



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18

23795 Bad Segeberg

10. Juni 2024
AZ 14 K 18/23

GUTACHTEN

(ohne Innenbesichtigung)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2024:

135.000 € unbelastet



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungsstichtag	07.05.2024
Ortsbesichtigung	07.05.2024
Grundstücksdaten	Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999, Gemarkung Segeberg, Flur: 25; Flurstück(e): 1/38, 1/21; Größe: 599 m ² , 133 m ² , insgesamt 732 m ²
postal. Anschrift	23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55
Eigentümer	1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. 2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. 3. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - u. a. in Erbengemeinschaft -
Nutzer	Das Wertermittlungsobjekt steht augenscheinlich seit einigen Jahren leer. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.
Hinweis	Es wurde dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht, so dass nur eine Besichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks durchgeführt werden konnte.
Objektbeschreibung	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges, teilunterkellertes Einfamilienhaus, welches ca. 1953 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Satteldach mit zwei Gauben ist augenscheinlich zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Fassade ist mit einem roten Verblendstein versehen. Die Fenster sind soweit ersichtlich aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Das Dach ist mit Ziegeln eingedeckt, die Gauben sind mit Schiefer o. ä. verkleidet.</p> <p>Die Wohnfläche beträgt im EG, gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte, rd. 44 m². Die Wohnfläche im DG wurde anhand der vorhandenen Planunterlagen überschlägig mit rd. 30 m² ermittelt. Insgesamt verfügt das Bewertungsobjekt über eine Wohnfläche von rd. 74 m².</p> <p>Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich nordöstlich des Wohnhauses eine Garage in massiver Bauweise. Angrenzend an die Garage ist ein Carport vorhanden.</p>



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Nordwestlich des Wohnhauses befindet sich eine, auskunftsgemäß, stillgelegte Transformatorenstation in massiver Bauweise. Entlang der Ziegelstraße im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Transformatorenstation (Starkstrom) und ein Stromkasten, die auskunftsgemäß jeweils in Betrieb sind. Hierfür ist im Grundbuch in Abt. II des Bewertungsgrundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

Ausstattung:

Gem. telefonischer Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters erfolgte die letzte Prüfung im Objekt im Oktober 2015, zu dem Zeitpunkt war im Bewertungsobjekt eine Gasbrennwerttherme installiert. Danach wurde das Kehrbuch gelöscht, da keine Anlage mehr vorhanden war. Demnach ist das Bewertungsobjekt unbeheizt. Gem. Planunterlagen in der Bauakte ist im Erdgeschoss ein Bad mit Toilette, Badewanne und Waschbecken eingezeichnet.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ermittelbar, in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand. Das zugewachsene Bewertungsgrundstück lässt einen jahrelangen Leerstand vermuten. Auskunftsgemäß ist keine Heizungsanlage im Wohngebäude vorhanden.

Ermittelte Werte	Bodenwertanteil:	138.000 €
	marktangepasster Sachwert:	159.000 €
	Ertragswert:	149.000 €
	Verkehrswert (Marktwert) unbelastet:	135.000 €
	(inkl. Risikoabschlag i. H. v. rd. 24.000 € (rd. 15%) wegen nicht vorgenommener Innenbesichtigung – nur von außerhalb des Bewertungsgrundstücks)	

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten und 5 Anlagen mit 13 Seiten. Es wurde in 10 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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Inhaltsverzeichnis	Seite
0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung	6
1 Allgemeine Angaben	9
2 Grundstücksbeschreibung	11
2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften	11
2.2 Gestalt und Form	12
2.3 Erschließung, Baugrund	13
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	14
2.4.1 Grundbuchliche Belange	14
2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	15
2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	15
2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	16
2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	16
3 Gebäudebeschreibung	17
3.1 Art des Gebäudes	17
3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	17
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.	23
3.5 Allgemeinbeurteilung	23
4 Verkehrswertermittlung	24
4.1 Grundstücksdaten	24
4.2 Auswahl Wertermittlungsverfahren	25
4.3 Bodenwertermittlung	26
4.3.1 Bodenwert Bewertungsgrundstück	26
4.4 Sachwertermittlung	28
4.4.1 Sachwert Einfamilienhaus	30
4.4.2 Bruttogrundfläche	30
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	33
4.4.4 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	34
4.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
4.5 Ertragswertermittlung	36
4.5.1 Ertragswert Einfamilienhaus	37
4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	40
4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
4.6 Verkehrswert / Marktwert	41



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

4.7	Einzelwerte der Grundstücke im Rechtssinne	42
4.7.1	Flurstück 1/38 (Ifd. Nr. 1)	42
4.7.1.1	Bodenwert	42
4.7.1.1.1	Bodenwert Bewertungsgrundstück	42
4.7.1.2	Sachwertverfahren	43
4.7.1.2.1	Sachwert Einfamilienhaus	43
4.7.1.2.2	Anpassung an den Grundstücksmarkt	43
4.7.1.2.3	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	44
4.7.1.2.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
4.7.2	Flurstück 1/21 (Ifd. Nr. 2)	45
4.7.2.1	Bodenwert	45
4.7.2.1.1	Bodenwert Bewertungsgrundstück	45
4.7.3	Einzelwerte Flurstücke 1/38 (Ifd. Nr. 1) und 1/21 (Ifd. Nr. 2)	46
5	Literaturverzeichnis	47
6	Verzeichnis der Anlagen	48



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

In der Bauakte der Stadt Bad Segeberg liegt für das Bewertungsobjekt ein Bauschein vom 13.07.1953 für den Neubau eines Eigenheims vor sowie ein Bauschein vom 07.01.1954 für den Einbau einer Kammer im DG des Wohnhauses und eine Baugenehmigung vom 09.07.1973 für die Errichtung einer Garage. Jeweils nebst gestempelten Planunterlagen.

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.

Soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich grenzt westlich, im rückwärtigen Gartenteil, eine überdachte Terrasse o. ä. an das Wohngebäude. Im nördlichen Teil des Bewertungsgrundstücks, angrenzend an die Garage, ist ein Carport vorhanden. Das Dachgeschoss ist angenommen komplett zu Wohnzwecken ausgebaut und verfügt insgesamt über zwei Gauben.

Für die vorgenannten Bauteile/Erweiterungen liegen in der Bauakte keine Baugenehmigungen vor. Es wird eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit/Legalisierung, soweit genehmigungspflichtig, angenommen. Dies ist im Detail mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu klären, was jedoch nicht Aufgabe und Bestandteil innerhalb einer Verkehrswertermittlung ist. Für eine nachträgliche Baugenehmigung oder einen ggf. erforderlichen Rückbau / Teilrückbau wird in dieser Verkehrswertermittlung ein Risikowertabschlag (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) in Ansatz gebracht.

Bei der Beschreibung der Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes handelt es sich um eine Zustandsbeschreibung auf der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme am Besichtigungstermin von außerhalb des Bewertungsgrundstücks. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Es wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Wertermittlung von außerhalb des Grundstücks ohne Innenbesichtigung stattgefunden hat.

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

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der angetroffene Zustand des Wertermittlungsobjektes bei der Ortsbesichtigung auch den tatsächlichen Eigenschaften/Zustand am Wertermittlungstich-tag bzw. Qualitätsstichtag entspricht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Die Gebäudebeschreibung im Verkehrswertgutachten bezieht sich auf die dominierende Ausstattung - sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit für statische und bautechnische Gegebenheiten des Bewertungsobjekts. 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.

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 Rechtsprechung 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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

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.

