



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18

23795 Bad Segeberg

6. Mai 2026
AZ 14 K 18/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grund-
stück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026:

118.000 € unbelastet



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

**Wertermittlungs-
stichtag** 11.02.2026

Ortsbesichtigung 11.02.2026

**Grundstücks-
daten** Gemarkung Schackendorf, Flur: 1, Flurstück(e): 25/5, Größe: 1.376 m²
Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

postal. Anschrift 23795 Schackendorf, Wierensiek 1

Eigentümer 1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Nutzer Das Wertermittlungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag vom Miteigen-
tümer zu Wohnzwecken eigengenutzt; auf Nachfrage wurden keine Miet-
verhältnisse mitgeteilt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit
unterstellt.

**Objekt-
beschreibung** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamili-
enhaus, welches geschätzt ab ca. 1970 als Altenteilerwohnhaus umgebaut
und zuletzt ab ca. 2008 / 2012 modernisiert wurde. Das Gebäude, in einge-
schossiger, nicht unterkellelter Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss
wurde ursprünglich ca. um 1900 (geschätzt) in massiver Bauweise errich-
tet.

Die Fassade ist tlw. verputzt tlw. unverputztes Mauerwerk. Die Fenster sind
aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Das einhäufige Satteldach ist mit be-
schichteten Betondachsteinen in blau eingedeckt.

Die Wohnfläche beträgt gem. Grobaufmass am Ortsbesichtigungstermin
und anhand der Planunterlagen sowie Plausibilisierung über die Liegen-
schaftskarte rd. 93 m² im EG und rd. 73 m² im DG, insgesamt rd. 166 m²,
inkl. der noch fertig zustellenden Anbauten und der Dachterrasse.

Seitlich an das Wohnhaus angrenzend befindet sich eine Garage, in der
sich u.a. der Öltank für die Heizungsanlage befindet.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Ausstattung:

Die Beheizung erfolgt gem. Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters über eine Ölzentralheizungsanlage (Baujahr 1979) mit zentraler Warmwasserbereitung. Im Erdgeschoss ist ein Kaminofen o.ä. ohne Nutzungsbeschränkung vorhanden. Bad im EG in einfacher Ausstattung und Qualität – aufgrund des Zustands nicht nutzbar (Baujahr ca. 1970er Jahre), im DG ist ein Bad mit WC, Waschbecken und Eckbadewanne vorhanden (Baujahr ca. 2008/2012) in einfacher Ausstattung und Qualität mit weißen Sanitäröbjekten. Einbauküche in einfacher Ausstattung und Qualität älteren Datums im DG vorhanden – nicht wertrelevant.

Allgemein- beurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem ungepflegten, vernachlässigten Unterhaltungszustand; die Räume sind tlw. überdurchschnittlich zugemüllt, so dass nur eine eingeschränkte Begehrbarkeit / Inaugenscheinnahme am Ortstermin möglich war. Das Erdgeschoss befindet sich insgesamt im Rohbauzustand mit erforderlichen Instandhaltungsarbeiten und Fertigstellungsarbeiten.

Hinweis

Das Bewertungsgrundstück befindet sich planungsrechtlich in Außenbereichslage gem. § 35 BauGB.

Ermittelte Werte

Bodenwertanteil:	113.000 €
marktangepasster Sachwert:	118.000 €
Ertragswert:	108.000 €

Verkehrswert (Marktwert): unbelastet 118.000 €

Dieses Gutachten enthält 47 Seiten und 4 Anlagen mit 22 Seiten. Es wurde in 8 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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Inhaltsverzeichnis	Seite
0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung	5
1 Allgemeine Angaben	7
2 Grundstücksbeschreibung	9
2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften	9
2.2 Gestalt und Form	10
2.3 Erschließung, Baugrund	11
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1 Grundbuchliche Belange	11
2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umlegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	12
2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	14
3 Gebäudebeschreibung	15
3.1 Art des Gebäudes	15
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.	23
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	31
4.4.1 Sachwert Einfamilienwohnhaus	33
4.4.1.1 Bruttogrundfläche	33
4.4.2 Anpassung an den Grundstücksmarkt	36
4.4.3 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	37
4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
4.5 Ertragswertermittlung	40
4.5.1 Ertragswert Einfamilienwohnhaus	41
4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	44
4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
4.6 Verkehrswert / Marktwert	45
5 Literaturverzeichnis	46
6 Verzeichnis der Anlagen	47



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Für das Bewertungsobjekt liegt in der Bauakte des Bauarchivs des Kreises Segeberg keine Ursprungsbaugenehmigung vor. Es liegt ein Bauschein vor vom 19.08.1970 für den Umbau eines Altenteilerwohnhauses mit Schlussabnahmeschein vom 03.01.1978 und ein Bauschein vom 18.11.1971 für den Einbau einer vollautomatischen Ölfeuerungsanlage sowie eine Baugenehmigung vom 01.09.1978 für eine Garage mit Öllagerraum mit Schlussabnahmeschein vom 15.12.1981 in dem notiert ist, dass der Öllagerraum nicht mehr zur Ausführung kommt. Weiter liegt eine Baugenehmigung vom 19.09.1983 für den Anbau an ein Wohngebäude ohne Einliegerwohnung mit Schlussabnahmeschein vom 11.08.1987 mit Mängeln (Nachtragsunterlagen für Änderung des Dachgeschosses werden gefordert) sowie eine Baugenehmigung vom 30.03.2012 für den Ausbau eines Dachgeschosses, die Prüfung erfolgte im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 69 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein. Hinweis: Die Baumaßnahmen zur Baugenehmigung vom 30.03.2012 waren gem. Dokumentation in der Bauakte schon 2008 vorhanden.

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

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der genannten baulichen Anlagen unterstellt soweit nicht anders beschrieben.

- Die Garage entspricht nicht den Planunterlagen der Baugenehmigung, sie ist höher ausgeführt und zum Wohngebäude hin erweitert worden.
- Die Fensteranordnung entspricht tlw. nicht den Planunterlagen.

Für die beschriebenen Abweichungen wird unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ein Risikoabschlag für vorzunehmende Nachtragsbaugenehmigungen oder ggf. (Teil)rückbaumaßnahmen in Ansatz gebracht. Die Maßnahmen sind im Detail mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu klären. Dies ist nicht Inhalt und Aufgabe innerhalb einer Verkehrswertermittlung.

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 Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag 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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

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 Architektenaufmass 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.

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

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.
Auftrag erhalten am:	10. Oktober 2025
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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Wertermittlungstichtag: 11.02.2026

Qualitätstichtag: 11.02.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 11.02.2026

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 29.12.2025 über den Ortsbesichtigungstermin am 11.02.2026 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin war der Miteigentümer anwesend, es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts stattfinden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Unterzeichner
der Miteigentümer



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort: Schackendorf
(ca. 901 Einwohner)

Kreis: Kreis Segeberg
(ca. 283.856 Einwohner)

Bundesland: Schleswig-Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 30.09.2025

Lage: Die Gemeinde Schackendorf liegt im südöstlichen Teil des Kreises Segeberg im Bundesland Schleswig-Holstein. Kiel liegt ca. 50 km nördlich, Lübeck ca. 40 km südöstlich und die Hamburger Innenstadt ca. 65 km südwestlich von Schackendorf.

Schackendorf liegt ca. 4 km nordwestlich von Bad Segeberg und ca. 5 km östlich von Wahlstedt entfernt, ca. 30 km südöstlich von Neumünster und ca. 30 km nordöstlich von Bad Bramstedt.

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1,0 km nordwestlich vom Ortsrand von Schackendorf im Außenbereich.

- als Wohnlage geeignet
- als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird durch landwirtschaftliche Flächen geprägt, nordwestlich angrenzend an das Bewertungsgrundstück befindet sich ein Wohnhaus mit landwirtschaftlichem Betrieb / Pferdehof / Hofstelle o.ä., gegenüberliegend des Bewertungsobjekts verläuft die Bundesautobahn A 21, ca. 30-50 m Luftlinie entfernt.

