



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18

23795 Bad Segeberg

29. September 2023
AZ 14 K 6/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in
23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2023:

132.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

**Wertermittlungs-
stichtag** 12.09.2023

Ortsbesichtigung 12.09.2023

**Grundstücks-
daten** Gemarkung Segeberg, Flur: 21; Flurstück(e): 11/125, 11/130;
Größe(n): 339 m², 17 m², insgesamt 356 m²;
Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

postal. Anschrift 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b

Eigentümer 1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
- Anteil jeweils 1/2 -

Nutzer Das Wertermittlungsobjekt wird von den Eigentümern zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

**Objekt-
beschreibung** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Reihenmittelhaus mit nichtausgebautem Dachboden, welches ca. 1953 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Fassade ist mit einem Rauputz mit Anstrich versehen, die Fenster sind überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1985), die Holzdachkonstruktion ist als Satteldach ausgeführt mit Ziegeleindeckung.

Die Wohnfläche beträgt gem. Grobmaß am Ortsbesichtigungstermin rd. 50 m² im EG und rd. 51 m² im OG, insgesamt rd. 101 m².

Ausstattung:

Die Beheizung erfolgt auskunftsgemäß über eine gemeinschaftliche Pelletheizung (Baujahr 2022), Sammelheizung zusammen mit den Reihenhäusern Theodor-Storm-Straße 72 a - e und 76 a - d. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. Sanitäre Anlagen im Bad EG und OG in einfacher Ausstattung und Qualität – nicht mehr zeitgemäß (augenscheinlich wurden die Bäder in den 1980er Jahren erneuert). Küchenzeile in einfacher Ausstattung und Qualität älteren Baujahres - aufgrund Alter und Zustand nicht wertrelevant.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Hinweis

Auskunftsgemäß wird von den jeweiligen Eigentümern der Reihenhäuser Theodor-Storm-Straße 72 a - e und 76 a – d ab dem 01.06.2023 jeweils ein Betrag in Höhe von 200 €/Monat für die Heizung, davon 50 €/Monat als Rücklagenbildung, auf ein Gemeinschaftskonto eingezahlt. Die gebildete Rücklage dient der Instandhaltung / Erneuerung der gemeinschaftlich genutzten Heizungsanlage und Abwasserleitungen; zzt. geht die Rücklage auskunftsgemäß gegen 0 €, da im Jahr 2022 eine neue Pelletheizung gekauft wurde. Ein Nachweis über die gezahlten Umlagen und Höhe der gebildeten Rücklage zum Wertermittlungsstichtag wurde dem Sachverständigen auf Nachfrage nicht vorgelegt. Eine vertragliche Vereinbarung der Gemeinschaft o.ä. konnte ebenfalls nicht vorgelegt werden.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem ungepflegten, vernachlässigten Unterhaltungszustand mit vorhandenem Instandhaltungstau.

Ermittelte Werte	Bodenwertanteil:	61.000 €
	marktangepasster Sachwert:	132.000 €
	Ertragswert:	124.000 €
	Verkehrswert (Marktwert):	132.000 €

Dieses Gutachten enthält 46 Seiten und 4 Anlagen mit 22 Seiten. Es wurde in 12 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, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Inhaltsverzeichnis	Seite
0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung	5
1 Allgemeine Angaben	8
2 Grundstücksbeschreibung	10
2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften	10
2.2 Gestalt und Form	11
2.3 Erschließung, Baugrund	11
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1 Grundbuchliche Belange	12
2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	15
2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	15
2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	16
2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	16
3 Gebäudebeschreibung	17
3.1 Art des Gebäudes	17
3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	17
3.1.2 Wohnflächen	21
3.2 Ausführung und Ausstattung	22
3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen	24
3.3 Zustand	24
3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	26
3.5 Allgemeinbeurteilung	26
4 Verkehrswertermittlung	27
4.1 Grundstücksdaten	27
4.2 Auswahl Wertermittlungsverfahren	28
4.3 Bodenwertermittlung	29
4.4 Sachwertermittlung	31
4.4.1 Sachwert Reihenhauses	33
4.4.2 Bruttogrundfläche	33
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	37
4.4.4 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	38
4.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
4.5 Ertragswertermittlung	39
4.5.1 Ertragswert Reihenhauses	40
4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	43
4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
4.6 Verkehrswert / Marktwert	44
5 Literaturverzeichnis	45
6 Verzeichnis der Anlagen	46



