



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18

23795 Bad Segeberg

30. April 2025
AZ 14 K 4/24

GUTACHTEN

(ohne Innenbesichtigung)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag 05.03.2025:

168.000 € unbelastet



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungs- stichtag	05.03.2025
Ortsbesichtigung	05.03.2025
Grundstücks- daten	Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695, Gemarkung Segeberg, Flur: 14, Flurstück(e): 1/14, Größe: 1.040 m ²
postal. Anschrift	23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112
Eigentümer	aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
Nutzer	Das Wertermittlungsobjekt steht augenscheinlich seit vielen Jahren leer und ist stark zugewuchert und eingewachsen. Das Wertermittlungsobjekt wurde zuletzt, vermutlich, zumindest teilweise als Bordell o.ä. genutzt. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.
Hinweis	Es wurde dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht, so dass nur eine Besichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks durchgeführt werden konnte.
Objekt- beschreibung	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges, teilunterkellertes Gebäude welches ca. 1963 als Einfamilienhaus in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Satteldach ist gem. Planunterlagen teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Fassade ist mit einem gelben Verblendstein versehen, tlw. gestrichen. Soweit ersichtlich sind Holzfenster mit tlw. außenliegenden Rollläden vorhanden. Das Dach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Wohnfläche beträgt gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte, im EG ca. 131,69 m² und im DG ca. 25,80 m², insgesamt rd. 157 m². Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich im nordöstlichen Grundstücksbereich eine Garage in massiver Bauweise. <u>Ausstattung:</u> Gem. telefonischer Auskunft vom 25.04.2025 des zuständigen Schornsteinfegermeisters erfolgte die letzten Jahre keine Prüfung der Heizungsanlage im Gebäude. Gemäß Unterlagen soll eine Ölzentralheizung Baujahr 1979 vorhanden sein. Gem. Planunterlagen in der Bauakte sind im Erdgeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

zwei Bäder vorhanden, davon ein Bad als Bad „en Suite“.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ermittelbar, in einem vernachlässigten, ungepflegten Unterhaltungszustand. Das zugewucherte Bewertungsgrundstück und Wohngebäude lässt einen jahrelangen Leerstand vermuten.

Ermittelte Werte	Bodenwert Neubebauung:	218.000 €
	Verkehrswert (Marktwert) unbelastet:	168.000 €
	(freigelegter Bodenwert für eine Neubebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus)	

Dieses Gutachten enthält 44 Seiten und 6 Anlagen mit 16 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 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

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	10
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1 Grundbuchliche Belange	11
2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	13
2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	15
3 Gebäudebeschreibung	16
3.1 Art des Gebäudes	16
3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	16
3.1.2 Wohnflächen	18
3.2 Ausführung und Ausstattung	19
3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen	20
3.3 Zustand	21
3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	22
3.5 Allgemeinbeurteilung	22
4 Verkehrswertermittlung	23
4.1 Grundstücksdaten	23
4.2 Auswahl Wertermittlungsverfahren	24
4.3 Bodenwertermittlung	25
4.3.1 Bodenwert Bewertungsgrundstück	25
4.4 Sachwertermittlung	27
4.4.1 Sachwert Einfamilienhaus	29
4.4.2 Bruttogrundfläche	29
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	31
4.4.4 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	32
4.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
4.5 Ertragswertermittlung	34
4.5.1 Ertragswert Einfamilienhaus	35
4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	38
4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
4.6 Ableitung Verkehrswert	39
4.6.1 Vorläufiger Verkehrswert	39
4.6.2 Szenarioberechnung Liquidation und Neubebauung	40
4.7 Verkehrswert / Marktwert	42
5 Literaturverzeichnis	43
6 Verzeichnis der Anlagen	44



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

In der Bauakte der Stadt Bad Segeberg liegt für das Bewertungsobjekt ein Bauschein vom 31.10.1963 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit freistehender Garage vor sowie ein Bauschein vom 10.04.1964 für den Teilausbau des Dachgeschosses. Weiter liegt eine Baugenehmigung für eine Ölfeuerungsanlage vom 23.09.1974 sowie vom 21.08.1980 für einen unterirdischen Öltank vor. Vom 10.12.1993 liegt eine Baugenehmigung für einen Windfang vor. Jeweils nebst gestempelten Planunterlagen.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Unterlagen in der Bauakte wurde stichprobenartig überprüft, soweit dies für die Wertermittlung von Notwendigkeit und möglich war. Aufgrund des sehr zugewachsenen Bewertungsgrundstücks war eine Inaugenscheinnahme nur eingeschränkt möglich.

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

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

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

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der angetroffene Zustand des Wertermittlungsobjektes bei der Ortsbesichtigung auch den tatsächlichen Eigenschaften/Zustand am 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 Bewertungsobjekts. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. plausible und schlüssige Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des spezifischen Baujahrs.

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Segeberg Am Kalkberg 18 23795 Bad Segeberg
Eigentümer:	aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
Auftrag erhalten am:	1. Oktober 2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch einschlägige Fachliteratur Wertermittlungsrichtlinien Wertermittlungsverordnung Grundbuchauszug tlw. Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch Baupläne und Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Bad Segeberg Auskunft über evtl. bestehende Baulasten Auskunft des Bauamtes / Gemeinde zu planungsrechtlichen Gegebenheiten Anliegerbescheinigung Auskunft des Gutachterausschusses Bodenrichtwerte, Marktberichte, Sachwertfaktoren Fotos örtliche Feststellungen
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zu ständigen Ämtern; die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für diese Gutachtenerstellung verwendet.
Wertermittlungsstichtag:	05.03.2025
Qualitätsstichtag:	05.03.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	05.03.2025



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 18.02.2025 vom Ortsbesichtigungstermin am 05.03.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin war keiner der Beteiligten oder ein Vertreter anwesend, so dass nur eine Besichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks erfolgen konnte. Aufgrund des zugewucherten Zustands war das Bewertungsobjekt nur eingeschränkt einsehbar.

Teilnehmer am Ortstermin: nur der Unterzeichner



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Bad Segeberg
(rd. 18.590 Einwohner)

Kreis: Segeberg
(rd. 287.158 Einwohner)

Bundesland: Schleswig Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 31.03.2024

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

Das zu bewertende Objekt befindet sich im südöstlichen Teil von Bad Segeberg ca. 1 km südöstlich des Zentrums von Bad Segeberg innerhalb eines Wohngebietes.

- als Wohnlage geeignet, mittelgute Wohnlage
- als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und Geschosswohnbebauung geprägt. Südlich an das Bewertungsgrundstück angrenzend befindet sich eine Freikirche o.ä., die jedoch augenscheinlich nicht mehr genutzt wird.

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

Infrastruktur: Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in Bad Segeberg ausreichend vorhanden. Waldorfkindergarten in ca. 100 m Entfernung vorhanden. Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in umliegender Umgebung, insbesondere mit dem Segeberger Forst und den Segeberger Seen, gegeben.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Geschäfte für den täglichen Bedarf: Im Umkreis von ca. 1 km gegeben.

Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel, Entfernungen: Die Autobahn A 21 (Wankendorf - Autobahnkreuz Bargteheide) ist in ca. 3,5 km in westlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle "Bad Segeberg Nord"). Die Bundesstraße B 206 ist in ca. 1,5 km zu erreichen (Zubringer zur Autobahn A 21/ A 20 sowie Verbindung Itzehoe - Bad Segeberg). Die nächste Anschlussstelle (Bad Bramstedt) der Autobahn A 7 (Hamburg - Flensburg) ist in ca. 25 km in westlicher Richtung zu erreichen. Der Hamburger Flughafen liegt in ca. 45 km in südwestlicher Richtung entfernt.

- Bushaltestelle ca. 200 m entfernt
- Bahnhof Bad Segeberg ca. 1 km entfernt

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 14 m (Lübecker Straße)

Abmessungen Grundstück b/t: i. M. ca. 26 m x 42 m

Anmerkung: unregelmäßige, annähernd rechteckige Grundstücksform

Grundstücksgröße insgesamt: 1.040 m²

Topographische Grundstückslage: nicht ermittelbar

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart: Straße mit regem bis mäßigem Verkehr.