Immissionen: Deutliche Lärmimmissionen durch die gegenüber des Bewertungsgrundstücks verlaufende Autobahn A 21 gegeben.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Infrastruktur:	Kindergarten in Schackendorf vorhanden, Grund- und weiterführende Schulen in Bad Segeberg vorhanden. Diverse Sport-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in umliegender Umgebung gegeben.
Geschäfte für den täglichen Bedarf:	In Bad Segeberg oder Wahlstedt in ca. 4,5 km Entfernung zu erreichen.
Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel, Entfernungen:	Die nächsten Anschlussstellen "Wahlstedt" der Bundesautobahn A 21 (Wankendorf - Autobahnkreuz Bargteheide) ist in ca. 1,5 km zu erreichen. Die Bundesstraßen B 206 und B432 sind jeweils in ca. 3,5 km in südlicher Richtung zu erreichen. Die Autobahn A 7 (Hamburg - Flensburg) ist in ca. 30 km in westlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle Bad Bramstedt). Der Hamburger Flughafen liegt in ca. 50 km in südwestlicher Richtung entfernt. - Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe; stark eingeschränkter Verkehr - nächster Bahnhof mit Anbindung an den Regionalverkehr in Bad Segeberg ca. 5 km entfernt

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 35 m
Abmessungen Grundstück b/t:	i. M. ca. 34 m x 40 m
Anmerkung:	annähernd rechteckige Grundstücksform
Grundstücksgröße insgesamt: 1.376 m ²	
Topographische Grundstückslage:	überwiegend eben



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Anliegerstraße, die parallel zur Autobahn A 21 verläuft.
Straßenausbau:	ortsüblich ausgebaut Fahrbahn asphaltiert Grünstreifen vorhanden
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Sickergrube (geschlossene Grube für regelmäßige Leerung; keine Klärgrube o.ä., gemäß telefonischer Auskunft untere Wasserbehörde Kreis Segeberg vom 24.03.2026) elektrischer Strom Wasser Telefon
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung vorhanden
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	- tlw. einfacher Drahtzaun, tlw. Holzzaun, tlw. Bewuchs, Mauerwerkspfeiler zur Einfahrt
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.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384 (Abruf vom 09.10.2025) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1	Gemarkung Schackendorf, Flur 1, Flurst. 25/5 Gebäude- und Freifläche, Wierensiek 1, Größe: 1.376 m ²
------------	--



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Erste Abteilung:

- Lfd. Nr. 1:
1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
 2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
- Anteil jeweils 1/2 -

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Vorkaufsrecht in der Ausübung beschränkt auf das Flurstück 25/5 Flur 1 Gemarkung Schackendorf für aus datenschutzrechtlichen Gründen N.N.; gem. Bewilligung vom 21.06.1999, 23.03.2000 (UR-Nr. 373/99, 107/00); eingetragen am 28.04.2000.
Aus Grundbuch Schackendorf Blatt 167 hierher übertragen am 19.10.2012.

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Segeberg, Az.: 14 K 18/25); eingetragen am 10.09.2025.

Anmerkung:

Ggf. vorhandene wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden in diesem Gutachten 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 04.12.2025 des Kreises Segeberg, Fachdienst Bau- und Umweltverwaltung, ist im Baulastenverzeichnis des Kreises Segeberg für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Umlegungs-, Flurbereini- gungs- und Sanierungs- verfahren:	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:	Aufgrund der spezifischen Gebäudeart und Bauweise wird ohne wei- tere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz vorliegt.

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächen- nutzungsplan:	landwirtschaftliche Fläche
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft per Email vom 08.12.2025 des Amtes Trave-Land gibt es für das Gebiet, in dem das Bewertungsgrund- stück liegt, keinen Bebauungsplan. Das Bewertungsgrundstück ist nach § 35 BauGB im Außenbereich zu beurteilen. Weitere baupla- nungsrechtliche Bestimmungen wurden nicht festgestellt.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich einer städte- baulichen Satzung.

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	bebautes Grundstück im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Anlieger-/ Straßenbaubeiträge:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Trave-Land, Planen, Bauen, Umwelt, vom 05.01.2026 wird das Bewertungsgrundstück von der Gemeindestraße "Wierensiek" erschlossen. Erschließungsbeiträge wurden in der Vergangenheit erhoben und sind bereits abgegolten. Beiträge nach dem BauGB werden nicht mehr fällig. Die Gemeinde Schackendorf hat keine Satzung über die Erhebung einmaliger oder wiederkehrender Straßenausbaubeiträge nach dem kommunalen Abgabengesetz (KAG). Sollte die Gemeinde eine Satzung über die Erhebung einmaliger oder wiederkehrender Straßenausbaubeiträge beschließen, können bei Durchführung von Straßenausbaumaßnah- men gegen den Grundstückseigentümer Beiträge festgesetzt wer- den. Zurzeit sind keine Straßenausbau- oder Erschließungsmaß- nahmen durch die Gemeinde geplant, die das Bewertungsgrundstück betreffen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Keine Klärgrube vorhanden (geschlossener Auffangbehälter Sickergrube o.ä. vorhanden) gem. telefonischer Auskunft der unteren Wasserbehörde Kreis Segeberg vom 24.03.2026.

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 wird zum Wertermittlungstichtag vom Miteigentümer zu Wohnzwecken eigengenutzt; auf Nachfrage wurden keine Mietverhältnisse mitgeteilt. 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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	freistehendes Einfamilienwohnhaus - eingeschossig - ausgebautes Dachgeschoss - nicht unterkellert - einhäufiges Satteldach - tlw. eingeschossige rückwärtige Anbauten
Baujahr:	ca. um 1900 (geschätzt)
Anmerkung:	Das konkrete Ursprungsbaupjahr des Bewertungsobjekts ist nicht bekannt. Das Baujahr wird auf ca. 1900 geschätzt; gemäß Unterlagen aus der Bauakte ist das Gebäude mehrfach aus- und umgebaut, u.a. als Altenteilerwohnhaus.
Modernisierungen:	Gem. Auskunft des Miteigentümers am Ortsbesichtigungstermin sowie vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte wurden folgende wesentliche Modernisierungen/bauliche Veränderungen durchgeführt: - ca. 1970: - Umbau des Altenteilwohnhauses - ca. 1978/79: - Errichtung einer Garage - Einbau Ölheizung - ca. 1983: - Anbau an das Wohngebäude - ca. 2008: - Ausbau des Dachgeschosses mit neuem Dachstuhl, Einbau von Gauben, neuer Dacheindeckung sowie neuen Fenstern und zwei eingeschossigen Anbauten (Baugenehmigung aus 2012; gemäß Unterlagen in der Bauakte waren die Umbaumaßnahmen bereits im Jahr 2008 vorhanden) - ab ca. 2012: - Umbau und Vergrößerung der Garage - Erneuerung der Bitumeneindeckung der Flachdächer der Garage und der Anbauten / Dachterrasse (nicht fertiggestellt und nicht fachgerecht) - teilweise Verputz der Fassade (nicht fertiggestellt und nicht fachgerecht) - teilweise Modernisierungen im Dachgeschoss - Elektrounterverteilung teilweise erneuert



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde zulegen. 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.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Die Gesamtnutzungsdauer wird aufgrund des angewendeten Sachwertmodells des mit 70 Jahren angenommen (Anlage 3 Sachwert-Richtlinie).

Gemäß vorhandenem Modernisierungsgrad bzw. unterstellt als bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt insgesamt wie folgt geschätzt:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem ungepflegten, vernachlässigten Zustand. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen / Fertigstellungsarbeiten erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter ($2026 - 1900 = 126$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 0 Jahren.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

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

<u>bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:</u>		Punkte max	Punkte tats.
1	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
2	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
3	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
4	Verbesserung der Heizungsanlage	2	
5	Instandsetzung der Außenwände	4	
6	Modernisierung von Bädern, WC's etc.	2	1
7	Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden und Treppen)	2	1
8	wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe			6,0

<u>unterstellte Modernisierungsmaßnahmen:</u>		Punkte max	Punkte tats.
1	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
2	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
3	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
4	Verbesserung der Heizungsanlage	2	2
5	Instandsetzung der Außenwände	4	2
6	Modernisierung von Bädern, WC's etc.	2	1
7	Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden und Treppen)	2	1
8	wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe			8,5

Summe gesamt			14,5
--------------	--	--	------

Hieraus ergeben sich insgesamt 14,5 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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre), dem ermittelten Modernisierungsgrad und dem Gebäudealter wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Basis der vorstehenden Tabelle von **rd. 40 Jahren** geschätzt und in Ansatz gebracht.

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der geschätzten Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 40 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 30 Jahre =) 1996.