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

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung mit der COVID-19-Pandemie, der allgemeinen Energiekrise sowie dem Ukrainekrieg

Die Folgen der COVID-19-Pandemie, die allgemeine Energiekrise sowie der Ukrainekrieg 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 und die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Trotz der vorgenannten Besonderheiten ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. 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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Segeberg Am Kalkberg 18 23795 Bad Segeberg
Eigentümer:	1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. 2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. 3. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - u. a. in Erbengemeinschaft -
Auftrag erhalten am:	28. März 2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch einschlägige Fachliteratur Wertermittlungsrichtlinien Wertermittlungsverordnung Grundbuchauszug tlw. Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch Baupläne und Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Bad Segeberg 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 zuständigen 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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Wertermittlungstichtag: 07.05.2024

Qualitätstichtag: 07.05.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 07.05.2024

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 19.04.2024 vom Ortsbesichtigungstermin am 07.05.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin war keiner der Eigentümer oder ein Vertreter anwesend, so dass nur eine Besichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks erfolgen konnte.

Teilnehmer am Ortstermin: nur der Unterzeichner



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

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 ca. 1,5 km nordöstlich des Zentrums von Bad Segeberg.

- als Wohnlage geeignet, mittelgute Wohnlage
- als Geschäftslage nur bedingt geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt, tlw. Gewerbenutzung vorhanden. Ca. 75 m südlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befindet sich eine Tankstelle und ca. 250 m südlich befindet sich ein großes Möbelhaus.

Immissionen: Lärmimmissionen durch die entlang des Bewertungsgrundstücks verlaufende Ziegelstraße (B 432) gegeben.

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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Geschäfte für den täglichen Bedarf:	Im Umkreis von ca. 1,5 km gegeben; Bäckerei ca. 200 m entfernt.
Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel, Entfernungen:	<p>Die Autobahn A 21 ist in ca. 3 km in westlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle "Bad Segeberg Nord").</p> <p>Die Bundesstraße B 206 ist in ca. 750 m 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. 25 km in westlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle Bad Bramstedt). Die Bundesstraße B 432 (Verbindung Hamburg - Lübecker Bucht) führt direkt entlang des Bewertungsgrundstücks (Ziegelstraße).</p> <ul style="list-style-type: none">- Bushaltestelle ca. 350 m entfernt- Bahnhof Bad Segeberg ca. 2 km entfernt <p>Der Hamburger Flughafen ist in ca. 45 km in südwestlicher Richtung zu erreichen.</p>

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 33 m (Ziegelstraße) ca. 30 m (Tegelkoppel)
Abmessungen Grundstück b/t:	i. M. ca. 29 m x 25 m
Anmerkung:	unregelmäßige, annähernd rechteckige Grundstücksform; das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken (1/38 und 1/21).
Grundstücksgröße insgesamt:	732 m ²
Topographische Grundstückslage:	annähernd eben – soweit ersichtlich



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Die Ziegelstraße (Bundesstraße; B 432) ist eine Ortsdurchgangsstraße / Verbindungsstraße (Hamburg - Lübecker Bucht) mit regem bis starkem Verkehr. Tegelkoppel (rückwärtig angrenzend an das Bewertungsobjekt) ist eine Anliegerstraße mit wenig Verkehr.
Straßenausbau:	Ziegelstraße (B 432): <ul style="list-style-type: none">- voll ausgebaut- Fahrbahn asphaltiert- beidseitig Gehweg- einseitig Fahrradweg Tegelkoppel: <ul style="list-style-type: none">- Fahrbahn asphaltiert- keine Gehwege- Grünstreifen vorhanden
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (angenommen)	Kanalanschluss elektrischer Strom Wasser Telefon Gas
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung vorhanden
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Hecke / Bewuchs, tlw. Holzzaun - soweit zum Grundstück gehörend
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Anmerkungen: Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften unterstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999 (Ausdruck vom 25.03.2024) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1: Gemarkung Segeberg, Flur 25, Flurstück 1/38
Gebäude- und Freifläche, Ziegelstraße 55, Größe: 599 m²

Lfd. Nr. 2: Gemarkung Segeberg, Flur 25, Flurstück 1/21
Gebäude- und Freifläche, Ziegelstraße, Größe: 133 m²

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1-2: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 3: 1.1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
1.2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
1.3. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
zu Nr. 3.1.1 bis 3.1.3 in Erbengemeinschaft
- Anteil 1/2 -
2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
- Anteil 1/2 -

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 2: zu lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht) für aus datenschutzrechtl. Gründen N. N.;
gem. Bewilligung vom 23.07.2001 (UR-Nr. 533/01); eingetragen am 13.08.2001.

Lfd. Nr. 3: zu lfd. Nr. 1 und 2 im Bestandsverzeichnis:



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Az.: 14 K 18/23); eingetragen am 07.02.2024.

Anmerkung: Vorhandene Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden in dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht bzw. separat berücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

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.

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.04.2024 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 20.05.2024).

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächen-nutzungsplan: Wohnbaufläche (W)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft per E-Mail der Stadt Bad Segeberg, Sachgebiet Stadtplanung/Liegenschaften/Gebäudeservice, vom 15.04.2024 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es ist auch keiner in Aufstellung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Hinweis: Bei Neubau ist auskunftsgemäß mit Immissionsschutzanforderungen aufgrund der angrenzenden Haupterschließungsstraße zu rechnen.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht vorhanden

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 16.04.2024 liegt das Bewertungsgrundstück an einer öffentlichen Straße. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt. Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BBauG sind zur Zeit nicht zu entrichten. Für das Bewertungsgrundstück sind folgende Beiträge nach § 8 KAG zu entrichten: 13,39 € Ausbaubeitrag für LED - Beleuchtung. In nächster Zeit sind keine Maßnahmen geplant, die das Bewertungsgrundstück betreffen.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag 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 steht augenscheinlich seit einigen Jahren leer. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Einfamilienwohnhaus

- eingeschossig
- teilunterkellert (gem. Planunterlagen)
- ausgebauten Dachgeschoss (angenommen)
- Spitzboden (gem. Planunterlagen)
- Satteldach

Gem. Planunterlagen aus der Bauakte verfügt das Einfamilienhaus im EG über Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer, das Dachgeschoss ist angenommen komplett zu Wohnzwecken ausgebaut (soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich).

Ursprungsbaujahr: ca. 1953

Anbauten/Erweiterungen: ca. 1954 Einbau einer Kammer im DG des Wohnhauses

ca. 1973 Garage

Modernisierungen: Gemäß Inaugenscheinnahme am Ortsbesichtigungstermin wurden, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich, bis auf die Erneuerung der Haustür und Fenster, keine wesentlichen Modernisierungen am Bewertungsobjekt durchgeführt.

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 Unterhaltungszustands 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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude wird aufgrund der Gebäudeart und Bauweise sowie Ausstattungsstandard mit rd. 65 Jahren angenommen.

Das Bewertungsgebäude wurde ursprünglich ca. 1953 errichtet.

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter / fiktives Baujahr (2024 – 1953 = 71 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 0 Jahren.

Es wurden am Bewertungsobjekt angenommen im Rahmen der Instandhaltung tlw. Modernisierungen (u.a. Fenster, Haustür) durchgeführt. Eine Heizungsanlage soll gem. ungeprüfter Angabe des Schornsteinfegermeisters nicht im Wohngebäude vorhanden sein. Gem. untenstehender Tabelle werden zum Wertermittlungsstichtag insgesamt 4 Modernisierungspunkte geschätzt.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Gemäß nachfolgender Tabelle kann die Restnutzungsdauer geschätzt werden:

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

Aufgrund des Gebäudealters, des angenommenen Modernisierungsgrads und des Gesamtzustands des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (soweit ohne Innenbesichtigung ersichtlich) wird



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 17 Jahren geschätzt und in Ansatz gebracht.

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der geschätzten Restnutzungsdauer (17 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (65 Jahre – 17 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 48 Jahre =) 1976.