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- Fahrbahn asphaltiert
- beidseitig Gehweg

Höhenlage zur Straße: nicht ermittelbar



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Hinweis: Die verkehrliche Erschließung mit Zufahrt zum Bewertungsgrundstück und zur Garage erfolgt rückwärtig über eine Privatstraße (Flurstück 1/13). Die Zuwegung ist über ein Wegerecht grundbuchlich gesichert.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (angenommen)	Kanalanschluss elektrischer Strom Wasser Telefon
--	---

Grenzverhältnisse: keine Grenzbebauung vorhanden

Hinweis: Die in der Liegenschaftskarte eingezeichnete Mauer o.ä. nordöstlich der Garage, welche sich gemäß Liegenschaftskarte auch auf dem Nachbargrundstück befindet, ist offensichtlich nicht mehr vorhanden.

Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Mauerwerkssockel straßenwärtig, Hecke/Bewuchs - soweit ersichtlich
-------------------------------	--

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 Bad Segeberg, Blatt 3695 (Ausdruck vom 01.10.2024) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:	Gemarkung Segeberg, Flur 14, Flurstück 1/14 Gebäude- und Freifläche, Lübecker Straße 112, Größe: 1.040 m ²
-------------	--

Lfd. Nr. 2zu1:	Verzicht der Wahrnehmung der Rechte an der Grenzbebauung an dem Flurstück Flur 14 Nr. 1/12, eingetragen im Grundbuch von Bad
----------------	--



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Segeberg Blatt 381; Abt. II, Nr. 8.

Lfd. Nr. 3zu1: Wegerecht an dem Flurstück Flur 14 Nr. 1/13, eingetragen im Grundbuch von Bad Segeberg Blatt 3696; Abt. II, Nr. 1.

Lfd. Nr. 4zu1: Leitungsrecht an dem Flurstück Flur 14 Nr. 1/13, eingetragen in Bad Segeberg Blatt 3696; Abt. II, Nr. 4.

Lfd. Nr. 5zu1: Leitungsrecht an dem Flurstück Flur 14 Nr. 1/12, eingetragen in Bad Segeberg Blatt 381; Abt. II, Nr. 13.

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1: aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Rohrleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Flur 14 Nr. 1/3 und 1/4 (z. Z. eingetragen im Bad Segeberg Blatt 122); gemäß Bewilligung vom 24.02.1966; eingetragen am 23.03.1966 auf Bad Segeberg Blatt 381 und hierher übertragen am 17.10.1980

Lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Bad Segeberg Blatt 122, gemäß § 9 GBO vermerkt; eingetragen am 16.06.1994

Lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Az.: 14 K 4/24); eingetragen am 15.02.2024.

Lfd. Nr. 2-4, 6: bereits gelöscht

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

Anmerkung: Bei der Eintragung im Grundbuch im Bestandsverzeichnis der Lfd.-Nr. 3zu1 (Herrschvermerk) handelt es sich um die notwendige Erschließungszufahrt zum Bewertungsobjekt an der Rückseite des Bewer-



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

tungsgrundstücks und ist daher als wertneutral zu bewerten. An der Westseite zur Lübecker Straße ist nur ein Zugang jedoch keine Grundstückszufahrt vorhanden. Der Verzicht auf Wahrnehmung der Grenzbebauung (Ifd.-Nr. 2zu1) wird als nicht wertrelevant erachtet. Das Grenzbebauungsrecht wurde in einer Bewilligungsurkunde vereinbart und später wieder aufgehoben bzw. darauf verzichtet.

In Abt. II, Ifd.-Nr. 1, 5 Grunddienstbarkeiten (Rohrleitungsrecht und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1/3 und 1/4 Blatt 122 eingetragen. Diese Flurstücksnummern existieren nicht mehr. Es wird angenommen, dass es sich hierbei um das Nachbarflurstück 1/9 handelt. Nähere Informationen zum Leitungsverlauf/Lage etc. sind nicht bekannt.

Es wird angenommen, dass die Eintragungen im Grundbuch im Bestandsverzeichnis Ifd.-Nrn. 4zu1 und 5zu1 (Herrschaftsvermerke) und in Abt. II, Ifd.-Nr. 1, 5 (Belastungen), der gegenseitigen Sicherung der erforderlichen Erschließungsleitungen etc. der angrenzenden Grundstücke dienen und die Eintragungen für das Bewertungsgrundstück deshalb insgesamt als nicht wertrelevant angenommen 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 21.11.2024 des Kreises Segeberg, Bau- und Umweltverwaltung, ist im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste des Kreises Segeberg aufgeführt (Stand 19.02.2024).



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	Wohnbaufläche (W)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft per E-Mail der Stadt Bad Segeberg, Sachgebiet Stadtplanung/Liegenschaften/Gebäudeservice, vom 25.11.2024 liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35 (rechtskräftig seit dem 07.01.1976) mit u. a. folgenden Auflagen - allgemeines Wohngebiet (WA) - max. zwei Vollgeschoss (II) - offene Bauweise (o) - Grundflächenzahl = 0,4 - Geschossflächenzahl = 0,8 - Baugrenzen sind vorgegeben
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht vorhanden

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Anlieger-/ Straßenbaubeiträge:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Segeberg vom 26.11.2024 liegt das Bewertungsgrundstück an einer öffentlichen Straße. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt. Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BBauG sind zur Zeit nicht zu entrichten. Für das Bewertungsgrundstück sind folgende Beiträge nach § 8 KAG zu entrichten: -zur Zeit keine- Möglicherweise entstehen mittelfristig Beiträge aufgrund der Umstellung auf LED – Beleuchtung, deren Höhe jedoch noch nicht beziffert werden kann.
Hinweis:	Die verkehrliche Erschließung mit Zufahrt zum Bewertungsgrundstück und zur Garage erfolgt rückwärtig über eine Privatstraße (Flurstück 1/13). Die Zuwegung ist über ein Wegerecht grundbuchlich gesichert.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

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 steht augenscheinlich seit vielen Jahren leer und ist stark zugewuchert und eingewachsen. Das Wertermittlungsobjekt wurde zuletzt, vermutlich, zumindest teilweise als Bordell o.ä. genutzt. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Einfamilienwohnhaus (zuletzt vermutlich als Bordell o.ä. genutzt)

- eingeschossig
- teilunterkellert (gem. Planunterlagen)
- teilausgebautes Dachgeschoss (gem. Planunterlagen)
- Satteldach

Gem. Planunterlagen aus der Bauakte verfügt das Gebäude im EG über einen Gastraum, Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Büro und Schlafzimmer mit Bad „en suite“. Das Dachgeschoss ist gem. Planunterlagen tlw. zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Keller, gem. Planunterlagen unterhalb der Terrasse gelegen, ist anscheinend nur von Außen zugänglich.

Ursprungsbaupjahr: ca. 1963

Anbauten/Erweiterungen: ca. 1964 Teilausbau Dachgeschoss

ca. 1993 Anbau Windfang

Modernisierungen: Gemäß Inaugenscheinnahme am Ortsbesichtigungstermin wurden, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich, keine wesentlichen Modernisierungen am Bewertungsobjekt durchgeführt.

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer:

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

Das Bewertungsgebäude wurde ursprünglich ca. 1963 errichtet.

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter / fiktives Baujahr ($2025 - 1963 = 62$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 3 Jahren.

Es wurden am Bewertungsobjekt angenommen keine bis kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Eine Heizungsanlage soll gem. ungeprüfter Angabe des Schornsteinfegermeisters aus dem Baujahr 1979 vorhanden sein. Allein aufgrund des Alters wird angenommen, dass diese zu erneuern ist. Gem. untenstehender Tabelle werden zum Wertermittlungstichtag insgesamt ca. 0-5, i.M. 2,5 Modernisierungspunkte geschätzt.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Gemäß nachfolgender Tabelle kann die Restnutzungsdauer geschätzt werden:

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Aufgrund des Gebäudealters, des angenommenen Modernisierungsgrads und des Gesamtzustands des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (soweit ohne Innenbesichtigung ersichtlich) wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 15 Jahren geschätzt und in Ansatz gebracht.

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der geschätzten Restnutzungsdauer (15 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (65 Jahre – 15 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 50 Jahre =) 1975.