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

In der Bauakte der Stadt Bad Segeberg liegt für das Bewertungsobjekt ein Bauschein vom 20.08.1953 vor für den Neubau eines 8- und 10-Familienreihenhauses (Reihenhauszeilen Nr. 72 und 76) nebst gestempelten Planunterlagen. Die Planunterlagen beziehen sich auf die Reihenhauszeile Nr. 76. Für die Reihenhauszeile Nr. 72 liegen in der Bauakte keine Planunterlagen vor. In der Bauakte des Kreises Segeberg liegen für das Bewertungsobjekt keine Unterlagen vor, bis auf einen Bauschein vom 06.09.1971 für den Einbau einer Ölzentralheizungsanlage und Lagerung von 9.855 l Heizöl für die Theodor-Storm-Str. 72+76.

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

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Hinweis: Das Bewertungsobjekt verfügt auskunftsgemäß über eine gemeinschaftliche Heizungsanlage für die Reihenhäuser der Gebäudezeilen Theodor-Storm-Straße 72 a - e und 76 a - d. Die Heizungsanlage (Pelletheizung) soll sich auskunftsgemäß in Haus Nr. 76 d befinden. Auskunftsgemäß wird von den jeweiligen Eigentümern der Reihenhäuser Theodor-Storm-Straße 72 a - e und 76 a - d ab dem 01.06.2023 jeweils ein Betrag in Höhe von 200 €/Monat für die Heizung, davon 50 €/Monat als Rücklagenbildung, auf ein Gemeinschaftskonto eingezahlt. Die gebildete Rücklage dient der Instandhaltung / Erneuerung der gemeinschaftlich genutzten Heizungsanlage und Abwasserleitungen; zzt. geht die Rücklage auskunftsgemäß gegen 0 €, da im Jahr 2022 eine neue Pelletheizung gekauft wurde. Die Schmutzwasserleitungen sollen ca. 2011 erneuert worden sein. Ein Nachweis über die gezahlten Umlagen und Höhe der gebildeten Rücklage zum Wertermittlungstichtag wurde dem Sachverständigen auf Nachfrage nicht vorgelegt. Eine vertragliche Vereinbarung der Gemeinschaft o.ä. konnte ebenfalls nicht vorgelegt werden.

Auskunftsgemäß wurden Fördergelder für die neue Heizungsanlage beantragt. Einige Eigentümer der Reihenhäuser haben für die Heizungsanlage vorab Darlehen gewährt. Nach Eingang der Fördergelder sollen diese Darlehen zurückgezahlt werden.

Bezüglich des Nutzungsrechts der Heizungsanlage für das Bewertungsobjekt sind keine Baulasten, Grunddienstbarkeiten o. ä. im Grundbuch des Bewertungsobjekts eingetragen. Es wird von einer üblichen Nutzungsmöglichkeit, für Reihenhäuser, der Gemeinschaftsheizungsanlage bzw. gemeinschaftliche Schmutz- und Regenwasserleitungen für das Bewertungsobjekt ausgegangen.

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

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

Die Gebäudebeschreibung im Verkehrswertgutachten bezieht sich auf die dominierende Ausstattung - sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit für statische und bautechnische Gegebenheiten des Bewertungsobjekts. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. plausible und schlüssige Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des spezifischen Baujahrs.

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand im Detail sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen. Sollten diesem Gutachten vom Sachverständigen erstellte Aufmasszeichnungen und/oder Flächenberechnungen beigelegt sein, so wird darauf hingewiesen, dass diese auf der Basis eines Grobaufmasses im Zusammenhang mit einer Ortsbesichtigung entstanden sind; insofern können diese Unterlagen kein vollständiges Architektaufmass ersetzen und dürfen deshalb weder als Grundlage für Wohnflächennachweise zur Mietflächenkalkulation noch für Bauantrags- und/oder Planungsvorhaben verwendet werden.

