

M.Sc. Franz Graeff

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter CIS HypZert F
für finanzwirtschaftliche Zwecke
(DAkkS akkreditiert)

Master of Science (M.Sc.)
Real Estate Valuation – Immobilienbewertung

Mitglied im Immobilienverband Deutschland – IVD

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



Adresse

Beim Grootsee 38

22455 Hamburg

+49 40 986 631 08

info@graeff-ib.de

www.graeff-ib.de

Festnetz

E-Mail

Homepage

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Anschrift: Schulkamp 2a
in 23795 Bad Segeberg

Objektart: Einfamilienhaus

Aktenzeichen: 14 K 19/24

Verkehrswert: **Flurstück 20/32 – 10.500 €**
(lastenfrei) **Flurstück 786 – 139.500 €**

Belastungen in Abt. II **1.000 €**

Zubehör i.S.d. § 97 BGB **1.000 €**

Wertermittlungsstichtag: 24.03.2025

Qualitätsstichtag: 24.03.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 24.03.2025

M.Sc. Franz Graeff

Hamburg

erstellt am Freitag, 28. März 2025

Signed by:

BD6A0B282B79435...

DS





1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt.....	3
1.3 Eigentümer/-in.....	3
1.4 Datum und Inhalt des Auftrages	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens.....	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungstichtag.....	4
1.8 Qualitätsstichtag.....	4
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	4
1.12 Allgemeine Hinweise	5
2. ZUSAMMENFASSUNG	6
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	7
3.1 Grundbuchangaben.....	7
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	7
3.3 Bestandsverzeichnis	7
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	7
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	7
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	8
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	9
4.1 Makrolage	9
4.2 Mikrolage	11
4.3 Beurteilung der Lage	13
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	14
5.1 Grundstücksmerkmale	14
5.2 Altlasten	14
5.3 Immissionen.....	15
5.4 Hochwasserrisiko	15
5.5 Außenanlagen.....	15
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	16
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	16
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	16
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	16
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)	17
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	17
7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	18
7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung.....	18
7.2 Baubeschreibung Gebäude.....	18
7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen.....	20



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	22
9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	24
10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	26
11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	28
12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)	29
12.1 Erläuterungen zum Bodenwert	29
12.2 Anpassungen	29
13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	30
Tabelle zur Sachwertberechnung.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
13.1 Erläuterungen zum Sachwert	31
13.2 Herstellungskosten	32
13.3 Nutzungsdauer	33
13.4 lineare Alterswertminderung	34
13.5 Marktanpassung	34
13.6 Besondere objektspezifische Merkmale	34
14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	36
14.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	36
14.2 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	37
14.3 Vermietbarkeit	38
14.4 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	38
14.5 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	38
15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	39
16. LITERATURVERZEICHNIS	40
16.1 Literatur	40
16.2 Rechtsgrundlagen	40
17. ANLAGEN	41
Anhang I – Fotodokumentation.....	42
Anhang II – Makro- und Mikrolage.....	45
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	46
Anhang IV – Grundrisse	47
Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung	48
Anhang VI – Vergleichspreise und -mieten	50
Anhang VII – Auskunft aus der Kaufpreissammlung	51
Anhang VIII – Baulastenauskunft	52
Anhang IX – Altlastenauskunft.....	53
Anhang X – Anliegerbescheinigung.....	54
Anhang XI – Beantwortung der Nebenaufgaben	55



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bad Segeberg
Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Az.: 14 K 19/24

1.2 Objekt

Einfamilienhaus, Schulkamp 2a, 23795 Bad Segeberg

1.3 Eigentümer/-in

Anonymisiert

1.4 Datum und Inhalt des Auftrages

Mit dem Schreiben vom 26.11.2024 soll der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne der Legaldefinition §194 Baugesetzbuch (BauGB) für die Liegenschaft **Schulkamp 2a in 23795 Bad Segeberg** ermittelt werden.

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Verkehrswernermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

1.6 Ortsbesichtigung

Im Rahmen des Ortstermins vom 10.01.2025 war nur eine Außenbesichtigung möglich, der Zugang zum Grundstück wurde nicht gewährt. Der Ortstermin am 24.03.2025 erfolgte im Beisein des zuständigen Zwangsverwalters, eine Begehung des Grundstücks und der baulichen Anlagen wurde durch diesen ermöglicht.

Tag der Ortsbesichtigung	10.01.2025 (Außenbesichtigung, keine Innenbesichtigung) 24.03.2025 (Außen und Innenbesichtigung)
--------------------------	---

Anwesende:	Zwangsverwalter Schuldner/-in Franz Graeff (Gutachter)
------------	--

Umfang der Besichtigung	Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Es waren alle Räume zugänglich. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.
-------------------------	--

Feststellungen im Ortstermin:	Der Zutritt zum Grundstück wurde gewährt. Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt.
-------------------------------	--



1.7 Wertermittlungsstichtag

24.03.2025

1.8 Qualitätsstichtag

24.03.2025

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde mitzuversteigerndes Zubehör vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (Einbauküche) mit **1.000 €** ausgewiesen.

1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum der Unterlage
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Verkehrswertermittlung wg. Zwangsversteigerung Amtsgericht Bad Segeberg	26.11.2024
Grundbuchauszug	26.11.2024
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Grundstücksmarktbericht Kreis Segeberg 2023	2024
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	25.03.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskarte	08.12.2024
Altlastenauskunft	16.12.2024
Baulastenauskunft	19.12.2024
On-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	24.03.2025
Zürs Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung geoport	08.12.2024
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	24.03.2025
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	24.03.2025
Unterlagen Gläubiger	
Grundriss	01.08.2013
Maklerexposé	Ohne Datum



1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes wird unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Immobilie mit der Adresslage Schulkamp 2a in 23795 Bad Segeberg.

Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine mittlere Wohnlage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur.

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1953 in massiver Bauweise als Doppelhaushälfte (Bungalow) errichtet und in den 1970er Jahren um Anbauten erweitert.

Das Gebäude ist in Teilen unterkellert und verfügt über einen Carport- und einen Garagenstellplatz auf dem Grundstück. Die Wohnfläche beläuft sich auf ca. 75 m², der Zustand der Immobilie ist als insgesamt sanierungsbedürftig einzuschätzen.

Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Ausstattung:	einfach bis mittel
Objektzustand:	Sanierungsrückstau vorhanden
Vermietbarkeit:	gegeben
Verwertbarkeit:	normal
Drittverwendungsfähigkeit:	normal



Einfamilienhaus
Schulkamp 2a, 23795 Bad Segeberg

3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 26.11.2024
 Letzte Änderung: 16.10.2024
 Amtsgericht: Bad Segeberg
 Grundbuch von: Bad Segeberg
 Band: -
 Blatt: 993

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
4	Klein Niendorf	003	20/32	Gebäude- und Freifläche, Schulkamp	29
6	Klein Niendorf	003	786	Gebäude- und Freifläche, Schulkamp 2a	373
Zu bewertender Grundstücksteil					402

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke vorhanden.

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

Anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches besteht die folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1 zu Lfd. Nr. 4

Rückauflassungsvormerkung für Stadt Bad Segeberg; gemäß Bewilligung vom 09.09.2013 (Notar Horst Fischer in Bad Segeberg, UR-Nr. 324/2013); eingetragen am 03.01.2014.

Beurteilung:

Die Eintragungsbewilligung konnte für die Wertermittlung vorgelegt werden.

Hiernach dient die Rückauflassungsvormerkung der Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung an die Stadt Bad Segeberg im Falle eines späteren Ausbaus der Dorfstraße. Die belastete Fläche umfasst einen Grundstücksstreifen entlang der Dorfstraße mit einer Tiefe von bis zu 1,5 m. Der Kaufpreis beträgt gemäß Bewilligung maximal 70,00 €/m².



Die Grundstücksbreite beläuft sich auf ca. 10 m, entsprechend ergibt sich die belastete Fläche zu maximal 15 m². Der betroffene Bereich ist zudem tlw. mit einem Carport bestanden, so dass der Bewertungsgegenstand durch eine eventuelle Rückabtretung des Grundstücksstreifens erkennbar beeinträchtigt wird.

Das Bodenwertniveau, angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjektes, beläuft sich auf 247 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwert für die betroffene Fläche ergibt sich entsprechend zu rd. 3.700 €, die maximale Entschädigung hingegen beläuft sich auf rd. 1.050 €.

Die rechnerische Wertminderung ergibt sich entsprechend zu 2.650 €. Hinzuzurechnen ist ebenfalls der Aufwand für die Umgestaltung der Grundstücksgrenze entlang der Dorfstraße. Diese wird pauschal mit 1.500 € geschätzt.

Die rechnerische Wertminderung ergibt sich somit zu insgesamt 4.150 €.

Die Dorfstraße ist vollständig hergestellt, auch sind im Rahmen der Gutachtenerstellung keine Hinweise bekannt geworden, welche darauf hindeuten, dass eine Verbreiterung der Dorfstraße geplant ist. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird somit als gering eingestuft. Entsprechend wird eine Eintrittswahrscheinlichkeit von 25 % als angemessen eingeschätzt. Die Wertminderung in Zusammenhang mit der Rückauffassungsvormerkung wird mit **rd. 1.000 €** eingeschätzt.