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

3.1.2 Wohnflächen

Wohnflächen gem. Wohnflächenberechnung vom 20.09.1963 zum Bauantrag des Dachgeschossausbaus (s. Anlage)

Wohnflächenermittlung

Wohnfläche Erdgeschoss	ca. 131,69 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss:	ca. 25,80 m ²
Wohnfläche insgesamt:	157,49 m ²
	rd. 157 m²

Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte entnommen. (siehe Anlage zu diesem Gutachten).

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

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

3.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Fundamente:	Beton	
Umfassungswände/ Außenverkleidung:	KG:	30 cm Beton
	EG und Giebel:	30 cm Mauerwerk
	Verblendmauerwerk gelb, tlw. gestrichen	
Kamin / Schornstein:	Ziegelstein	
Innenwände:	KSV	
Geschossdecken:	KG, EG:	angenommen Stahlbeton
	über DG:	angenommen Holzbalken
Treppen:	nicht ermittelbar	
Bodenbeläge:	nicht ermittelbar	
Wand- und Decken- ansichten:	nicht ermittelbar	
Fenster:	Holzfenster	
	Fensterbänke:	nicht ermittelbar
	Sohlbänke:	Klinkerplatten
	Rollläden:	tlw. vorhanden
Türen:	Eingangstür:	nicht ermittelbar
	Innentüren:	nicht ermittelbar
	Terrassentür:	nicht ermittelbar
	Kellertüren:	nicht ermittelbar
Elektroinstallation:	nicht ermittelbar	



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Sanitäre Installation:	gem. Planunterlagen:
	Bad EG: Badewanne WC Waschbecken
	Bad EG: Dusche „en Suite“ WC Doppelwaschbecken
Küchenausstattung:	nicht ermittelbar
Heizung:	Gem. telefonischer Auskunft vom 25.04.2025 des zuständigen Schornsteinfegermeisters erfolgte die letzten Jahre keine Prüfung der Heizungsanlage im Gebäude. Gemäß Unterlagen soll eine Ölzentralheizung Baujahr 1979 vorhanden sein.
Warmwasserversorgung:	nicht ermittelbar

Dach

Dachkonstruktion:	vermutlich Holzdachkonstruktion
Dachform:	Satteldach ohne Dachaufbauten
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- nicht ermittelbar



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung:	gem. Planunterlagen zweckmäßig; Durchgangszimmer vorhanden.
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend; rückwärtiger Garten / Terrasse nach Osten ausgerichtet
Bauschäden und -mängel:	Zum Wertermittlungstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin konnten von außerhalb des Bewertungsgrundstücks folgende wesentliche Bauschäden / -mängel festgestellt werden: ▪ Heizungsanlage Bj. 1979 (gem. telefonischer Auskunft vom 24.04.2025 des zuständigen Schornsteinfegermeisters) Allein aufgrund des Alters von über 40 Jahren ist mit einer Erneuerung der Heizungsanlage zu rechnen. ▪ tlw. vermooste Dacheindeckung ▪ defekter Schornsteinkopf ▪ insgesamt über viele Jahre zugewachsenes, überwuchertes Gebäude und Außenanlagen, tlw. offenstehende Fenster Ansonsten aufgrund des übergewucherten Zustands und der Besichtigungsweise von außerhalb des Bewertungsgrundstücks nicht ermittelbar.
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht ermittelbar
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Sonstige Besonderheiten:	Ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung wurde nicht vorgelegt.
Allgemeine Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten wird die Funktionalität unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

Garage

Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück eine Garage (Baujahr angenommen ca. 1963) in massiver Bauweise. Die Fassade ist verputzt. Das Flachdach ist mit Bitumen o.ä. eingedeckt (Abmessungen gem. Liegenschaftskarte ca. 6,5 m x 3,5 m). Insgesamt mäßiger Zustand.

Überdachung

Angrenzend an die Garage ist noch eine Überdachung o.ä. in Holzkonstruktion vorhanden – auf Grund des abgängigen Zustands nicht wertrelevant.

Außenanlagen:

- Kanalanschluss
- Mauerwerkssockel straßenseitig
- diverser Bewuchs und Baumbestand
- tlw. Betonplattenbelag, tlw. Betonfläche vor der Garage

Einfriedung:

- Hecken / Bewuchs

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ermittelbar, in einem vernachlässigten, ungepflegten Unterhaltungszustand. Das zugewucherte Bewertungsgrundstück und Wohngebäude lässt einen jahrelangen Leerstand vermuten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112

Gemarkung Segeberg

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
14	1/14	1.040 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 1.040 m²

zum Wertermittlungstichtag: 05.03.2025

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

4.2 Auswahl Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

4.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

4.3.1 Bodenwert Bewertungsgrundstück

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

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

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts
in durchschnittlicher Lage = 200 €/m²

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

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Begründung zum Bodenrichtwert

Der vom Gutachterausschuss angegebene Richtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) mit einer Bezugsgröße von 600 m² mit durchschnittlichen Eigenschaften. Dieser Wert muss wegen der größeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks modifiziert werden. Gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungstabelle zur Umrechnung wegen unterschiedlicher Grundstücksgrößen ergibt sich für ein 1.040 m² großes Grundstück ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,85 entsprechend einem Abschlag von rd. 15 % wegen der größeren Grundstücksfläche. Weitere Anpassungen werden nicht als erforderlich erachtet.

Insgesamt ergibt sich ein modifizierter Bodenwertansatz mit
 $200 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 170 \text{ €/m}^2$.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 05.03.2025 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$1.040 \text{ m}^2 \times 170 \text{ €/m}^2 =$$

176.800 €

Bodenwert insgesamt:

rd. 177.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

4.4 Sachwertermittlung

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

Normalherstellungskosten

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

besondere Bauteile und Einrichtungen

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

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

Baunebenkosten

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

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

Sachwertfaktor / Marktanpassung

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

4.4.1 Sachwert Einfamilienhaus

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

4.4.2 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche gem. Planunterlagen

Einfamilienhaus

Kellergeschoss	3,30 m x	13,20 m =	43,56 m ²
Erdgeschoss	13,85 m x	13,20 m	
	+ 3,36 m x	2,43 m =	190,98 m ²
Dachgeschoss	13,85 m x	13,20 m =	182,82 m ²
			<u>417,36 m²</u>
Bruttogrundfläche Gesamt:		rd.	417 m²
Bruttogrundfläche ohne Kellergeschoss:		rd.	374 m²

Baujahr (fiktiv):	1975
Gesamtnutzungsdauer:	65
Restnutzungsdauer:	15 Jahre

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

Ausstattungsstandard: angenommen insgesamt Gebäudestandard 2
NHK-Typ 1.21; Einfamilienhaus, kein KG, EG, ausgeb. DG
NHK-Typ 1.22; Einfamilienhaus, kein KG, EG, nicht ausgeb. DG

Das Dachgeschoss des Bewertungsobjekts ist gem. Planunterlagen zu etwa zu 1/3 ausgebaut. Daher werden die NHK Gebäudetypen 1.21 (eingeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss) und 1.22 (eingeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss) gewichtet in Ansatz gebracht. Der unter der Terrasse befindliche und nur von außen zugängliche Kellerraum wird pauschal geschätzt und in Ansatz gebracht. Aufgrund des fehlenden Drempels und der relativ flachen Dachneigung, und damit weniger Gebäudevolumen, wird noch ein Abschlag in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Somit ergibt sich folgender NHK-Ansatz: $(875 \text{ €/m}^2 \times 0,33 + 650 \text{ €/m}^2 \times 0,67) \times 0,9 = 651,83 \text{ rd. } 652 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Ansatz: **652 €/m² BGF**

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

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

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

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: **652 €/m²**
(inkl. Baunebenkosten)

Baupreisindex zum Stichtag 05.03.2025 (Index IV/ 2024) **1,847**
(Basisjahr 2010 = 100)

Normalherstellungskosten: **1.204 €/m²**
zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2025

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: **450.296 €**
(1.204 € x 374 m² BGF)

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

Außenanlagen: **13.509 €**
(3% der Herstellungskosten)

Zwischensumme: **463.805 €**
Wertminderung wegen Alters (linear): **-356.666 €**

Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 15 Jahre
rd. 76,9% des Herstellungswertes
Alterswertminderungsfaktor = 0,231



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Zwischensumme:		107.139 €
Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen:		
- Keller unter Terrasse		
- ansonsten im NHK-Ansatz enthalten		
oder nicht wertrelevant		
Insgesamt besondere Bauteile und Einrichtungen:	Zeitwert psch.:	5.000 €
-Garage	Zeitwert psch.:	1.000 €
Wert der baulichen Anlagen:		113.139 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3)	rd.	177.000 €
vorläufiger Sachwert:		290.139 €
	rd.	290.000 €

4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt

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

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

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

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Begründung Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

Gemäß der oben genannten Untersuchung beträgt der orts- und stichtagsbezogene mittlere Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2025 bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 290.000 € ca. 1,06 entsprechend einem Zuschlag von 6,0% auf den vorläufigen Sachwert.