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

3.1.2 Wohnflächen

Wohnflächenermittlung

Wohnflächenermittlung gem. Grobaufmass am Ortsbesichtigungstermin und Planunterlagen aus der Bauakte

Erdgeschoss:

Diele	2,25 m x	3,60 m =	8,10 m ²
Küche	2,85 m x	3,20 m =	9,12 m ²
Wohnen / Kaminzimmer	7,08 m x	3,17 m	
	+ 3,00 m x	3,00 m	
	+ 2,85 m x	3,16 m =	40,45 m ²
Schlafen	4,01 m x	3,13 m	
	+ 1,00 m x	1,00 m =	13,55 m ²
Bad	2,85 m x	2,02 m =	5,76 m ²
"Anbau Sauna"	2,26 m x	4,01 m =	9,06 m ²
"Anbau unter Dachterrasse" (zzt. nur von außen zugänglich)	2,26 m x	2,92 m =	6,60 m ²
Summe EG		=	92,64 m ²

Dachgeschoss:

Flur	0,60 m x	1,25 m =	0,75 m ²
Diele / Küche	5,26 m x	2,67 m =	14,04 m ²
Bad	2,09 m x	2,63 m =	5,50 m ²
Kind I	4,24 m x	2,92 m	
	- 3,14 m x	0,40 m	
	- 3,14 m x	1,0m/2 =	9,55 m ²
Kind II	3,19 m x	2,83 m	
	- 2,29 m x	0,40 m	
	- 2,29 m x	1,0m/2 =	6,97 m ²
"Spielzimmer"	5,84 m x	7,06 m	
	- 1,55 m x	3,05 m	
	- 0,48 m x	0,48 m	
	- 2,29 m x	0,40 m	
	- 2,29 m x	1,0m/2 =	34,21 m ²
Dachterrasse (zu 1/4 der Grundfläche)	1/4x 2,40 m x	3,20 m =	1,92 m ²
Summe DG		=	72,94 m ²

Wohnfläche insgesamt:

165,58 m²
rd. 166 m²

Die Wohnfläche wurde gem. überschlägigem Grobaufmass am Ortsbesichtigungstermin und tlw. Planunterlagen aus der Bauakte ermittelt und anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Die Wohn- und Nutzflächenberechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II.BV, Wohnflächenverordnung) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Angaben und Hinweisen am Ortsbesichtigungstermin sowie plausible und schlüssige Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des spezifischen Baujahrs)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Beton bzw. Bruchsteinfundamente (Baujahr ca. 1900)
Umfassungswände / Außenverkleidung:	Mauerwerk; Fassade teilweise verputzt, teilweise unverputzt bzw. Putz nur begonnen und nicht fachgerecht ausgeführt
Sockel:	verputzt, analog zur Fassade
Kamin / Schornstein:	2 Stück, gemauert
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecken:	Holzbalkendecken; Decke über Erdgeschoss im Zuge der Dachgeschossmaßnahmen erneuert
Treppen:	Holztreppe vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss mit Holzgeländer
Bodenbeläge:	diverse Beläge vorhanden EG: tlw. Fliesen, tlw. Laminat, tlw. Beton DG: PVC, Laminat
Wand- und Deckenbeläge:	verputzt und gestrichen Bad EG tlw. gefliest Bad DG raumhoch gefliest Küche DG: Plattenverkleidung o.ä. an Objektwand
Fenster:	Kunststofffenster, teilweise mit innenliegenden Sprossen
Fensterbänke:	diverse Materialien



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

	Sohlbänke:	Aluminium, teilweise nicht vorhanden
	Rollläden:	keine vorhanden
Türen:	Hauseingangstür:	Kunststoff mit Seitenteil und Glasausschnitten
	Innentüren:	einfache, glatte Türen - soweit vorhanden
	Terrassentür:	siehe Fenster
Elektroinstallation:		einfache, normale Ausstattung, Elektrounterverteilung erneuert
Sanitäre Installation:	Bad EG:	ca. 1970er Jahre, aufgrund des Zustands nicht nutzbar
	Bad DG:	ca. 2000er Jahre - Stand-WC - Waschbecken - Eckbadewanne
	Ausstattung:	Weißer Sanitärgegenstände in einfacher Ausstattung und Qualität, natürliche Entlüftung vorhanden.
Küchenausstattung:		Einbauküche im DG in einfacher Ausstattung und Qualität, älteren Datums - nicht wertrelevant.
Heizung:		Ölzentralheizungsanlage (Baujahr 1979) mit zentraler Warmwasserbereitung; Plattenheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden, Kunststoff-Öltank in der Garage vorhanden
		Kaminofen im EG (Baujahr unbekannt)

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion; im Zuge der Dachgeschossmaßnahmen ca. 2008 erneuert
Dachform:	einseitiges Satteldach
Dacheindeckung:	beschichtete Dachziegel (blau)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Dachunterschläge/

Überstände: Plattenverkleidung

Dachrinnen

und Fallrohre: fehlen

Dachgauben:

drei Gauben straßenseitig vorhanden; seitliche Verkleidung aus Holz, gestrichen; Eindeckung analog Hauptdach

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Dachgauben
- Dachterrasse (nicht fertiggestellt)
- Kaminofen

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend, Wohnzimmer nach Südwesten ausgerichtet

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

- Dachunterschläge schadhaft bzw. wellig
- fehlende Regenrinnen und Fallrohre
- Gaubenverkleidung überarbeitungsbedürftig
- Außenputz an der Fassade teilweise defekt bzw. fehlend und nicht fachgerecht ausgeführt
- tlw. Farbablösungen im Sockelbereich der Fassade
- tlw. Glasbruch an Eingangstür (geflickt)
- Erdgeschoss insgesamt im Rohbauzustand, tlw. defekter/fehlender Putz
- Schimmelbildung an Fensterlaibungen im DG
- Rissbildung an Fensterscheibe im DG
- Innenausbau im EG und tlw. im DG erneuerungsbedürftig
- Heizungsanlage allein aufgrund des Alters (Baujahr 1979) erneuerungsbedürftig
- Sammelgrube vermutlich älteren Baujahres



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

(Alter unbekannt), Risiko für Erneuerung

- verwahrloste Außenanlagen
- Beseitigung Unrat/Müll im Innen- und Außenbereich erforderlich

Wirtschaftliche
Wertminderung:

nein

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

Sonstige Besonderheiten: Ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde auf Nachfrage 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.

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

Garage: Garage in massiver Bauweise, angrenzend an das Wohnhaus, Flachdach, vermutlich mit bituminöser Abdichtung, Garagenrolltor, rückwärtige Stahlblechtür, insgesamt mittlerer bis schlechter Zustand, (Abmessungen der Garage ca. 5,0 m x 8,7 m, lichte Höhe ca. 3 m).

Außenanlagen:

- Sammelgrube / Sickergrube (als geschlossene Grube, keine Klärgrube)
- Zuwegung, Zufahrt überwiegend mit Rasen, tlw. Betonplatten
- Hecken, Büsche, tlw. alter Baumbestand

Anmerkung: Insgesamt befinden sich die Außenanlagen in einen vernachlässigten, verwahrlosten Zustand; diverser Unrat/Müll auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden.

Einfriedung:

- tlw. einfacher Drahtzaun, tlw. Holzzaun, tlw. Bewuchs, Mauerwerkspfeiler zur Einfahrt



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem ungepflegten, vernachlässigten Unterhaltungszustand; die Räume sind tlw. überdurchschnittlich zugemüllt, so dass nur eine eingeschränkte Begehbarkeit / Inaugenscheinnahme am Ortstermin möglich war. Das Erdgeschoss befindet sich insgesamt im Rohbauzustand mit erforderlichen Instandhaltungsarbeiten und Fertigstellungsarbeiten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1

Gemarkung Schackendorf

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
1	25/5	1.376 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 1.376 m²

zum Wertermittlungstichtag: 11.02.2026

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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

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

Gemäß Richtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Segeberg beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024

in der Bodenrichtwertzone der Ortslage von Schackendorf
in durchschnittlicher Lage = 250 €/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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Begründung zum Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstücks befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Bodenwert für Baugrundstücke im Außenbereich kann nicht direkt aus Kaufpreisen (Bodenrichtwerten) für unbebaute Grundstücke im Außenbereich abgeleitet werden, weil es unbebaute und durch jedermann bebaubare Grundstücke im Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt.

Der Bodenrichtwert des Baugebietes in der Ortslage von Schackendorf dient als Ausgangswert für die Bodenwertableitung.

Gem. Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Segeberg wird für den individuellen Wohnungsbau in Schackendorf ein Bodenrichtwert mit 250 €/m² angegeben, bezogen auf eine Grundstücksgröße von 600 m² für ortsüblich erschlossene Grundstücke.

Dieser Wert wird als Basis für die weitere Bodenwertermittlung angenommen. Aufgrund der speziellen Gegebenheiten (Lage im Außenbereich etc.) ist nach Auffassung des Sachverständigen der ermittelte Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück zu modifizieren.

