



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Bad Segeberg  
Am Kalkberg 18

23795 Bad Segeberg

9. Oktober 2025  
AZ 14 K 4/25

## **GUTACHTEN**

**(ohne Innenbesichtigung)**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
betreffend das mit einer Gründerzeitvilla bebaute Grundstück in  
23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025:

**146.000 €**



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

**Wertermittlungs-  
stichtag** 09.09.2025

**Ortsbesichtigung** 09.09.2025

**Grundstücks-  
daten** Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306, Gemarkung Klein Niendorf,  
Flur: 3, Flurstück(e): 284/27, Größe: 1.596 m<sup>2</sup>

**postal. Anschrift** 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5

**Eigentümer** aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

**Nutzer** Das Wertermittlungsobjekt steht offensichtlich seit einiger Zeit leer und ist zugewuchert und eingewachsen. Im Jahr 2023 soll es einen Brand im Dachgeschoss des Wohngebäudes gegeben haben und einige Zeit später wurde das Wohngebäude dann eingerüstet und nahezu komplett eingeplant - vermutlich aus Versicherungsschutzgründen. Eine Nutzung des Wohngebäudes ist daher zzt., angenommen, nicht möglich. 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. Aufgrund des nahezu komplett eingerüsteten und eingeplanten Gebäudes konnte das Bewertungsobjekt nur sehr eingeschränkt in Augenscheinnahme genommen werden.

**Objekt-  
beschreibung** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich gemäß Planunterlagen ursprünglich um ein zweigeschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und tlw. ausgebautem Spitzboden, welches ca. 1900 als Gründerzeitvilla in massiver Bauweise errichtet wurde. Gemäß Unterlagen in der Bauakte ist das Gebäude in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Fassade ist gem. Unterlagen verputzt mit bauzeitlichen Elementen aus der Gründerzeit – soweit vorhanden.

Aufgrund der nur sehr eingeschränkt möglichen Besichtigungsweise kann sachverständigenseits keine Aussage zum Zustand des Bewertungsgegenstands nach dem Brand im Jahr 2023 getroffen werden.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

Die Wohnfläche beträgt gem. Umrechnungsfaktoren über die überschlägig ermittelte Bruttogrundfläche insgesamt rd. 386 m<sup>2</sup>.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein zweigeschossiges ehem. Stallgebäude in massiver Bauweise (Baujahr ca. 1902). Gemäß Liegenschaftskarte sind ggf. noch weitere Nebengebäude vorhanden.

### Ausstattung:

Aufgrund der Besichtigungsweise von außerhalb des Grundstücks und der nur sehr eingeschränkt möglichen Inaugenscheinnahme ist über die Ausstattung des Bewertungsgebäudes keine Aussage möglich.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ermittelbar, in einem vernachlässigten, ungepflegten Unterhaltungszustand. Das zugewucherte Bewertungsgrundstück lässt einen jahrelangen Leerstand vermuten. Im Jahr 2023 soll es einen Brand im Dachgeschoss des Wohngebäudes gegeben haben. Zum Wertermittlungstichtag ist das Gebäude nahezu komplett eingerüstet und eingeplant, weshalb über den Zustand des Bewertungsobjekts nur Annahmen getroffen werden können.

|                         |                            |           |
|-------------------------|----------------------------|-----------|
| <b>Ermittelte Werte</b> | Bodenwert:                 | 235.000 € |
|                         | Ertragswert:               | 225.000 € |
|                         | marktangepasster Sachwert: | 191.000 € |
|                         | gewichtetes Ergebnis       | 208.000 € |

**Verkehrswert (Marktwert):** **146.000 €**  
(inkl. Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung u.a.)

Dieses Gutachten enthält 47 Seiten und 5 Anlagen mit 11 Seiten. Es wurde in 6 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

| Inhaltsverzeichnis                                                                                       | Seite     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung</b>                            | <b>6</b>  |
| <b>1 Allgemeine Angaben</b>                                                                              | <b>8</b>  |
| <b>2 Grundstücksbeschreibung</b>                                                                         | <b>10</b> |
| 2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften                                                                  | 10        |
| 2.2 Gestalt und Form                                                                                     | 11        |
| 2.3 Erschließung, Baugrund                                                                               | 11        |
| 2.3.1 Altlasten                                                                                          | 12        |
| 2.4 Rechtliche Gegebenheiten                                                                             | 13        |
| 2.4.1 Grundbuchliche Belange                                                                             | 13        |
| 2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umlegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl. | 14        |
| 2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten                                                                   | 14        |
| 2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation                                           | 15        |
| 2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation                                                        | 15        |
| <b>3 Gebäudebeschreibung</b>                                                                             | <b>16</b> |
| 3.1 Art des Gebäudes                                                                                     | 16        |
| 3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes                                                      | 16        |
| 3.1.2 Wohnflächen                                                                                        | 19        |
| 3.2 Ausführung und Ausstattung                                                                           | 20        |
| 3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen                                                               | 21        |
| 3.3 Zustand                                                                                              | 21        |
| 3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.                                                                      | 22        |
| 3.5 Allgemeinbeurteilung                                                                                 | 23        |
| <b>4 Verkehrswertermittlung</b>                                                                          | <b>24</b> |
| 4.1 Grundstücksdaten                                                                                     | 24        |
| 4.2 Auswahl Wertermittlungsverfahren                                                                     | 25        |
| 4.3 Bodenwertermittlung                                                                                  | 26        |
| 4.3.1 Bodenwert Bewertungsgrundstück                                                                     | 26        |
| 4.4 Sachwertermittlung                                                                                   | 28        |
| 4.4.1 Sachwert Gründerzeitvilla                                                                          | 30        |
| 4.4.2 Bruttogrundfläche                                                                                  | 30        |
| 4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt                                                                  | 32        |
| 4.4.4 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse                  | 33        |
| 4.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                    | 34        |
| 4.5 Ertragswertermittlung                                                                                | 35        |
| 4.5.1 Ertragswert Gründerzeitvilla                                                                       | 36        |
| 4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse                  | 40        |
| 4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                    | 40        |
| 4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse                                                                | 41        |





## **Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen**

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in  
23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

|          |                                                |           |
|----------|------------------------------------------------|-----------|
| 4.6      | Ableitung Verkehrswert                         | 42        |
| 4.6.1    | Vorläufiger Verkehrswert                       | 42        |
| 4.6.2    | Szenarioberechnung Liquidation und Neubebauung | 43        |
| 4.6.3    | Fazit                                          | 44        |
| 4.7      | Verkehrswert / Marktwert                       | 45        |
| <b>5</b> | <b>Literaturverzeichnis</b>                    | <b>46</b> |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen</b>                 | <b>47</b> |



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

In der Bauakte der Stadt Bad Segeberg liegt für das Bewertungsobjekt ein Baugesuch vom 15.10.1902 für den Neubau eines Stallgebäudes vor. Weiter liegt ein Bauschein vom 20.02.1935 für den Treppenhausbau / Erweiterung Eingang (zwei getrennte Eingänge für die beiden Wohnungen werden hergestellt) samt Planunterlagen vor. Weiter liegt eine Baugenehmigung für einen Stahlbetontank für die Lagerung von 10.000 l Heizöl vom 15.11.1974 sowie eine Baugenehmigung vom 31.01.1994 für den Ausbau eines Zimmers im Spitzboden vor. Eine Baugenehmigung sowie Planunterlagen für das Ursprungswohnhaus liegen in der Bauakte nicht vor.

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 eingewachsenen Bewertungsgrundstücks sowie eingerüsteten und eingeplanten Gebäudes war eine Inaugenscheinnahme nur sehr 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. Da das Bewertungsobjekt nahezu komplett eingerüstet und eingeplant war konnte nur der der Eingangsbereich in Augenschein genommen werden. Deshalb kann sachverständigenseits keine Aussage zum Zustand des Bewertungsgegenstands nach dem Brand im Jahr 2023 getroffen werden und die Beschreibungen beruhen größtenteils auf Annahmen.*

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.