Für den vernachlässigten Objektzustand mit unterdurchschnittlichem Gesamteindruck wird ein Abschlag i.H.v. ca. 10 % auf den zuvor ermittelten Sachwertfaktor als angemessen erachtet ($1,06 \times 0,9 = 0,95$)

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

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert:	290.139 €
Sachwertfaktor 0,95 (-5 %)	
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	275.632 €

4.4.4 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 20 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($275.632 € \times 0,8 = 220.506 €$).

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	220.506 €
---	------------------



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

4.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ohne Innenbesichtigung beurteilbar, wird für die unter Punkt 3.3 und 3.4 aufgeführten Bauschäden/-mängel u. unterlassene Instandhaltungsarbeiten, insbesondere für die Kultivierung der Außenanlagen und der Erneuerung der Heizungsanlage, ein Wertabschlag in Höhe von rd. **40.000 €** geschätzt und in Ansatz gebracht.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)	-40.000 €
--	-----------

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

marktangepasster Sachwert:	180.506 €
rd.	181.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

4.5 Ertragswertermittlung

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

Ertragsverhältnisse (Reinertrag, Rohertrag)

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierungsfaktor

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

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.5.1 Ertragswert Einfamilienhaus

Begründung tatsächliche Mieten:

Das Wertermittlungsobjekt steht augenscheinlich seit vielen Jahren leer und ist stark zugewuchert und eingewachsen. Das Wertermittlungsobjekt wurde zuletzt, vermutlich, zumindest teilweise als Bordell o.ä. genutzt. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.

Tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	157 m ²		0 €	0 €
Garage	1 St.		0 €	0 €

tatsächlicher Ertrag insgesamt: angenommen Leerstand

Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

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

Der Immobilienverband Nord (IVD Nord) gibt in seinem Immobilienpreisspiegel 2024 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 m² Wohnfläche)
mittlerer Wohnwert: 1.400 € (bezogen auf ca. 125 m² Wohnfläche)
guter Wohnwert: 1.700 € (bezogen auf ca. 150 m² Wohnfläche)
sehr guter Wohnwert: 2.400 € (bezogen auf ca. 200 m² Wohnfläche)

Diese Angaben sind aufgrund nur weniger Differenzierungen in Lage sowie Ausstattung mit Unsicherheiten behaftet, und deshalb nur als Grundlage einer Mietpreisschätzung verwendbar. Die o.g. Mietangaben entsprechen einer Quadratmetermiete von ca. 10,0 – 12,0 €/m² Wohnfläche.

Für das zu bewertende Einfamilienhaus mit Garage erscheint aufgrund des Baujahrs und der Ge-



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

samtbeschaffenheit eine Miete im Bereich unterhalb des einfachen Wohnwerts gem. der o. g. Mietangaben angemessen.

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, entsprechend einer Quadratmetermiete von ca. 8,28 €/m², als marktüblich erzielbar geschätzt und in Ansatz gebracht. Die Garage sowie Keller und Garten-/ Grundstücksfreiflächen werden nicht separat in Ansatz gebracht und sind in dem geschätzten Mietansatz berücksichtigt und enthalten.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	157 m ²		1.300 €	15.600 €
Garage	1 St.	in der o.g. Gesamtmiete enthalten		

marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt: **1.300 €** **15.600 €**

Jahresrohertrag: **rd. 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 (Immobilienverband Deutschland) betrachtet. Für freistehende Einfamilienhäuser gibt der IVD eine mittlere Liegenschaftzinsspanne von 1,5 - 4,0 % an, Stand Januar 2025.

Auf Basis der o.g. Liegenschaftszinsangaben sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungsstichtag ein Liegenschaftszinssatz mit rd. 3,00% als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in
23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag: rd. 15.600 €

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

Verwaltungskosten psch. 360,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnfläche 157 m² x 14,00 €/m² 2.198,00 €

Garage 1 St. x 110,00 €/St. 110,00 €

Inst. Kosten rd. 14,8% des Rohertrags 2.308,00 €

Mietausfallwagnis psch. 2,0% 312,00 €

entspricht insgesamt -19,1% Bewirtschaftungskosten -2.980,00 €

Jahresreinertrag: 12.620 €

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:
(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3) = 177.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist)
177.000 € x 3,00% = -5.310 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 7.310 €

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 15 Jahre

Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 11,94

einschl. Abschreibung und 3% Liegenschaftszinssatz

7.310 € x 11,94 = 87.281,40 €

Ertragswert der baulichen Anlagen: 87.281 €

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3) 177.000 €

264.281 €

vorläufiger Ertragswert: rd. 264.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 20 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($264.281 \text{ €} \times 0,8 = 211.425 \text{ €}$).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	211.425 €
--	-----------

4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Siehe Punkt 4.4.5 in diesem Gutachten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)	-40.000 €
--	-----------

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

Ertragswert:	171.425 €
rd.	171.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

4.6 Ableitung Verkehrswert

Ermittelte Werte:

Bodenwert Bestand:	177.000 €
marktangepasster Sachwert:	181.000 €
Ertragswert:	171.000 €
(ohne Berücksichtigung Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung)	

4.6.1 Vorläufiger Verkehrswert

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.

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Bei vorgenommener Besichtigungsweise, nur von außerhalb des Grundstücks, ist es üblich einen Risikoabschlag auf den ermittelten Verkehrswert in Ansatz zu bringen. Der Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung wird vorgenommen, da der übliche Marktteilnehmer ohne Innenbesichtigung höchstwahrscheinlich einen geringeren Kaufpreis zahlen wird.

Für die nicht vorgenommene Innenbesichtigung, nur von außerhalb des Grundstücks, wird ein Risikoabschlag i.H.v. rd. 54.000 € (ca. 30%) auf den marktangepassten Sachwert vorgenommen.

Damit ergibt sich ein marktangepasster Sachwert inkl. Berücksichtigung eines Risikoabschlags mit $181.000 \text{ €} \times 0,70 = \text{rd. } 127.000 \text{ €}$.

vorläufiger Verkehrswert 127.000 €

(inkl. Risikoabschlag i.H.v. rd. 54.000 € (ca. 30%)
wegen nicht vorgenommener Innenbesichtigung)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

4.6.2 Szenarioberechnung Liquidation und Neubebauung

Der vorläufige Verkehrswert wurde mit rd. **127.000 €** ermittelt (inkl. Risikoabschlag wegen nicht vorgenommener Innenbesichtigung).

Zu Plausibilisierungszwecken wird dem vorläufigen Verkehrswert eine Szenarioberechnung mit einer Neubebauung des Bewertungsgrundstücks gegenübergestellt.

Für die Berechnung des Bodenwertes wird die Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks mit einem Mehrfamilienwohnhaus, wie bereits in der näheren Umgebung vorhanden, unterstellt. Gemäß geltendem Bebauungsplan Nr. 35 ist ein allgemeines Wohngebiet mit max. zweigeschossiger, offener Bauweise und einer GRZ mit 0,4 bzw. GFZ mit 0,8 vorgegeben. Demgemäß wäre, angenommen, eine maximale wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), bei zweigeschossiger Bauweise zzgl. Dachgeschoss/Staffelgeschoss mit ca. 1,1 realisierbar.