Lfd. Nr. 4 zu Lfd. Nr. 4,6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Segeberg, Az.: 14 K 19/24); eingetragen am 16.10.2024.

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperrung ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Schleswig-Holstein
Landkreis	Kreis Segeberg
Stadt / Gemeinde Ortsteil	Bad Segeberg, Stadt
Einwohnerzahl	18.891 Einwohner Bad Segeberg (Quelle: www.statistik-nord.de, Stand 31.12.2023)
Kaufkraft pro Einwohner	28.821 € – Kreis Segeberg 27.939 €– Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Kaufkraftindex	Kreis Segeberg– 103,2 Deutschland - 100 (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	5,1 % - Kreis Segeberg 5,9 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht November 2024)
Demographische Entwicklung	Einwohnerprognose 2021-2045 für Kreis Segeberg: positiv, Zuwanderung + 5,8% (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)

Lagebeschreibung

Der Kreis Segeberg liegt im Süden Schleswig-Holsteins. Er grenzt im Norden an den Kreis Rendsburg-Eckernförde, im Osten an den Kreis Ostholstein, im Südosten an den Kreis Stormarn sowie an die Hansestadt Hamburg und im Westen an den Kreis Pinneberg. Verwaltungssitz des Kreises ist die Stadt Bad Segeberg. Der Kreis Segeberg hat rd. 287.175 Einwohner. Zusammen mit den umliegenden Landkreisen gehört der Kreis Segeberg zur Metropolregion Hamburg.

Der Prognos Zukunftsatlas 2022 stuft den Landkreis Segeberg mit der Stufe 4 (leichte Chancen) ein. Unter den betrachteten 400 Kreisen wird der Rang 151 erreicht. Die Einzelkategorien stellen sich wie folgt dar:

Demographie Rang 273
Arbeitsmarkt Rang 158
Wettbewerb und Innovation Rang 112
Wohlstand und Soziale Lage Rang 167
Stärke Rang 168
Dynamik Rang 98

Einfamilienhaus
Schulkamp 2a, 23795 Bad Segeberg



Die Stadt Bad Segeberg ist die Kreisstadt des Kreises Segeberg. Sie liegt geografisch günstig im Städteviereck zwischen Kiel, Lübeck, Hamburg und Neumünster. Sie ist verkehrstechnisch angeschlossen an die Autobahnen A20 und A21. Die Bundesstraßen 206 und 432 kreuzen sich im südwestlichen Stadtbereich und bilden dort einen Verkehrsknotenpunkt. Bad Segeberg ist an die Bahnstrecke Bad Oldesloe-Neumünster angeschlossen.

Nördlich liegt der Ihsee. Südwestlich grenzt das Stadtgebiet an das Ufer des Großen Segeberger Sees. Der Kalkberg mit dem Freilichttheater und den seit 1952 jährlich stattfindenden Karl-May Festspielen liegt südlich des Großen Segeberger Sees.



4.2 Mikrolage

Umgebung	<p>Die Immobilie liegt im nördlichen Stadtgebiet von Bad Segeberg an der Straße Schulkamp, die für den Autoverkehr als Sackgasse ausgewiesen ist. Im Bereich des Bewertungsobjektes verengt sich der Schulkamp zu einem Stichweg, der eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zur Dorfstraße ermöglicht.</p> <p>Die Straßen in diesem Wohngebiet besitzen den Charakter von Wohnstraßen mit tendenziell geringem Verkehrsaufkommen. Das direkte Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.</p>
Lage im Ort/Umland	<p>Östlich in ca. 250 m Luftlinie verläuft die Bundesstraße 432. Der Große Segeberger See wird in ca. 1,0 km Entfernung erreicht. Richtung Westen in ca. 300 m Luftlinie befindet sich ein Sportplatz mit Schützengelände der Schützengilde. In südlicher Richtung in ca. 1,3 km Entfernung befindet sich das Einrichtungshaus Möbel Kraft. Der Bahnhof liegt südlich in ca. 2,5 km Entfernung. Das Gelände des Freilichttheaters liegt in südöstlicher Richtung in ca. 3,5 km Entfernung. Der Ihsee nördlich gelegen wird ca. 1,2 km Entfernung erreicht.</p>
<u>Verkehrsanbindung</u>	
ÖPNV:	<p>Die nächste Bushaltestelle <i>Dorfstraße</i> mit Anschluss an die Buslinie 7751 befindet sich in ca. 110 m Entfernung. Der ZOB Bad Segeberg wird in ca. 15 Minuten erreicht.</p>
Bahn	<p>Der Bahnhof Bad Segeberg liegt in ca. 2,5 km Entfernung. Es besteht Anschluss an die Nordbahn RB 82 Linie Bad Oldesloe-Neumünster.</p>
Straße	<p>Der Bewertungsgegenstand liegt an einem schmalen ca. 100 m langen Stichweg, der für Radfahrer und Fußgänger ausgewiesen ist. Der Weg hat einen Asphaltbelag und ist mit einer Straßenlaterne ausgestattet.</p>
Autobahn	<p>Die nächste Autobahnauffahrt A21 Anschlussstelle 12 Bad Segeberg Nord ist ca. 3,3 km entfernt. Die Autobahn A 20 wird über die B206 in ca. 4,9 km erreicht.</p>
Bundesstraße	<p>Die Bundesstraße 432 wird in ca. 250 m Entfernung erreicht. Sie führt in Nord-Südrichtung durch das Stadtgebiet. In ca. 2,0 km Entfernung trifft die B432 auf die B206 und bildet einen Verkehrsknotenpunkt. Die Bundesstraße B206 wird in 2,0 km Entfernung erreicht.</p>



Flughafen Der Flughafen Hamburg ist ca. 44,5 km entfernt.
Der Flughafen Lübeck Blankensee ist ca. 43 km entfernt.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung des Bewertungsobjektes im regionalen Kontext als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in einem Umkreis von ca. 2,0 km um das Bewertungsobjekt
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Ein umfassendes Angebot an Geschäften des weiterführenden Bedarfs befinden sich im Zentrum von Bad Segeberg, in Kiel, Neumünster, Lübeck und Hamburg
Ärzte und Apotheken	Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen sowie Apotheken befinden sich im Umkreis von ca. 3 km im Stadtgebiet von Bad Segeberg
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Allgemeine Klinik der Segeberger Kliniken) befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 500 m Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 600 m Entfernung.
Weiterführende Schule	Mehrere weiterführende Schulen (Gemeinschaftsschulen und Gymnasien) befinden sich im Segeberger Stadtgebiet im Umkreis von ca. 3,0 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Verschiedene Hochschulen und Universitäten befinden sich in Kiel (65 km), Lübeck (35 km) sowie Hamburg (70 km)
Freizeitangebot/ Naherholung	Der Kreis Segeberg bietet ein vielfältiges Erlebnis-, Freizeit- und Sportangebot. Outdooraktivitäten wie Wanderungen, Wassersport und Freizeitausflüge sind vielfältig möglich. U.a. im Erlebnispark Trappenkamp in ca. 12 km Entfernung oder im Wildpark Eekholt in ca. 25 km Entfernung. Der Naturpark Holsteinische Schweiz ist von Bad Segeberg in ca. 30 Minuten zu erreichen. In der Umgebung finden sich zahlreiche Land- und Hofcafés.
Kulturangebot	Die Freilichtbühne am Kalkberg befindet sich in ca. 3 km Entfernung von der Immobilie. Hier werden neben zahlreichen



Konzerten die jährlich stattfindenden Karl-May-Festspiele aufgeführt. Der Segeberger Kulturverein organisiert regelmäßig Lesungen, Konzerte und Theaterstücke.

Weitere umfangreiche Kulturangebote wie Theater, Oper, Museen finden sich in Kiel, Lübeck und in Hamburg.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur im regionalen Kontext als **gut** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung der Lage

Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine **mittlere Wohnlage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur**.



Einfamilienhaus
Schulkamp 2a, 23795 Bad Segeberg

5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

402 m² Gesamtgrundstücksgröße gemäß Grundbuch

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Das Grundstück besitzt einen unregelmäßigen Zuschnitt, siehe Anlage.

Grenzverhältnisse

Es besteht entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins sowie der Darstellung in der Liegenschaftskarte eine Grenzbebauung durch Nachbargebäude (Schulkamp 2, Dorfstr. 38). Ein (historischer) Überbau kann nicht ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist weitestgehend eben.

5.2 Altlasten

Auftragsgemäß wurde für die Wertermittlung eine Altlastenauskunft angefragt, gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.12.2024 liegen keine Verdachtsmomente vor.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein primär wohnwirtschaftlich genutztes Grundstück. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Verdachtsmomente benannt, auch waren keine Hinweise auf Altlasten feststellbar.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.



5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung wesentlich beeinträchtigenden Immissionen, verursacht durch PKW-, Flug- oder Bahnlärm, festgestellt.