Die Bewertung des Bodenwertanteils wird daher über eine deduktive Bodenwertermittlung anhand des vorliegenden Bodenrichtwertes vorgenommen. Der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Bodenwertermittlung für bebaute Grundstücke im Außenbereich
(Bauland i.S.d. § 35 Abs. 4 BauGB)

- Bodenwert von nutzungsgleichen unbebauten beitrags- und abgabenfreien Baugrundstücken in benachbarten Baugebieten
- evtl. Abzug wegen Entwicklungsstufe (z.B. Rohbauland)
- evtl. Abzug wegen (Grundstücks-)Übergröße (Umrechnung gem. Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses Kreis Segeberg)
- Abzug wegen Entfernung zum Baugebiet
- ggf. Abzug wegen unzureichender Erschließungssituation u.ä.
- Abzug wegen eingeschränkter / erschwelter Nutzungsänderung bzw. -erweiterung (vgl. § 35 Abs. 4 BauGB)
- ggf. Zuschlag/Abzug für die besondere Lage

= Bodenwert des bebauten Außenbereichsgrundstücks zum Stichtag des herausgegebenen Bodenrichtwertes.

Gemäß oben beschriebenem Modell werden nachfolgend Abschläge in geschätzter Höhe genommen. Die Umrechnung der abweichenden Grundstücksgröße gegenüber dem Richtwertgrundstück



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

wird gem. Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses Segeberg vorgenommen. Der Umrechnungskoeffizient beträgt gem. Tabelle des Gutachterausschusses für ein 1.376 m² großes Grundstück 0,77.

Entfernung zum Baugebiet 1)

Im vorliegenden Fall wird wegen der mittleren Entfernung zum Baugebiet und relativ guter Erreichbarkeit ein Abzug von 10 % vorgenommen.

Erschließungssituation 2)

Im vorliegenden Fall entspricht die Erschließungssituation nicht dem üblichen Standard in der Ortslage in Schackendorf (voll erschlossen). Für die vorliegende Erschließungssituation wird ein Abzug von 20 % in Ansatz gebracht.

Eingeschränkte / erschwerte Nutzungsänderung bzw. Erweiterung 3)

Für die Einschränkung oder Erschwerung wegen der Nutzungsänderung oder Erweiterung wird ein Abzug von 15 % vorgenommen.

Besondere Lage 4)

Für die unterdurchschnittliche Lage an der Autobahn wird ein Abschlag von 30 % in Ansatz gebracht.

Zeitliche Entwicklung 5)

Für die zeitliche Bodenpreisentwicklung vom Richtwertstichtag 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag, ohne nachweisbare Veränderung, wird keine Anpassung vorgenommen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	250,00 €/m²	
Fläche (m²)	600 m²	1.376 m²	×	0,77	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	faktisch baureifes Land	×	1,00	
Abzug wg. Entfernung zum Baugebiet	im Baugebiet	Außenbereich	×	0,90	1)
Abzug wg. unzureichender Erschließung	voll erschlossen	Sammelgrube	×	0,80	2)
Abzug wg. eingeschränkter/erschwerter Nutzungsänderung/-erweiterung	keine Einschränkung	Einschränkung gem. § 35 Abs. 4 BauGB Außenbereich	×	0,85	3)
Zuschlag/Abzug wg. Lage	durchschnittlich	unterdurchschnittlich	×	0,70	4)
Zuschlag/Abzug zeitliche Bodenpreisentwicklung	Richtwertgrundstück Stichtag: 01.01.2024	Bewertungsgrundstück Stichtag: 11.02.2026	Anpassungsfaktor ×	1,0	5)
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert			=	82,47 €/m² rd. 82 €/m²	

Somit ergibt sich für das Bewertungsgrundstück ein modifizierter Bodenrichtwert von rd. 82 €/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 11.02.2026 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$1.376 \text{ m}^2 \times 82 \text{ €/m}^2 =$$

$$112.832 \text{ €}$$

Bodenwert insgesamt:

rd. 113.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

4.4.1 Sachwert Einfamilienwohnhaus

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

4.4.1.1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche

(gem. Plunterlagen aus der Bauakte zur Baugenehmigung vom 30.03.2012)

Erdgeschoss	6,96 m x	15,58 m		
	+	4,74 m x	2,63 m	
	+	3,65 m x	2,63 m	= 120,90 m ²
Dachgeschoss	6,96 m x	15,58 m	=	<u>108,44 m²</u>
				229,34 m ²

Bruttogrundfläche gesamt **rd. 229 m²**

Baujahr (fiktiv):	1996
Gesamtnutzungsdauer:	70
Restnutzungsdauer:	40 Jahre



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

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		2,0				23%
Dach			3,0			15%
Fenster und Außentüren			3,0			11%
Innenwände und -türen			3,0			11%
Deckenkonstruktion und Tre			3,0			11%
Fußböden		2,5				5%
Sanitäreinrichtungen			3,0			9%
Heizung			3,5			9%
sonstige technische Einricht			3,5			6%
NHK-Typ 1.21	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €	
Gebäudestandard Bewertungsobjekt						2,82
						987,60 €

Ausstattungsstandard: 2,8

NHK-Typ 1.21: freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, EG, ausgeb. DG

Für das Bewertungsobjekt wurde insgesamt ein Gebäudestandard von rd. 2,8 ermittelt. Es wird der NHK-Typ 1.21 in Ansatz gebracht, die beiden kleinen Anbauten werden bei der Typauswahl aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt.

Somit ergibt sich ein NHK-Ansatz mit 987,60 €/m² rd. 988 €/m² BGF.

Ansatz: **988 €/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 bzw. mit 1,0 gewählt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: (inkl. Baunebenkosten)	988 €/m ²
Baupreisindex zum Stichtag 11.02.2026 (Index IV/ 2025) (Basisjahr 2010 = 100)	1,906
Normalherstellungskosten: zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026	1.883 €/m ²
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: (1.883 € x 229 m ² BGF)	431.207 €

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: (3% der Herstellungskosten)	12.936 €
Zwischensumme:	444.143 €
Wertminderung wegen Alters (linear): Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 40 Jahre rd. 42,9% des Herstellungswertes Alterswertminderungsfaktor = 0,571	-190.537 €

Zwischensumme:	253.606 €
----------------	-----------

Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen:

- Dachterrasse
- Gauben
- Kaminofen

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

- Garage	Zeitwert psch.:	3.500 €
----------	-----------------	---------

Wert der baulichen Anlagen:	267.106 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3)	rd. 113.000 €
vorläufiger Sachwert:	rd. 380.106 €
	rd. 380.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

4.4.2 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet.

Gemäß der oben genannten Untersuchung von Sprengnetter beträgt der orts- und stichtagsbezogene mittlere Sachwertfaktor zum Stichtag 01.10.2025 für Ein-/Zweifamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 380.000 € ca. 1,0.

Aufgrund des insgesamt schlechten Zustands des Bewertungsobjekts sowie der Außenbereichslage direkt an der Autobahn A21 ist der Sachwertfaktor deutlich schlechter einzuschätzen. Insgesamt wird ein Abschlag auf den zuvor ermittelten Sachwertfaktor von ca. 20 % geschätzt und für angemessen erachtet. $1,0 \times 0,8 = 0,80$.

Aufgrund der abgeleiteten Sachwertfaktoren sowie der individuellen Einschätzung des Bewertungsgegenstands wird ein Sachwertfaktor mit rd. 0,80, respektive einem Abschlag von -20,0%, 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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert:	380.106 €
Sachwertfaktor 0,8 (-20 %)	
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	304.085 €

4.4.3 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter sind die aktuellen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Die Marktsituation ist insbesondere durch ein zurückhaltendes Kaufverhalten geprägt, welches auf gestiegene Energiepreise, erhöhte Finanzierungskosten infolge des gestiegenen Zinsniveaus sowie gestiegene Bau- und Modernisierungskosten zurückzuführen ist. Zudem wirkt sich die negative konjunkturelle Entwicklung nachfragemindernd aus. In diesem Zusammenhang stellt auch die energetische Beschaffenheit des Bewertungsobjekts einen Unsicherheitsfaktor dar. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von -10,0% auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($304.085 \text{ €} \times 0,9 = 273.677 \text{ €}$).

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	273.677 €
---	------------------

4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterm. Instandhaltung u.a. sowie ggf. fehlende Fertigstellungsarbeiten und wirtschaftliche Wertminderungen) in Ansatz gebracht.

- Die Modernisierungskosten wurden nach dem in Band 3, Kapitel 3.02.2/2.1/1, 111. Ergänzungslieferung „Kosten für Modernisierungen und Instandsetzungen sowie Herstellungskosten zur Berücksichtigung von fehlender Fertigstellung und baulichen Erweiterungen“ veröffentlichten Modell von Sprengnetter Immobilienbewertung entwickelt.