Hinweis: Diese Annahme der unterstellten Bebauungsmöglichkeit beruht auf der bauplanungsrechtlichen Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 35 der Stadt Bad Segeberg und erhebt keinen Anspruch auf Durchsetzbarkeit gegenüber dem Sachverständigen. Um Rechtssicherheit zu erlangen, ist ein Bauantrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen; dies ist nicht Aufgabe und Inhalt einer Verkehrswertermittlung.

Bodenwert Neubebauung mit Mehrfamilienwohnhaus

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

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts
in durchschnittlicher Lage = 200 €/m²

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

Baufläche/Baugebiet	= Geschosswohnungsbau
erschließungsbeitrags-	
rechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksbezugsgröße	= WGFZ 1,0



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Der vom Gutachterausschuss angegebene Richtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück für den Geschosswohnungsbau mit einer WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) mit 1,0 und durchschnittlichen Eigenschaften in der südwestlich angrenzenden Bodenrichtwertzone. In der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks gibt es keinen Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau. Für die angenommene Ausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks mit einer WGFZ von ca. 1,1 ergibt sich gemäß Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses zur Umrechnung wegen unterschiedlicher Grundstücksausnutzungen ein Umrechnungskoeffizient mit 1,05 entsprechend einem Zuschlag von 5 %. Weitere Zu- oder Abschläge werden hier nicht als erforderlich erachtet.

Somit ergibt sich für das Bewertungsgrundstück ein modifizierter Bodenwertansatz von rd. 210 €/m² (200 €/m² x 1,05 = 210 €/m²).

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 05.03.2025 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland
1.040 m² x 210 €/m² 218.400 €

Bodenwert **rd. 218.000 €**

Gemäß Angaben in der Bewertungsliteratur werden Abbruchkosten von ca. 40 €/m³ Gebäudevolumen geschätzt und in Ansatz gebracht. Bei überschlägig ermittelten rd. 1.000 m³ Gebäudevolumen ergeben sich Abbruchkosten in Höhe von rd. 40.000 € (1.000 m³ x 40 €/m³ = 40.000 €). Für Nebengebäude, Außenanlagen und ggf. noch zu beseitigende Einbauten etc. sowie Rodung des Bewertungsgrundstücks wird noch ein Zuschlag i.H.v. 25 % geschätzt (40.000 € x 1,25 = 50.000 €). Insgesamt werden Freilegungskosten i.H.v. rd. 50.000 € geschätzt.

Bodenwert:	218.000 €
Freilegungskosten:	-50.000 €
freigelegter Bodenwert:	168.000 €

freigelegter Bodenwert für eine Neubebauung
mit einem Mehrfamilienwohnhaus **rd. 168.000 €**

Fazit

Der freigelegte Bodenwert des Bewertungsgrundstücks für eine Neubebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus wurde mit einem höheren Wert als der vorläufige Verkehrswert für den Bestand (inkl. Risikoabschlag wegen nicht vorgenommener Innenbesichtigung) ermittelt. Deshalb und aufgrund diverser Imponderabilien, bezogen auf den Zustand des Bewertungsobjekts auch aufgrund des jahrelangen Leerstands, wird der wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer die baulichen Anlagen beseitigen lassen und das Grundstück für eine Neubebauung freilegen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

4.7 Verkehrswert / Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am freigelegten Bodenwert orientieren. Der Verkehrswert wird aus dem freigelegten Bodenwert für eine Neubebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus abgeleitet.

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112

Gemarkung Segeberg, Flur 14, Flurstück(e) 1/14,

wird zum Wertermittlungstichtag 05.03.2025 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit

168.000 € (unbelastet)

in Worten: **Einhundertachtundsechzigtausend 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 30. April 2025

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

5 Literaturverzeichnis

KLEIBER:

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

SPRENGNETTER:

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

SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:

Baukosten – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung - 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 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung, Luftbild (3)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Bebauungsplanausschnitt (1)
Anlage D	Wohnflächenberechnung (1)
Anlage E	Grundrisse, Ansichten, Schnitt (5)
Anlage F	Objektfotos (5)

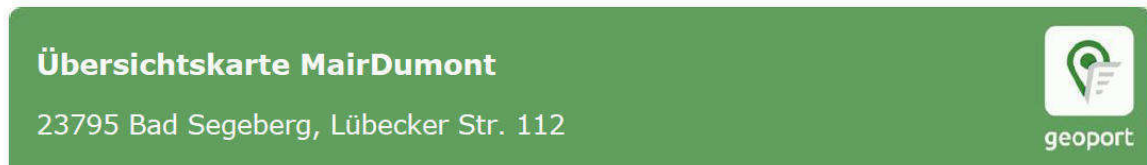
Insgesamt 6 Anlagen mit 16 Seiten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Anlage A - Kartografische Darstellung, Luftbild



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

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Regionalkarte MairDumont

23795 Bad Segeberg, Lübecker Str. 112



28.04.2025 | 03372496 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

23795 Bad Segeberg, Lübecker Str. 112



geoport



28.04.2025 | 03372496 | © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreue 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

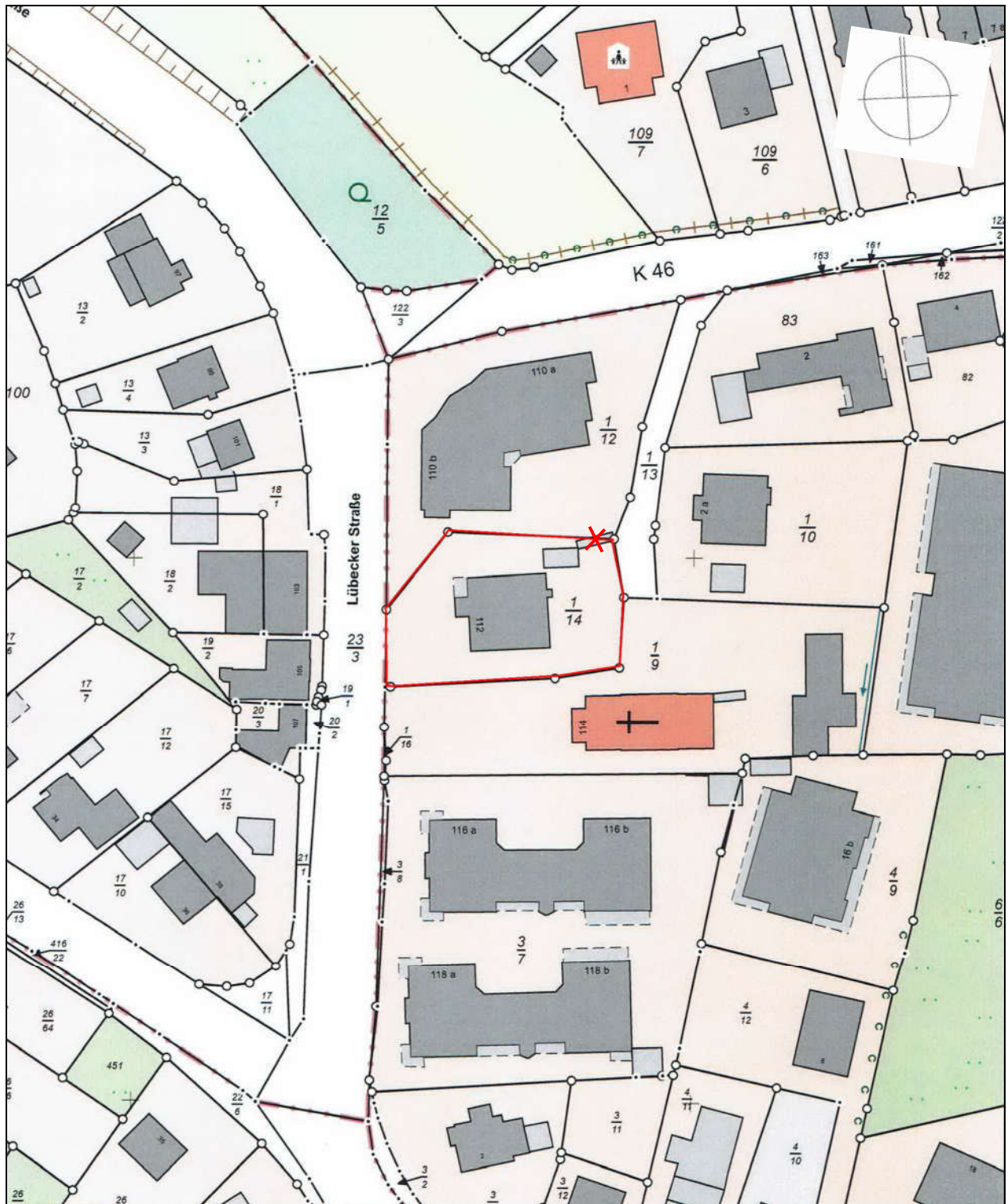
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab)