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

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

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

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.

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie, der allgemeinen Energiekrise sowie dem Ukraine Konflikt

Die COVID-19-Pandemie, die allgemeine Energiekrise sowie der Ukraine Konflikt beeinflussen zum Bewertungsstichtag die Gesamtwirtschaft. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der vorgenannten Besonderheiten ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18
23795 Bad Segeberg

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

Auftrag erhalten am: 20. April 2023

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch
einschlägige Fachliteratur
Wertermittlungsrichtlinien
Wertermittlungsverordnung
Grundbuchauszug tlw.
Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch
Baupläne und Unterlagen aus der Bauakte
Auskunft über evtl. bestehende Baulasten
Auskunft des Bauamtes / Gemeinde
zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
Anliegerbescheinigung
Auskunft des Gutachterausschusses
Bodenrichtwerte, Marktberichte,
Sachwertfaktoren
Fotos
örtliche Feststellungen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern; die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für diese Gutachtenerstellung verwendet.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Wertermittlungsstichtag: 12.09.2023

Qualitätsstichtag: 12.09.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 12.09.2023

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 28.07.2023 vom Ortsbesichtigungstermin am 30.08.2023 in Kenntnis gesetzt. Auf Wunsch der Eigentümerin wurde der Besichtigungstermin verschoben und auf den 12.09.2023 festgelegt. Dieser Termin wurde allen Beteiligten mit Schreiben vom 30.08.2023 mitgeteilt. Es konnte an diesem Termin eine Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts stattfinden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Unterzeichner
die Eigentümer



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Bad Segeberg
(rd. 18.221 Einwohner)

Kreis: Segeberg
(rd. 284.988 Einwohner)

Bundesland: Schleswig Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 31.12.2022

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

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil „Südstadt“ von Bad Segeberg, ca. 1,5 km südwestlich des Zentrums von Bad Segeberg.

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

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt; tlw. zweigeschossige Reihenhauseszeilen, tlw. zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhauszeilen.

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

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

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Individualverkehr /
Öffentl. Verkehrsmittel,
Entfernungen:

Die Autobahn A 21 ist in ca. 2 km in westlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle "Bad Segeberg Nord" bzw. "Bad Segeberg Süd"). Die Bundesstraße B 206 ist in ca. 500 m in nördlicher Richtung zu erreichen (Zubringer zur Autobahn A 21/ A 20 sowie Verbindung Itzehoe - Bad Segeberg). Die Autobahn A 7 (Hamburg - Flensburg) ist in ca. 25 km in westlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle Bad Bramstedt). Die Bundesstraße B 432 (Verbindung Hamburg - Lübecker Bucht) ist in ca. 250 m in nordwestlicher Richtung zu erreichen.

- Bushaltestelle ca. 300 m entfernt
- Bahnhof Bad Segeberg ca. 1,5 km entfernt

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

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 3 m (Stellplatzfläche, Flurstück 11/130)
ansonsten Erschließung über Nachbargrundstück der Reihenhauszeile

Abmessungen
Grundstück b/t: i. M. ca. 7,5 m x 47 m (Reihenhausgrundstück)
ca. 3 m x 5 m (Stellplatzfläche)

Anmerkung: längliche, abgeknickte Grundstücksform

Grundstücksgröße insgesamt: 356 m²

Topographische
Grundstückslage: leicht hängig (nach Nordwesten leicht abfallender Garten)

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart: Ortsstraße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut
Fahrbahn geteert
beidseitig Gehwege
einseitig Fahrradweg
Parkbuchten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss elektrischer Strom Wasser Telefon
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung des Wohngebäudes an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze (Reihenhaus).
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	tlw. Holzzaun, tlw. Metallzaun / Hecken, Bewuchs
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkungen:	Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften unterstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793 (Ausdruck vom 18.04.2023) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:	Gemarkung Segeberg, Flur 21, Flurstück 11/125 Gebäude- und Freifläche, Theodor-Storm-Straße 72 b, Größe: 339 m ²
	Gemarkung Segeberg; Flur 21, Flurstück 11/130 Gebäude- und Freifläche, Theodor-Storm-Straße, Größe: 17 m ²
Lfd. Nr. 2 zu 1:	Wegerecht an dem Flurstück 11/115 Flur 21 eingetragen in Bad Segeberg Blatt 4788; Abt. II Nr. 7.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Lfd. Nr. 3 zu 1: Wegerecht an dem Flurstück 11/124 Flur 21 eingetragen in Bad Segeberg Blatt 4792; Abt. II Nr. 2.