Gemäß Sprengnetter Arbeitsmaterialien ergibt sich ein Pauschalansatz für Modernisierungskosten pro m² Wohnfläche der in der Restnutzungsdauer angesetzten Modernisierungspunkte (siehe Punkt 3.1.1 dieses Gutachtens).

Im vorliegenden Fall wurden 8,5 Modernisierungspunkte für noch durchzuführende Modernisierungsmaßnahmen (hier als bereits durchgeführt unterstellt) ermittelt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Der Pauschalsatz für Modernisierungskosten beträgt bei 8 bis 12 Modernisierungspunkten 585 bis 850 €/m² Wohnfläche, bei 8,5 Modernisierungspunkten somit rd. 620 €/m² (gehobener Ausstattungsstandard (Gebäudestandardstufe 3); Preisstand 2010 inkl. 18 % Baunebenkosten). Gemäß Modellformel von Sprengnetter gelten die Pauschalsätze für ein EFH Typ 1.01 (unterkellert, ein Vollgeschoss, ausgebautes Satteldach, 142 m² Wfl.)

Das Bewertungsobjekt entspricht vom Typ in etwa dem Gebäudetyp 1.21 mit Gebäudestandard 3. Hierfür wird eine Referenzgröße mit 167 m² Wohnfläche angegeben. Gem. Modernisierungskostenmodell wird hierfür ein Umrechnungskoeffizient von 0,76 in Ansatz gebracht.

Für den ermittelten Gebäudestandard des Bewertungsobjekts mit rd. 2,8 wird aufgrund nur geringfügiger Abweichung keine Anpassung vorgenommen.

Für die fast gleiche Wohnfläche mit rd. 166 m² wird ebenfalls keine Anpassung vorgenommen.

Die Pauschalsätze für Modernisierungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Der Bewertungsstichtag ist der 11.02.2026. Die Anpassung erfolgt über den Baupreisindex (Basisjahr: 2010)

Baupreisindex IV / 2025: 1,906

Weiter sind gem. Modell Sprengnetter anteilige Kosten für erforderliche Schönheitsreparaturen (z. B. Anstriche) und kleinere Modernisierungen (z. B. teilweise Belagserneuerung) von den Pauschalansätzen für Modernisierungskosten in Abzug zubringen um Doppelberücksichtigungen zu vermeiden. In diesem Fall wird ein pauschaler Wert von 100 €/m² Wohnfläche für Schönheitsreparaturen und kleinere Modernisierungen, bezogen auf die Ausstattung, geschätzt und in Abzug gebracht. Davon können 42,5 % anteilig berücksichtigt werden, da 8,5 Modernisierungspunkte von 20 Möglichen abgeleitet wurden. $(8,5P/20P = 42,5 \% \times 100 \text{ €} = 42,50 \text{ €})$

Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten betragen somit:

$$620 \text{ €/m}^2 \times 0,76 \times 1,906 = 898,11 \text{ €} \text{ ./} 42,50 \text{ €} \times 166 \text{ m}^2 = 142.031,26 \text{ €/m}^2$$

Für die Kultivierung der Außenlagen und Entsorgungskosten für Gerümpel/Müll etc. sowie Risikozuschlag tlw. nicht genehmigter bzw. abweichend ausgeführter Bauteile wird noch ein Zuschlag i.H.v. 10 % geschätzt. $142.031,26 \text{ €} \times 1,10 = 156.234,39 \text{ €}$. Insgesamt wird für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. auch Punkte 3.3 und 3.4 dieses Gutachtens (Zustand)) ein Wertminderungsabschlag i. H. v. **rd. 156.000 €** geschätzt und in Ansatz gebracht. Dies entspricht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in
23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

rd. 950 €/m² Wohnfläche und wird, bezogen auf den Zustand des Bewertungsobjekts und der geschätzten Restnutzungsdauer, als angemessen erachtet.

Es handelt sich hier um eine grob überschlägige Schätzung eines Wertabschlags im Rahmen einer Verkehrswertermittlung. Um eine genaue Einschätzung des Investitionsbedarfs zu erhalten, ist eine dezidierte Kostenermittlung erforderlich, die nicht Umfang einer Verkehrswertermittlung ist. Das vorliegende Verkehrswertgutachten stellt kein Bausubstanzgutachten dar.

Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzung bzw. Sanierung 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 geschätzte Restnutzungsdauer erforderlich sind. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)	-156.000 €
--	------------

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

marktangepasster Sachwert:	117.677 €
rd.	118.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

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 Einfamilienwohnhaus

Begründung tatsächliche Mieten:

Das Wertermittlungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag vom Miteigentümer zu Wohnzwecken eigengenutzt; auf Nachfrage wurden keine Mietverhältnisse mitgeteilt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

Tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus EG, DG	166 m ²			
Garage	1 St.			
tatsächlicher Ertrag insgesamt:		eigengenutzt		0 €

Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

Der Gutachterausschuss Kreis Segeberg hat keine Mietwerte ermittelt und veröffentlicht.

Der Immobilienverband Nord (IVD Nord) gibt in seinem Immobilienpreisspiegel 2025 für die nahe gelegene Stadt Bad Segeberg für freistehende Einfamilienhäuser mit Garage folgende monatliche Mietwerte (Nettokaltmiete) für den Bestand an, die als Orientierungswerte für eine Mietpreisschätzung dienen können:

einfacher Wohnwert:	1.000 € (bezogen auf ca. 100 m ² Wohnfläche)
mittlerer Wohnwert:	1.450 € (bezogen auf ca. 125 m ² Wohnfläche)
guter Wohnwert:	1.800 € (bezogen auf ca. 150 m ² Wohnfläche)
sehr guter Wohnwert:	2.400 € (bezogen auf ca. 200 m ² Wohnfläche)

Für das zu bewertende Einfamilienhaus wird zum Wertermittlungsstichtag aufgrund der dezentralen und schlechteren Lage eine unterdurchschnittliche Miete im Bereich des einfachen bis mittleren Wohnwerts gem. der o. g. Mietangaben, bezogen auf die angegebenen Gesamtmieten, für angemessen erachtet.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

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. 1.300 € Nettokalt als marktüblich erzielbar geschätzt und in Ansatz gebracht. Die Garage sowie Garten-/ Grundstücksfreiflächen sind in dem geschätzten Mietansatz berücksichtigt und enthalten und werden nicht separat in Ansatz gebracht.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus EG, DG	166 m ²		1.300 €	15.600 €
Garage	1 St.	inkl. der Gesamtmiete		
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			1.300 €	15.600 €

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 betrachtet. Dieser gibt für freistehende Einfamilienhäuser eine Liegenschaftzinssatzspanne mit 1,5 - 4,0 % an, Stand 1. Januar 2026.

Auf Basis der recherchierten Liegenschaftszinsangaben sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungstichtag ein Liegenschaftszinssatz mit rd. 3,50% 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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag: **rd. 15.600 €**

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

Verwaltungskosten psch. 370,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnfläche 166 m² x 14,40 €/m² 2.390,40 €

Garage psch. 110,00 €

Inst. Kosten rd. 16% des Rohertrags 2.500,40 €

Mietausfallwagnis psch. 2,0% 312,00 €

entspricht insgesamt -20,4% Bewirtschaftungskosten -3.182,40 €

Jahresreinertrag: **12.418 €**

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:

(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3) = 113.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

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

113.000 € x 3,50% = -3.955 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 8.463 €

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 40 Jahre

Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 21,36

einschl. Abschreibung und 3,5% Liegenschaftszinssatz

8.463 € x 21,36 = 180.769,68 €

Ertragswert der baulichen Anlagen: 180.770 €

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3) 113.000 €

293.770 €

vorläufiger Ertragswert: **rd. 294.000 €**



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter sind die aktuellen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Die Marktsituation ist insbesondere durch ein zurückhaltendes Kaufverhalten geprägt, welches auf gestiegene Energiepreise, erhöhte Finanzierungskosten infolge des gestiegenen Zinsniveaus sowie gestiegene Bau- und Modernisierungskosten zurückzuführen ist. Zudem wirkt sich die negative konjunkturelle Entwicklung nachfragemindernd aus. In diesem Zusammenhang stellt auch die energetische Beschaffenheit des Bewertungsobjekts einen Unsicherheitsfaktor dar. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von -10,0% auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt (293.770 € x 0,9 = 264.393 €).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 264.393 €

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 4.4.4 in diesem Gutachten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -156.000 €
(Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

Ertragswert: 108.393 €
rd. 108.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

4.6 Verkehrswert / Marktwert

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

Ermittelte Werte:

Bodenwertanteil:	113.000 €
marktangepasster Sachwert:	118.000 €
Ertragswert:	108.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1

Gemarkung Schackendorf, Flur 1, Flurstück(e) 25/5

wird zum Wertermittlungstichtag 11.02.2026 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit rd.