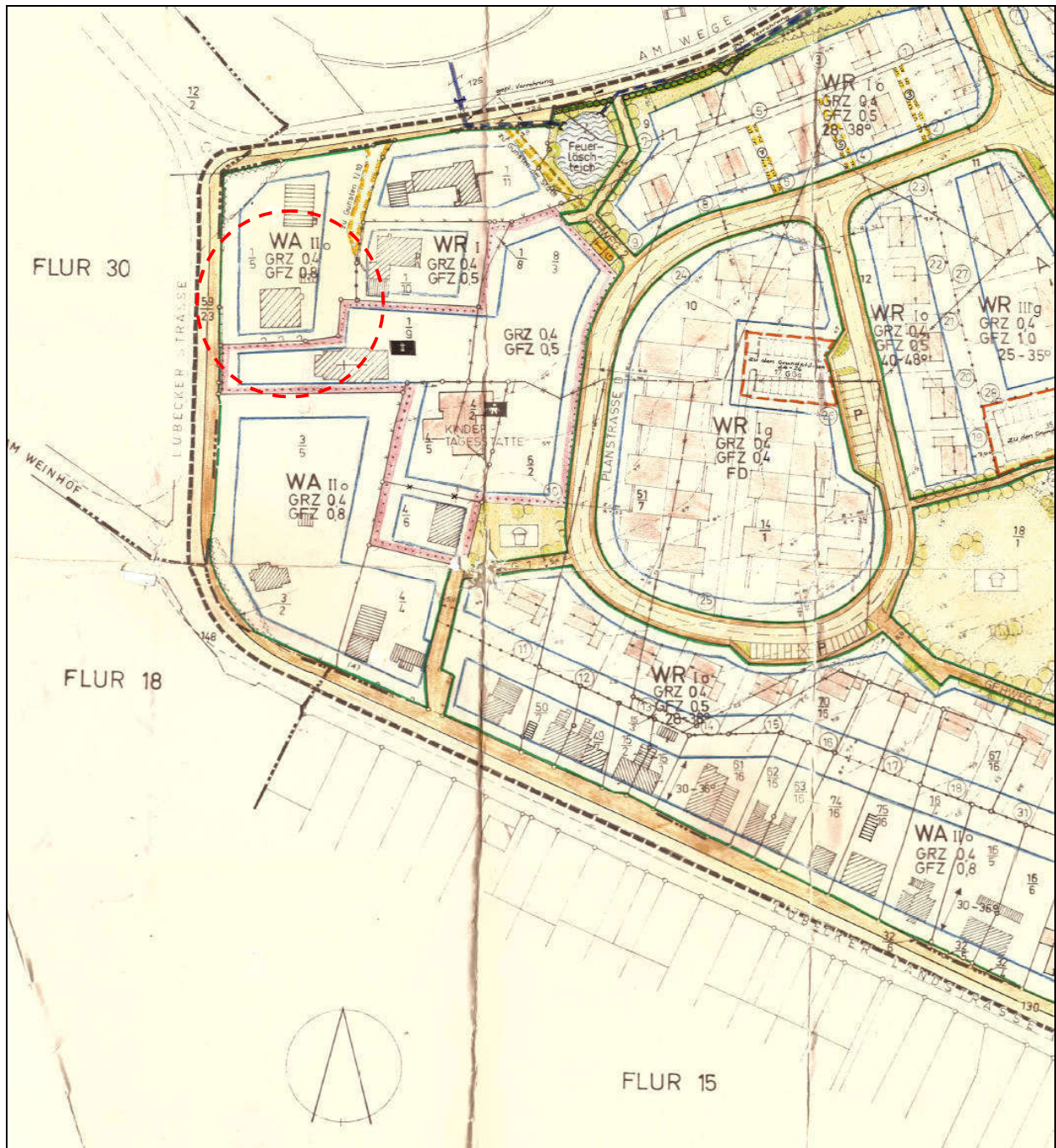




Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Anlage C – Bebauungsplanausschnitt



Bebauungsplanausschnitt Nr. 35



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Anlage D – Wohnflächenberechnung

Az.

Betr.: Baumaßnahme: Neubau - Umbau - Anbau - ~~Ausbau~~ Bauvorhaben: Dachgeschoßausbau
 Bauherr: Bauort: Bad Segeberg

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
 nach der II. Berechnungsverordnung v. 17. X. 57 in Verbindung mit Din 283

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl 2)	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. u. Wirtsch.-R. qm
<u>I. Erdgeschoß</u>						
1.	<u>Eingangsraum:</u> $6,11 \times 4,65 - \begin{pmatrix} 3,60 \times 1,00 \\ 1,00 \times 2,00 \\ 3,50 \times 0,80 \end{pmatrix} \times 0,97$				19,41	
2.	<u>Flur:</u> $2,36 \times 2,00 \times 0,97$				4,59	
3.	<u>Bad + WC</u> $3,50 \times 2,00 \times 0,97$				6,79	
4.	<u>Küche:</u> $(5,98 \times 2,95^5) - (4,50 \times 0,55) \times 0,97$	1		14,48		
5.	<u>Essecke:</u> $(5,89 \times 3,30) - (4,50 \times 0,55) \times 0,97$	1	16,14			
6.	<u>Wohnraum:</u> $(8,50 \times 6,48) - (6,00 \times 1,20) \times 0,97$	1	46,44			
7.	<u>Wohnraum:</u> $(4,51 \times 6,25) \times 0,97$	1	23,84			
	I. zusammen:	4	86,42	14,48	30,79	
<u>II. Obergeschoß</u>						
8.	<u>Schlafraum:</u> $5,32 \times 5,00 \times 0,97$	1	25,80			
<u>Zusammenstellung</u>						
I. Erdgeschoß			131,69m ²			
II. Dachgeschoß			25,80"			
zusammen			<u>157,49 m²</u>			
			=====	=====		

Bad Segeberg, den 20. Sept. 1963

Der Architekt:

