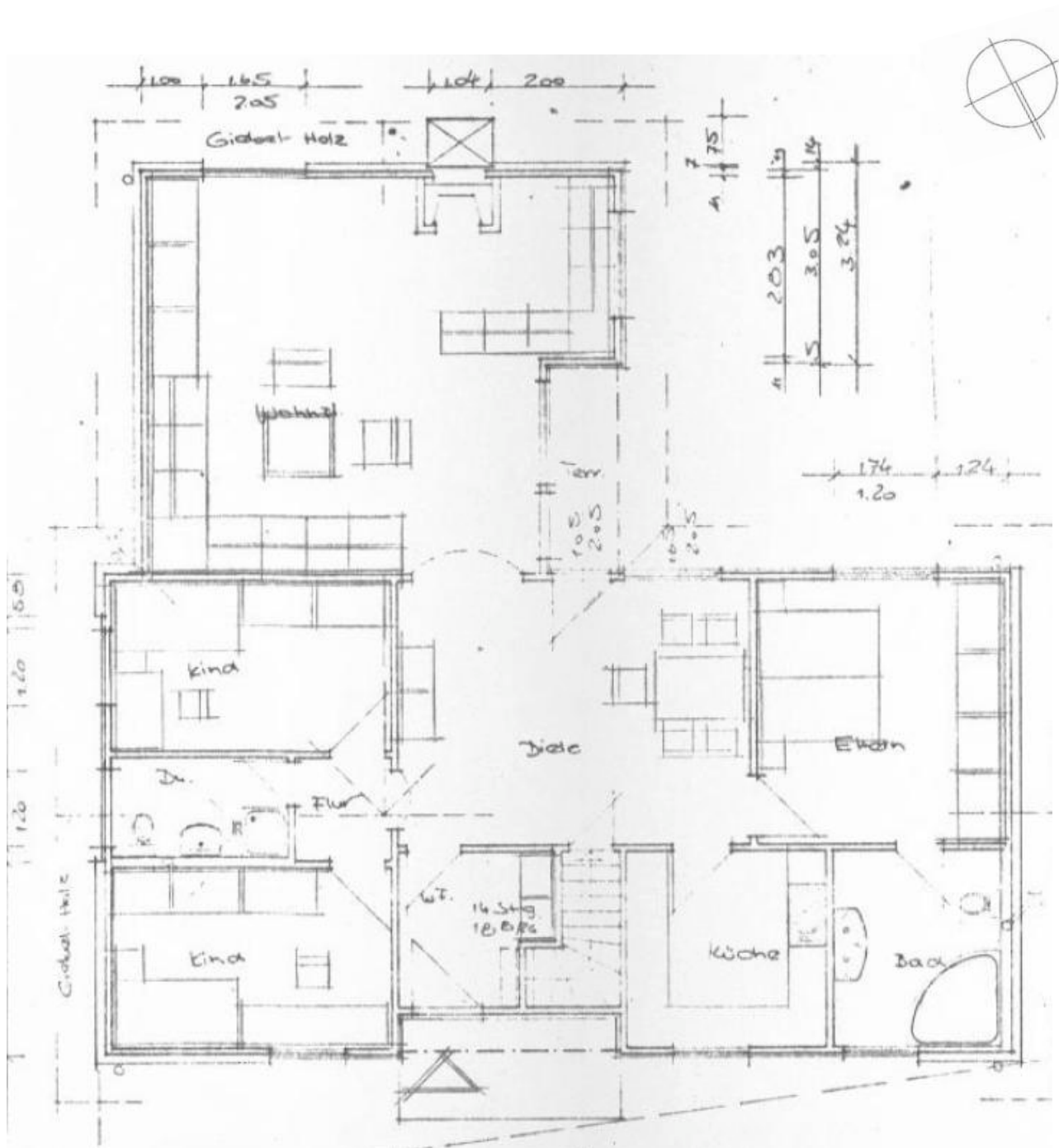
Wohnflächenberechnung aus der Bauakte



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Anlage E - Grundrisse, Ansichten, Schnitt (ohne Maßstab) (Planunterlagen aus der Bauakte)