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

3.1.2 Wohnflächen

Wohnflächenermittlung

Wohnfläche Erdgeschoss	rd.	44 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss:	rd.	30 m ²
Wohnfläche insgesamt:	rd.	74 m²

Die Wohnfläche für das Erdgeschoss wurde der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte entnommen. Das Dachgeschoss ist, angenommen, komplett zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Wohnfläche im DG wurde anhand der vorhandenen Planunterlagen in der Bauakte überschlägig ermittelt (siehe Anlage zu diesem Gutachten).

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Bewertungsgegenstands konnten die Flächen nicht vor Ort überprüft werden. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der Örtlichkeit ggf. Abweichungen von den unterstellten Annahmen und somit ggf. Flächendifferenzen vorhanden sein können

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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Angaben und Hinweisen am Ortsbesichtigungstermin von außerhalb des Bewertungsgrundstücks sowie aus den Unterlagen der Bauakte)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	KG: Beton EG und Giebel: 28 cm Mauer mit Luftschicht Innenschale: Hochlochstein, Außenschale: rote Vormauersteine)
Außenverkleidung:	rote Vormauersteine
Sockel:	wie Fassade
Kamin / Schornstein:	Ziegelstein
Innenwände:	KG: Hochlochsteine EG: Hochlochsteine, Leichtwand aus 5 cm Bimsplatten
Geschossdecken:	KG, EG: Stahlbeton über DG: Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe: nicht ermittelbar Kellertreppe: nicht ermittelbar Spitzboden: nicht ermittelbar Kelleraußentreppe: vorhanden
Bodenbeläge:	nicht ermittelbar
Wand- und Deckenansichten:	nicht ermittelbar
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (soweit ersichtlich)
	Fensterbänke: nicht ermittelbar
	Sohlbänke: Klinker / Klinkerplatten
	Rollläden: tlw. vorhanden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Türen:	Hauseingangstür: Kunststoff mit Lichtausschnitten
	Innentüren: nicht ermittelbar
	Terrassentür: nicht ermittelbar
	Kellertüren: nicht ermittelbar
Elektroinstallation:	nicht ermittelbar
Sanitäre Installation:	gem. Planunterlagen: Bad EG: Badewanne WC Waschbecken
Küchenausstattung:	nicht ermittelbar
Heizung:	Gem. telefonischer Auskunft vom 08.05.2024 des zuständigen Schornsteinfegermeisters erfolgte die letzte Prüfung im Oktober 2015, zu dem Zeitpunkt war im Bewertungsobjekt eine Gasbrennwerttherme installiert. Danach wurde das Kehrbuch gelöscht, da keine Anlage mehr vorhanden war. Demnach ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag angenommen unbeheizt.
Warmwasserversorgung:	nicht ermittelbar

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit zwei Gauben
Dacheindeckung:	Ziegel, Gaubenverkleidung mit Schiefer
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- zwei Gauben (soweit ersichtlich)
- überdachte Terrasse
- ansonsten nicht ermittelbar

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: gem. Planunterlagen zweckmäßig; Durchgangszimmer vorhanden.

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend; rückwärtiger Garten nach Westen ausgerichtet

Bauschäden und -mängel: Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin konnten von außerhalb des Bewertungsgrundstücks folgende wesentliche Bauschäden / -mängel festgestellt werden:

- keine Heizung vorhanden (gem. telefonischer Auskunft vom 08.05.2024 des zuständigen Schornsteinfegermeisters)
- defektes bzw. ausgehängtes Seitenfenster
- insgesamt zugewachsene, überwucherte Außenanlagen

Ansonsten aufgrund des übergewucherten Zustands und der Besichtigungsweise von außerhalb des Bewertungsgrundstücks nicht ermittelbar.

Wirtschaftliche Wertminderung: nicht ermittelbar

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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

Garage

Nördlich des Wohnhauses befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 1/38) eine Garage (Baujahr ca. 1973) in massiver Bauweise mit Stahlblechtor. Die Fassade ist, wie das Wohngebäude, mit einem roten Verblendstein versehen. Gem. Baubeschreibung ist das Dach als flachgeneigtes Dach in Holzkonstruktion ausgeführt (Abmessungen gem. Planunterlagen und Liegenschaftskarte ca. 7,25 m x 4,5 m).

Carport angrenzend an die Garage in einfacher Holzkonstruktion. Soweit ersichtlich; nicht wertrelevant aufgrund des baulichen Zustands.

Transformatorstation

Auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 1/21) befindet sich im östlichen Teil eine Transformatorstation (Abmessungen geschätzt ca. 2,5 m x 1,5 m) und ein Stromkasten. Im westlichen Teil befindet sich eine Transformatorstation in massiver Backsteinbauweise (Abmessungen gem. Liegenschaftskarte ca. 3,5 m x 3,5 m). Gem. telefonischer Auskunft der Schleswig-Holstein Netz AG (zuständig für die technische Ausführung / Unterhaltung der Station), ist die Transformatorstation in massiver Backsteinbauweise nicht mehr in Betrieb bzw. wird nicht mehr genutzt.

Es wird angenommen, dass die Transformatorstation im rückwärtigen, westlichen Grundstücksteil nicht mehr benötigt wird und ggf. beseitigt oder anderweitig genutzt werden kann. Aufgrund der nicht abschließend geklärten Nutzungssituation und Zustand der vorgenannten massiven Transformatorstation wird diese als neutral bewertet. An die Transformatorstation angrenzend ist ein einfacher Holzverschlag o.ä. vorhanden, aufgrund des baulichen Zustands nicht wertrelevant.

Für die Transformatorstation ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch in Abt. II eingetragen.

Außenanlagen:

- Kanalanschluss
- Bewuchs, Hecke und Rasenflächen
- tlw. Zuwegung mit Betonsteinpflaster

Einfriedung: - Hecken / Bewuchs

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ermittelbar, in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand. Das zugewachsene Bewertungsgrundstück lässt einen jahrelangen Leerstand vermuten. Auskunftsgemäß ist keine Heizungsanlage im Wohngebäude vorhanden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55

Gemarkung Segeberg

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
25	1/38	599 m ²
25	1/21	133 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 732 m²

zum Wertermittlungsstichtag: 07.05.2024

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."



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

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
erschließungsbeitragsrechtlicher 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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

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 größeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks modifiziert werden. Gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungstabelle zur Umrechnung wegen unterschiedlicher Grundstücksgrößen ergibt sich für ein 732 m² großes Grundstück ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,95 entsprechend einem Abschlag von rd. 5 % wegen der größeren Grundstücksfläche. Für die unterdurchschnittliche Lage entlang der Bundesstraße B 432 wird noch ein Abschlag von 10 % in Ansatz gebracht. Weitere Anpassungen werden nicht als erforderlich erachtet.

Insgesamt ergibt sich ein modifizierter Bodenwertansatz mit
 $220 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,90 = 188,10 \text{ €/m}^2$; rd. 188 €/m².

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2024 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$732 \text{ m}^2 \times 188 \text{ €/m}^2 =$$

137.616 €

Bodenwert insgesamt:

rd. 138.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

4.4.1 Sachwert Einfamilienhaus

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

4.4.2 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche gem. Planunterlagen

Einfamilienhaus

Kellergeschoss	8,10 m x	4,21 m =	34,10 m ²
Erdgeschoss	8,13 m x	7,445 m =	60,53 m ²
Dachgeschoss	8,13 m x	7,445 m =	60,53 m ²
			<hr/>
			155,16 m ²

Bruttogrundfläche Gesamt: rd. **155 m²**

Baujahr (fiktiv):	1976
Gesamtnutzungsdauer:	65
Restnutzungsdauer:	17 Jahre

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

Ausstattungsstandard: angenommen insgesamt Gebäudestandard 2
NHK-Typ 1.01; Einfamilienhaus, KG, EG, ausgeb. DG; 725 €/m² BGF
NHK-Typ 1.21; Einfamilienhaus, EG, ausgeb. DG, nicht unterkellert; 875 €/m² BGF

Das Bewertungsobjekt ist gem. Planunterlagen etwa zur Hälfte unterkellert, daher werden die NHK Gebäudetypen 1.01 (eingeschossiger, unterkellertes Gebäudeteil mit ausgebautem Dachgeschoss) und 1.21 (eingeschossiger Gebäudeteil, nicht unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss) jeweils zu ½ in Ansatz gebracht. Aufgrund des fehlenden Drempels, und damit weniger Gebäudevolumen, wird noch ein Abschlag in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich folgender NHK-Ansatz: (725 €/m² + 875 €/m²) x 0,5 x 0,9 = 720 €/m² BGF



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Ansatz: **720 €/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 Markt Anpassungsfaktoren ohne Ab- oder Zuschläge gewählt.