## **Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen**

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 1 Allgemeine Angaben

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:                             | Amtsgericht Bad Segeberg<br>Am Kalkberg 18<br>23795 Bad Segeberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Eigentümer:                               | aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Auftrag erhalten am:                      | 8. Mai 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grund der Gutachtenerstellung:            | Zwangsversteigerung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wertermittlungsgrundlagen:                | Baugesetzbuch<br>einschlägige Fachliteratur<br>Wertermittlungsrichtlinien<br>Wertermittlungsverordnung<br>Grundbuchauszug tlw.<br>Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch<br>Baupläne und Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Bad Segeberg<br>Auskunft über evtl. bestehende Baulasten<br>Auskunft des Bauamtes / Gemeinde<br>zu planungsrechtlichen Gegebenheiten<br>Anliegerbescheinigung<br>Auskunft des Gutachterausschusses<br>Bodenrichtwerte, Marktberichte,<br>Sachwertfaktoren<br>Fotos<br>örtliche Feststellungen |
| Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: | Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:<br><br>Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern; die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für diese Gutachtenerstellung verwendet.                                                                                                                                      |
| Wertermittlungsstichtag:                  | 09.09.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Qualitätsstichtag:                        | 09.09.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tag der Ortsbesichtigung:                 | 09.09.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



## **Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen**

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 15.07.2025 vom Ortsbesichtigungstermin am 09.09.2025 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 eingerüsteten und eingepplanten Gebäudes sowie zugewucherten Grundstücks war das Bewertungsobjekt nur sehr 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Bad Segeberg  
(rd. 18.382 Einwohner)

Kreis: Segeberg  
(rd. 283.531 Einwohner)

Bundesland: Schleswig Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 31.09.2024

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. 40 km südöstlich und die Hamburger Innenstadt ca. 60 km südwestlich von Bad Segeberg.

Das zu bewertende Objekt befindet sich im nördlichen Teil von Bad Segeberg ca. 1,5 km nördlich des Zentrums von Bad Segeberg.

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

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend durch ein- bis dreigeschossige Einfamilienhäuser und Geschosswohnbebauung, teils mit Villencharakter, geprägt, tlw. Büro- oder Arztpraxennutzung vorhanden. Gegenüberliegend des Bewertungsgrundstücks befindet sich die kasernenärztliche Vereinigung Schleswig-Holstein.

Immissionen: Immissionen durch Straßenverkehr der Eutiner Straße gegeben. Ansonsten konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen, über die Ortsüblichkeit hinausgehend, am Tag der Ortsbesichtigung festgestellt werden.

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

Geschäfte für den täglichen Bedarf:

Im Umkreis von ca. 500 m gegeben.

Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel, Entfernungen:

Die Autobahn A 21 (Wankendorf - Autobahnkreuz Bargteheide) ist in ca. 4 km in südwestlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle "Bad Segeberg Nord"). Die Bundesstraße B 206 ist in ca. 2 km in südlicher Richtung zu erreichen (Zubringer zur Autobahn A 21/ A 20 sowie Verbindung Itzehoe - Bad Segeberg). Die Autobahn A 7 (Hamburg - Flensburg) ist in ca. 30 km in westlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle Bad Bramstedt). Die Bundesstraße B 432 (Verbindung Hamburg - Lübecker Bucht) liegt ca. 200 m westlich des Bewertungsobjekts.

- Bushaltestelle ca. 100 m entfernt
- Bahnhof Bad Segeberg ca. 2 km entfernt

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

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:

ca. 33 m

Abmessungen Grundstück b/t:

i. M. ca. 51 m x 32 m

Anmerkung:

annähernd rechteckige Grundstücksform

Grundstücksgröße insgesamt: 1.596 m<sup>2</sup>

Topographische Grundstückslage:

nicht ermittelbar

## 2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- Fahrbahn asphaltiert
- beidseitig Gehweg





## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                          | - beidseitig Fahrradwege                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Höhenlage zur Straße:                                                    | Bewertungsgrundstück liegt etwas tiefer als das Straßenniveau                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (angenommen) | Kanalanschluss<br>elektrischer Strom<br>Wasser<br>Telefon                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Grenzverhältnisse:                                                       | keine Grenzbebauung des Wohngebäudes, Grenzbebauung des ehemaligen Stallgebäudes, ansonsten nicht ermittelbar<br><br>Hinweis: In wie weit die in der Liegenschaftskarte eingezeichnete Mauer o.ä. an der südwestlichen Grundstücksgrenze noch vorhanden ist konnte aufgrund des zugewucherten Grundstücks nicht beurteilt werden. |
| Nachbarliche Gemeinsamkeiten:                                            | Mauerwerkspfeiler und schmiedeeiserner Zaun straßenwärtig, ansonsten nicht ermittelbar                                                                                                                                                                                                                                            |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):              | Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### 2.3.1 Altlasten

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.09.2025 des Kreises Segeberg, Wasser - Boden - Abfall, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg für das Bewertungsgrundstück keine altlastenbedeutsame Nutzung oder Vornutzung bekannt. Es wird nicht im Altlastenkataster geführt. |
| Anmerkungen: | Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften unterstellt.                                                    |



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306 (Abruf vom 08.05.2025) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

##### Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. 1-3: bereits gelöscht
- Lfd. Nr. 4: Gemarkung Klein Niendorf, Flur 3, Flurstück 284/27  
Gebäude- und Freifläche, Eutiner Straße 5, Größe: 1.596 m<sup>2</sup>

##### Erste Abteilung:

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

##### Zweite Abteilung:

- Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Az.: 14 K 4/25); eingetragen am 10.02.2025.

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

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

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

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis:                  | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.06.2025 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 08.09.2025). Gemäß Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde vom 11.09.2025 befindet sich der Denkmalwert derzeit noch in Prüfung. |

### 2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | gemischte Baufläche (M)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Festsetzungen im Bebauungsplan:     | <p>Gemäß Auskunft per E-Mail der Stadt Bad Segeberg, Sachgebiet Stadtplanung/Liegenschaften/Gebäudeservice, vom 05.06.2025 liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 76, Teilbereich A (rechtskräftig seit dem 18.12.2010) mit u. a. folgenden Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mischgebiet (Mi)</li><li>- max. zwei Vollgeschoss (II)</li><li>- Geschossflächenzahl WGFZ = 0,4</li><li>- nur Einzelhäuser zulässig</li><li>- OK 12,00 = Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze</li><li>- Baufenster sind vorgegeben</li></ul> |
| Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: | nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe<br>(Grundstücksqualität): | baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Anlieger-/<br>Straßenbaubeiträge:           | <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Segeberg vom 10.06.2025 liegt das Bewertungsgrundstück an einer öffentlichen Straße. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt. Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BBauG sind zur Zeit nicht zu entrichten.</p> <p>Für das Bewertungsgrundstück sind folgende Beiträge nach § 8 KAG zu entrichten: - 58,51 € -<br/>für die Umstellung auf LED – Beleuchtung.</p>                                                                                                                                                                      |
| Hinweis:                                    | <p>Die o.g. Beiträge für die Umstellung auf LED – Beleuchtung müssen als öffentliche Last bei der Wertermittlung grundsätzlich berücksichtigt werden. Aufgrund der Geringfügigkeit werden die o.g. Beiträge für diese Wertermittlung vernachlässigt.</p> <p>In nächster Zeit sind keine weiteren Maßnahmen geplant, die das Grundstück betreffen.</p> <p>Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass ansonsten sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.</p> |

### 2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Wertermittlungsobjekt steht offensichtlich seit einiger Zeit leer und ist zugewuchert und eingewachsen. Im Jahr 2023 soll es einen Brand im Dachgeschoss des Wohngebäudes gegeben haben und einige Zeit später wurde das Wohngebäude dann eingerüstet und nahezu komplett eingeeplant - vermutlich aus Versicherungsschutzgründen. Eine Nutzung des Wohngebäudes ist daher zzt., angenommen, nicht möglich. 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Gründerzeitvilla angenommen mit zwei Wohneinheiten (gemäß Unterlagen aus der Bauakte)

- zweigeschossig
- unterkellert
- ausgebautes Dachgeschoss
- teilausgebauter Spitzboden
- Krüppelwalmdach

Gem. Planunterlagen aus der Bauakte ist das Gebäude unterkellert, verfügt über zwei Geschosse sowie einem ausgebauten Dachgeschoss und tlw. ausgebauten Spitzboden. Im Jahr 2023 soll es einen Brand im Dachgeschoss des Wohngebäudes gegeben haben und einige Zeit später wurde das Wohngebäude dann eingerüstet und eingeplant - vermutlich aus Versicherungsschutzgründen. In sofern ist nicht bekannt in welchem Zustand sich das Gebäude zum Wertermittlungstichtag befindet.

Ursprungsbaujahr: ca. 1900 (geschätzt)

Anbauten/Erweiterungen: ca. 1935 Treppenhauserweiterung / Umbau in zwei Eingänge  
ca. 1974 Stahlbeton-Öltank (10.000 l) unterirdisch  
ca. 1994 Ausbau eines Zimmers im Spitzboden für die DG-Wohnung

Modernisierungen: Weitere Modernisierungen sind nicht bekannt und konnten aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und dem eingerüsteten und eingeplanten Gebäude nicht ermittelt werden.

##### 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude wird aufgrund der Gebäudeart und Bauweise mit rd. 80 Jahren angenommen.

Das Bewertungsgebäude wurde ursprünglich ca. um 1900 errichtet.

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter ( $2025 - 1900 = 125$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 0 Jahren.