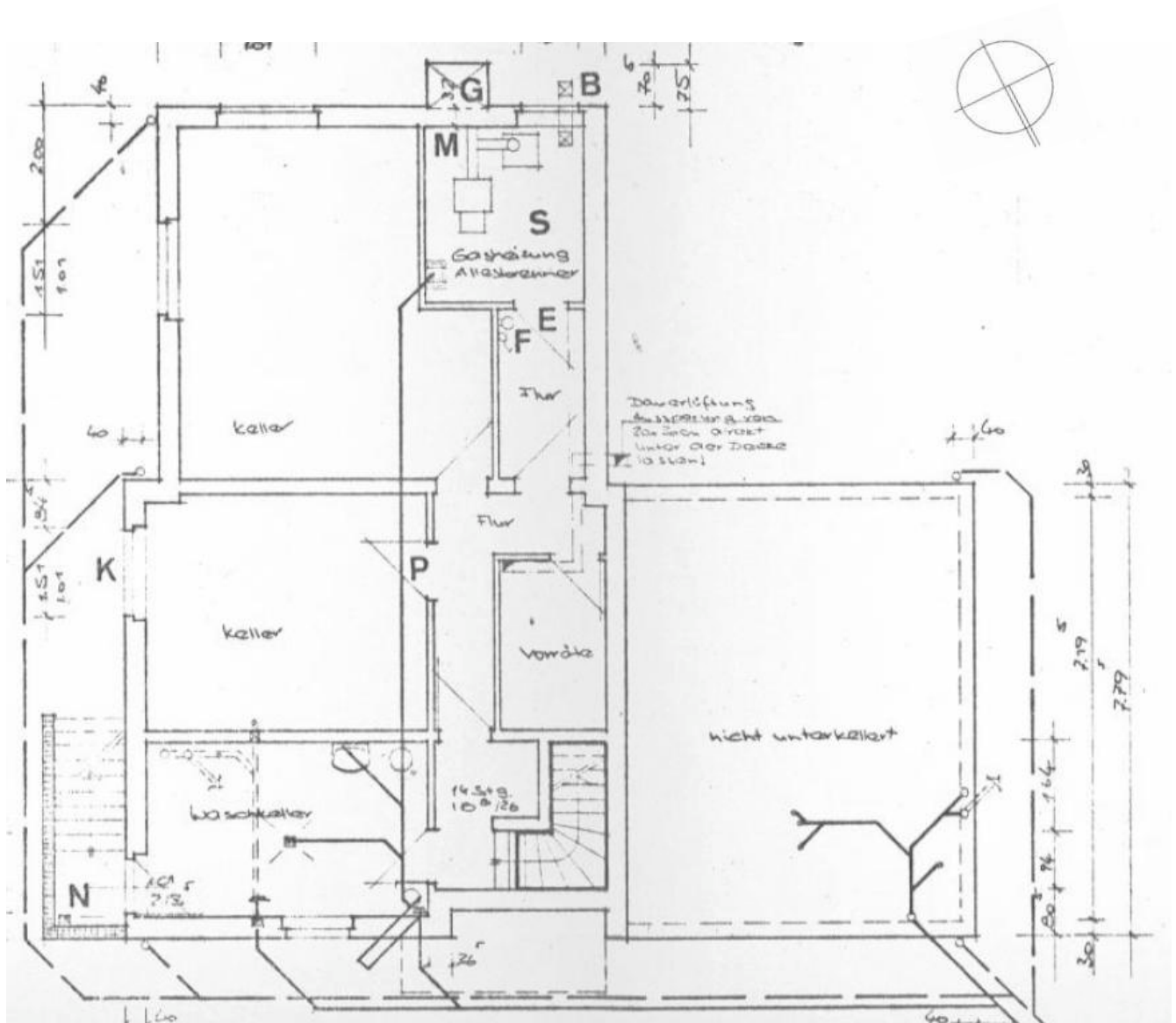


Grundriss Erdgeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

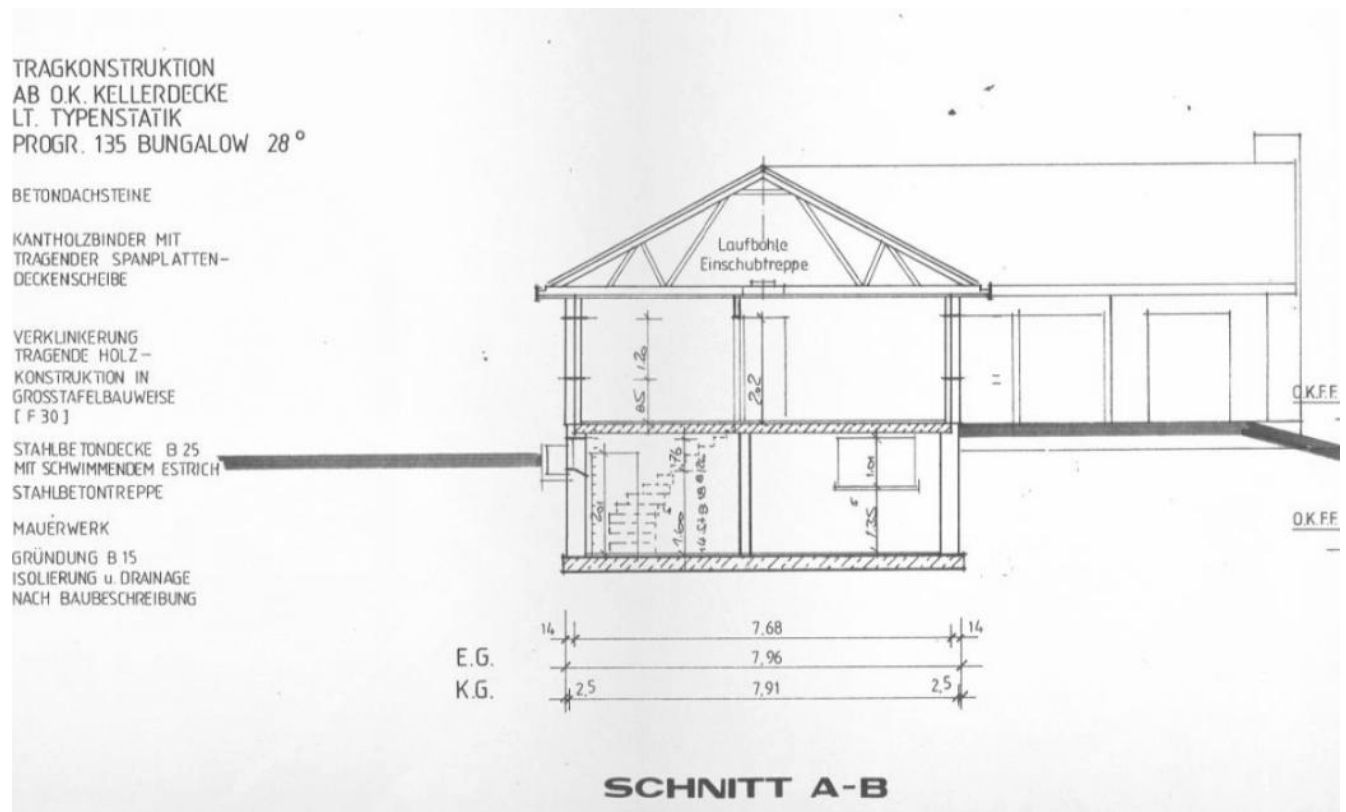


Grundriss Kellergeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

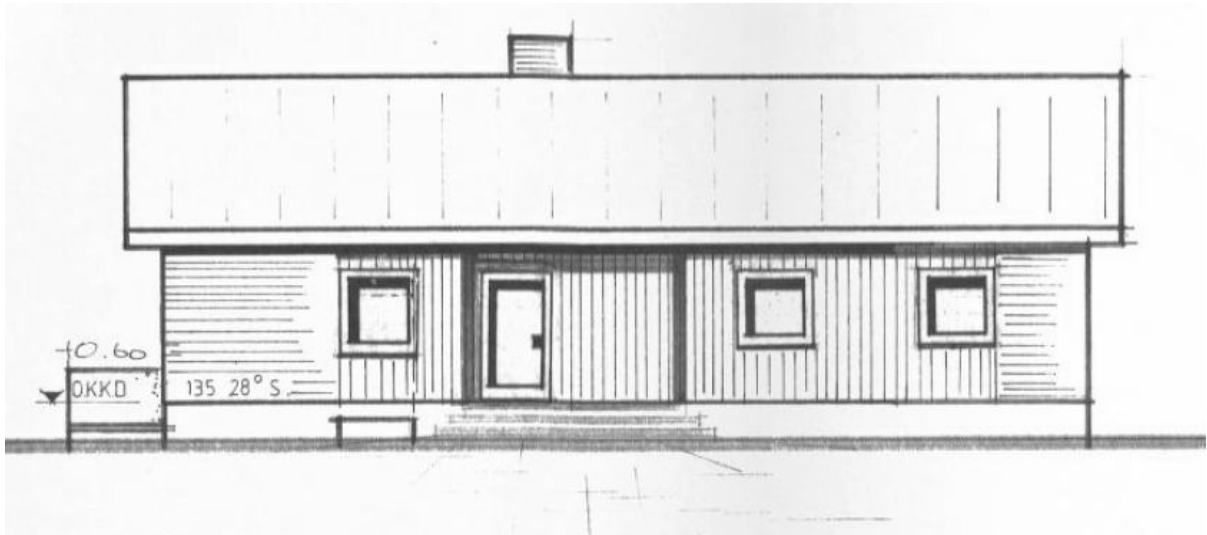


Schnitt