5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 07.11.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren.

Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß den Daten des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt als „gering“ eingeschätzt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Das Bewertungsobjekt ist teilweise mit Bewuchs durch Hecken und Sträucher eingefriedet. Im vorderen Grundstücksbereich erfolgt die Einfriedung mittels eines einfachen Holzzaunes. Im hinteren Grundstücksteil erfolgt die Einfriedung mittels hölzerner Sichtblenden sowie Maschendrahtzaun.

Bodenbefestigung

Gehwegbefestigung mit Gehwegplatten (Beton).

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind begrünt und wirken durchschnittlich gepflegt.

Einstellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich ein Carport (1 Stellplatz) sowie ein Garagenstellplatz.

Fazit

Die Außenanlagen wirken in Summe gepflegt und ordentlich instandgehalten.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Das Grundstück befindet sich gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Segeberg im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.

Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Wohnbauflächen“ dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Das Grundstück befindet sich gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Segeberg vom 13.01.2025 nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich entsprechend nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht oder nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen sowie deren Nutzung ist nicht Gegenstand der Wertermittlung und wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Des Weiteren wird für die Wertermittlung unterstellt, dass durch die derzeitige Nutzung keine Gefahr für Leib und Leben besteht und alle gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Brandschutzes und der Statik eingehalten werden.

Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

Einsichtnahme in die Bauakte

Der Bauakte konnten Genehmigungsunterlagen ab dem Jahr 1971 entnommen werden, hiernach liegen Genehmigungsunterlagen für einen Fenstertausch (1971), Bau einer Laube mit Abstellraum (1975), Rückbauverpflichtung (1997/78), Errichtung einer Fertiggarage (1979), Errichtung Anbau (1979), Erneuerung Anbau (1979).

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten

Auftragsgemäß wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis angefragt. Entsprechend der vorliegenden Baulastenauskunft (siehe Anlage) bestehen zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Baulasten.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Objekt wurde zum Wertermittlungsstichtag zu Wohnzwecken genutzt.



Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es waren zum Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Bindungen bekannt.

6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Segeberg vom 13.01.2025 ist die Erschließung der endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben.

Die Stadt Segeberg besitzt eine Satzung zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen. Auskunftsgemäß sind derzeit keine Beiträge zu entrichten, auch sind keine beitragspflichtigen Maßnahmen geplant.

Es wird davon ausgegangen, dass kurz- bis mittelfristig keine Beiträge für den Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallen.

Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzabläse bezahlt wurde.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Das Grundbuch des Bewertungsobjektes ist frei von bestehenden oder gelöschten Sanierungsvermerken, so dass für die Wertermittlung davon ausgegangen werden kann, dass das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen wurde.

Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste Kreis Segeberg mit dem Stand 09.12.2024 und Einsicht vom 16.12.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Baudenkmal geführt. Für das direkte Umfeld konnten ebenfalls keine Eintragungen festgestellt werden.

Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag sind nicht bekannt oder benannt worden.



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1953 in massiver Bauweise als Doppelhaushälfte (Bungalow) errichtet und in den 1970er Jahren um Anbauten erweitert.

Das Gebäude ist in Teilen unterkellert und verfügt über einen Carport- und einen Garagenstellplatz auf dem Grundstück.

7.2 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Doppelhaushälfte (Bungalow)
Baujahr	Baujahr ca. 1953 (Quelle: Exposé)
Wohn- Nutzfläche	ca. 75 m ² Wohnfläche gemäß Planunterlagen, im Rahmen des Ortstermins anhand von Prüfmaßen plausibilisiert.
Grundrissgestaltung	In der derzeitigen Struktur erfolgt der Antritt über einen unbeheizten Vorflur an der Rückseite des Gebäudes. Über diesen gelangt man in die Küche. Hieran anschließend befindet sich der Flur mit Kellertreppe sowie Zugang zum Badezimmer und zum Wohnzimmer. Über das Wohnzimmer werden das Schlafzimmer sowie der Wintergarten erschlossen.
Erschließung	Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine innenliegende Kellertreppe.

Rohbaukonstruktion

Fundamente	massiv
Keller	massiv
Grad der Unterkellerung	ca. 10 %
Außenwände	Mauerwerkskonstruktion
Fassade	Klinkerfassade
Innenwände	Mauerwerkskonstruktion
Decken	Kellerdecke massiv
Höhen	-
Treppen	massiv
Dachkonstruktion	Flachdach, vermutlich Kaltdach
Dacheindeckung	Bitumen



Einfamilienhaus
Schulkamp 2a, 23795 Bad Segeberg

Ausbau des Gebäudes

Barrierefreiheit	Es wurden keine größeren Höhenversätze zwischen den Räumen festgestellt.
Fußböden	Wohnräume – Fliesen, Laminat, Design-Vinyl Sanitärbereich – Fliesen Küche – Fliesen
Oberfläche Decke	verputzt, gestrichen
Oberfläche Innenwände	Wohnräume – tapeziert Sanitärbereiche – raumhoch gefliest
Türen	Wohnungseingangstür – Kunststofftür mit Glaseinsatz Innentüren – Holztüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Baujahr ca. 1981, im Bereich des Wintergartens Baujahr ca. 2003 teilweise Außenjalousien vorhanden
Belichtung und Belüftung	Die natürliche Belichtung und Belüftung der zu Wohnzwecken genutzten Räume ist gegeben Das Bad und die Küche werden durch Oberlichter/Lichtkuppeln natürlich belichtet und belüftet (siehe Fotodokumentation).

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	normal
Sanitärinstallation	Wannenbad, WC und 1 Waschbecken Insgesamt älteren Baujahrs
Ausstattung Küche	Küchenzeile, zeitgemäßes Erscheinungsbild
Heizungsinstallation	Gaszentralheizung Wärmeabgabe über Plattenheizkörper;
Sonstiges	Ofen, ob eine Betriebserlaubnis besteht, ist nicht bekannt
Weitere bauliche Anlagen	-
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden.



Energetischer Zustand des Gebäudes

Energieausweis Für die Wertermittlung konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Energetischer Zustand Das Gebäude wurde augenscheinlich seit Errichtung nur geringfügig energetisch ertüchtigt.

Kontaminationen / Baustoffrisiken

Vorbemerkung Es handelt sich bei diesem Gutachten nicht um ein Altlasten- oder Bauschadensgutachten, es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen oder Beprobungen von Bauteilen vorgenommen. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen sowie den visuellen Eindrücken im Rahmen des Ortstermins.

Kontaminationen Aus den vorliegenden Unterlagen und den Eindrücken im Ortstermin konnten keine Verdachtsmomente in Bezug auf Kontaminationen identifiziert werden.

Bauteile Das Gebäude wurde ca. 1953 errichtet, so dass grundsätzlich die (zwischenzeitliche) Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen wie beispielsweise Asbest, PCB, PCP sowie von PAK-haltigen Produkten nicht ausgeschlossen werden kann. Konkrete Verdachtsmomente haben sich im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht ergeben.

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjektes wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der durchgeführten Maßnahmen am Objekt sowie der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins als **einfach bis mittel** eingeschätzt.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Der Grundriss der Wohneinheit wird nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen noch gerecht.



Bau- und Unterhaltungszustand

Es wurden keine materialzerstörerischen Untersuchungen vorgenommen, auch handelt es sich hierbei nicht um ein Bauschadensgutachten.

Im Rahmen des Ortstermins war unterlassene Instandhaltung im Bereich der Traufe festzustellen. Darüber hinaus waren Rissbildungen im Bereich der Klinkerfassade sowie im Bereich zwischen Decke und Wand festzustellen (Wohnzimmer). Im Vorraum waren fehlende Restarbeiten im Bereich der Dämmung erkennbar. Die Wohnbereiche weisen einen erhöhten Renovierungsbedarf auf.

Die vorgenannten Positionen werden im Rahmen der Wertermittlung als Wertminderung in Ansatz gebracht.

Sanierungsmaßnahmen

Durch die Verfahrensbeteiligten wurden keine Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen benannt.

Gemäß vorliegendem Exposé (ohne Datum) stammt die Gastherme aus dem Jahr 2018. Darüber hinaus soll im Jahr 2004 eine Sanierung des Gebäudes erfolgt sein. Im Rahmen des Ortstermins konnte festgestellt werden, dass die Fenster des Wintergartens aus 2003 stammen. Die sonstigen Kunststofffenster stammen vermutlich aus 1981.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Wohn- bzw. Nutzfläche

Geschoss	Nr	Raum	Wohnfläche	Nutzfläche	BGF	BGF/WNF
Kellergeschoss	1	Abstellraum		8,00	10	
Kellergeschoss	Teilergebnis		0	8,00	10	0,80
Erdgeschoss	1	Vorflur		7,60	102	
	2	Küche	10,90			
	3	Flur	5,50			
	4	Bad	4,40			
	5	Wohnenzimmer	21,80			
	6	Schlafzimmer	15,10			
	7	Wintergarten	16,80			
Erdgeschoss	Teilergebnis		74,50	7,60	102	0,80
Gesamtergebnis			75	16	112	

Für die Wertermittlung konnten vermaßte Grundrisse vorgelegt werden. Die Flächenangaben wurden in der Örtlichkeit stichprobenartig überprüft. Das Ausbauverhältnis (Wohnfläche/BGF) wird als plausibel eingeschätzt und die Flächen für die Wertermittlung in Ansatz gebracht.



Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Hinweis (§ 2 Abs. 6 BauOSH)

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse.“

Hinweis (§ 2 Abs. 7 BauOSH)

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Das oberste Geschoss und Geschosse im Dachraum sind Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über mindestens drei Viertel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses haben. Die Höhe der Geschosse wird von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante des Fußbodens der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen.

Vollgeschosse des Wohngebäudes (§ 2 Abs. 5 BauOSH)			
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße	Vorgabewert	Ergebnis
Kellergeschoss		≥ 2,30 m	0
	<i>(ragt im Mittel nicht mehr als 1,40 über die Geländeoberfläche hinaus)</i>		
Erdgeschoss		≥ 2,30 m	1
Summe der Vollgeschosse		Z =	1

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)			
Grundstücksgröße		402 m ²	
Grundfläche Erdgeschoss gesamt		rd. 102 m ²	
Grundflächenzahl		GRZ =	ca. 0,25

Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)			
Grundstücksgröße		402 m ²	
Geschossfläche Wohngebäude		rd. 102m ²	
Geschossflächenzahl		GFZ =	ca. 0,25



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt wies seit 2010 insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgen für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt, und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage, das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen.

Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist.

Aufgrund verbesserter Konjunktur- und Inflationsdaten beschloss die EZB im Juni 2024, im September 2024 und im Oktober 2024 leichte Zinssenkungen des Hauptrefinanzierungszinssatzes.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist daher noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Immobilienmarktbericht Kreis Segeberg

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Segeberg ist die Anzahl der Transaktionen von bebauten Grundstücken im Jahr 2023 auf 1227 Kaufverträge im gesamten Kreis zurückgegangen. Im Jahr 2022 wurden noch 1413 Verkäufe getätigt. Das entspricht einem Rückgang von ca. 13 Prozent. Der Geldumsatz sank im gleichen Zeitraum um rd. 32 Prozent. Wurden im Jahr 2022 noch rd. 789 Mio. € umgesetzt, so waren es im Jahr 2023 ca. 540 Mio. €.

Beleuchtet auf die Stadt Bad Segeberg ergaben sich folgende Auswertungen: im Jahr 2023 wurden 73 Transaktionen bebauter Grundstücke registriert: Im Jahr zuvor waren es 95 Verkäufe. Das entspricht einem Rückgang von ca. 23 Prozent. Der Geldumsatz sank im gleichen Zeitraum um ca. 19 Prozent. Wurden im Jahr 2022 rd. 47 Mio. € umgesetzt, so waren es im Jahr 2023 rd. 38 Mio. €.

Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser Bad Segeberg

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Segeberg lag der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1974) auf Kreisebene in einer Spanne von 72.500 € bis 690.000 € und im Mittel bei 302.131 €. Die Kaufpreise in €/m² lagen in einer Spanne von 453 €/m² bis 4.425 €/m² Wohnfläche und im Mittel bei 2.142 €/m² Wohnfläche.



Einfamilienhaus
Schulkamp 2a, 23795 Bad Segeberg

Die Spanne für Ein- und Zweifamilienhauskauffälle der Baualtersklassen 1960 – 1974 in Bad Segeberg liegt zwischen 200.000 € und 305.000 € und im Mittel bei 236.600 €. Die Kaufpreise in €/m² lagen in einer Spanne von 1.250 €/m² bis 2.971 €/m² Wohnfläche und im Mittel bei 2.075 €/m² Wohnfläche.

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser der Baualtersklasse 1960 bis 1974 und einem Bodenrichtwertniveau > 160 €/m² Grundstücksfläche liegt die Preisspanne zwischen 175.000 € und 250.000 € und im Mittel bei 214.375 €. Die Spanne in €/m² Wohnfläche liegt zwischen 1.509 und 3.159 €/m² Wohnfläche und im Mittel bei 2.403 €/m² Wohnfläche.



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um eine Immobilie, welche vorwiegend zur Eigennutzung geeignet ist. Die Vermietung steht bei dem Erwerb eines solchen Objektes regelmäßig nicht im Vordergrund. Renditegesichtspunkte sind bei der Preisbildung somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das **Sachwertverfahren** die sachgerechte Methode zur Ableitung des Marktwertes. Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren abgeleitet, so dass die Sachwertermittlung im Abgleich mit den Ergebnissen des direkten Vergleichswertverfahrens anhand von Kauffällen erfolgt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

Grundstücksteifläche		Bodenwertansatz		Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	EUR
1	Grundstück	402	247,00	99.294

BODENWERT (gesamt)

99.294

12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. § 13 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Gemäß des Digitalen-Atlas-Nord wird für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ein Bodenrichtwert für **Wohnbauflächen** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei, Ein- und Zweifamilienhäuser, Einzelhäuser, 600 m²) in Höhe von **220,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024** veröffentlicht.

Für Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser, 250 m²) wird ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 von 220 €/m² ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Objekt- und Grundstückskonzeption wird nachfolgend auf den Bodenrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgestellt.

12.2 Anpassungen

Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks an das Bewertungsobjekt veröffentlicht.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für Grundstücke mit einer Größe von 600 m² einen Umrechnungskoeffizienten von 106, für Grundstücke mit einer Fläche von 400 m² wird ein Umrechnungskoeffizient von 119 genannt.

Der an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$220 \text{ €/m}^2 \times 119 / 106 = 246,98 \text{ €/m}^2 \text{ bzw. rd. } \mathbf{247 \text{ €/m}^2} \text{ Grundstücksfläche}$$

Der angepasste Bodenrichtwert wird als angemessen eingeschätzt und für die Wertermittlung in Ansatz gebracht. Eine konjunkturelle Anpassung wird an dieser Stelle der Wertermittlung nicht für erforderlich gehalten.



13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswertminderung		Alterswert . Herst.-kosten EUR	
			Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Wohngebäude	1	1953	80	25	102,00 m² BGF	1.847		Linear	68,75	58.873

Σ 58.873

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	58.873
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 2.943
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	61.816
+ Bodenwert	99.294
vorläufiger Sachwert	161.110
± Marktanpassung	5,00% 8.055
marktangepasster vorläufiger Sachwert	169.165
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Sanierungs- und Instandsetzungsstau	19.000
Rundung	165
SACHWERT	150.000



13.1 Erläuterungen zum Sachwert

Gemäß ImmoWertV ist der Sachwert der Gebäude ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Die Marktanpassung ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Danach sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Selbstständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks sind gesondert zu erfassen.

Für die Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) zugrunde gelegt, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards abzuleiten sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11: 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF).

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile (Gauben, Balkone, Vordächer) sind in Ansatz zu bringen. Bei einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

Der Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses von Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich nach der vorhandenen Wohnfläche, in Abhängigkeit der Dachneigung, der Giebelbreite und der Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel ist i.d.R. wertmindernd zu berücksichtigen. Für einen ausgebauten Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist ein Zuschlag gerechtfertigt. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist zu begründen. Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige jeweilige Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbaupreisindex, Basisjahr 2010 = 100 (Indexwert zum Stichtag, Quelle: www.destatis.de/DE/ZahlenFakten).



Der Sachwertermittlung lagen folgende Parameter zugrunde:

Normalherstellungskosten	NHK 2010
Baunebenkosten	In NHK 2010 enthalten
Baupreisindex	Aktueller Index des statistischen Bundesamtes
Korrekturfaktoren (Regionalfaktor)	Keine
Bezugsmaßstab	BGF
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen
Alterswertminderung	Linear
Außenanlagen	Pauschal mit 5 % der Baukosten

13.2 Herstellungskosten

- Kostenstand NHK:** 2010
- Objektart:** 2.03 Doppel- und Reihenendhäuser, KG, EG (10 %)
2.23 Doppel- und Reihenendhäuser, EG (90 %)
- Standardstufe:** 2,4
- Kostenkennwert:** rd. 1.000 €/m², (Bauwerk KG 300+400)
- Baupreissteigerung:** 1,847 (Statistisches Bundesamt; 2010 = 100; Q4 2024)
- Außenanlagen:** pauschaler Ansatz mit 5 % der Baukosten
- Baunebenkosten:** in Baukostenansatz enthalten
- Korrekturfaktor:** Keiner
- Sonstiges:** ---
- Angepasster Kostenkennwert:** rd. 1847 €/m²
- Ableitung der Standardstufe:**

Bauteil	Wägungsanteil	Einschätzung
Außenwände	23%	2
Dach	15%	2
Fenster und Außentüren	11%	2,5
Innenwände und -türen	11%	3
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	3
Fußböden	5%	2
Sanitäreinrichtungen	9%	2
Heizung	9%	3
Sonstige tech. Ausstattung	6%	3
Ergebnis		2,4



Einfamilienhaus
Schulkamp 2a, 23795 Bad Segeberg

13.3 Nutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Die ImmoWertV enthält für die verschiedenen Gebäudearten Orientierungswerte. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen.