Es wurden am Bewertungsobjekt angenommen keine bis kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Für eine weitere Nutzung, auch aufgrund des Brandschadens, sind angenommen umfassende Modernisierungen erforderlich (18-20 Punkte) gemäß untenstehender Tabelle.

| 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         |



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

Gemäß nachfolgender Tabelle kann die Restnutzungsdauer geschätzt werden:

**2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren**

| Gebäudealter                   | Modernisierungsgrad |          |          |           |             |
|--------------------------------|---------------------|----------|----------|-----------|-------------|
|                                | ≤ 1 Punkt           | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | ≥ 18 Punkte |
| modifizierte Restnutzungsdauer |                     |          |          |           |             |
| 0                              | 80                  | 80       | 80       | 80        | 80          |
| 5                              | 75                  | 75       | 75       | 75        | 75          |
| 10                             | 70                  | 70       | 70       | 70        | 71          |
| 15                             | 65                  | 65       | 65       | 66        | 69          |
| 20                             | 60                  | 60       | 61       | 63        | 68          |
| 25                             | 55                  | 55       | 56       | 60        | 66          |
| 30                             | 50                  | 50       | 53       | 58        | 64          |
| 35                             | 45                  | 45       | 49       | 56        | 63          |
| 40                             | 40                  | 41       | 46       | 53        | 62          |
| 45                             | 35                  | 37       | 43       | 52        | 61          |
| 50                             | 30                  | 33       | 41       | 50        | 60          |
| 55                             | 25                  | 30       | 38       | 48        | 59          |
| 60                             | 21                  | 27       | 37       | 47        | 58          |
| 65                             | 17                  | 25       | 35       | 46        | 57          |
| 70                             | 15                  | 23       | 34       | 45        | 57          |
| 75                             | 13                  | 22       | 33       | 44        | 56          |
| ≥ 80                           | 12                  | 21       | 32       | 44        | 56          |

Aufgrund des Gebäudealters, des angenommenen Modernisierungsgrads und Gesamtzustands des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (soweit ohne Innenbesichtigung ersichtlich) wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 55 Jahren geschätzt und in Ansatz gebracht.

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der geschätzten Restnutzungsdauer (55 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 55 Jahre =) 25 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 25 Jahre =) 2000.

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 3.1.2 Wohnflächen

#### Wohnflächenermittlung

\* Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgt über Umrechnungsfaktoren gem. Sprengnetter (Arbeitsmaterialien, 133. Ergänzung, Tab. 2-2);

Umrechnungsfaktor (UK) = Bruttogrundfläche : Wohnfläche

Für ein zweigeschossiges Gebäude mit Keller und Dachgeschossausbau wird gem. Sprengnetter ein UK mit 1,83 angegeben. Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde mit ca. 707 m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt somit =  $BGF : 1,83 = 707 \text{ m}^2 : 1,83 = 386,34 \text{ m}^2$ ; rd. 386 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche insgesamt:**

386,34 m<sup>2</sup>  
**rd. 386 m<sup>2</sup>**

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt über Umrechnungsfaktoren auf Grundlage der ermittelten Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF wurde auf Basis der Planunterlagen und über die Liegenschaftskarte überschlägig ermittelt (siehe Berechnungen unter Punkt 4.4.2).

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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 3.2 Ausführung und Ausstattung

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

|                                       |                                                                          |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:                     | massive Bauweise                                                         |
| Fundamente:                           | vermutlich Beton                                                         |
| Umfassungswände/<br>Außenverkleidung: | angenommen Mauerwerk<br>Putz mit Anstrich<br>Sockel mit Feldsteinen o.ä. |
| Kamin / Schornstein:                  | nicht ermittelbar                                                        |
| Innenwände:                           | nicht ermittelbar                                                        |
| Geschossdecken:                       | angenommen Holzbalken                                                    |
| Treppen:                              | angenommen Holztreppen                                                   |
| Bodenbeläge:                          | nicht ermittelbar                                                        |
| Wand- und Decken-<br>ansichten:       | nicht ermittelbar                                                        |
| Fenster:                              | angenommen Holzfenster                                                   |
|                                       | Fensterbänke: nicht ermittelbar                                          |
|                                       | Sohlbänke: nicht ermittelbar                                             |
|                                       | Rollläden: nicht ermittelbar                                             |
| Türen:                                | Eingangstüren: Holz                                                      |
|                                       | Innentüren: nicht ermittelbar                                            |
|                                       | Terrassentür: nicht ermittelbar                                          |
|                                       | Kellertüren: nicht ermittelbar                                           |
| Elektroinstallation:                  | nicht ermittelbar                                                        |
| Sanitäre Installation:                | nicht ermittelbar                                                        |
| Küchenausstattung:                    | 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

Heizung/ nicht ermittelbar  
Warmwasserversorgung:

### Dach

Dachkonstruktion: vermutlich Holzdachkonstruktion – soweit vorhanden

Dachform: Krüppelwalmdach – soweit vorhanden

Dacheindeckung: vermutlich keine mehr (aufgrund des Brandschadens)

Dachrinnen  
und Fallrohre: nicht ermittelbar

### 3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- nicht ermittelbar

### 3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: nicht ermittelbar

Belichtung und Besonnung: nicht ermittelbar

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

- Zum Wertermittlungstichtag konnte das Bewertungsobjekt nur sehr begrenzt in Augenschein genommen werden, da das Bewertungsobjekt nahezu komplett eingerüstet und eingepant war. Insgesamt ist das Bewertungsobjekt augenscheinlich über viele Jahre ungenutzt und eingewachsen. Im Jahr 2023 soll es einen Brand im Dachgeschoss des Wohngebäudes gegeben haben. Wie der Zustand zum Wertermittlungstichtag ist konnte aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsweise nicht beurteilt werden. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass eine umfassende Modernisierung des Bewertungsgebäudes erforderlich ist.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

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.

### 3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

#### Stallgebäude

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich, soweit ersichtlich und gemäß Planunterlagen, ein zweigeschossiges ehem. Stallgebäude (Baujahr ca. 1902) in massiver Bauweise. Die Fassade ist verputzt, Garagentor o.ä. vorhanden. (Abmessungen gemäß Planunterlagen aus der Bauakte ca. 4,0 m x 10,82 m). Insgesamt stark eingewachsener Zustand, deshalb kann über den Zustand keine Aussage getroffen werden.

#### Nebengebäude

Gemäß Liegenschaftskarte befinden sich in der nördlichen Grundstücksecke (Abmessungen ca. 4,0 x 6,0 m) und an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Abmessungen ca. 2,0 x 7,0 m) zwei weitere Gebäude.

In wie weit und in welchem Zustand diese Gebäude zum Wertermittlungstichtag vorhanden sind, konnte aufgrund der Besichtigungsweise von außerhalb des Bewertungsgrundstücks nicht beurteilt werden.

**Außenanlagen:**

- Kanalanschluss
- diverser Bewuchs und alter großer Baumbestand
- Betonpflaster im Eingangs- / Zufahrtsbereich

**Einfriedung:**

- Mauerwerkssockel / -Pfeiler mit schmiedeeisernem Zaun straßenseitig
- Hecken / Bewuchs



## **Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen**

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### **3.5 Allgemeinbeurteilung**

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ermittelbar, in einem vernachlässigten, ungepflegten Unterhaltungszustand. Das zugewucherte Bewertungsgrundstück lässt einen jahrelangen Leerstand vermuten. Im Jahr 2023 soll es einen Brand im Dachgeschoss des Wohngebäudes gegeben haben. Zum Wertermittlungstichtag ist das Gebäude nahezu komplett eingerüstet und eingeplant, weshalb über den Zustand des Bewertungsobjekts nur Annahmen getroffen 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 4 Verkehrswertermittlung

#### 4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einer Gründerzeitvilla bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5

Gemarkung Klein Niendorf

| Flur | Flurstück(e) | Größe(n)             |
|------|--------------|----------------------|
| 3    | 284/27       | 1.596 m <sup>2</sup> |

Grundstücksgröße insgesamt: 1.596 m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungstichtag: 09.09.2025

#### 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 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 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.

Da es sich hier um ein sehr großes Einfamilienhaus / Gründerzeitvilla handelt, wird auch ein Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) für die zur Ermittlung des Verkehrswertes angewendet. Das Ergebnis wird für die Ermittlung des Verkehrswerts (zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen da die Erzielung von Erträgen ebenfalls im Vordergrund steht.

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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 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 = 220 €/m<sup>2</sup>

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

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Baufläche/Baugebiet    | = Wohnbaufläche      |
| erschließungsbeitrags- |                      |
| rechtlicher Zustand    | = frei               |
| Grundstücksbezugsgröße | = 600 m <sup>2</sup> |



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 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 m<sup>2</sup> mit durchschnittlichen Eigenschaften.