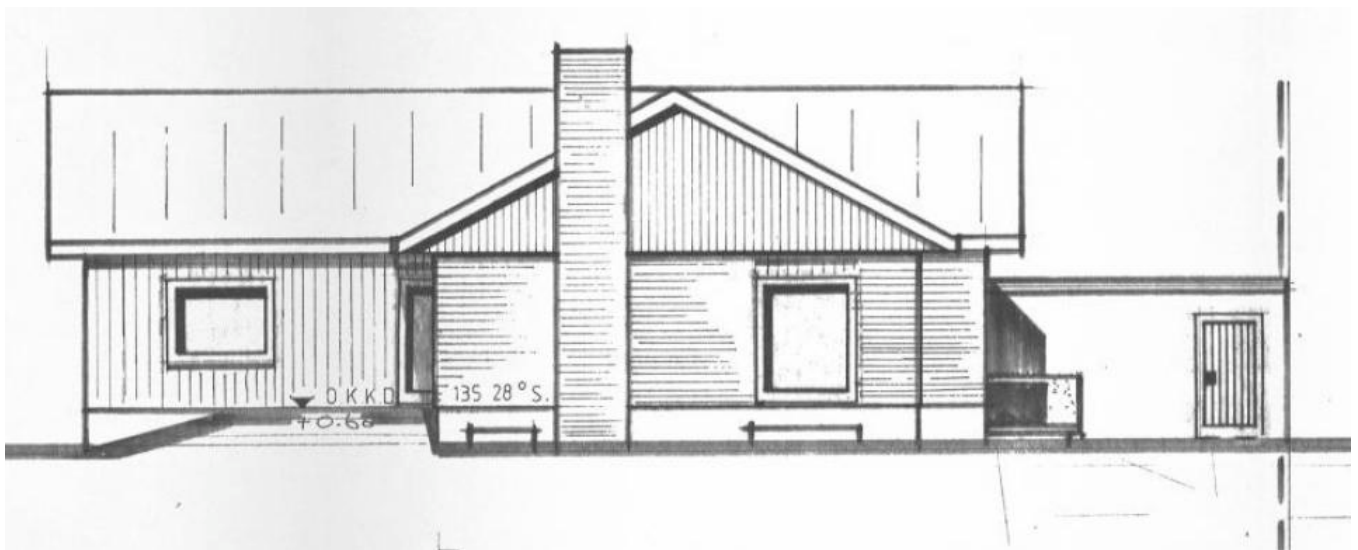


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665



Eingangs- / Nordostansicht

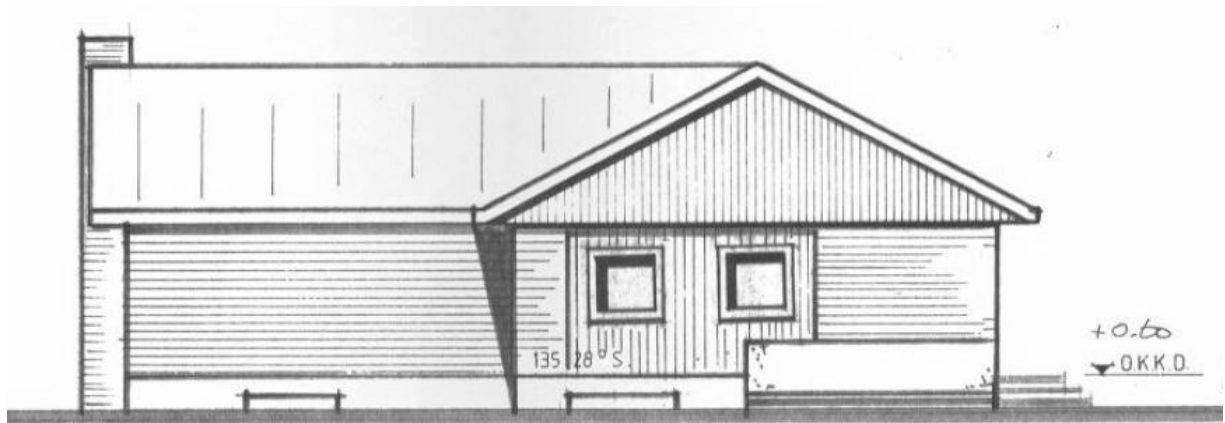


Südwestansicht

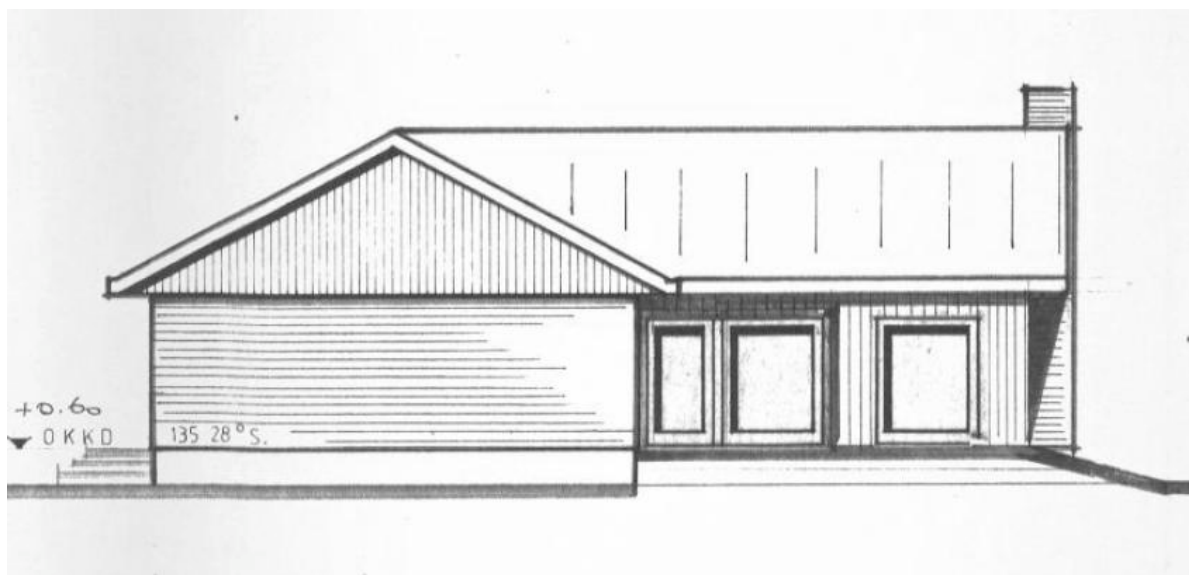


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665



Südostansicht



Nordwestansicht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665

Anlage F - Objektfotos



Straßensituation Otto-Flath-Straße
mit Zufahrt zum Bewertungsgrundstück

Blick Richtung Süden



Straßensituation Otto-Flath-Straße
mit Zufahrt zum Bewertungsgrundstück

Blick Richtung Nordosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665



Straßenansicht mit Zufahrt Bewertungsgrundstück

Blick Richtung
Südosten



Eingangsansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Süden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665