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80
Jahr des WST	2025
fiktives Baujahr	1970
Alter	55
Rechnerische Restnutzungsdauer	25
Relative RND (ALTER/GND x 100 %)	69%

Tabelle zur Ermittlung der Modernisierungspunkte konkretisiert nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Modernisierungspunkte (maximal 20)	ja			nein	Ergebnis	Kommentar
	ja, innerhalb der letzten 5 Jahre	ja, vor 5-15 Jahren	ja, vor längerer Zeit			
1. Wurde das Dach erneuert und wärmegeklämt?	4	2	1	0	0	
2. Wurden die Außenwände wärmegeklämt?	4	2	1	0	0	
3. Wurden die Fenster ausgetauscht	2	1	0	0	0	
4. Wurde die Heizung erneuert	2	1	0	0	1	
5. Wurden die Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) erneuert?	2	2	1	0	0	
6. Wurden die Bäder erneuert?	2	1	0	0	0	
7. Wurden die Fußböden (Fliesen, Parkett) erneuert?	2	1	0	0	0	
8. Wurde der Grundriss wesentlich verbessert?	2	2	1	0	1	
Ergebnis					2	Entspricht: kleine Modernisierungen

Die nachfolgenden Werte können der Tabelle III der Anlage II ImmoWertV21 entnommen werden.

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer:	$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$
A	1,2500
B	2,6250
C	1,5250
Restnutzungsdauer (RND)	25

Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angenommen. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird, unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes mit **25 Jahren** angenommen.



13.4 lineare Alterswertminderung

Die ermittelten und angepassten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Im Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sind diese Herstellungskosten zu mindern.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.

13.5 Marktanpassung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Es wurde sachverständig ein Sachwertfaktor aus Vergleichskaufpreises abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Kaufpreisabfrage und der recherchierten Marktdaten wird ein Marktanpassungsfaktor in Höhe von **1,05** als angemessen eingeschätzt und für die Wertermittlung in Ansatz gebracht.

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich damit zum Wertermittlungsstichtag plausibel zu rd. 169.000 € bzw. rd. 2.250 €/m² Wohnfläche.

13.6 Besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Die Werterhöhungen bzw. Wertminderungen sind regelmäßig marktgerecht nach der (allgemeinen) Marktanpassung anzusetzen und zu begründen. Bei unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren sollen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale identisch angesetzt werden.

Die Differenzierung nach Marktanpassung und Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist erforderlich, da die zur Marktanpassung zu veröffentlichenden Sachwertfaktoren nur aus typischen, schadenfreien und unbelasteten Objekten abgeleitet werden können. Werden sie aus Objekten abgeleitet, deren Wert bereits durch objektspezifische Zu- oder Abschläge verändert worden ist, würden sich unzutreffende Sachwertfaktoren ergeben. (vgl. Simon, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren, 2016).

Der Carportstellplatz wird unter Berücksichtigung des mäßigen Zustandes angemessen im Ansatz der Außenanlagen berücksichtigt. Der Garagenstellplatz wird im Rahmen der Wertermittlung durch einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 5.000 € berücksichtigt.

Im Rahmen des Ortstermins war unterlassene Instandhaltung im Bereich der Traufe festzustellen. Darüber hinaus waren Rissbildungen im Bereich der Klinkerfassade sowie im Bereich zwischen Decke und Wand festzustellen (Wohnzimmer). Im Vorraum waren fehlende Restarbeiten im Bereich der Dämmung erkennbar. Die Wohnbereiche weisen einen erhöhten Renovierungsbedarf auf.



Einfamilienhaus
Schulkamp 2a, 23795 Bad Segeberg

Die genannten Positionen werden im Rahmen der Wertermittlung angemessen mittels einer pauschalen Wertminderung berücksichtigt.

Instandsetzung Traufe	2.500 €
Instandsetzung Rissbildung	1.500 €
Restarbeiten Dämmung	500 €
Notwendige Renovierungsarbeiten (150 €/m ²)	15.000 €
Zuschlag für Unvorhergesehenes (20 %)	3.150 €

Insgesamt ergibt sich hieraus eine Wertminderung in Höhe von rd. 19.000 €.

Es handelt sich bei diesem Gutachten nicht um ein Bauschadensgutachten, bei den angesetzten Positionen handelt es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine Wertminderung im Rahmen der Wertermittlung.

Es wurden keine Angebote eingeholt. Die tatsächlichen Kosten können, insbesondere aufgrund von Art und Umfang der Ausführung sowie der aktuell dynamischen Kostenentwicklung, erheblich von den gewählten Ansätzen abweichen.



14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

14.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu relevanten Kauffällen erteilt. Dieser Abfrage lagen die folgenden Selektionskriterien zugrunde:

Gemeinde:	Bad Segeberg
Gebäudeart:	Reihenhaus, Doppelhaushälfte
Zeitraum:	2019 – 15.01.2022
Baujahr:	<2000
Wohnfläche:	60 – 100 m ²

Durch den zuständigen Gutachterausschuss konnten insgesamt 9 Kauffälle mitgeteilt werden (siehe Anlage). Die durch den zuständigen Gutachterausschuss genannten Kauffälle können in Bezug auf den Standort als grundsätzlich vergleichbar eingeschätzt werden.

Eine konjunkturelle Anpassung der Stichprobe an den Wertermittlungsstichtag erfolgt, soweit erforderlich, anhand des GREIX-Index für Eigenheime in Deutschland.

Die Merkmalsausprägung der Stichprobe stellt sich wie nachfolgend dargestellt dar:

Stichprobe:

Merkmal	Mittelwert	Bewertungsobjekt
Wohnfläche [m ²]	81	75
Grundstücksgröße [m ²]	455	402
Baujahr	1955	1953
BRW-Niveau [€/m ²]	202	220
Stellplatz	1	2

Die Stichprobe wurde anhand der 2-Sigma-Regel um Ausreißer bereinigt. Aus der Stichprobe ergibt sich eine angepasste Kauffallspanne (Siehe Anlage) von 2.064 €/m² bis 2.670 €/m² und ein Mittelwert von **2.344 €/m²** sowie ein Median von **2.358 €/m²**. Der Varianzkoeffizient weist mit 8 % auf eine relativ homogene Stichprobe hin.

Unter Berücksichtigung der Unterschiede zwischen Stichprobe und Bewertungsobjekt, insbesondere in Hinblick auf die Abweichende Grundstücksfläche wird ein Ansatz von **2.250 €/m² Wohnfläche** als angemessen eingeschätzt und im Rahmen der Sachwertermittlung eine entsprechende Marktanpassung vorgenommen.



14.2 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein **vorläufiger Sachwert** in Höhe von **rd. 170.000 €** bzw. rd. **2.266 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

Der ermittelte Wert liegt überwiegend im mittleren Bereich der genannten Spannenwerte und wird aufgrund des Gebäudealters, der Gebäudekonzeption und der Markt- und Nachfragesituation zum Wertermittlungsstichtag als plausibel eingeschätzt.

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Immobilienmarktbericht 2023 Kreis Segeberg	RH/DHH der Baujahre 1960-1974 BRW > 160 €/m ² (8 Kauffälle im Jahr 2023, Ø Wohnfläche 116 m ²)	175.000 € – 250.000 €	214.375 €
Immobilienmarktbericht 2023 Kreis Segeberg	RH/DHH der Baujahre 1960-1974 BRW > 160 €/m ² (8 Kauffälle im Jahr 2023, Ø Wohnfläche 116 m ²)	1.509 €/m ² – 3.159 €/m ²	2.403 €/m ²
Immobilienmarktbericht 2023 Kreis Segeberg	Ein- und Zweifamilienhäuser der Baualtersklasse 1960 bis 1974 (3 Kauffälle)	200.000 € – 305.000 €	236.600 €
Immobilienmarktbericht 2023 Kreis Segeberg	Ein- und Zweifamilienhäuser der Baualtersklasse 1960 bis 1974 (3 Kauffälle)	1.250 €/m ² – 2.971 €/m ²	2.075 €/m ²
IVD Immobilienpreisspiegel 2024	Doppelhaushälften und Endreihenhäuser in Bad Segeberg, einfacher Wohnwert (100 m ²)	-	180.000 €
on-geo Vergleichsmieten und Preise	Angebotspreise für vergleichbare Immobilien in Bad Segeberg (Datenstand 12/2024)	1.722 €/m ² – 2.531 €/m ²	2.088 €/m ²



14.3 Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit wird unter Berücksichtigung der Lage und der Gebäudekonzeption – nach Durchführung von Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen – als gegeben eingeschätzt.

14.4 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen und ggf. nicht störendes Gewerbe, aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

14.5 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist normal vermietbar und verwertbar. Die energetischen Eigenschaften des Objektes werden als überwiegend jahrestypisch beurteilt. Die Marktgängigkeit des Objektes – in einem normalen Marktumfeld – wird als gegeben eingeschätzt.