118.000 € unbelastet

in Worten: **Einhundertachtzehntausend 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 6. Mai 2026

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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

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) Sprengnetter Books (Onlinedatenbank)

SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:

Baukosten – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung - 25. Auflage 2024/25

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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung und Luftbild (3)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Grundrisse, Ansichten, Schnitt (3)
Anlage D	Objektfotos (15)

Insgesamt 4 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 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

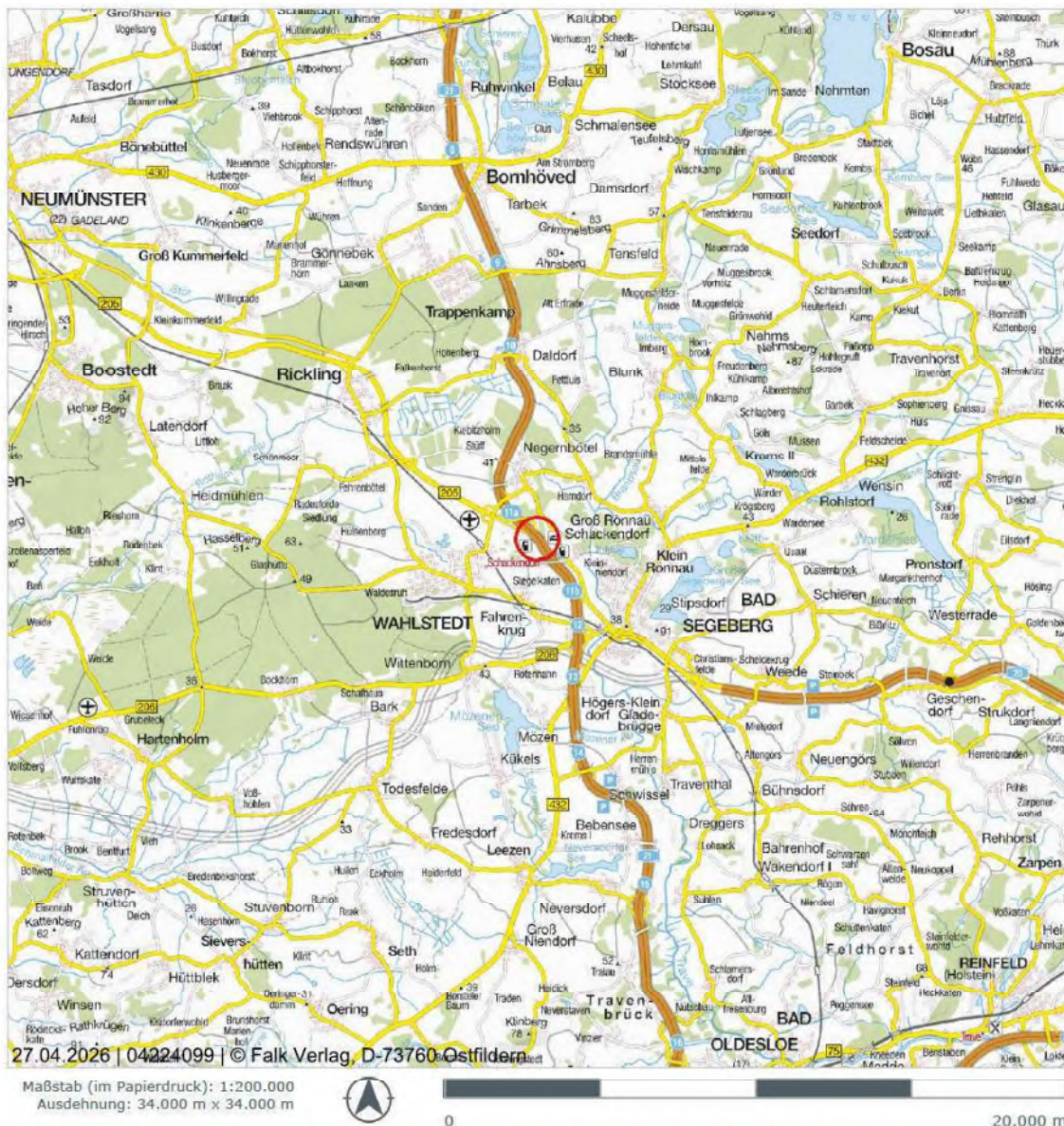
Anlage A - Kartografische Darstellung und Luftbild

Übersichtskarte MairDumont

23795 Schackendorf b Bad Segeberg, Wierensiek 1



Geoport



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 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: 2026



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

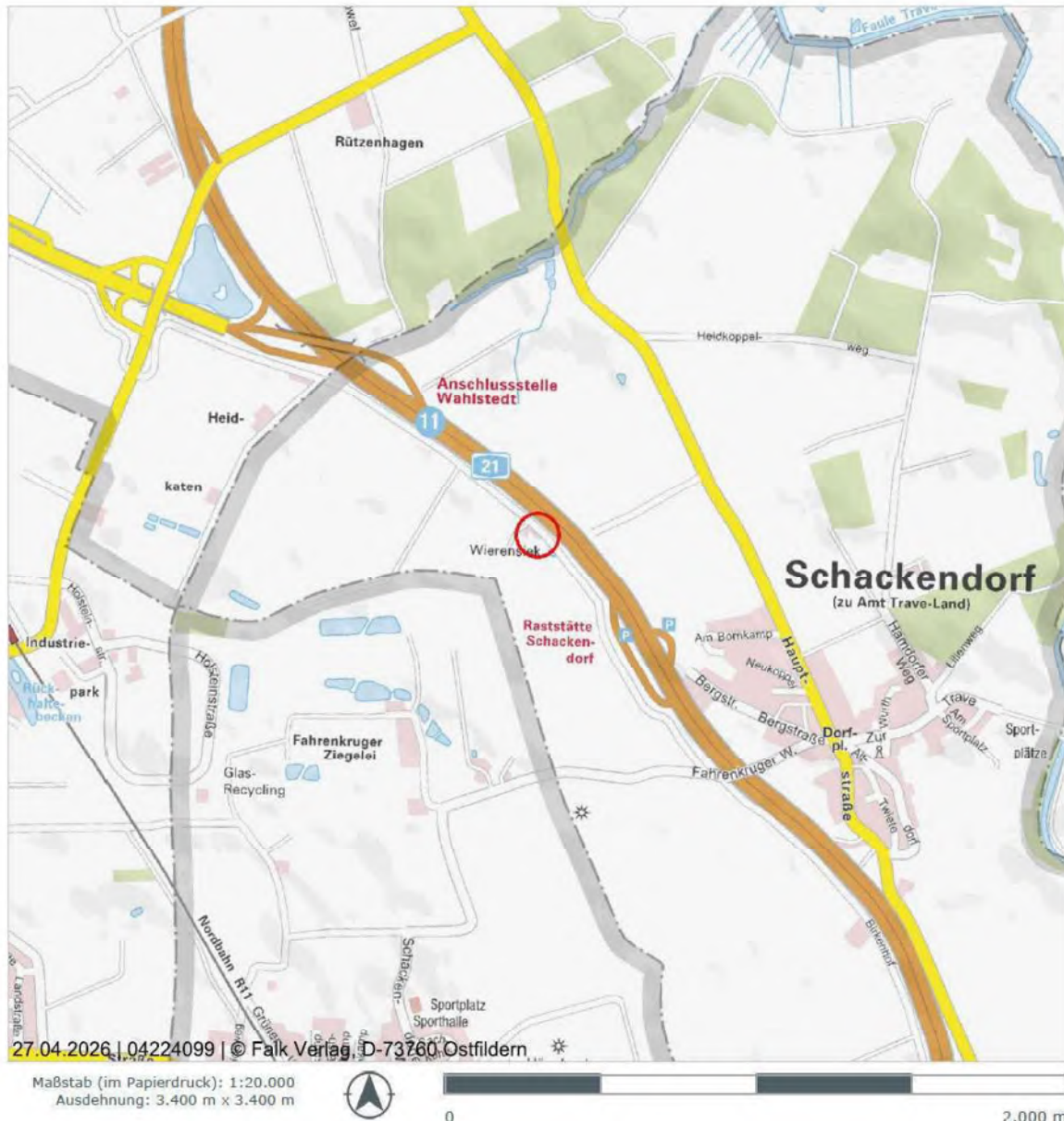
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Regionalkarte MairDumont

23795 Schackendorf b Bad Segeberg, Wierensiek 1



Geoport



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: 2026



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

23795 Schackendorf b Bad Segeberg, Wierensiek 1



Geoport



27.04.2026 | 04224099 | © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab)