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010:
(inkl. Baunebenkosten) 720 €/m²

Baupreisindex zum Stichtag 07.05.2024 (Index I/ 2024)
(Basisjahr 2010 = 100) 1,813

Normalherstellungskosten:
zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2024 1.305 €/m²

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: 202.275 €
(1.305 € x 155 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.

Außenanlagen: 6.068 €
(3% der Herstellungskosten)

Zwischensumme: 208.343 €
Wertminderung wegen Alters (linear): -153.757 €

Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 17 Jahre
rd. 73,8% des Herstellungswertes
Alterswertminderungsfaktor = 0,262



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Zwischensumme:		54.586 €
Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen:		
- überdachte Terrasse		
- Kelleraußentreppe		
- zwei Gauben		
- ansonsten im NHK-Ansatz enthalten oder nicht wertrelevant		
Insgesamt besondere Bauteile und Einrichtungen:	Zeitwert psch.:	5.000 €
- Garage	Zeitwert psch.:	5.000 €
Wert der baulichen Anlagen:		64.586 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3)	rd.	138.000 €
vorläufiger Sachwert:		202.586 €
	rd.	203.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

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 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.10.2023 bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 203.000 € ca. 1,30 entsprechend einem Zuschlag von 30,0% auf den vorläufigen Sachwert.

Für den vernachlässigten Objektzustand mit unterdurchschnittlichem Gesamteindruck in gegebener Lage an der B 432 wird ein Abschlag i.H.v. ca. 10 % auf den zuvor ermittelten Sachwertfaktor als angemessen erachtet ($1,30 \times 0,9 = 1,17$)

Aufgrund der abgeleiteten Sachwertfaktoren sowie der individuellen Gegebenheiten des Bewertungsgegenstands wird ein Sachwertfaktor mit rd. 1,15, respektive einem Zuschlag von rd. 15,0% auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt 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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert:	202.586 €
Sachwertfaktor 1,15 (15 %)	
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	232.974 €

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 (232.974 € x 0,8 = 186.379 €).

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	186.379 €
---	------------------

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.

Soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ohne Innenbesichtigung beurteilbar, wird für die unter Punkt 3.3 aufgeführten Bauschäden/-mängel u. unterlassene Instandhaltungsarbeiten ein Wertabschlag in Höhe von rd. **25.000 €** geschätzt und in Ansatz gebracht.

Für eine nachträgliche Baugenehmigung oder einen ggf. erforderlichen Rückbau / Teilrückbau (siehe Punkt 0 in diesem Gutachten) wird noch ein Risikowertabschlag in Höhe von **2.500 €** in Abzug gebracht.

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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Für die Besichtigungsweise nur von außerhalb des Bewertungsgrundstücks wird abschließend auf den ermittelten Verkehrswert ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)	-25.000 €
--	-----------

- nicht genehmigte Bauteile/Erweiterungen	-2.500 €
---	----------

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

marktangepasster Sachwert:	158.879 €
rd.	159.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

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 Wertermittlungsstichtag 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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

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 steht augenscheinlich seit einigen Jahren leer. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.

Tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	74 m ²		0 €	0 €
Garage	1 St.		0 €	0 €

tatsächlicher Ertrag insgesamt: angenommen Leerstand

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 m² Wohnfläche)
mittlerer Wohnwert: 1.188 € (bezogen auf ca. 125 m² Wohnfläche)
guter Wohnwert: 1.475 € (bezogen auf ca. 150 m² 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, des Baujahrs und der geringen Wohnflächengröße wird eine Miete im Bereich unterhalb des einfachen Wohnwerts gem. der o. g. Mietangaben für angemessen erachtet.

Zu berücksichtigen ist noch eine Preissteigerung auf dem Mietmarkt seit dem Auswertungszeitraum bis zum Wertermittlungstichtag.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

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. 850 € Nettokalt als marktüblich erzielbar geschätzt und in Ansatz gebracht. Die Garage sowie Keller 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	74 m ²		850 €	10.200 €
Garage	1 St.	in der o.g. Gesamtmiete enthalten		
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			850 €	10.200 €

Jahresrohertrag: **rd. 10.200 €**

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 Liegenschaftszinsempfehlungen des IVD (Immobilienverband Deutschland) betrachtet. Für freistehende Einfamilienhäuser gibt der IVD eine mittlere Liegenschaftszinsspanne von 1,5 - 4,0 % an, Stand Januar 2024.

Auf Basis der o.g. Liegenschaftszinsangaben sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungsstichtag ein Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,00% als angemessen erachtet 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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag: rd. **10.200 €**

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

Verwaltungskosten psch. 300,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnfläche 74 m² x 14,00 €/m² 1.036,00 €

Garage 1 St. x 85,00 €/St. 85,00 €

Inst. Kosten rd. 11% des Rohertrags 1.121,00 €

Mietausfallwagnis psch. 2,0% 204,00 €

entspricht insgesamt -15,9% Bewirtschaftungskosten -1.625,00 €

Jahresreinertrag: **8.575 €**

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:
(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3) = 138.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist)
 $138.000 € \times 2,00\% =$ -2.760 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 5.815 €

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 17 Jahre

Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 14,29

einschl. Abschreibung und 2% Liegenschaftszinssatz

$5.815 € \times 14,29 =$ 83.096,35 €

Ertragswert der baulichen Anlagen: 83.096 €

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3) 138.000 €

221.096 €

vorläufiger Ertragswert: rd. **221.000 €**



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

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 (221.096 € x 0,8 = 176.877 €).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 176.877 €

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: -25.000 €
(Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)

- nicht genehmigte Bauteile/Erweiterungen -2.500 €

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

Ertragswert: 149.377 €
rd. 149.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

4.6 Verkehrswert / Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Verkehrswert wird aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet.

Ermittelte Werte:

Bodenwertanteil:	138.000 €
marktangepasster Sachwert:	159.000 €
Ertragswert:	149.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55

Gemarkung Segeberg, Flur 25, Flurstück(e) 1/38, 1/21

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2024 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit 159.000 €

abzügl. eines Risikoabschlags von - 15% (rd. - 24.000 €) wegen fehlender Innenbesichtigung mit

135.000 € (unbelastet)

in Worten: **Einhundertfünfunddreißigtausend EURO** geschätzt.

Der Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung wird vorgenommen, da der übliche Marktteilnehmer ohne Innenbesichtigung (Grundstücksbesichtigung von Außerhalb des Bewertungsgrundstücks) höchstwahrscheinlich einen geringeren Kaufpreis zahlen wird.

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 10. Juni 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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

4.7 Einzelwerte der Grundstücke im Rechtssinne

Auftragsgemäß werden die Werte für die einzelnen Grundstücke im Rechtssinne noch einmal einzeln ausgewiesen. Im Grundbuch von Bad Segeberg Blatt 2999 sind die Flurstücke 1/38 mit 599 m² (Ifd. Nr. 1) und 1/21 mit 133 m² (Ifd. Nr. 2) vorhanden.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass diese Aufteilung rein fiktiv zu betrachten ist, da die Flurstücke 1/38 und 1/21 eine wirtschaftliche Einheit bzw. Nutzung darstellen.