Erste Abteilung:

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

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 2: Lastend auf Flurstück 11/125 Flur 21;
Grunddienstbarkeit (Wegerecht am Plattenweg)
für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 11/126 Flur 21 z. Zt. eingetragen in Bad Segeberg Blatt 4794; gemäß § 9 GBO vermerkt; der Höchstbetrag als Wertersatz für den Fall des Erlöschens der Rechte in der Zwangsversteigerung ist auf 153,39 € festgesetzt worden; gleichrangig mit Abteilung II Nr. 3 bis Nr. 4; gem. Bewilligung vom 22.02.1983; eingetragen am 27.01.1984.

Lfd. Nr. 3: Lastend auf Flurstück 11/125 Flur 21;
Grunddienstbarkeit (Wegerecht am Plattenweg)
für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 11/127 Flur 21 z. Zt. eingetragen in Bad Segeberg Blatt 4795; gemäß § 9 GBO vermerkt; der Höchstbetrag als Wertersatz für den Fall des Erlöschens der Rechte in der Zwangsversteigerung ist auf 153,39 € festgesetzt worden; gleichrangig mit Abteilung II Nr. 2 und Nr. 4; gem. Bewilligung vom 22.02.1983; eingetragen am 27.01.1984.

Lfd. Nr. 4: Lastend auf Flurstück 11/125 Flur 21;
Grunddienstbarkeit (Wegerecht am Plattenweg)
für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 11/128 Flur 21 z. Zt. eingetragen in Bad Segeberg Blatt 4796; gemäß § 9 GBO vermerkt; der Höchstbetrag als Wertersatz für den Fall des Erlöschens der Rechte in der Zwangsversteigerung ist auf 153,39 € festgesetzt worden; gleichrangig mit Abteilung II Nr. 2 und Nr. 3; gem. Bewilligung vom 22.02.1983; eingetragen am 27.01.1984.

Lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Entsorgungs- und Begehungsrecht)
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bad Segeberg Blatt 4794; gem. Bewilligung vom 12.03.1984 / 21.03.1984; gleichrangig mit Abteilung II Nr. 6 und Nr. 7; eingetragen am 27.04.1984.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Entsorgungs- und Begehungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bad Segeberg Blatt 4795; gem. Bewilligung vom 12.03.1984 / 21.03.1984; gleichrangig mit Abteilung II Nr. 5 und Nr. 7; eingetragen am 27.04.1984.

Lfd. Nr. 7: Grunddienstbarkeit (Entsorgungs- und Begehungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bad Segeberg Blatt 4796; gem. Bewilligung vom 12.03.1984 / 21.03.1984; gleichrangig mit Abteilung II Nr. 5 und Nr. 6; eingetragen am 27.04.1984.

Nr. 2-7 bei Neufassung der Abteilung und Euro-Umstellung eingetragen am 31.10.2013.

Lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Segeberg, Az.: 14 K 6/23); eingetragen am 14.03.2023.

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.

Anmerkung: Bei den Eintragungen im Grundbuch im Bestandsverzeichnis der lfd.-Nrn. 2zu1 und 3zu1 (begünstigende Wegerechte) handelt es sich um die Erschließungszuwegung zum Bewertungsobjekt an der Vor- und Rückseite des Bewertungsgrundstücks (Hauseingang und rückwärtiger Gartenzugang). Weiter sind in Abt. II, lfd.-Nr. 2-7 Grunddienstbarkeiten (Wegerecht am Plattenweg sowie Entsorgungs- und Begehungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Reihenhäuser Nrn. 72 c-e eingetragen.