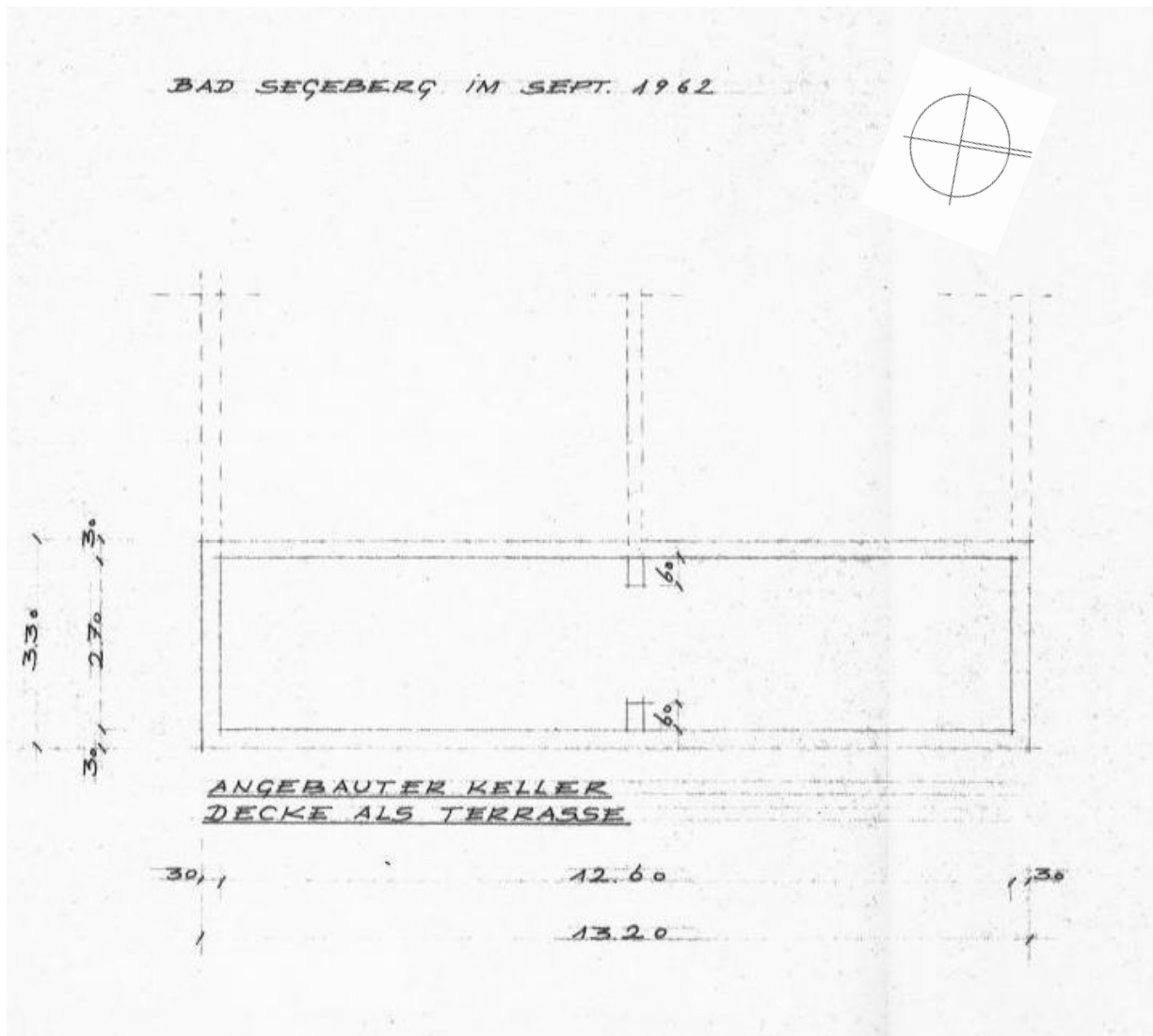


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

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

(Planunterlagen aus der Bauakte)