Im Folgenden werden die Werte für das mit dem Wohnhaus bebaute Flurstück 1/38 und für das unbebaute Flurstück 1/21 (unbelastet) noch einmal einzeln betrachtet. Der Einfachheit wegen wird hierfür nur das führende Sachwertverfahren betrachtet.

4.7.1 Flurstück 1/38 (Ifd. Nr. 1)

4.7.1.1 Bodenwert

Beschreibungen siehe Punkt 4.3

4.7.1.1.1 Bodenwert Bewertungsgrundstück

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

Gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Segeberg beträgt der Boden in durchschnittlicher Lage = 220 €/m²

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

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksbezugsgröße	= 600 m ²

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 annähernd gleichen Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks wie die Referenzgrundstücksgröße nicht angepasst werden. Für die unterdurchschnittliche Lage entlang der Bundesstraße B 432 wird noch ein Abschlag von 10 % in Ansatz gebracht. Für die unregelmäßige Grundstücksform wird ein Abschlag von 5 %



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

in Ansatz gebracht. Weitere Anpassungen werden nicht als erforderlich erachtet.

Insgesamt ergibt sich ein modifizierter Bodenwertansatz mit
 $220 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 0,95 = 188,10 \text{ €/m}^2$; rd. 188 €/m^2 .

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2024 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland
 $599 \text{ m}^2 \times 188 \text{ €/m}^2 = 112.612 \text{ €}$

Bodenwert insgesamt: rd. 113.000 €

4.7.1.2 Sachwertverfahren

Beschreibungen / Vorbemerkungen siehe Punkt 4.4

4.7.1.2.1 Sachwert Einfamilienhaus

Wert der baulichen Anlagen:	64.586 €
Bodenwertanteil (siehe Punkt 4.7.1.1 ff.)	<u>112.612 €</u>
vorläufiger Sachwert:	177.198 €
	rd. 177.000 €

4.7.1.2.2 Anpassung an den Grundstücksmarkt

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 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.10.2023 bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 177.000 € ca. 1,36 entsprechend einem Zuschlag von 36,0 % auf den vorläufigen Sachwert.

Für den vernachlässigten Objektzustand mit unterdurchschnittlichem Gesamteindruck in gegebener Lage an der B 432 wird ein Abschlag i.H.v. ca. 10 % auf den zuvor ermittelten Sachwertfaktor als angemessen erachtet ($1,36 \times 0,9 = 1,22$)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Aufgrund der abgeleiteten Sachwertfaktoren sowie der individuellen Gegebenheiten des Bewertungsgegenstands wird ein Sachwertfaktor mit rd. 1,20, respektive einem Zuschlag von rd. 20,0% auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt und in Ansatz gebracht.

Marktanpassung:

vorläufiger Sachwert: 177.198 €

Sachwertfaktor 1,2 (20 %)

marktangepasster vorläufiger Sachwert: 212.638 €

4.7.1.2.3 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 (212.638 € x 0,8 = 170.110 €).

marktangepasster vorläufiger Sachwert: 170.110 €

4.7.1.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Punkt 4.4.5 - 27.500 €

marktangepasster Sachwert: 142.610 €

abzügl. eines Risikoabschlags von - 15% (rd. - 21.000 €)
wegen fehlender Innenbesichtigung = 121.610 €

Flurstück 1/38 (Wohnhaus): 122.000 €
(im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

4.7.2 Flurstück 1/21 (Ifd. Nr. 2)

4.7.2.1 Bodenwert

Beschreibungen siehe Punkt 4.3

4.7.2.1.1 Bodenwert Bewertungsgrundstück

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

Gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Segeberg beträgt der Bodenwert in durchschnittlicher Lage = 220 €/m²

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

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksbezugsgröße	= 600 m ²

Begründung zum Bodenrichtwert

Bei dem Flurstück 1/21 handelt es sich aufgrund seiner Form und Größe nicht um ein Baugrundstück für ein Wohngebäude sondern um eine Gartenfläche / Verkehrsfläche o.ä.. Es handelt sich um eine schmale, unregelmäßige Fläche zwischen zwei Wohnhausgrundstücken. Ggf. ist hier eine Nutzung als Stellplatzfläche, ggf. auch mit einer Garage / Schuppen bebaubar, oder eine gärtnerische Anlage etc. denkbar. Eine mögliche Bebauung ist mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde im Detail über eine Bauvoranfrage / Baugenehmigung zu klären und ist nicht Aufgabe und Inhalt innerhalb einer Verkehrswertermittlung.

Der Bodenwert für hausnahes Gartenland / Verkehrsflächen ist aufgrund der Art und Nutzungsmöglichkeit üblicherweise mit ca. 25 % des unbereinigten Bodenrichtwertes in Ansatz zu bringen. Hinzu kommt in diesem Bewertungsfall die unregelmäßige Grundstücksform.

Analog zu einer üblichen Gartenlandfläche / Verkehrsfläche wird zunächst ein Wert für Gartenland mit 25 % des unbereinigten Bodenrichtwertes für angemessen erachtet. Bezogen auf die Nutzbarkeit und Beschaffenheit der Fläche wird noch ein zusätzlicher Abschlag i.H.v. 10 % geschätzt und in Ansatz gebracht. ($220 \text{ €/m}^2 \times 0,25 \times 0,9 = 49,50 \text{ rd. } 50 \text{ €/m}^2$).



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Bodenwert Flurstück 1/21	
133 m ² x 50 €/m ² =	6.650 €
Bodenwert Flurstück 1/21:	rd. 6.700 €

Zur Bewertung des unbebauten Flurstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Es wird sachverständigenseits unterstellt, dass das Flurstück 1/21 keine weiteren Wertbeeinflussungen besitzt bzw. diese im geschätzten Bodenwert enthalten sind.

Hinweis: Das Grundstück Flurstück 1/21 ist mit einer Trafostation bebaut, die über eine persönliche beschränkte Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist. Bei dieser Einzelbetrachtung des Flurstücks 1/21 wird der Wert für das unbelastete Grundstück ausgewiesen, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die persönliche beschränkte Grunddienstbarkeit (Trafostation).

Bodenwertanteil	6.700 €
Wert der Außenanlagen, Sonstiges	0 €
Vergleichswert Flurstück 1/ 21	6.700 €

Flurstück 1/21 (unbebaut / Trafostation) unbelastet: 6.700 €
(im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2)

4.7.3 Einzelwerte Flurstücke 1/38 (lfd. Nr. 1) und 1/21 (lfd. Nr. 2)

Die Einzelwerte werden im Folgenden nach den vorgenannten Flurstücksnummern gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999 unterteilt.

Flurstück 1/38 (Wohnhaus): 122.000 €
(im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1)

Flurstück 1/21 (unbebaut / Trafostation) unbelastet: 6.700 €
(im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

5 Literaturverzeichnis

KLEIBER - SIMON - WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 9. Auflage, 2020

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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung (2)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Wohnflächenberechnung (1)
Anlage D	Grundrisse, Ansichten, Schnitt (4)
Anlage E	Objektfotos (5)

Insgesamt 5 Anlagen mit 13 Seiten.