15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ergebnisse der Wertermittlung

Bodenwert (fiktiv unbebaut)	99.294 EUR
Sachwertverfahren	150.000 EUR

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das **Sachwertverfahren** das wertbestimmende Verfahren.

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

EUR 150.000,00

In Worten: Euro einhundertfünfzigtausend

rd. 2.000 €/m² Wohnfläche

Gemäß Beschluss vom 26.11.2024 sind die Flurstücke des Bestandsverzeichnisses einzeln zu schätzen. Die Flurstücke sind nicht selbstständig nutzbar und bilden durch die Grundstücks- und Erschließungssituation eine wirtschaftliche Einheit. Der Wert der Flurstücke wird anhand des prozentualen Anteils geschätzt.

Flurstück	Fläche in m ²	Prozentualer Anteil	Wertanteil
20/32	29	rd. 7 %	10.500 €
786	373	rd. 93 %	139.500 €
Summe	402	100,0%	150.000 €

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Die Wertminderung der Belastung in Abt. II des Grundbuches wird mit 1.000 € eingeschätzt.



16. LITERATURVERZEICHNIS

16.1 Literatur

- **Bienert, Wagner 2018**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden, 2. Auflage
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, 2007
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag, 5. Auflage 2003
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

16.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)



17. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Fotodokumentation
Anhang II	Makro- und Mikrolage
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundrisse
Anhang V	Hochwasser- und Starkregengefährdung
Anhang VI	Vergleichspreise und -mieten
Anhang VII	Auszug aus der Kaufpreissammlung
Anhang VIII	Baulastenauskunft
Anhang IX	Altlastenauskunft
Anhang X	Anliegerbescheinigung
Anhang XI	Beantwortung der Nebenaufgaben



Anhang I – Fotodokumentation



Gebäudeansicht



Nachbarhaus



Umfeld



Straßenansicht des Bewertungsobjektes



Hauseingangstür mit Vorflur



Vorflur



Küche



Flur



Wannenbad



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Rückwärtiger Grundstücksbereich



Gartenansicht/Carport



Garage



Außenansicht Wintergarten links, Garage rechts



Kellerraum



Elektroinstallation

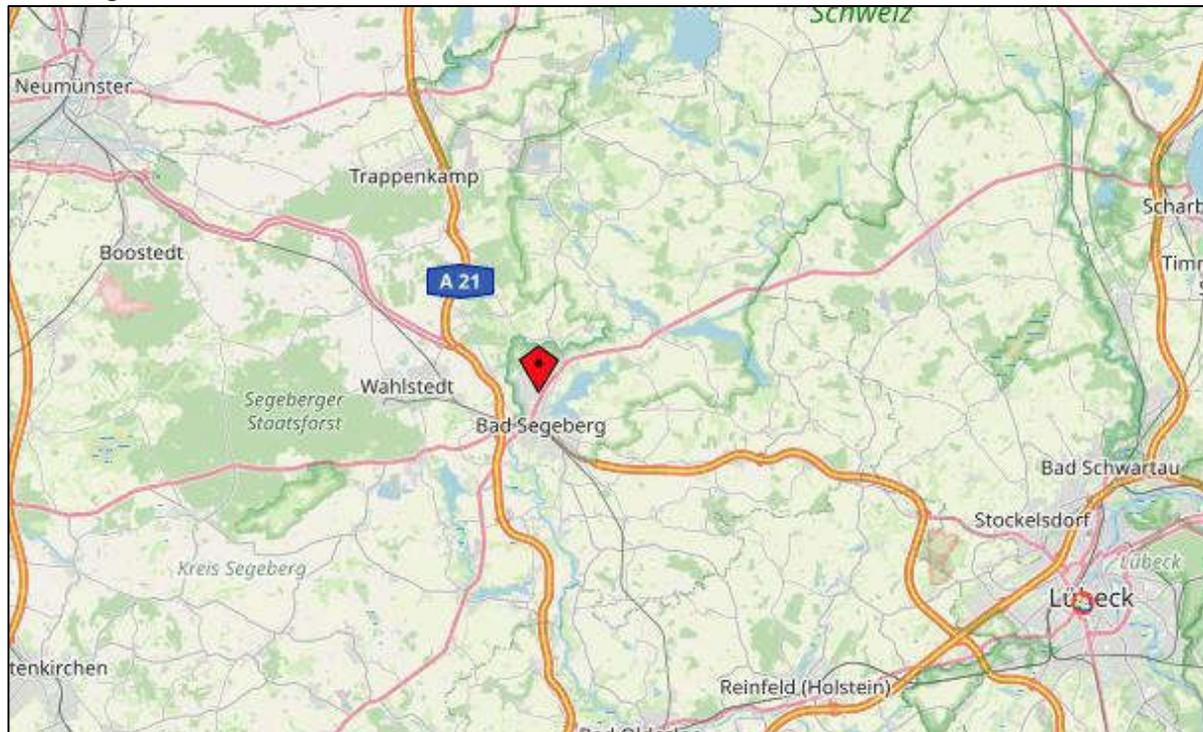


Heizungsanlage



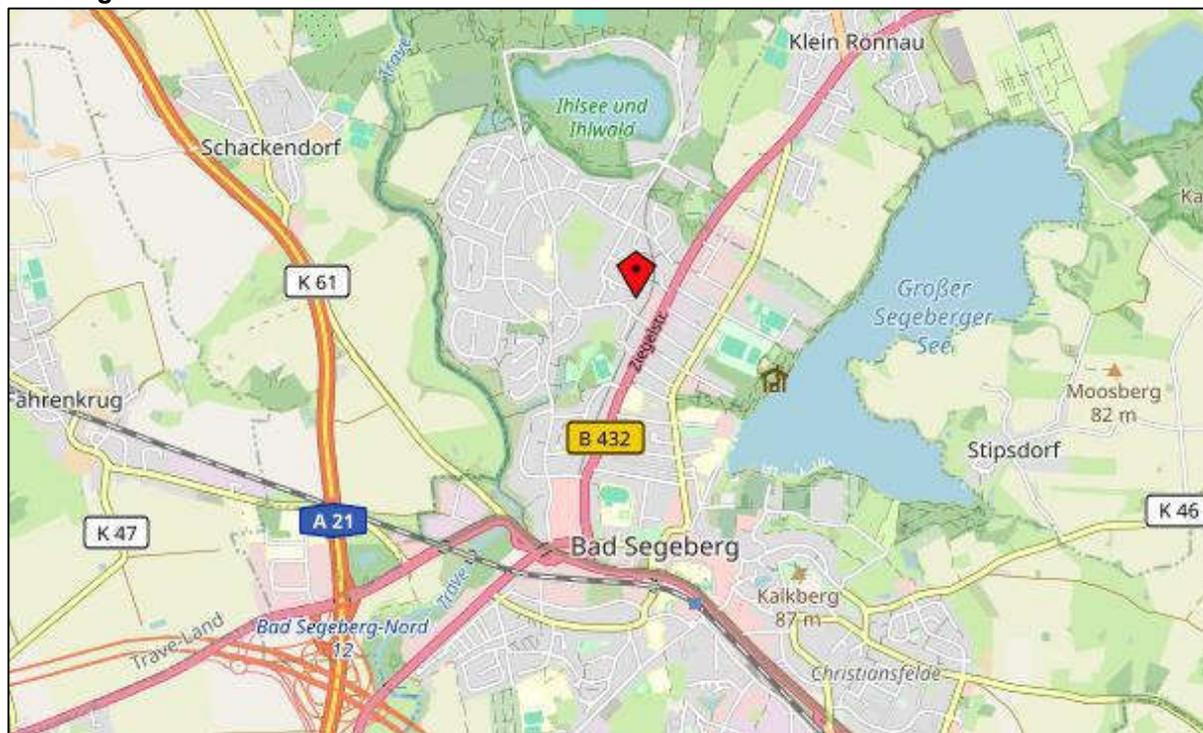
Anhang II – Makro- und Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Schleswig-Holstein mit Flurstückfläche

23795 Bad Segeberg, Schulkamp 2 a



08.12.2024 | 03076335 | © GeoBasis-DE/LVermGeo

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 786: 373 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Pausibilisierung.

Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Dies ist eine Präsentationsgrafik von Teilmitteln des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®). Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de) Stand: 2024

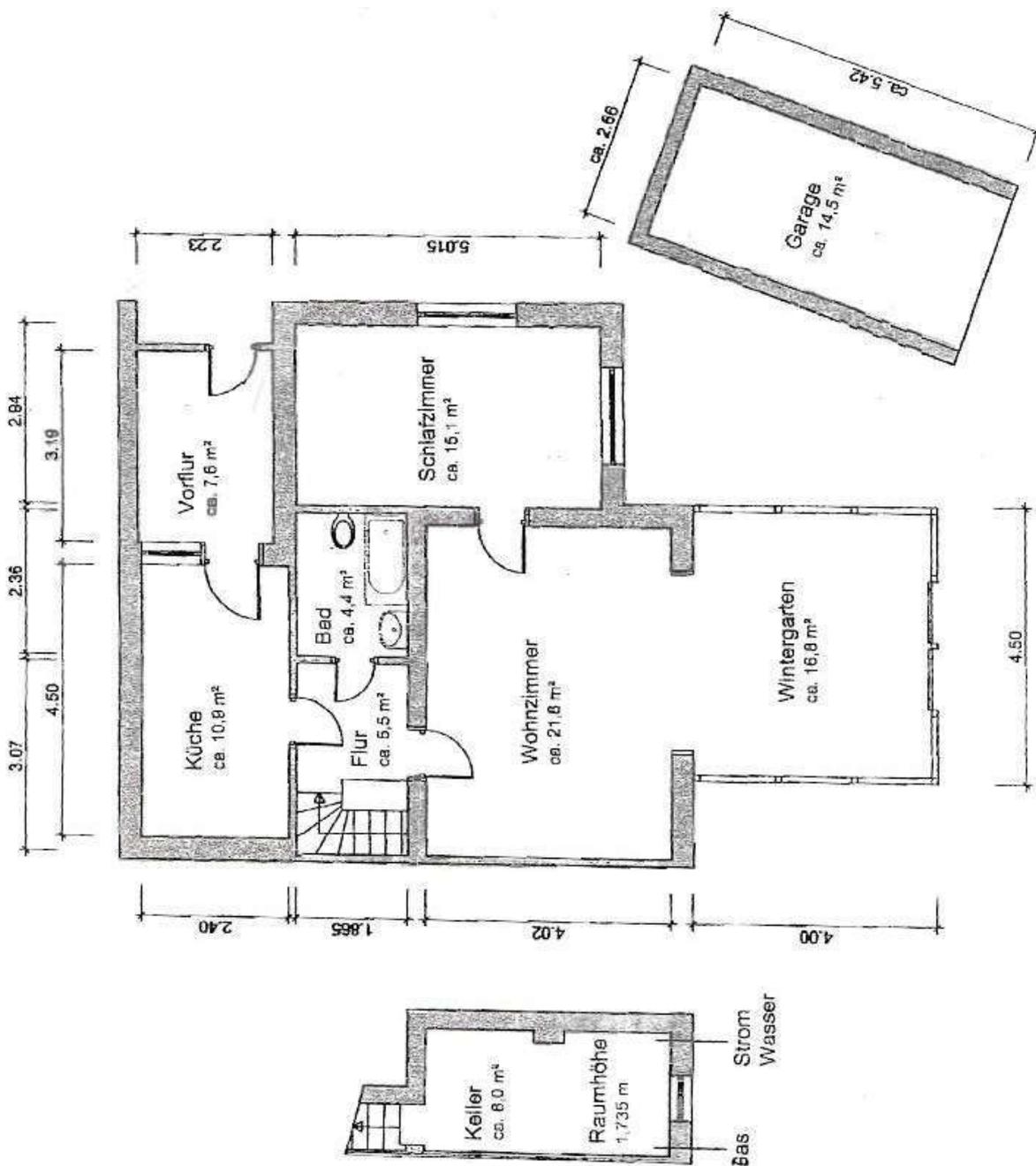


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03076335 vom 08.12.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport® 2024

Seite 1



Anhang IV – Grundrisse





Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung

ZÜRS Hochwassergefährdung

23795 Bad Segeberg, Schulkamp 2 a



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © Vds; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlegenden Daten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

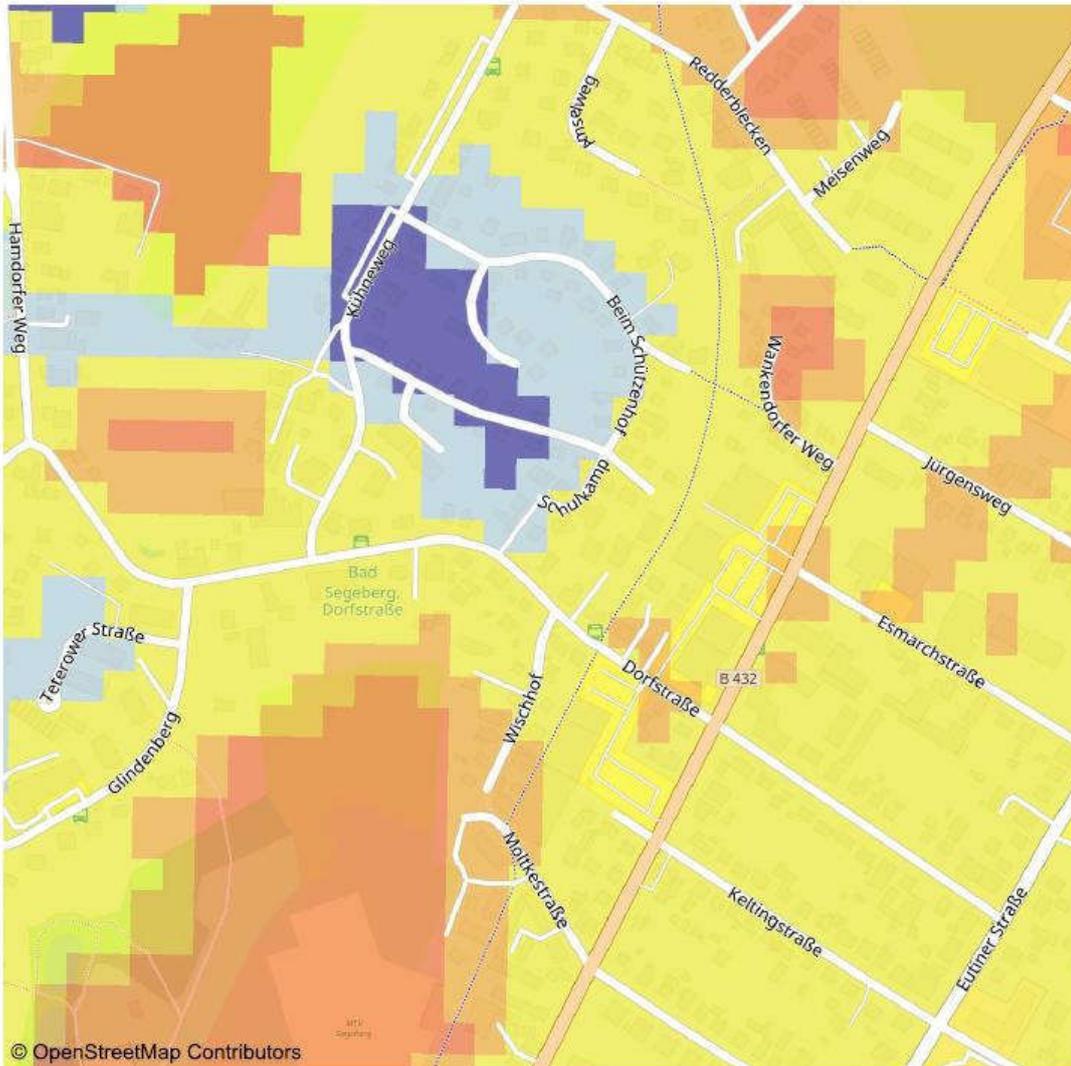


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03076335 vom 08.12.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024



Starkregengefährdung

23795 Bad Segeberg, Schulkamp 2 a



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03076335 vom 08.12.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



Einfamilienhaus
Schulkamp 2a, 23795 Bad Segeberg

Anhang VI – Vergleichspreise und -mieten

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

23795 Bad Segeberg, Schulkamp 2 a



Informationen zur Lage	
Stadt	Bad Segeberg
Stadtteil	-
Postleitzahl	23795
Straße	Schulkamp
Hausnummer	2 a

Objektangaben	
Objektart	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	75
Grundstücksfläche	402
Baujahr	1953
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Miete zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweitung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	2.088,00
Preisspanne [EUR/m ²]	1.722,00 bis 2.531,00
Bemerkung	Es wurden 1640 Objekte im Umkreis von 6,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet: - Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 23795), Baujahr 1945, Wohnfläche 64 m ² , ursprünglicher Vergleichspreis 2016 €/m ² - Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 23795), Baujahr 1950, Wohnfläche 72 m ² , ursprünglicher Vergleichspreis 1736 €/m ² - Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 23795), Baujahr 1954, Wohnfläche 90 m ² , ursprünglicher Vergleichspreis 1944 €/m ² - Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 23795), Baujahr 1956, Wohnfläche 78 m ² , ursprünglicher Vergleichspreis 1910 €/m ² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 23795), Baujahr 1954, Wohnfläche 140 m ² , ursprünglicher Vergleichspreis 3250 €/m ²

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	10,92
Preisspanne [EUR/m ²]	9,31 bis 12,82
Bemerkung	Es wurden 1216 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Informationen zu Daten	
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03296441 vom 24.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Einfamilienhaus
Schulkamp 2a, 23795 Bad Segeberg