Dieser Wert muss wegen der größeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks modifiziert werden. Der Gutachterausschuss gibt Umrechnungsfaktoren für Grundstücksgrößen bis 1.500 m<sup>2</sup> an. Gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungstabelle zur Umrechnung wegen unterschiedlicher Grundstücksgrößen ergibt sich für ein 1.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einem Referenzbodenrichtwertgröße von 600 m<sup>2</sup> ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,75 entsprechend einem Abschlag von rd. 25 %. Es wird als sachgerecht erachtet die Umrechnungstabelle auch für das etwas größere Bewertungsgrundstück mit 1.596 m<sup>2</sup> anzuwenden und die Tabelle zu extrapolieren. Hieraus ergibt sich ein Umrechnungsfaktor mit ca. 0,74, entsprechend einem Abschlag von rd. 26 %. Für die unterdurchschnittliche Lage an der Eutiner Straße wird noch Abschlag von 10 % wegen der Verkehrsimmissionen in Ansatz gebracht. Weitere Anpassungen werden nicht als erforderlich erachtet.

Insgesamt ergibt sich ein modifizierter Bodenwertansatz mit  
 $220 \text{ €/m}^2 \times 0,74 \times 0,9 = 146,52 \text{ rd. } 147 \text{ €/m}^2$ .

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 09.09.2025 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$1.596 \text{ m}^2 \times 147 \text{ €/m}^2 = 234.612 \text{ €}$$

**Bodenwert insgesamt:**

**rd. 235.000 €**





## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 4.4.1 Sachwert Gründerzeitvilla

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

### 4.4.2 Bruttogrundfläche

**Bruttogrundfläche gem. Planunterlagen aus der Bauakte u. Liegenschaftskarte**

|                                  |                   |                             |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Kellergeschoss                   | 10,20 m x 14,84 m |                             |
| +                                | 2,12 m x 9,90 m = | 172,36 m <sup>2</sup>       |
| Erdgeschoss                      | 10,20 m x 14,84 m |                             |
| +                                | 2,12 m x 9,90 m   |                             |
| +                                | 7,75 m x 1,60 m   |                             |
| +                                | 2,12 m x 2,50 m = | 190,06 m <sup>2</sup>       |
| Obergeschoss                     | 10,20 m x 14,84 m |                             |
| +                                | 2,12 m x 9,90 m = | 172,36 m <sup>2</sup>       |
| Dachgeschoss                     | 10,20 m x 14,84 m |                             |
| +                                | 2,12 m x 9,90 m = | 172,36 m <sup>2</sup>       |
|                                  |                   | <u>707,14 m<sup>2</sup></u> |
| <b>Bruttogrundfläche Gesamt:</b> | <b>rd.</b>        | <b>707 m<sup>2</sup></b>    |

Baujahr (fiktiv): 2000  
Gesamtnutzungsdauer: 80  
Restnutzungsdauer: 55 Jahre

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

Ausstattungsstandard: angenommen insgesamt Gebäudestandard 3

NHK-Typ 1.11; Einfamilienhaus, KG, EG, OG, ausgeb. DG

Der Gebäudetyp wurde den Planunterlagen aus der Bauakte entnommen und zu Grunde gelegt. Es wird der NHK Gebäudetyp 1.11 (zweigeschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss) mit einem mittleren Gebäudestandard Stufe 3, ohne weitere Differenzierungen in Ansatz gebracht (nach unterstellter umfangreicher Modernisierung).



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

Ansatz: **835 €/m² BGF**

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

|                  |       |
|------------------|-------|
| - die Ortsgröße  | 0,984 |
| - das Bundesland | 1,000 |

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010:  
(inkl. Baunebenkosten) **822 €/m²**

Baupreisindex zum Stichtag 09.09.2025 (Index II/ 2025)  
(Basisjahr 2010 = 100) **1,886**

Normalherstellungskosten: **1.550 €/m²**  
zum Wertermittlungstichtag 09.09.2025

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag: **1.095.850 €**  
(1.550 € x 707 m² BGF)

Die Außenanlagen werden in der Regel prozentual zu den Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden gem. Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht gesondert in Ansatz gebracht.

Wertminderung wegen Alters (linear): **-343.001 €**  
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre  
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 55 Jahre  
rd. 31,3% des Herstellungswertes  
Alterswertminderungsfaktor = 0,688

Zwischensumme: **752.849 €**

Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen:

- im NHK-Ansatz enthalten oder nicht  
ermittelbar

Insgesamt besondere Bauteile und Einrichtungen: **Zeitwert psch.: 0 €**

- Die Nebenanlagen sind im Ansatz des Sachwertmodells  
enthalten.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

|                                         |            |                  |
|-----------------------------------------|------------|------------------|
| Wert der baulichen Anlagen:             |            | 752.849 €        |
| Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3) | rd.        | 235.000 €        |
| <b>vorläufiger Sachwert:</b>            |            | 987.849 €        |
|                                         | <b>rd.</b> | <b>988.000 €</b> |

### 4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt

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

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

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

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

### Begründung Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

Hilfsweise werden deshalb die Sachwertfaktoren des benachbarten Gutachterausschusses Kreis Stormarn (Auswertungszeitraum 2021-2022) herangezogen. Für ein Bodenrichtwertniveau bis 250 €/m<sup>2</sup> wurde für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke folgende Regressionsformel abgeleitet.

$$\text{Sachwertfaktor} = -0,0003 \times \text{vorl. Sachwert} / 1.000 + 1,5779$$

Gemäß Regressionsformel des Gutachterausschusses in der anzuwendenden Richtwertklasse beträgt der mittlere Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 988.000 € ca. 1,28 entsprechend einem Zuschlag von 28,0% auf den vorläufigen Sachwert.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

Auswertungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass im zweiten Halbjahr 2022 die Marktanpassungsfaktoren aufgrund der konjunkturellen Entwicklung um rd. 15 % zurückgegangen sind. Dieser Umstand ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Weiter handelt es sich nicht um ein klassisches Einfamilienhaus sondern um eine Gründerzeitvilla in überdurchschnittlicher Größe. Für das sehr individuelle Bewertungsobjekt kann der vor genannte Sachwertfaktor deshalb nur bedingt herangezogen werden. Für derartige Objekte ist eine überdurchschnittliche Nachfrage gegeben. Hierfür wird ein Zuschlag i.H.v. ca. 15-20 %, gewählt 20 %, als angemessen geschätzt.

Insgesamt wird ein Abschlag i.H.v. 15 % wegen konjunkturellen Entwicklung gem. Ermittlung des Gutachterausschusses sowie ein Zuschlag i.H.v. 20 % für die überdurchschnittliche Nachfrage des Bewertungsobjekts auf den o.g. Sachwertfaktor geschätzt und in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich ein modifizierter Sachwertfaktor mit  $1,28 \times 0,85 \times 1,2 = 1,31$ .

Aufgrund der abgeleiteten Sachwertfaktoren sowie der individuellen Gegebenheiten des Bewertungsgegenstands wird ein Sachwertfaktor mit rd. 1,30, respektive einem Zuschlag von rd. 30,0% auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt und in Ansatz gebracht.

### Marktanpassung :

|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| vorläufiger Sachwert:                  | 987.849 €   |
| Sachwertfaktor 1,3 (30 %)              |             |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert: | 1.284.204 € |

### 4.4.4 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ( $1.284.204 \text{ €} \times 0,9 = 1.155.784 \text{ €}$ ).

|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert: | 1.155.784 € |
|----------------------------------------|-------------|



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 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, unterstellt, dass bei dem Bewertungsobjekt eine umfassende Modernisierung vorzunehmen ist.

Gemäß Literaturangaben (Baukosten 2024/25 Altbau) wird für Gründerzeithäuser bei einer Vollmodernisierung ein Kostenansatz mit ca. 2.100 - 2.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, i.M. 2.500 €/m<sup>2</sup> angegeben. Für das Bewertungsobjekt wird der Mittelwert mit 2.500 €/m<sup>2</sup> geschätzt und in Ansatz gebracht. Insgesamt ergibt sich somit ein Wertminderungsansatz i. H. v. rd. 965.000 € (2.500 €/m<sup>2</sup> x 386 m<sup>2</sup> = 965.000 €).

Es wird ein Wertabschlag in Höhe von rd. **965.000 €** 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 sowie dem Umstand des sich in Prüfung befindlichen Denkmalschutzstatus sowie dem Brand im Bewertungsobjekt wird abschließend auf den ermittelten Verkehrswert ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -965.000 € |
| (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)   |            |

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| <b>marktangepasster Sachwert:</b> | 190.784 €        |
| <b>rd.</b>                        | <b>191.000 €</b> |



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 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 Gründerzeitvilla

#### Begründung tatsächliche Mieten:

Das Wertermittlungsobjekt steht offensichtlich seit einiger Zeit leer und ist zugewuchert und eingewachsen. Im Jahr 2023 soll es einen Brand im Dachgeschoss des Wohngebäudes gegeben haben und einige Zeit später wurde das Wohngebäude dann eingerüstet und nahezu komplett eingeeplant - vermutlich aus Versicherungsschutzgründen. Eine Nutzung des Wohngebäudes ist daher zzt., angenommen, nicht möglich. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.

#### Tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

| Mieteinheit / Lage                    | Fläche/St.         | Miete (Nettok.) | monatl. | jährl. |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------|---------|--------|
| Villa                                 | 386 m <sup>2</sup> |                 | 0 €     | 0 €    |
| Nebenflächen, Stallgeb./Schuppen etc. | 1 St.              |                 | 0 €     | 0 €    |

**tatsächlicher Ertrag insgesamt:** angenommen Leerstand

#### Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

Der Immobilienverband Nord (IVD Nord) gibt in seinem Immobilienpreisspiegel 2024 für die Stadt Bad Segeberg für freistehende Einfamilienhäuser mit Garage folgende monatliche Mietwerte (Nettokaltmiete) für den Bestand an, die als Orientierungswerte für eine Mietpreisschätzung dienen können:

einfacher Wohnwert: 1.000 € (bezogen auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche)  
mittlerer Wohnwert: 1.400 € (bezogen auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche)  
guter Wohnwert: 1.700 € (bezogen auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche)  
sehr guter Wohnwert: 2.400 € (bezogen auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche)



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

Weiter gibt der IVD Nord für Wohnungsmieten, bezogen auf eine wohnwerttypische Größe von ca. 70 m<sup>2</sup>, folgende monatliche Mietwerte (Nettokaltmiete) für den Bestand an:

einfacher Wohnwert: 9,0 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 mittlerer Wohnwert: 10,0 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 guter Wohnwert: 11,5 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 sehr guter Wohnwert: 13,5 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Für das Bewertungsobjekt erscheint aufgrund der Bauweise und Beschaffenheit, nach unterstellter umfangreicher Modernisierung, eine Miete im Bereich des guten Wohnwerts gem. der o. g. Mietangaben angemessen.

Insgesamt wird ein monatlicher Mietansatz von 12,00 €/m<sup>2</sup> Nettokalt als marktüblich erzielbar geschätzt und in Ansatz gebracht. Die Nebenflächen, Stallgebäude/Schuppen etc. 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.          |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------|
| Villa                                               | 386 m <sup>2</sup> | Ø 12,00 €/m <sup>2</sup>          | 4.632 €        | 55.584 €        |
| Nebenflächen, Stallgeb./Schuppen etc.               | 1 St.              | in der o.g. Gesamtmiete enthalten |                |                 |
| <b>marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:</b> |                    |                                   | <b>4.632 €</b> | <b>55.584 €</b> |

**Jahresrohertrag:** **rd. 55.584 €**

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.



## **Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen**

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### **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.

Der benachbarte Gutachterausschuss Kreis Stormarn gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 für Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser eine mittlere Liegenschaftszinsspanne von 0,55 - 3,88 % an.

Der IVD (Immobilienverband Deutschland) gibt für freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus eine mittlere Liegenschaftszinsspanne von 1,5 - 4,5 % an. Für Villen, große Einfamilienhäuser gibt der IVD eine mittlere Liegenschaftszinsspanne von 1,0 – 3,5 % an, Stand Januar 2025.

Auf Basis der o.g. Liegenschaftszinsangaben sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungstichtag 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### Ertragswertberechnung

**Jahresrohertrag:** **rd. 55.584 €**

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

Verwaltungskosten psch. 1.000,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnfläche  $386 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2$  5.790,00 €

Inst. Kosten rd. 10,4% des Rohertrags 5.790,00 €

Mietausfallwagnis psch. 2,0% 1.111,68 €

entspricht insgesamt -14,2% Bewirtschaftungskosten -7.901,68 €

**Jahresreinertrag:** **47.682 €**

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:

(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3) = 235.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

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

$235.000 \text{ €} \times 3,00\%$  = -7.050 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 40.632 €

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 55 Jahre

Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 26,77

einschl. Abschreibung und 3% Liegenschaftszinssatz

$40.632 \text{ €} \times 26,77$  = 1.087.718,64 €

Ertragswert der baulichen Anlagen: 1.087.719 €

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3) 235.000 €

1.322.719 €

**vorläufiger Ertragswert:** **rd. 1.323.000 €**



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in  
23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ( $1.322.719 \text{ €} \times 0,9 = 1.190.447 \text{ €}$ ).

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert:** 1.190.447 €

### 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: -965.000 €  
(Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

**Ertragswert:** 225.447 €  
**rd. 225.000 €**



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren mit entsprechender Aussagekraft herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 (4) ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmethoden und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit bestimmt. Bei der zu bewertenden Gründerzeitvilla handelt es sich tlw. um ein Objekt wo Erträge im Vordergrund stehen, und tlw. die Eigennutzung im Vordergrund steht. Bezüglich der zu bewertenden Objektart werden daher wie folgt zugeordnet:

- Ertragswertverfahren (EW)      der Gewichtungsfaktor 0,8
- Sachwertverfahren (SW)      der Gewichtungsfaktor 0,8

Die wertrelevanten „Parameter“ und „Daten“ zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren sind so einzustellen, dass die Ergebnisse tatsächlich den Grundstücksmarktverlauf konform „nachzeichnen“. Dies ist aufgrund rechtlicher, vertraglicher und sonstiger Regelungen und im Hinblick auf die Berücksichtigung von Abweichungen bei den „erforderlichen Daten“ immer mit Unsicherheiten behaftet.

Bezüglich der erreichten „Marktkonformität“ der Verfahrensergebnisse werden daher wie folgt zugeordnet:

- Ertragswertverfahren      das Gewicht      0,8
- Sachwertverfahren      das Gewicht      0,8

Das gewogene Mittel der o.a. Verfahren ergibt sich wie folgt:

|             |     |   |     |   |           |   |           |   |               |
|-------------|-----|---|-----|---|-----------|---|-----------|---|---------------|
| Ertragswert | 0,8 | x | 0,8 | = | 0,64      | x | 225.000 € | = | 144.000 €     |
| Sachwert    | 0,8 | x | 0,8 | = | 0,64      | x | 191.000 € | = | 122.240 €     |
| Summe       |     |   |     |   | 1,28      |   |           |   | 266.240 €     |
| Ergebnis    |     |   | rd. |   | 266.240 € | / | 1,28      | = | rd. 208.000 € |

Das gewichtete Ergebnis der verwendeten Wertermittlungsverfahren beträgt rd. **208.000 €**.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 4.6 Ableitung Verkehrswert

#### Ermittelte Werte:

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Bodenwert:                 | 235.000 € |
| marktangepasster Sachwert: | 191.000 € |
| Ertragswert:               | 225.000 € |
| gewichtetes Ergebnis:      | 208.000 € |

#### 4.6.1 Vorläufiger Verkehrswert

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

#### Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung u.a.

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. Weiter ist ein Risikoabschlag wegen des Brands im Gebäude sowie des sich in Prüfung befindlichen Denkmalschutzstatus in Ansatz zu bringen.

Für die nicht vorgenommene Innenbesichtigung sowie des Brands und des in Prüfung befindlichen Denkmalschutzstatus, wird ein Risikoabschlag i.H.v. rd. 62.000 € (ca. 30%) auf den vorläufigen Verkehrswert geschätzt und in Ansatz gebracht.

Damit ergibt sich ein Wert inkl. Berücksichtigung eines Risikoabschlags mit  
 $208.000 \text{ €} \times 0,70 = \text{rd. } 146.000 \text{ €}$ .

#### **vorläufiger Verkehrswert      146.000 €**

(inkl. Risikoabschlag i.H.v. rd. 62.000 € (ca. 30%)  
wegen nicht vorgenommener Innenbesichtigung u.a.)



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 4.6.2 Szenarioberechnung Liquidation und Neubebauung

Der vorläufige Verkehrswert wurde mit rd. **146.000 €** ermittelt (inkl. Risikoabschlag wegen nicht vorgenommener Innenbesichtigung u.a.).

Zu Plausibilisierungszwecken wird dem vorläufigen Verkehrswert eine Szenarioberechnung mit Liquidation (Abbruch) des Bewertungsobjekts für eine Neubebauung des Bewertungsgrundstücks gegenübergestellt.

Für die Berechnung wird der ermittelte Bodenwert für den Bestand angenommen.

Hinweis: Diese Annahme der unterstellten Bebauungsmöglichkeit beruht auf der bauplanungsrechtlichen Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 76 der Stadt Bad Segeberg wo eine Bebauungsmöglichkeit ähnlich dem Bestand für eine Einzelhausbebauung zu Wohnzwecken vorgegeben ist.

Weiter ist der Denkmalschutzstatus in Prüfung, weshalb die Betrachtungsweise für einen Abbruch mit Unsicherheiten behaftet ist. Um ein dezidiertes Ergebnis zu erhalten, wäre hierfür ein entsprechender Bauantrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen; dies ist jedoch nicht Aufgabe und Inhalt einer Verkehrswertermittlung.