Rückansicht

Blick Richtung Nordosten



Rückansicht

Blick Richtung Nordosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665



Terrasse

Blick Richtung Norden



Garage

Blick Richtung Nordosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665



Eingangsansicht

Blick Richtung Südwesten



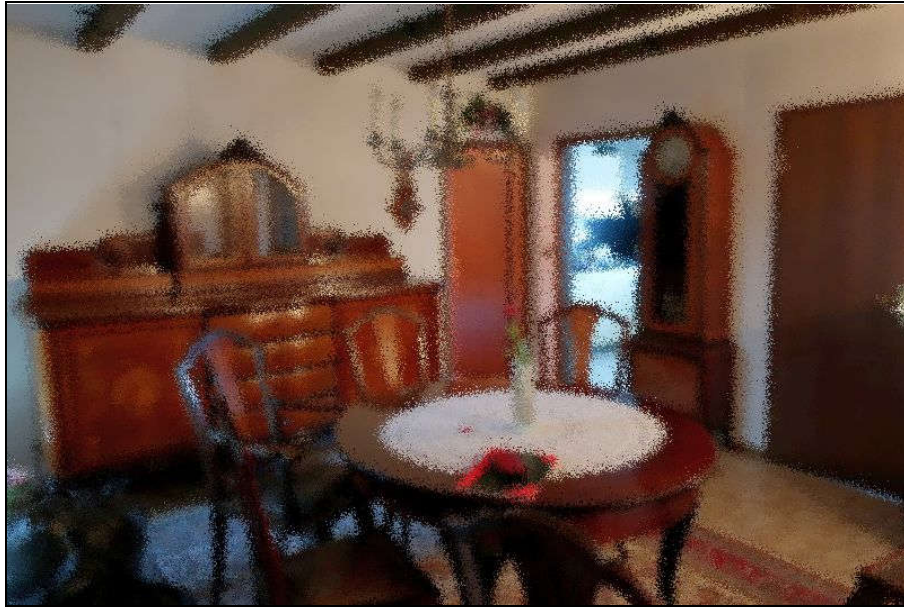
Innenansicht EG

Windfang



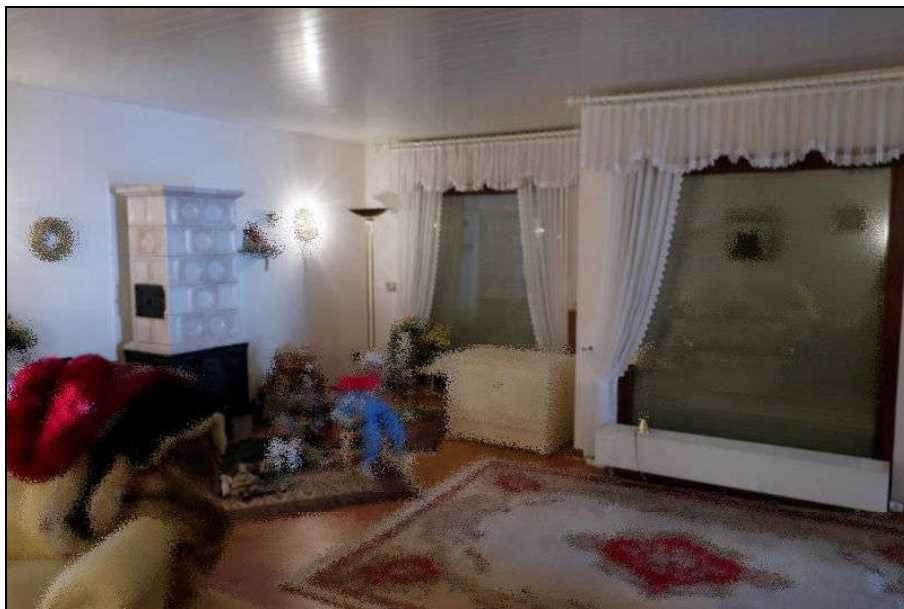
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665