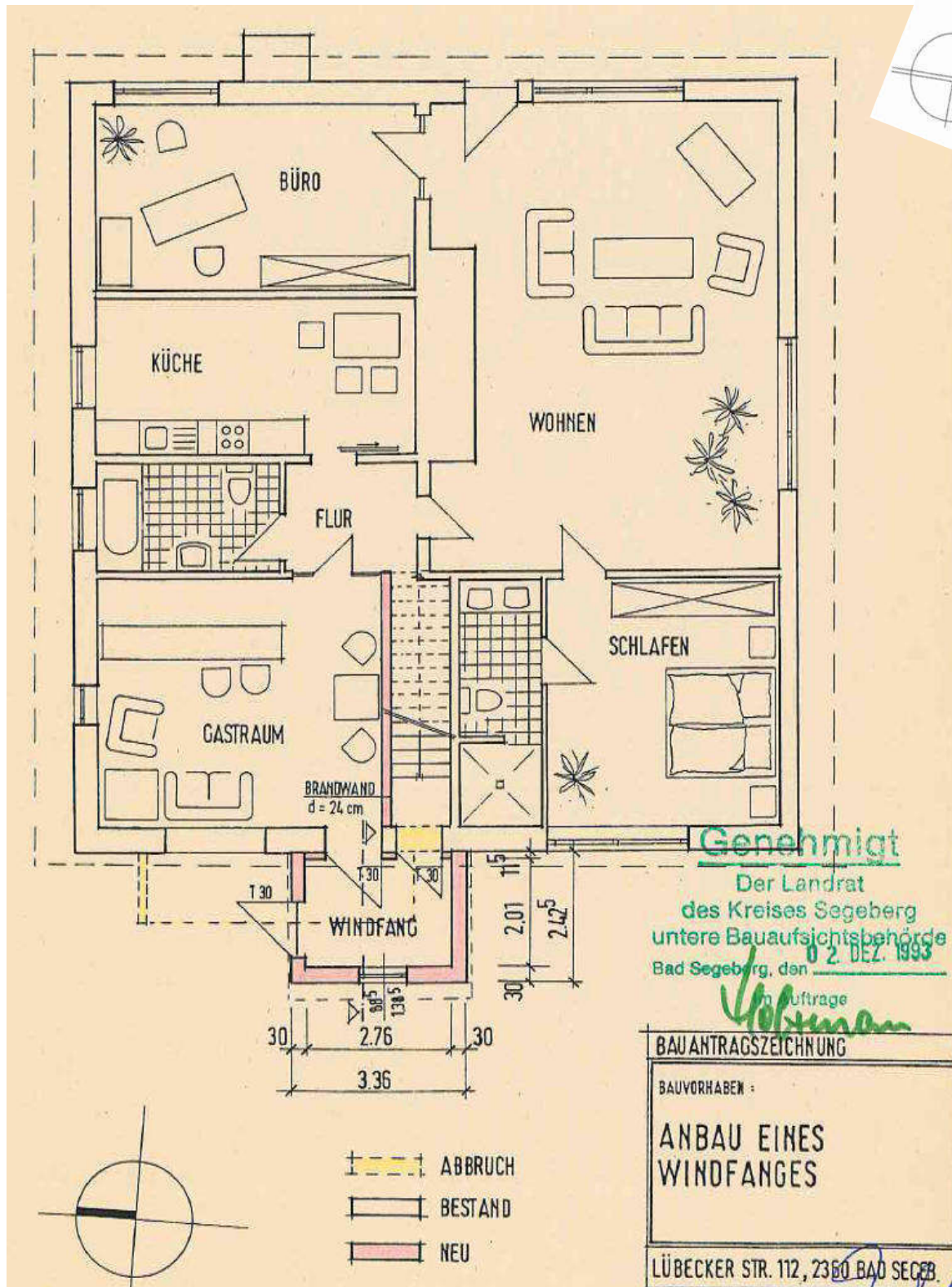


Grundriss Kellergeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

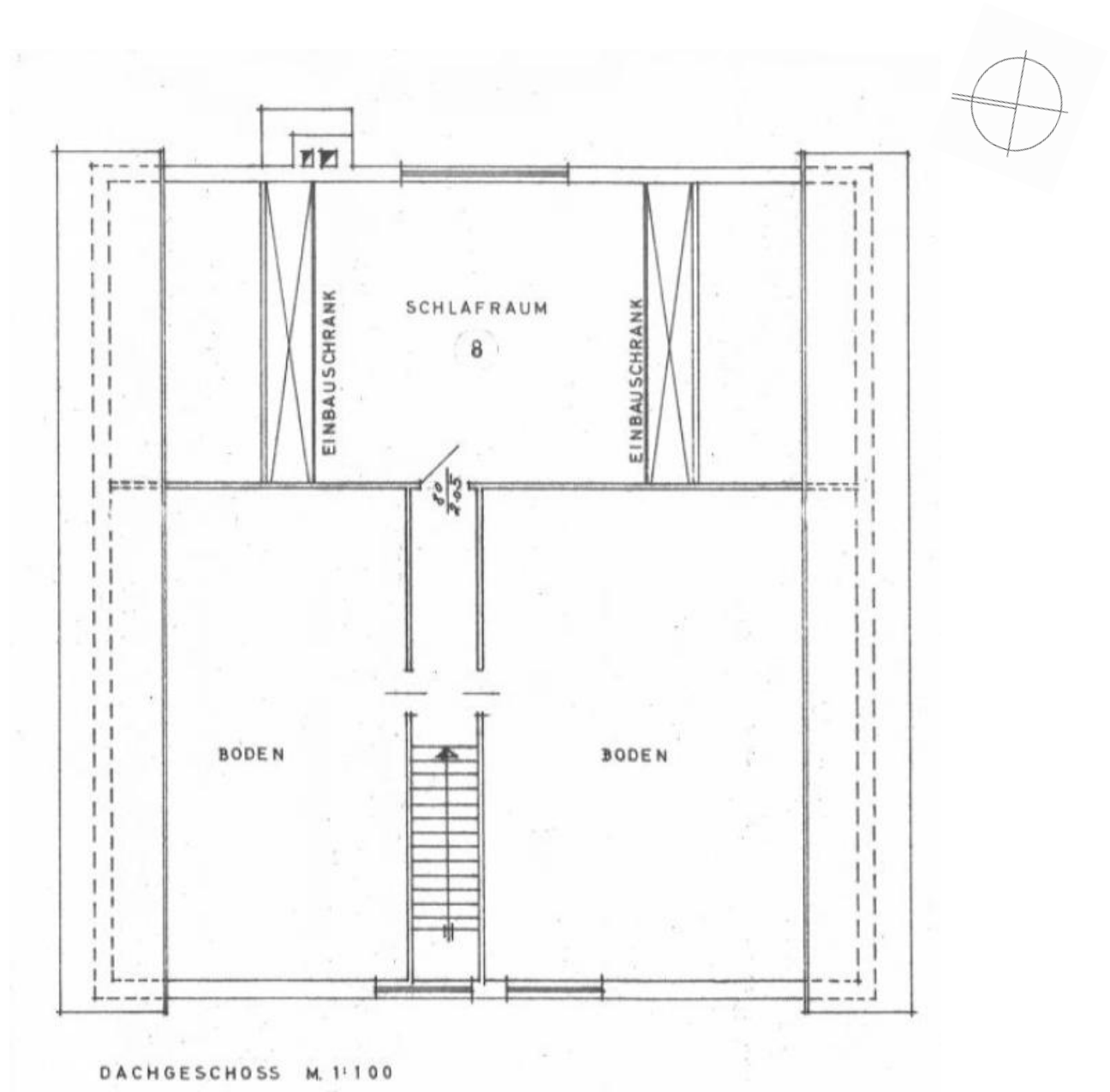


Grundriss Erdgeschoss mit Windfanganbau



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

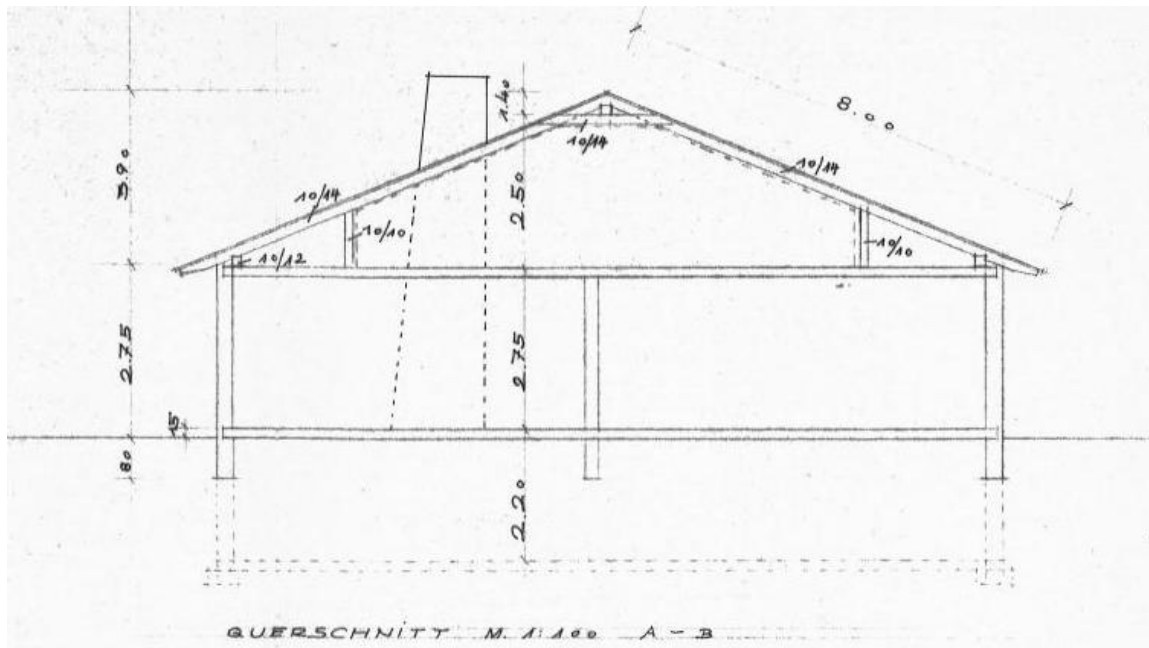


Grundriss Dachgeschoss

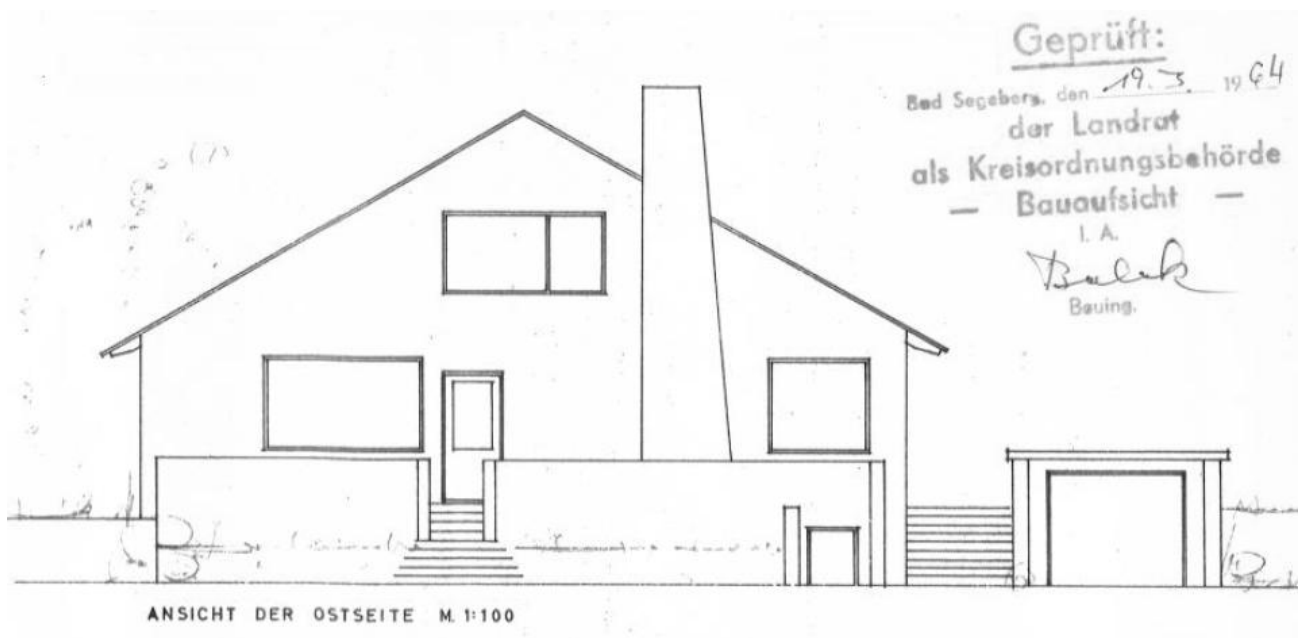


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695



Schnitt



Ostansicht mit rückwärtiger Zufahrt zum Bewertungsgrundstück und zur Garage und Terrasse mit Unterkellerung



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695



Westansicht / Eingangsansicht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695

Anlage F - Objektfotos



Straßensituation Lübecker Straße
mit Bewertungsobjekt

Blick Richtung Norden



Straßensituation Lübecker Straße
mit Bewertungsobjekt

Blick Richtung Nordosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695



Straßenansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Nordosten



Straßenansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Osten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695



rückwärtige Zufahrt über Flurstück 1/13

Blick Richtung Süden



rückwärtige Zufahrt über Flurstück 1/13
und ungefährer Grundstücksgrenze
Bewertungsgrundstück

Blick Richtung Südwesten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695



Rückansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Westen



Rückansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Westen



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Lübecker Straße 112, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 3695



Rückansicht / Detailansicht
mit offenstehendem Fenster

Blick Richtung Westen



Detailansicht Zustand Dacheindeckung

Blick Richtung Südwesten