Anhang VII – Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Nr	Kauffall Datum	Kaufpreis	Objekt	Baujahr	Wohnfläche	Grundstück	Garage/Carport	BRW-Niveau	Index [GREIX]	Kaufpreis indexiert	€/m²	€/m² selektiert
1	10/05/2022	235.000	Mittelreihenhaus	1979	84	400	1	200 €	0,87	204450	2.434	2.434
2	05/05/2022	280.000	Doppelhaushälfte	1955	80	829	3	200 €	0,87	243600	3.045	
3	09/03/2022	195.000	Doppelhaushälfte	1953	65	501	2	200 €	0,89	173550	2.670	2.670
4	10/04/2022	215.000	Doppelhaushälfte	1965	100	378	2	200 €	0,96	206400	2.064	2.064
5	01/01/2023	159.000	Reihenendhaus	1950	68	287	1	200 €	0,98	155820	2.291	2.291
6	02/02/2023	230.000	Doppelhaushälfte	1930	93	835	1	200 €	0,98	225400	2.424	2.424
7	03/03/2023	190.000	Mittelreihenhaus	1962	75	260	1	200 €	0,98	186200	2.483	2.483
8	05/05/2023	225.000	Mittelreihenhaus	1955	100	180	0	200 €	0,99	222750	2.228	2.228
9	08/08/2023	129.000	Doppelhaushälfte	1944	61	424	1	220 €	1,02	131580	2.157	2.157
				1955	81	455	1	202 €				

Bewertungsobjekt	Doppelhaushälfte	1953	75	402	2	220 €
------------------	------------------	------	----	-----	---	-------

Min	2.064 €	2.064 €
Max	3.045 €	2.670 €
Median	2.424 €	2.358 €
Mittelwert	2.422 €	2.344 €
Standardabweichung (σ)	297,21	196,26
Varianzkoeffizient	12%	8%
2-Sigma Umgebung (μ - 2 σ)	1.827	
2-Sigma Umgebung (μ + 2 σ)	3.016	



Anhang VIII – Baulastenauskunft



Kreis Segeberg | Der Landrat

Bau- und Umweltverwaltung

Kreis Segeberg · Postfach 13 22 · 23792 Bad Segeberg

Graeff Immobilienbewertung
Herr Franz Graeff
Beim Grootsee 38
22455 Hamburg

Zimmer-Nr. 1.29
Rosenstraße 28a
23795 Bad Segeberg

Tel. 04551/951-

E-Mail
@segeberg.de

Aktenzeichen:
6196/24
(bitte stets angeben)

Bad Segeberg, den 19.12.2024

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Segeberg
Lage: Bad Segeberg, Schulkamp 2a
Gemarkung Klein Niendorf, Flur 3, Flurstücke 20/32, 786

Ihr Zeichen: 2024/101
Vorgangsnummer: 20241216274910204405
Ihre Anfrage vom 16.12.2024

Sehr geehrter Herr Graeff,

ich teile Ihnen mit, dass unter der Grundstücksbezeichnung **Gemarkung Klein Niendorf, Flur 3, Flurstücke 20/32, 786 keine** Baulast im Baulastenverzeichnis des Kreises Segeberg eingetragen worden ist.

Gemäß § 1 in Verbindung mit Tarifstelle 8.2 der Baugebührenverordnung vom 10.06.2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 704 ff.) in Verbindung mit §§ 1 und 2 des Verwaltungskostengesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 17.01.1974 (GVOBl. Schl.-H. S. 37) in der zurzeit gültigen Fassung ist für die schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (§ 83 Abs. 5 LBO) eine Gebühr von 60,00 € je Baulast und pro Flurstück zu erheben, wobei die Gebühr auch für eine Negativauskunft anfällt.

*Ich bitte Sie, die hierfür **festgesetzte Gebühr in Höhe von 120,00 € bis zum 20.01.2025 unter Angabe des Kassenzeichens 6300050243920** an die Kreiskasse des Kreises Segeberg zu zahlen.*

Rechnungsanschrift
Kreis Segeberg
Zentrale Geschäftsbuchhaltung
Hamburger Straße 30
23795 Bad Segeberg

Bankverbindungen
Sparkasse Südholstein | IBAN: DE95 2305 1030 0000 0006 12 | BIC: NOLADE21SHO
Postbank AG | IBAN: DE17 2001 0020 0017 3632 03 | BIC: PBNKDEFFXXX

Allgemeine Öffnungszeiten
Sie benötigen einen Termin, wenn Sie die Kreisverwaltung besuchen wollen. So entstehen keine Wartezeiten für Sie. Bitte rufen Sie an oder schreiben Sie direkt eine E-Mail an Ihre Ansprechpartner*innen. Wir holen Sie beim Termin an den Eingangstüren ab.

METROPOLREGION HAMBURG



Anhang IX – Altlastenauskunft



Kreis Segeberg | Der Landrat

Wasser-Boden-Abfall

Postanschrift: Kreis Segeberg · Postfach 13 22 · 23792 Bad Segeberg

Herrn Franz Graeff
Beim Grootsee 38
22455 Hamburg

per E-Mail

Besuchsanschrift:
Rosenstraße 28a
23795 Bad Segeberg
Zimmer-Nr. 2.34

Tel. +49 4551 951-

Fax

E-Mail

@segeberg.de

Aktenzeichen:

32.30.225.0200.1522
(bitte stets angeben)

Bad Segeberg, den 16.12.2024

Altlastenauskunft Schulkamp 2a, 23795 Bad Segeberg Gemarkung Klein Niendorf, Flur 3, Flurstücke 20/32, 786

Sehr geehrte Damen und Herren,

besonders umweltrelevante Daten werden in dem Boden- und Altlastenkataster des Kreises Segeberg zusammengeführt. In diesem Kataster werden Flächen registriert, für die ein hinreichender Verdacht auf Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung bzw. ein hinreichender Altlastenverdacht besteht.

Für die oben angegebenen Flurstücke sind der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg keine altlastenbedeutsamen Nutzungen oder Vornutzungen bekannt. Sie werden **nicht** im Altlastenkataster geführt.

Für diese Auskunft werden gemäß § 13 IZG-SH¹ in Verbindung mit § 1 Abs. 1 IZG-SH-Kosten VO² und der Tarifstelle 1.1 der IZG-SH-Kosten VO keine Kosten erhoben. Die zugehörige Datenschutzerklärung des Kreises Segeberg können Sie jederzeit im Internet einsehen, der Link lautet: https://dse.segeberg.de/pdf/32_30_008.pdf

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage
gez.

¹ Informationszugangsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (IZG-SH) vom 19.01.2012 (GVOBl. Schl.-H. S. 89)

² Landesverordnung über Kosten nach dem Informationszugangsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (IZG-SH-KostenVO) vom 21.03.2007 (GVOBl. Schl.-H. S. 225)

Rechnungsanschrift
Kreis Segeberg
Zentrale Geschäftsbuchhaltung
Hamburger Straße 30
23795 Bad Segeberg

Bankverbindungen
Sparkasse Südholstein | IBAN: DE95 2305 1030 0000 0006 12 | BIC: NOLADE21SHO
Postbank AG | IBAN: DE17 2001 0020 0017 3632 03 | BIC: PBNKDEFFXXX
UST-IdNr.: DE292086564

Allgemeine Sprechzeiten
Sie benötigen einen Termin, wenn Sie die Kreisverwaltung besuchen wollen. Ansprechpersonen und digitale Angebote finden Sie unter:
<https://www.segeberg.de/Service>.

METROPOLREGION HAMBURG



Anhang X – Anliegerbescheinigung

B e s c h e i n i g u n g

über das Grundstück Schulkamp 2 a in Bad Segeberg,

Grundbuch von Bad Segeberg Blatt 993

Gemarkung Klein Niendorf, Flur 3, Flurstücke 786 und 20/32

Eigentümer:

Es wird hiermit folgendes bescheinigt:

I. Ausweisung nach dem BauGB:

- a) Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Vorhaben richten sich nach § 34 BauGB.

II. Erschließung:

- a) Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
b) Die Erschließungsanlagen sind hergestellt.
c) Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BBauG sind zur Zeit nicht zu entrichten.

III. Beiträge nach Landesrecht (§ 8 KAG):

Für das Grundstück sind folgende Beiträge nach § 8 KAG zu entrichten:

- zur Zeit keine -

In nächster Zeit sind keine Maßnahmen geplant, die das Grundstück betreffen.

Diese Bescheinigung ist - soweit nicht ein unanfechtbarer Bescheid vorliegt - unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann. Die Bescheinigung bezieht sich auf den heutigen Rechtsstand und schließt künftige Beitragserhebungen nicht aus.

Bad Segeberg, den 13.01.2025



Anhang XI – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?

Antwort: Nein.

Frage: Name und Anschrift des zuständigen Kaminkehrers?

Antwort: Wird separat mitgeteilt.

Frage: Ist ein Verwalter bestellt?

Antwort: Es konnte keine Verwalter/in im Sinne des WEG recherchiert werden.

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Die Liegenschaft ist zum Stichtag augenscheinlich eigengenutzt bzw. ungenutzt.

Frage: Besteht Wohnpreisbindung gem. § 178 WoBindG?

Antwort: Nein.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird das Grundstück zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.