Innenansicht EG

Diele



Innenansicht EG

Wohnzimmer mit Kachelofen



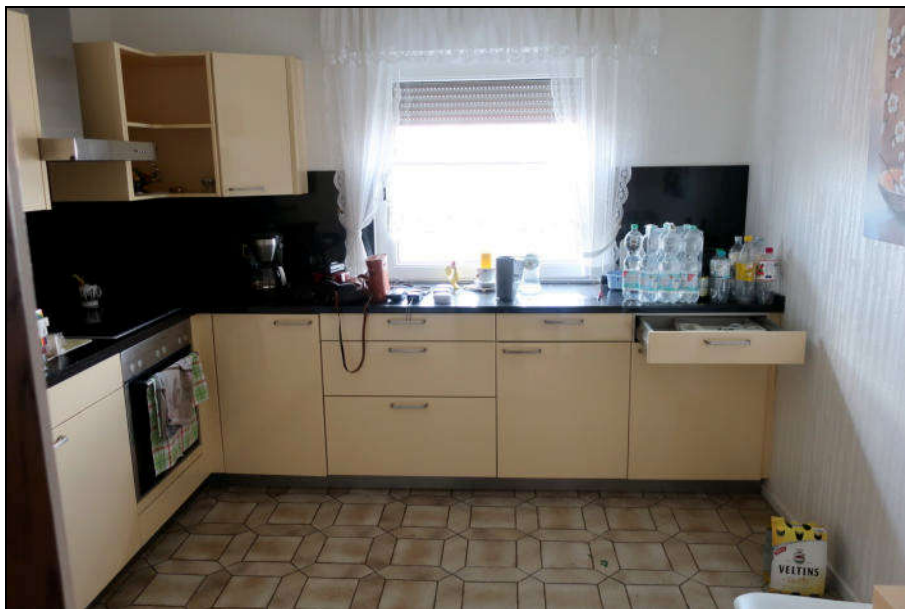
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665



Innenansicht EG

Zimmer



Innenansicht EG

Küche



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665



Innenansicht EG

Bad



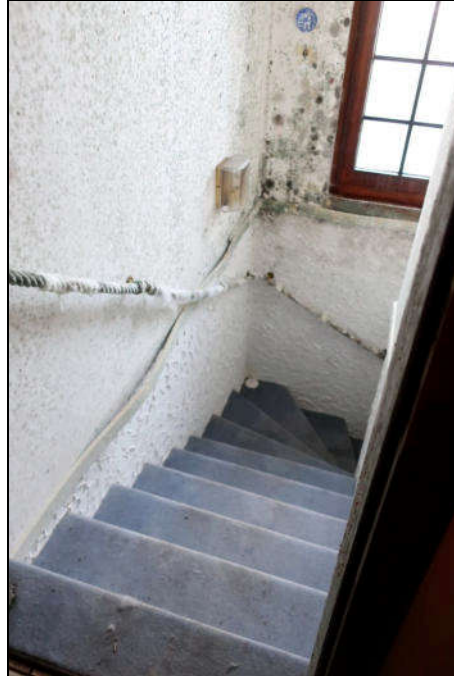
Innenansicht EG

Bad „en suite“



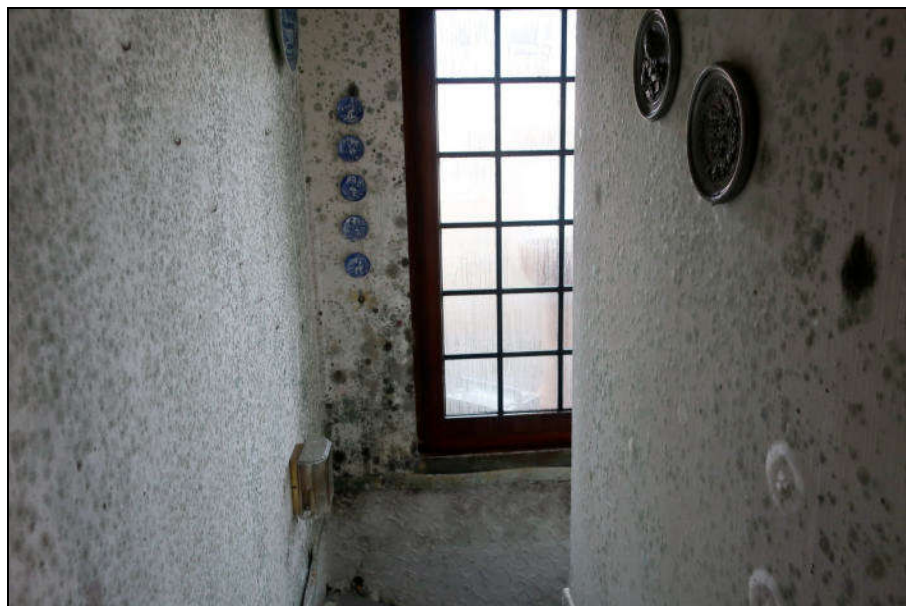
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665