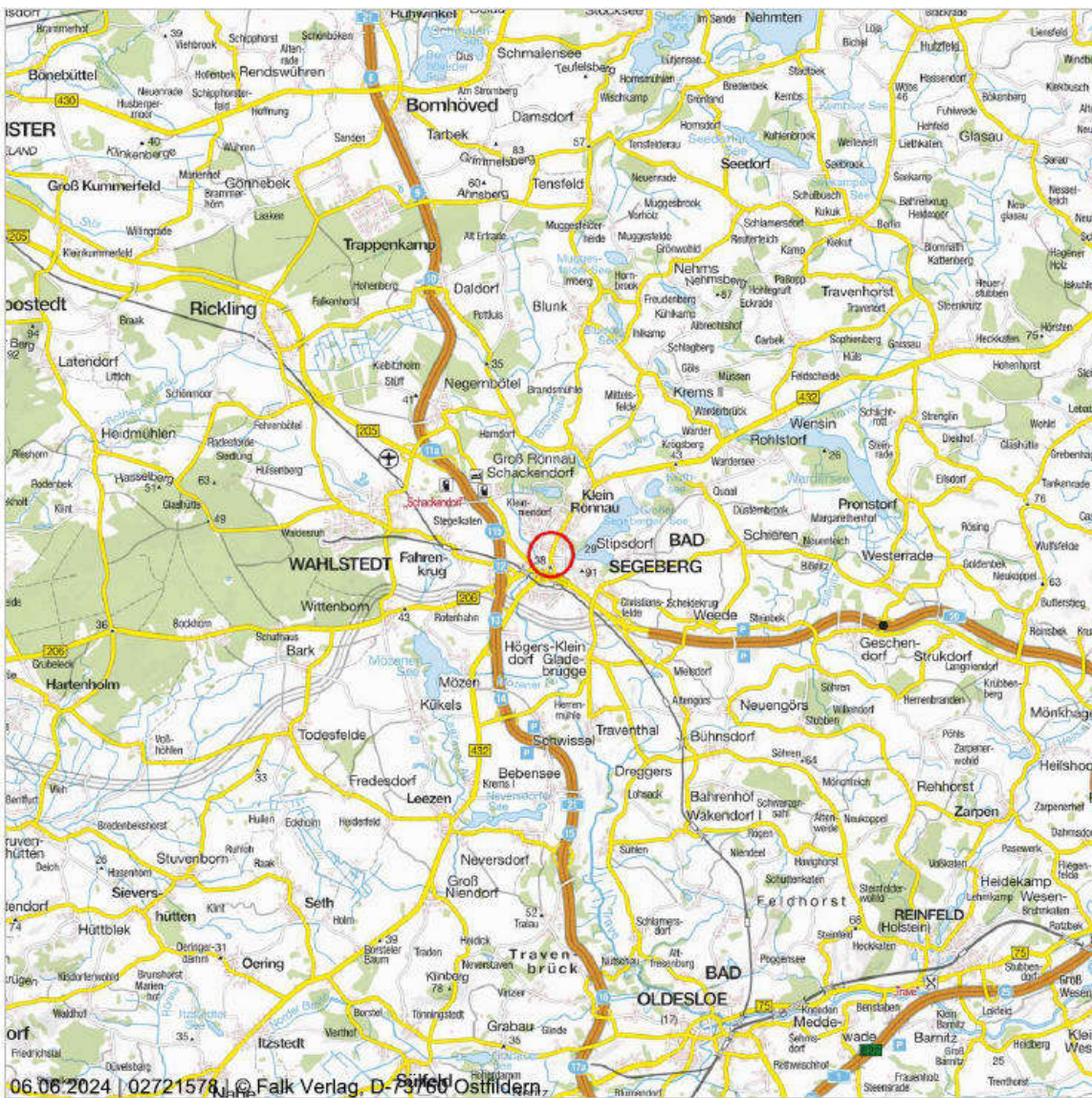


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Anlage A - Kartografische Darstellung

Übersichtskarte MairDumont
23795 Bad Segeberg, Ziegelstr. 55



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 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



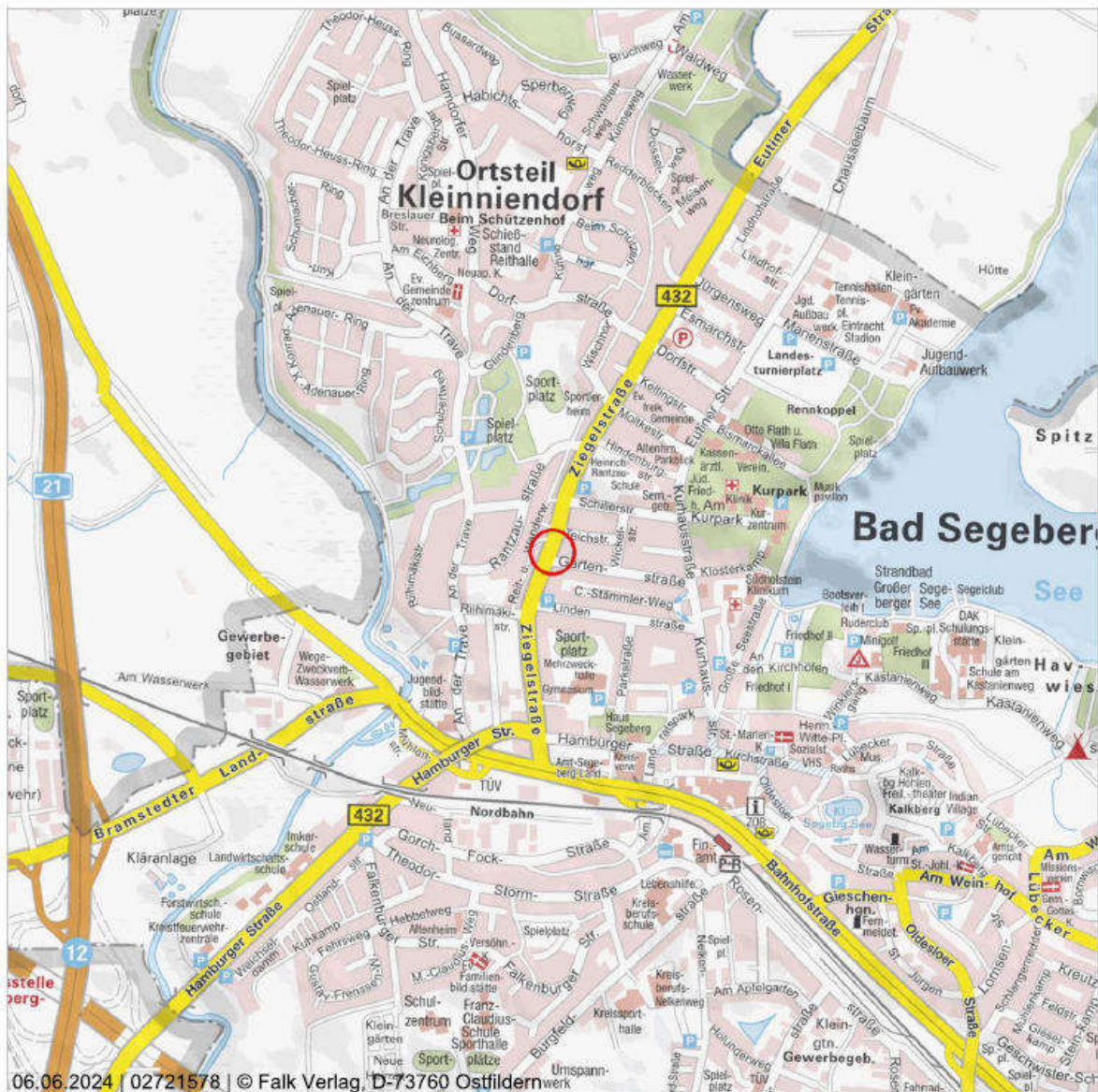
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Regionalkarte MairDumont
23795 Bad Segeberg, Ziegelstr. 55



geoport



06.06.2024 | 02721578 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern
Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