Die Eintragungen im Grundbuch im Bestandsverzeichnis lfd.-Nrn. 2zu1 und 3zu1 und in Abt. II, lfd.-Nr. 2-7, dienen der gegenseitigen Sicherung der erforderlichen Erschließung und Nutzung der jeweiligen Reihenhausgrundstücke; diese Eintragungen werden für das Bewertungsgrundstück deshalb als wertneutral angenommen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.05.2023 des Kreises Segeberg, Bau- und Umweltverwaltung, ist im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen, auch nicht auf den Grundstücken für die die begünstigten Wegerechte gelten.
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 18.09.2023).

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche (W)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft per E-Mail der Stadt Bad Segeberg, Sachgebiet Stadtplanung/Liegenschaften/Gebäudeservice, vom 03.05.2023 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, es ist auch keiner in Aufstellung. Das Grundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt (nicht beplanter Innenbereich).
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, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität): baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anlieger-/
Straßenbaubeiträge: Gemäß Auskunft der Stadt Bad Segeberg per Email vom 03.05.2023 sind keine Beiträge offen. Die letzte beitragsfähige Ausbaumaßnahme war in den 1990er Jahren. Seit dem wurden keine Ausbaubeiträge mehr erhoben. Ein Straßenausbau ist nicht vorgesehen. In den nächsten Jahren ist die Umstellung auf LED-Beleuchtung geplant, was zu Anliegerbeiträgen führt. Über die Höhe der Beiträge und Zeitpunkt der Ausführung kann noch keine Aussage getroffen werden. Auf Grundlage der bisherigen Erfahrung werden sich die Beiträge wohl im unteren dreistelligen Bereich befinden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass ansonsten sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Wertermittlungsobjekt wird von den Eigentümern zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) <ul style="list-style-type: none">- zweigeschossig- teilunterkellert- nicht ausgebauter Dachboden- Satteldach
Ursprungsbaujahr:	ca. 1953 Ursprünglich wurden die Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit im EG und OG errichtet.
Modernisierungen:	Gemäß Inaugenscheinnahme am Ortsbesichtigungstermin und ungeprüfter Angabe der Eigentümer wurden folgende wesentliche Modernisierungen vorgenommen: <ul style="list-style-type: none">- ca. 1985 neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung- ca. 1980er Jahre: Erneuerung Bad EG und OG- ca. 2011 Schmutzwasserleitungen erneuert (gemeinschaftlich mit den Reihenhäusern 72 a-e und 76 a-d)- ca. 2019 Dachrinnen und Fallrohre erneuert- ca. 2021 tlw. im EG Fußbodenbelag erneuert (Laminat)- ca. 2021 Regenwasserableitung erneuert mit Sickergrube im Garten (Schacht auf Bewertungsgrundstück)- ca. 2022 neue Pelletheizung (gemeinschaftlich mit den Reihenhäusern 72 a-e und 76 a-d)

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer:

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

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (etwa 65 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter ($2023 - 1953 = 70$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 0 Jahren.

Zum Wertermittlungsstichtag sind tlw. Modernisierungen erfolgt und tlw. sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, die in dieser Wertermittlung als bereits durchgeführt in Ansatz gebracht werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode gem. SW-Richtlinie) eingeordnet. Wenn Modernisierungen schon länger zurückliegen, sind diese gedämpft bzw. gemindert in Ansatz zu bringen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Gemäß SW-Richtlinie / NHK 2010 (Anlage 4)

bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

	Punkte max	Punkte tats.
1 Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
2 Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
3 Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
4 Verbesserung der Heizungsanlage mit Heizkörpern etc.	2	1,5
5 Wärmedämmung der Außenwände	4	
6 Modernisierung von Bädern, WC's etc.	2	
7 Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken und Fußböden und Treppen)	2	
8 wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	

Summe

2,0

unterstellte Modernisierungsmaßnahmen:

	Punkte max	Punkte tats.
1 Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
2 Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
3 Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
4 Verbesserung der Heizungsanlage mit Heizkörpern etc.	2	
5 Wärmedämmung der Außenwände	4	
6 Modernisierung von Bädern, WC's etc.	2	2
7 Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken und Fußböden und Treppen)	2	2
8 wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	

Summe

4,5

Summe gesamt

6,5

Hieraus ergeben sich insgesamt 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl kann die Restnutzungsdauer gemäß nachfolgender Tabelle geschätzt werden:



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

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

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre), dem ermittelten Modernisierungsgrad und dem Gebäudealter wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Basis der vorstehenden Tabelle von **rd. 25 Jahren** geschätzt und in Ansatz gebracht.