#### Bodenwert Neubebauung mit Wohnhaus

Bodenwert (siehe unter Punkt 4.3.1)                      rd. 235.000 €

#### Abbruchkosten:

Gemäß Angaben in der Bewertungsliteratur werden Abbruchkosten i.H.v. ca. 35 €/m<sup>3</sup> Gebäudevolumen geschätzt. Bei überschlägig ermittelten rd. 2.000 m<sup>3</sup> Gebäudevolumen ergeben sich Abbruchkosten in Höhe von rd. 70.000 € (2.000 m<sup>3</sup> x 35 €/m<sup>3</sup> = 70.000 €). Für noch zu entsorgenden Sperrmüll / Einbauten, Tanks, belastetes Material, Außenanlagen, Nebengebäude etc. wird noch ein Zuschlag i.H.v. 30 % geschätzt. Insgesamt werden Freilegungskosten i.H.v. **rd. 91.000 €** (70.000 € x 1,3 = rd. 91.000 €) geschätzt und in Ansatz gebracht.

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Bodenwert:                | 235.000 €        |
| <u>Freilegungskosten:</u> | <u>-91.000 €</u> |
| freigelegter Bodenwert:   | 144.000 €        |

freigelegter Bodenwert für eine Neubebauung                      **rd. 144.000 €**





## **Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen**

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### **4.6.3 Fazit**

Die Werte aus beiden Verfahren (vorläufiger Verkehrswert und Szenarioberechnung für Liquidation und Neubebauung) weisen ein ähnliches Ergebnis aus.

Die Freilegung / Liquidation des Bewertungsgrundstücks ist nur möglich vor dem Hintergrund, dass die Denkmalschutzprüfung negativ ausfällt. Da der Status zum Denkmalschutz bis zum Abschluss dieser Wertermittlung nicht geklärt werden konnte, wird der Verkehrswert aus dem gewichteten Ergebnis des Bestandsobjekts abgeleitet.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 4.7 Verkehrswert / Marktwert

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einer Gründerzeitvilla bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5

Gemarkung Klein Niendorf, Flur 3, Flurstück(e) 284/27

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit

**146.000 €**

in Worten: **Einhundertsechszwanzigtausend 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 9. Oktober 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### **6 Verzeichnis der Anlagen**

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

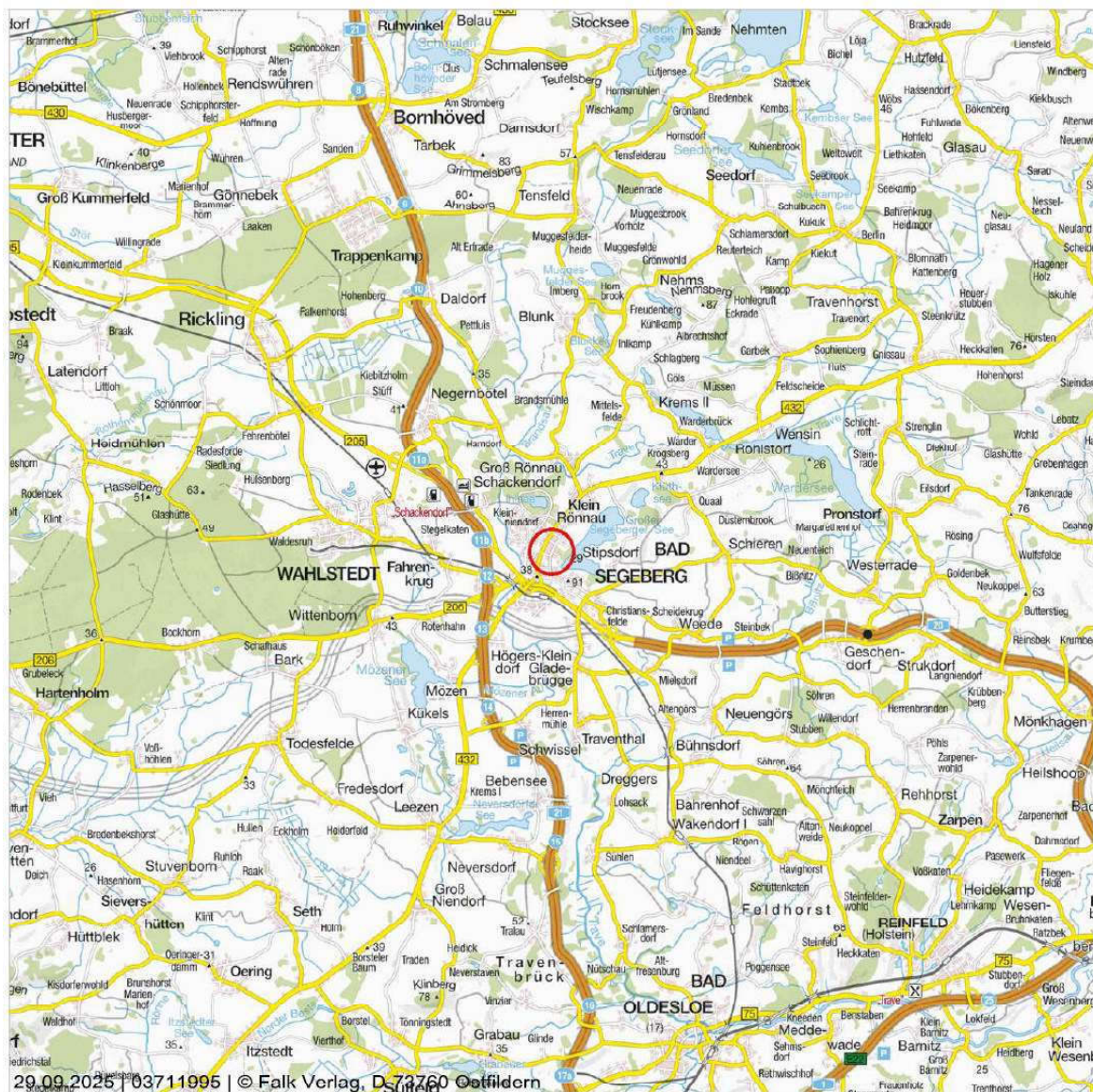
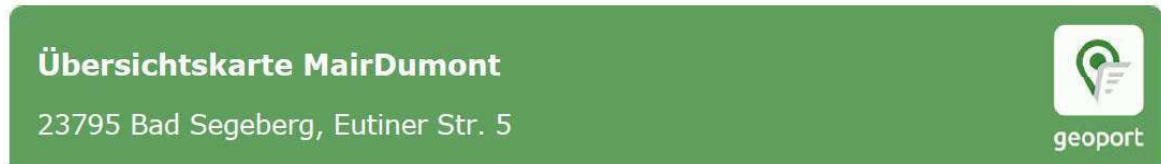
Insgesamt 5 Anlagen mit 11 Seiten.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### 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 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### Regionalkarte MairDumont

23795 Bad Segeberg, Eutiner Str. 5



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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

23795 Bad Segeberg, Eutiner Str. 5



geoport



29.09.2025 | 03711995 | © 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 verzerrungsfreie, 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