Innenansicht EG

Treppenabgang zum Keller /
Zustand mit Schimmelbildung



Innenansicht EG

Treppenabgang zum Keller /
Zustand mit Schimmelbildung



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665



Innenansicht EG/KG

Treppenabgang zum Keller /
Zustand mit Schimmelbildung



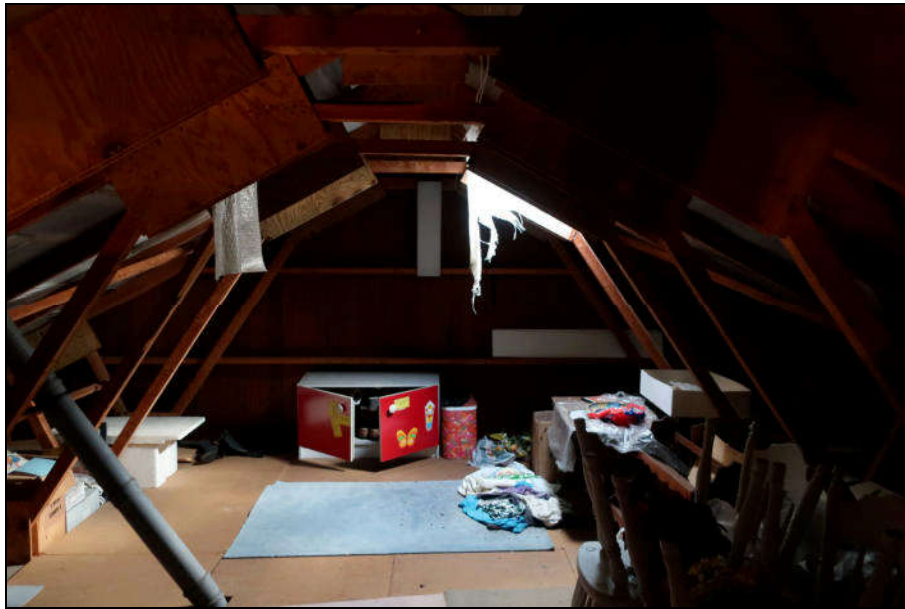
Innenansicht KG

stehendes Wasser im Kellergeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665



Innenansicht Dachboden



Detailansicht Traufe

Zustand Holzverkleidung



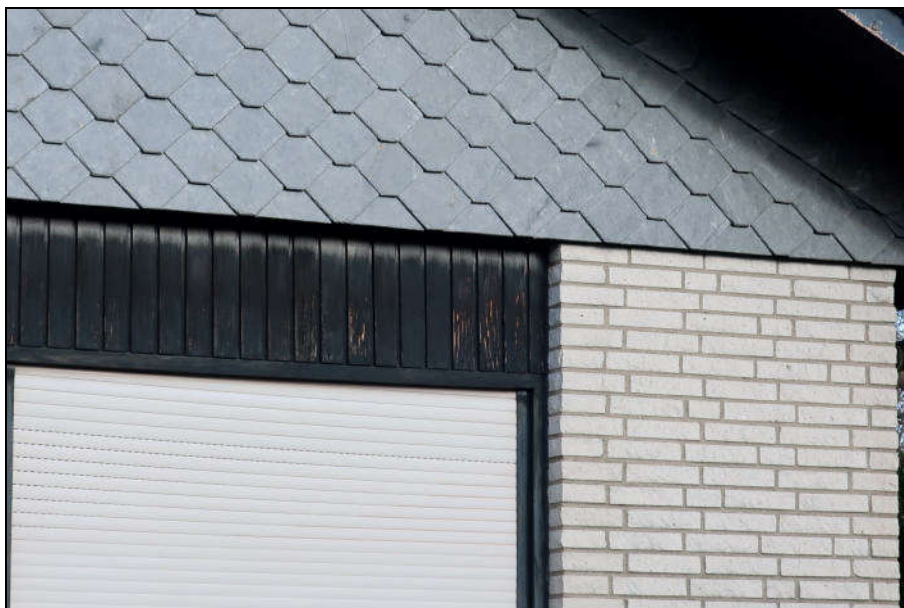
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Otto-Flath-Straße 10, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3665



Detailansicht Ortgang

Zustand Holzverkleidung



Detailansicht Fassade

Zustand Holzverkleidung