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der geschätzten Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (65 Jahre – 25 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 40 Jahre =) 1983.

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

3.1.2 Wohnflächen

Wohnflächenermittlung

(gem. überschlägigem Grobaufmaß am Ortsbesichtigungstermin)

Erdgeschoss

Flur 1	1,17 m x	3,60 m =	4,21 m ²
Flur 2	1,55 m x	2,48 m	
	- 0,37 m x	0,37 m =	3,71 m ²
Bad	2,46 m x	2,00 m	
	- 0,38 m x	0,38 m =	4,78 m ²
Küche	2,72 m x	3,67 m =	9,98 m ²
Essen	3,10 m x	3,70 m =	11,47 m ²
Wohnen	4,34 m x	3,70 m =	16,06 m ²
Summe EG			<u>50,21 m²</u>

Obergeschoss

Flur 1	1,63 m x	1,10 m =	1,79 m ²
Flur 2	1,53 m x	2,44 m	
	- 0,37 m x	0,37 m =	3,60 m ²
Abstell (ehem. Küche)	2,01 m x	2,46 m	
	- 0,38 m x	0,38 m =	4,80 m ²
Zimmer	3,70 m x	2,76 m =	10,21 m ²
Zimmer	3,70 m x	3,12 m =	11,54 m ²
Zimmer	3,70 m x	4,34 m =	16,06 m ²
Bad	1,93 m x	1,08 m	
	+ 0,90 m x	1,00 m =	2,98 m ²
Summe OG			<u>50,98 m²</u>

Wohnfläche insgesamt:

101,19 m²
rd. 101 m²

Die Wohnfläche ist gemäß überschlägigem Grobaufmaß am Ortsbesichtigungstermin ermittelt und anhand der vorhandenen Planunterlagen plausibilisiert worden und dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt.

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, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Angaben und Hinweisen am Ortsbesichtigungstermin sowie aus den Unterlagen der Bauakte)

Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Fundamente:	Stampfbeton	
Umfassungswände:	KG:	Stampfbeton
	EG / OG:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Rauputz mit Anstrich	
Sockel:	Putz mit Anstrich	
Kamin / Schornstein:	Klinker	
Innenwände:	massiv	
Geschossdecken:	KG:	Beton
	EG / OG:	"Paßbau-Decke" (Platten- oder Rippendecke)
Treppen:	Geschosstreppe:	Massivholztreppe mit Holzstabgeländer und Teppichstufenmatten
	Kellertreppe:	einfache Holztreppe ohne Setzstufen
	Dachboden:	Holzeinschubtreppe
Bodenbeläge:	EG:	tlw. Laminat, tlw. PVC, Bad mit Fliesenbelag
	OG:	tlw. Teppichbelag, tlw. Laminat, Bad mit Fliesenbelag
	KG:	Beton
Wand- und Deckenansichten:	Wand- und Deckenflächen überwiegend Raufasertapete mit Anstrich.	
	Bad EG:	ca. 2 m hoch gefliest
	Bad OG:	ca. 2 m hoch gefliest