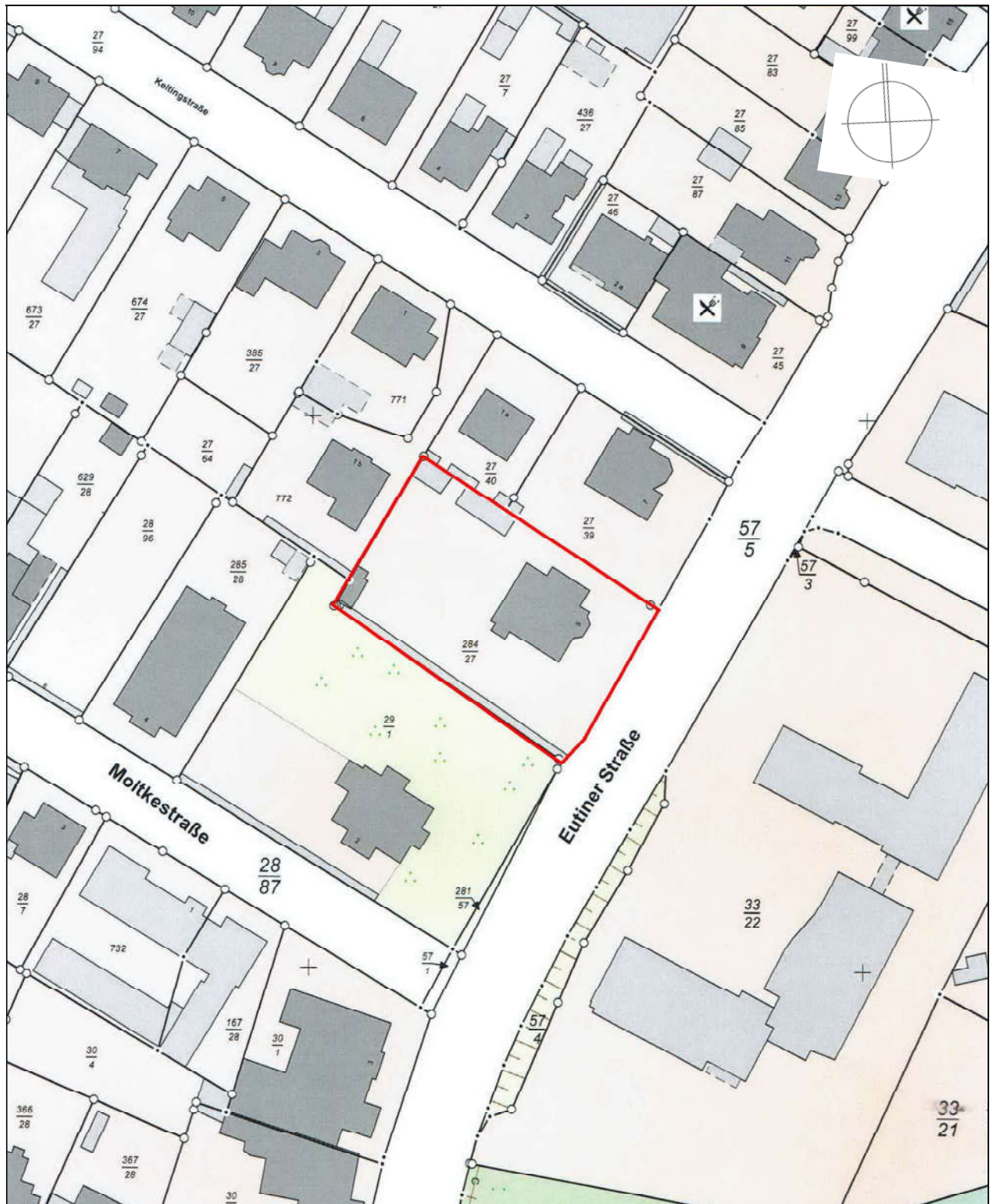
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab)



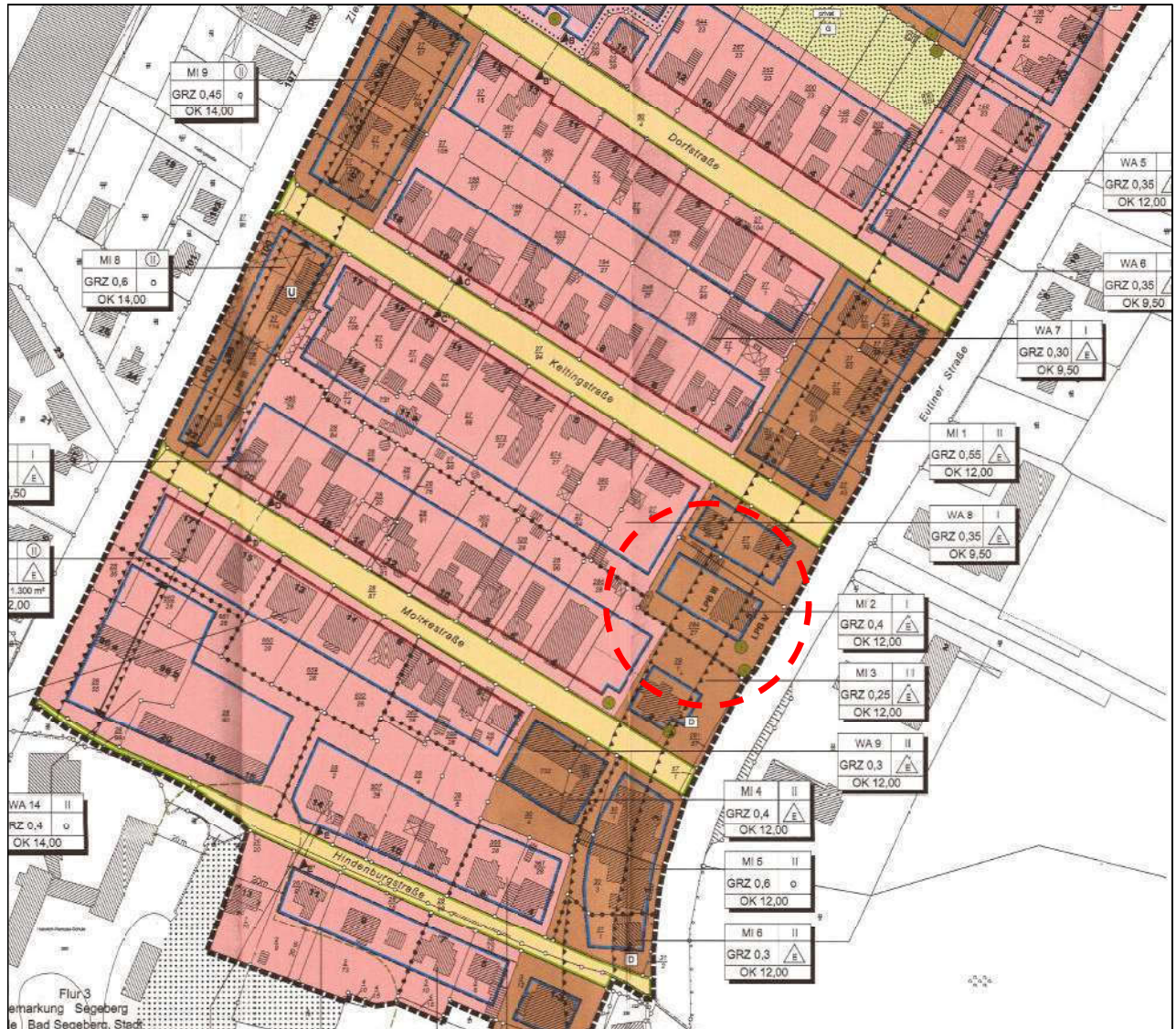




## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### Anlage C – Bebauungsplanausschnitt



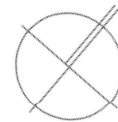
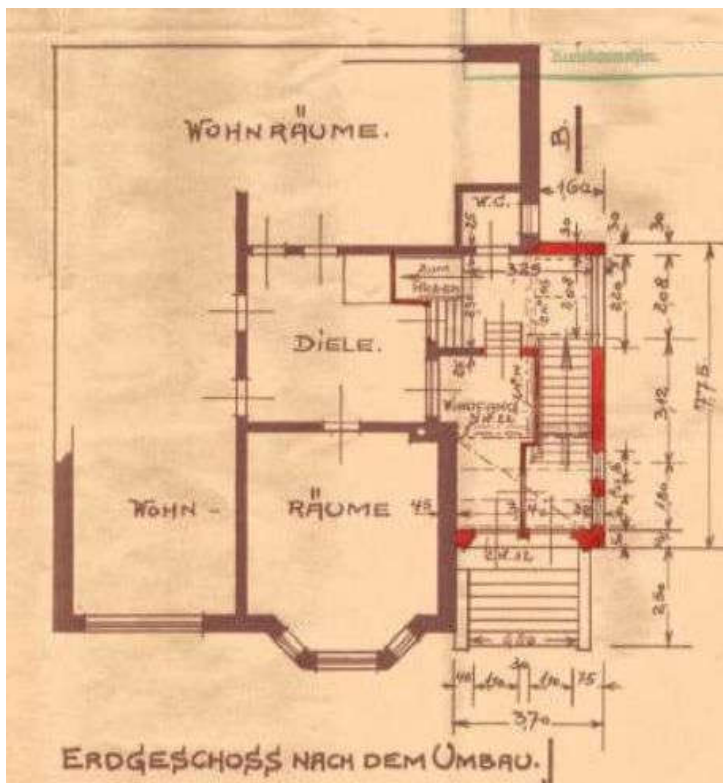
Bebauungsplanausschnitt Nr. 76, Teilbereich A, der Stadt Bad Segeberg