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

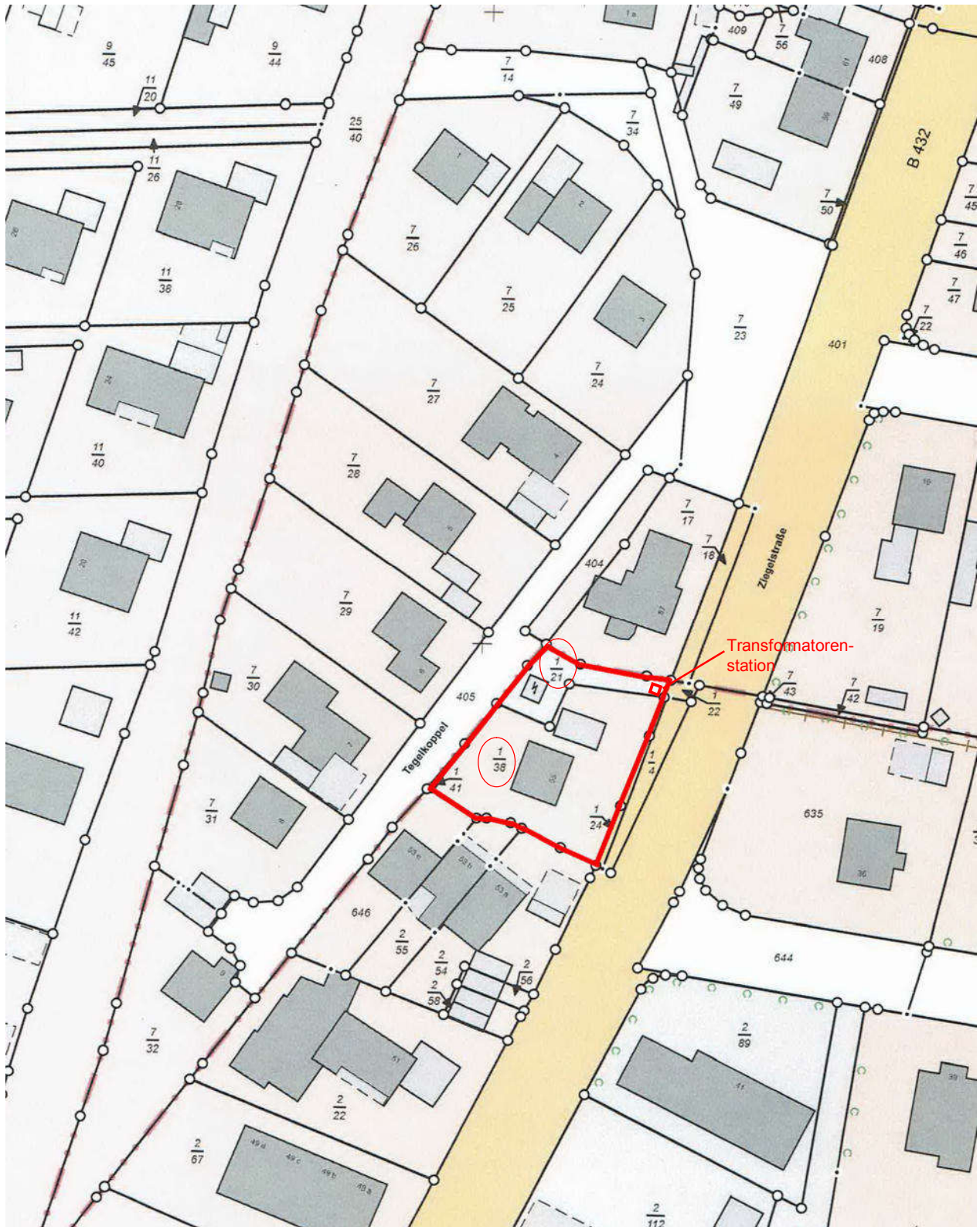
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

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, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Anlage C - Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche nach Din 283 (1950)
für das Einfamilien - Wohnhaus des
Bad Segeberg Ziegelstrasse.

Wohnfläche Erdgeschoss:

Wohnstube: $3,70^5 \cdot 4,06^5$	= 15,06 m ²
Schlafstube: $3,06^5 \cdot 4,06^5$	= 12,46 m ²
Küche: $2,49 \cdot 3,39 + 1,00 \cdot 0,57 =$	9,01 m ²
Flur: $2,49 \cdot 3,39 + 1,00 \cdot (3,70^5 - 2,49) =$	9,65 m ²
Bad: $1,73 \cdot 2,27^5 =$	3,94 m ²
	50,12 m ²
/ Schornsteine $0,36^5 \cdot 0,36^5 + 0,31^5 \cdot 0,57 =$	0,13 m ²
	49,99 m ²
/ 10% für Flur u. Treppe von 49,99 = $5,00 m^2$	
/ 3% für Rohbaumasse v. 44,99 = $1,35 m^2$	
	6,35 m ²
Wohnfläche zusammen:	43,64 m²

Bad Segeberg, den 7.6.53

[Faint signature and stamp]
Bad Segeberg

Wohnfläche Dachgeschoss:

(geschätzt gem. Planunterlagen in der Bauakte)

7,57 m x 5,25 m
 - (7,57 m x 0,8 m x 0,5) x 2
 - 1,0 m x 2,0 m Treppe
- 2 m² psch. für Wände, Schornsteine etc.
 = 29,68 m² rd. 30 m²