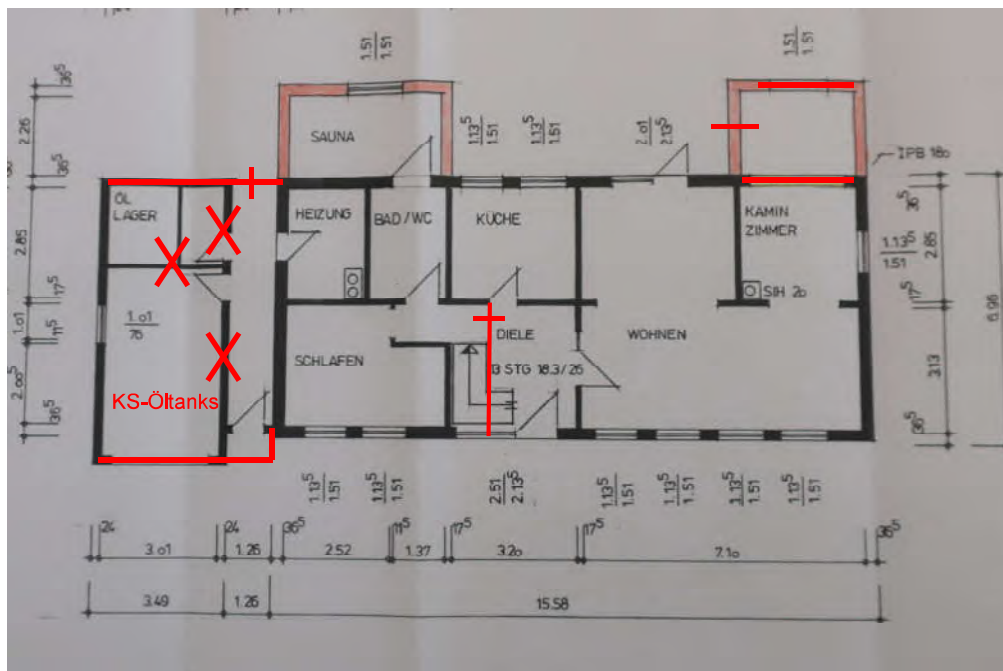
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

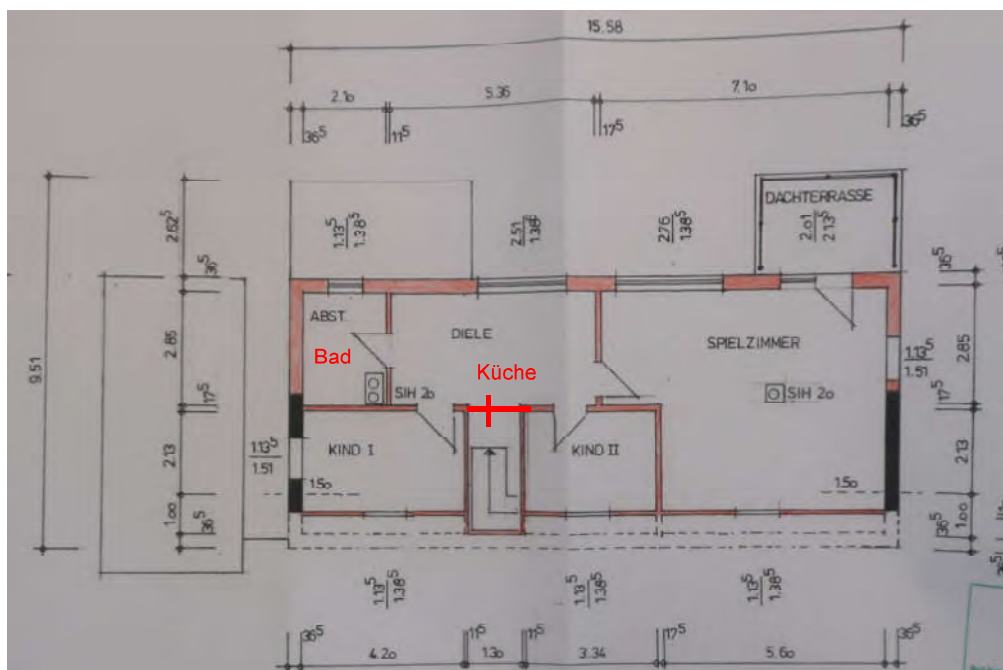
Anlage C - Grundrisse, Ansichten, Schnitt (ohne Maßstab)

(Planunterlagen aus der Bauakte als Anlage zur Baugenehmigung vom 30.03.2012)

Es sind tlw. Abweichungen von den Planunterlagen in der Örtlichkeit vorhanden. Diese sind schematisch gekennzeichnet – es besteht kein Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit.



Grundriss Erdgeschoss



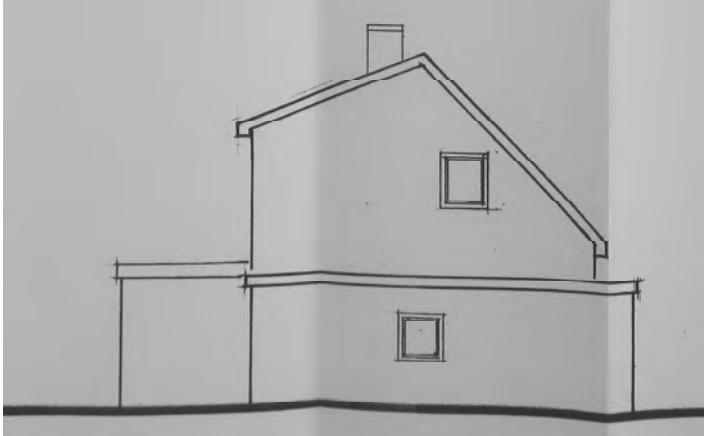
Grundriss Dachgeschoss

Ansicht Nordost

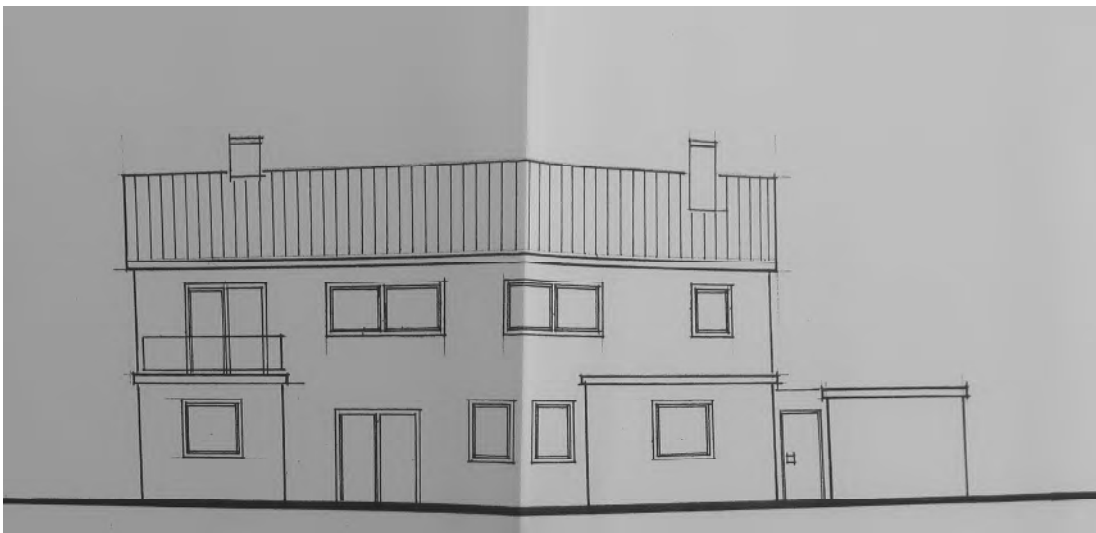


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

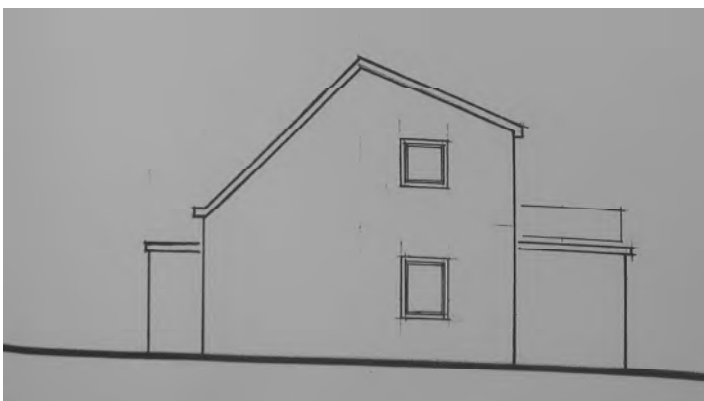
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Ansicht Südost



Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384

Anlage D - Objektfotos



Straßenansicht Wierensiek mit
Zufahrt zum Bewertungsobjekt

Blick Richtung Nordwesten



Straßenansicht Wierensiek mit
Zufahrt zum Bewertungsobjekt

Blick Richtung Südosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Zufahrt zum Bewertungsobjekt

Blick Richtung Südwesten



Eingangsansicht mit Garage

Blick Richtung Südwesten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Rück-/Giebelansicht

Blick Richtung Osten



Rückansicht mit rückwärtigen Anbauten

Blick Richtung Osten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Rückansicht

Blick Richtung Osten



Rückansicht

Blick Richtung Norden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Rückansicht- / Giebelansicht
mit Anbau und Garage (rechts)

Blick Richtung Norden



Blick in den Garten u. zum Nachbargrundstück

Blick Richtung Süden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Eingang

Blick Richtung Westen



Innenansicht EG

Wohnbereich mit Kaminofen
(nicht fertiggestellt)



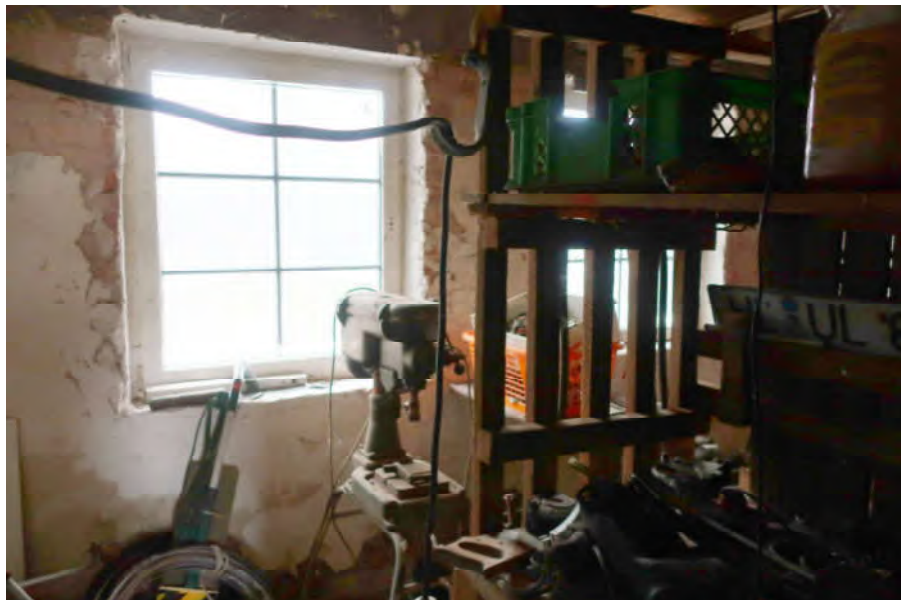
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Innenansicht EG

Bad



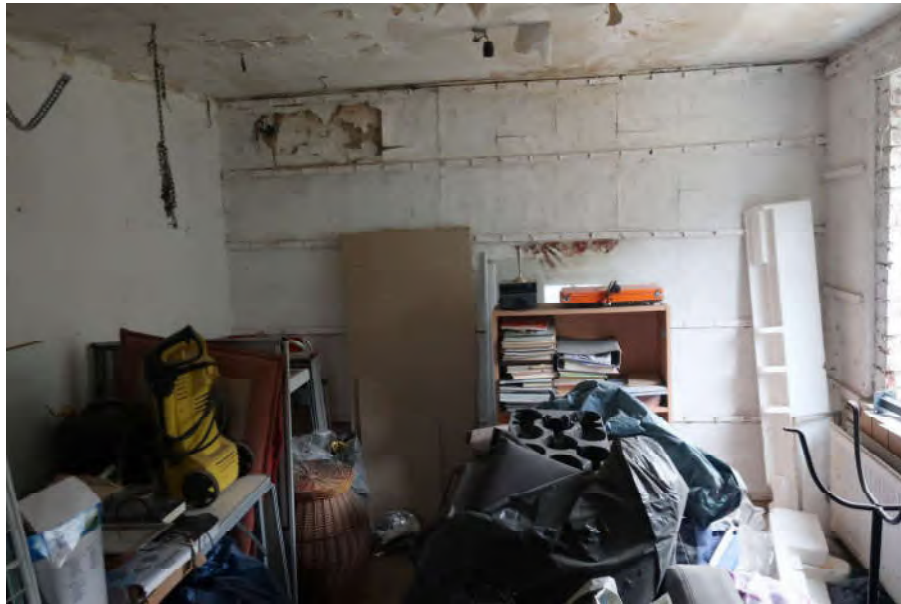
Innenansicht EG

Zimmer
(nicht fertiggestellt)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Innenansicht EG

Zimmer (nicht fertiggestellt)



Innenansicht EG

Heizungsraum (nur von Außen zugänglich)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Innenansicht EG

Elektronterverteilung



Innenansicht Garage

Innenansicht Garage
mit Öltank (links)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Innenansicht DG

Treppe EG-DG



Innenansicht DG

Küche



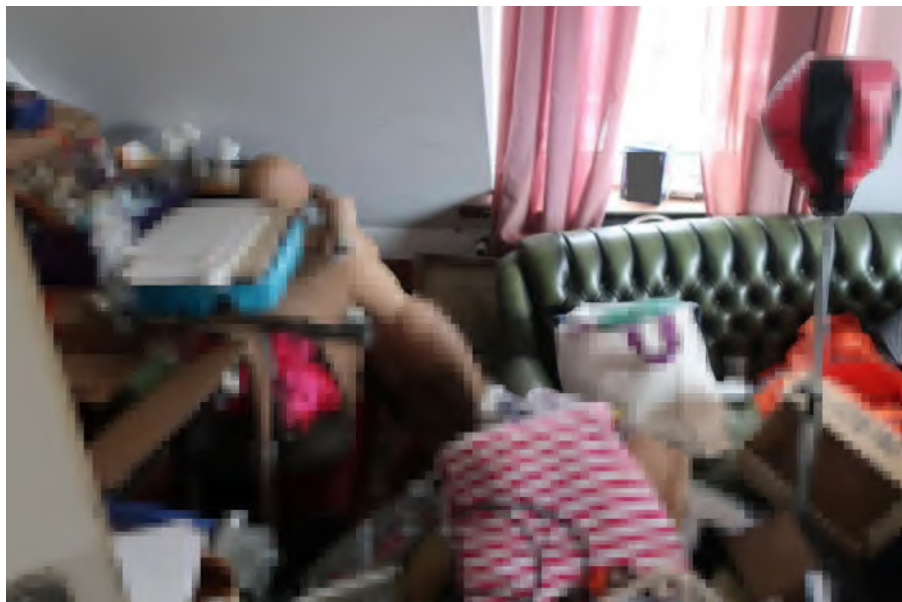
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Innenansicht DG

Zimmer



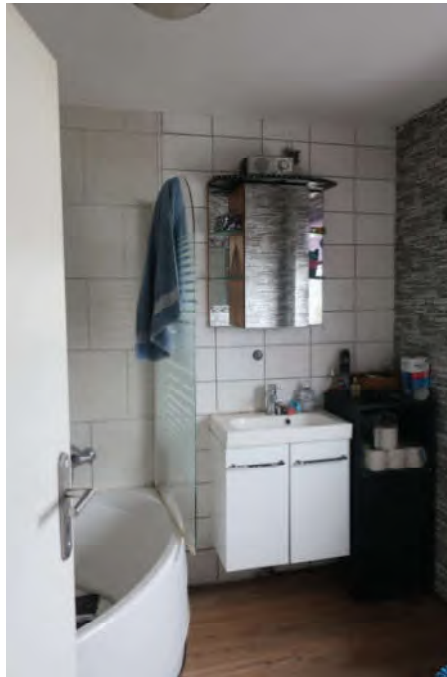
Innenansicht DG

Zimmer



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Innenansicht DG

Bad



Innenansicht DG

Bad



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Innenansicht DG

Riss Fensterscheibe /
Verfärbungen Fensterlaibung Gaube



Innenansicht DG

Zustand PVC Bodenbelag



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Detailansicht Garage (links)
an Wohnhaus (rechts)

Farbablösungen / Verfärbungen
Blick Richtung Süden



Detailansicht

Zustand Gäube und
Dachunterschläge



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Wierensiek 1, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 384



Detailansicht

Zustand Dachunterschläge



Seitenansicht Garage mit Gerümpel etc.
auf dem Bewertungsgrundstück