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

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



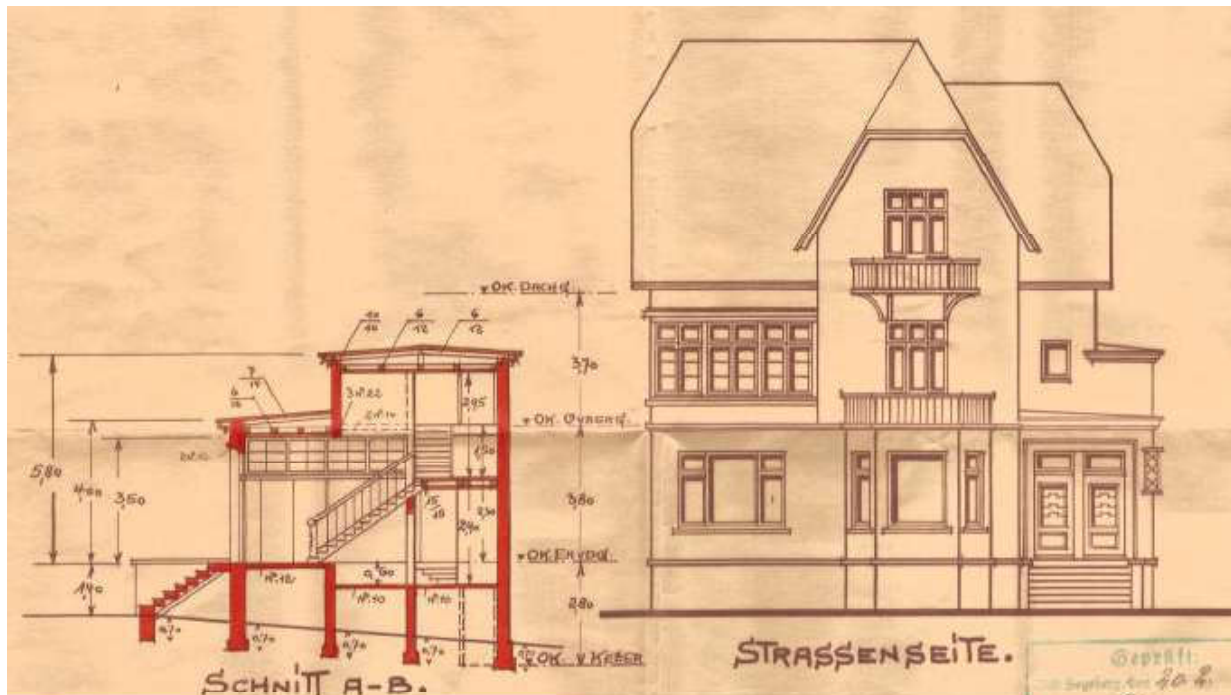
### Grundriss Erdgeschoss mit Treppenhausumbau

(gem. Baugenehmigung vom 20.02.1935 – Anbau/Umbau Treppenhaus – zur Trennung der Eingänge der beiden Wohnungen)

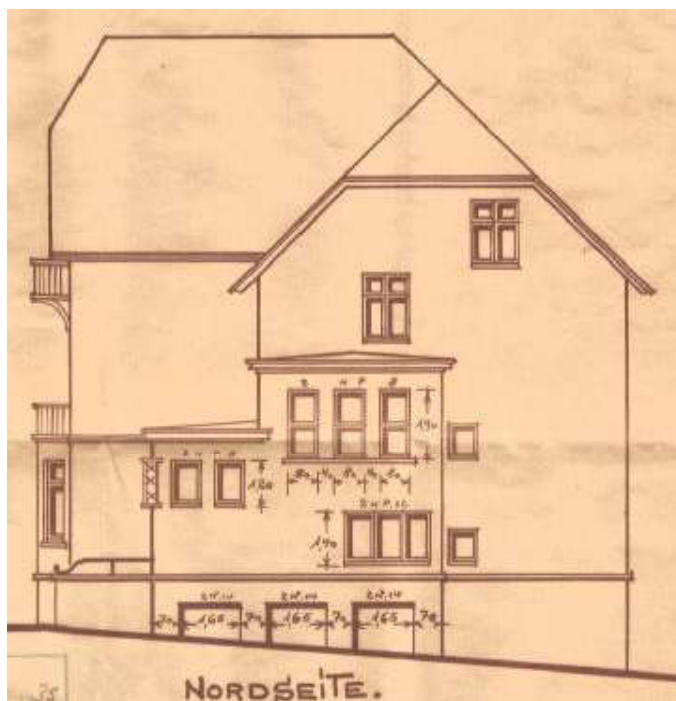


## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306



**Schnitt Treppenhaus und Straßenansicht / Südostansicht**



**Seitenansicht / Nordostansicht**

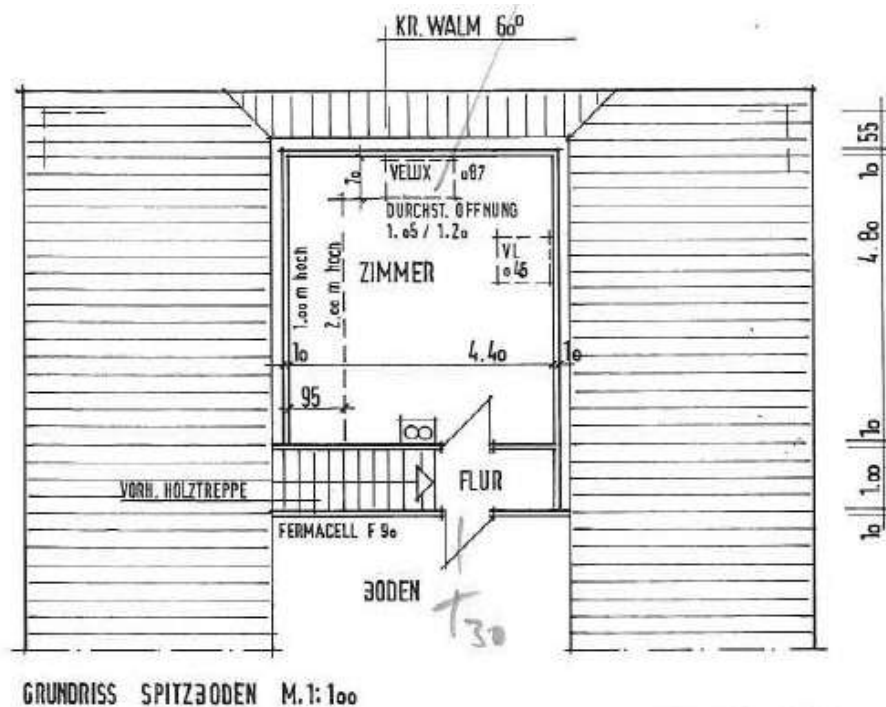
(gem. Baugenehmigung vom 20.02.1935 – Anbau/Umbau Treppenhaus – zur Trennung der Eingänge der beiden Wohnungen)



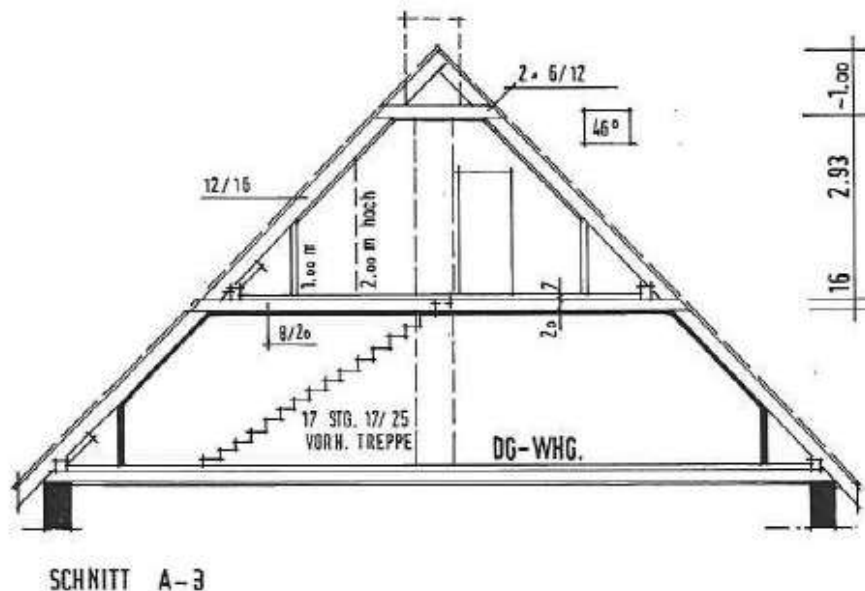


## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306



Genehmigt  
Der Landrat  
des Kreises Segeberg  
Ludwig Beaufelchtafelhörn



### Grundriss Spitzboden und Schnitt Dachgeschoss / Spitzboden

(gem. Baugenehmigung vom 31.01.1994 - Ausbau eines Zimmers im Spitzboden für die Dachgeschosswohnung)



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306

### Anlage E - Objektfotos



Straßensituation Eutiner Straße  
mit Bewertungsobjekt

Blick Richtung Nordosten



Straßensituation Eutiner Straße  
mit Bewertungsobjekt

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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306



Straßenansicht / Seitenansicht Bewertungsobjekt    Blick Richtung Westen



Straßenansicht / Seitenansicht 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, Eutiner Straße 5, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 306



Straßenansicht Bewertungsobjekt  
mit Grundstückszufahrt

Blick Richtung Nordwesten



Detailansicht Bewertungsobjekt  
mit Baumbestand

Blick Richtung Norden