Wohnfläche EG: rd. 44 m²

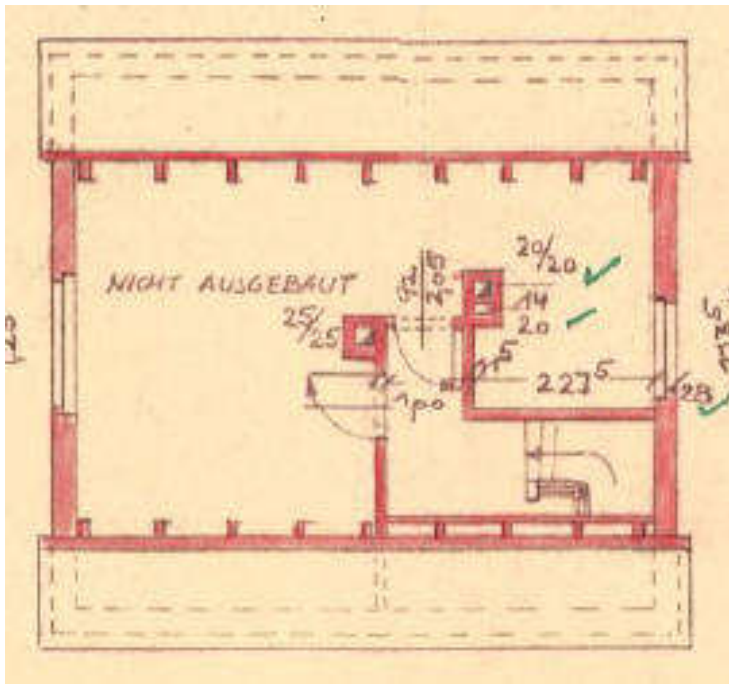
Wohnfläche DG: rd. 30 m²

Wohnfläche gesamt: rd. 74 m²

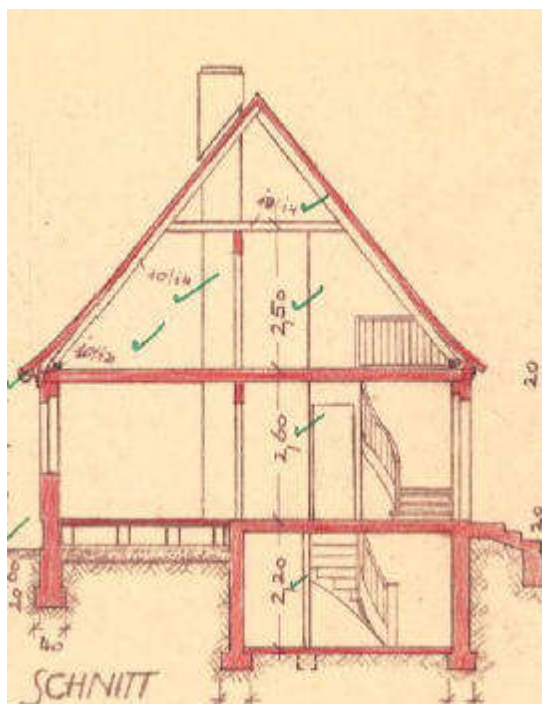


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999



Grundriss Dachgeschoss

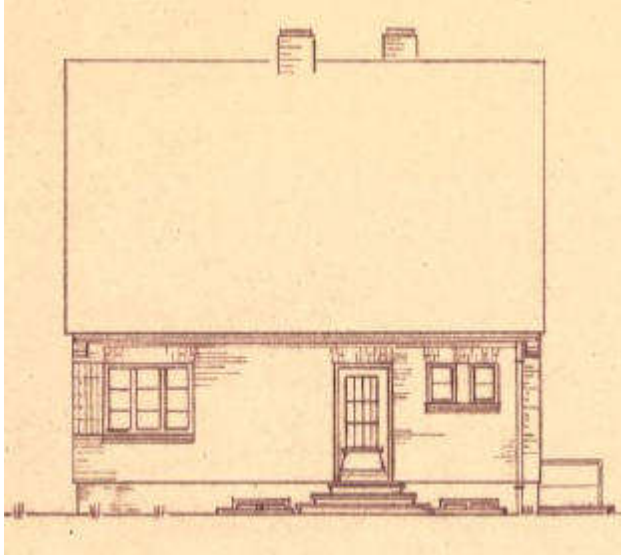


Schnitt

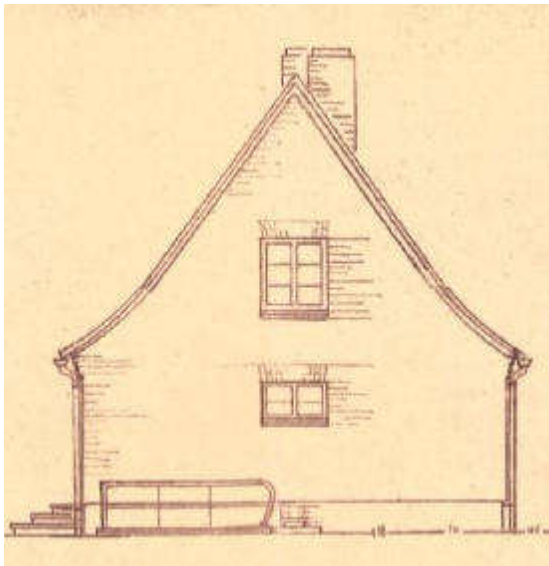


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999



Straßen- / Eingangsansicht

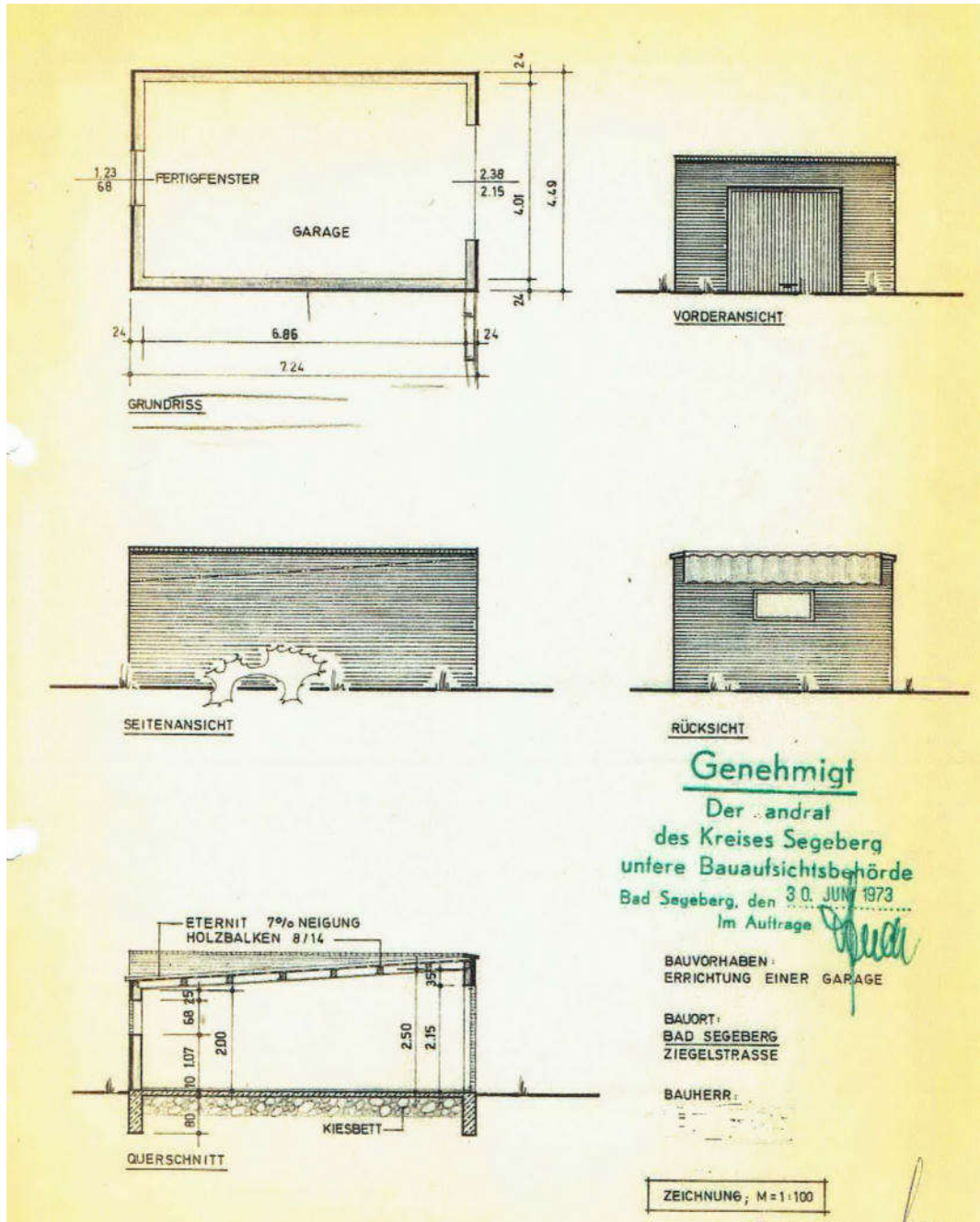


Giebel- / Nordostansicht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999



Garage



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999

Anlage E - Objektfotos



Straßensituation Ziegelstraße mit Zufahrten
zum Bewertungsgrundstück
(Flurstück 1/38 und 1/21)

Blick Richtung Südwesten



Straßensituation Ziegelstraße mit
Bewertungsobjekt

Blick Richtung Norden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999



Straßenansicht „Tegelkoppel“
(mit rückwärtigem Teil des Bewertungsgrundstücks)

Blick Richtung
Südwesten



Straßenansicht Ziegelstraße mit
Bewertungsobjekt

Blick Richtung Westen



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999



Straßen- /Eingangsansicht Bewertungsobjekt Blick Richtung Südwesten



Giebel- / Straßenansicht Bewertungsobjekt Blick Richtung Nordwesten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999



Giebel- /Straßenansicht

Blick Richtung Südwesten



Garage u. Carport (rechts)

Blick Richtung Westen



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Ziegelstraße 55, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 2999



Straßenansicht Ziegelstraße mit Zugang
Flurstück 1/21 (Transformatorstation)

Blick Richtung Westen



Detailansicht Transformatorstation und
Stromkasten

Blick Richtung Westen