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

	Küche:	tlw. Fliesenspiegel an Objektwand
Fenster:		Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1985)
	Fensterbänke:	Kunststeinplatten o. ä.
	Sohlbänke:	Aluminium
	Rollläden:	nicht vorhanden
Türen:		Hauseingangstür: Holz mit Lichtausschnitten
	Innentüren:	einfache Holztüren in Holzzargen
	Terrassentür:	wie Fenster
	Kellertüren:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:		einfache Ausstattung
Sanitäre Installation:	Bad EG:	Stand - WC Waschbecken Badewanne
	Ausstattung:	Einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär- objekte, natürliche Entlüftung (augenscheinli- che wurde das Bad in den 1980er Jahren erneu- ert).
	Bad OG:	Stand - WC Waschbecken Dusche
	Ausstattung:	Einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sani- tär- objekte, natürliche Entlüftung (augenscheinli- che wurde das Bad in den 1980er Jahren erneu- ert).
Küchenausstattung:		Einbauküche in einfacher Ausstattung und Qualität, augenscheinlich Baujahr ca. 1980er Jahre.
Hinweis:		Ursprünglich bestand das Bewertungsobjekt aus zwei Wohneinheiten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

mit jeweils einer Küche im EG und OG. Im OG ist, soweit ersichtlich, noch die Gasterme und Fliesenspiegel sowie die Speisekammer der ehemaligen Küche vorhanden.

Heizung: Pelletheizung (Baujahr 2022)
Die Heizungsanlage befindet sich gem. Auskunft der Eigentümer in Haus Nr. 76 d und beheizt die Gebäude der zwei Reihenhauszeilen Theodor-Storm-Straße 72 a - e und 76 a - d (siehe Ausführung unter Punkt 0 dieser Wertermittlung).

Überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden.

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer

Dach

Dachkonstruktion: Holzdachkonstruktion

Dachform: Satteldach ohne Aufbauten

Dacheindeckung: Ziegeleindeckung

Dachrinnen
und Fallrohre: Zinkblech

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- keine wertrelevanten bzw. im NHK-Ansatz enthalten

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

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

- div. Verfärbungen / Schimmelbildung an den Wandflächen und Deckenflächen im überwiegenden Teil des Gebäudes mit tlw. Tapetenablösung, Rissbildung; besonders stark ausgeprägt im Bad EG und Küche EG sowie Raum der ehem. Küche im OG
- insgesamt allgemeine malermäßige Überarbeitung erforderlich.
- Eingangstür überarbeitungsbedürftig
- Bodenbeläge tlw. erneuerungsbedürftig
- allgemeine Abnutzungsspuren vorhanden
- im KG baujahrestypische Putz- / Farbabplatzungen und Verfärbungen, tlw. schwarze Verfärbungen an den Außenwänden
- sanitäre Anlagen in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand, tlw. verdreckt, tlw. schwarze Verfärbungen im Fugenbereich der Fliesen und Badewanne
- Einbauküche in einem schlechten Unterhaltungszustand
- partielle Farbablösungen der Fassade, tlw. Verfärbungen an der Fassade
- Schornsteinkopf (außen) Fugen- / Klinkerabplatzungen
- Firstdachziegel stellenweise abgeplatzt
- Terrassenbelag vermoost
- zwei Fensterscheiben sind „blind“
- sichtbare Abwasserleitungen im KG tlw. überaltert
- Holzschädlingsbefall mit Fraßmehlspuren an der Holzterrasse zum KG vorhanden
- Entfernung (Rückbau) der Gastherme und Fliesenspiegel sowie Speisekammer in der ehemaligen Küche im OG, da das Reihenhaus nur noch als eine Wohneinheit genutzt wird.

Wirtschaftliche Wertminderung: Bäder und Kücheneinrichtung nicht mehr zeitgemäß, im Raum der ehem. zweiten Küche im OG noch Gastherme, Fliesenspiegel und Speisekammer vorhanden.

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

Sonstige Besonderheiten: Ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung wurde nicht vorgelegt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Allgemeine Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten wird die Funktionalität unterstellt.

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

- **Blech-Gartenhaus** im Terrassenbereich mit ca. 3 m²
Grundfläche – aufgrund Alter und Zustand nicht wertrelevant

Außenanlagen:

- Kanalanschluss
- Pflanzungen und Rasenflächen, tlw. Baumbestand
- Terrasse mit Waschbetonplatten
- Zuwegung mit Betonsteinverbundpflaster

Einfriedung:

- tlw. Holzzaun, tlw. Metallzaun
- Hecken, Bewuchs

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem ungepflegten, vernachlässigten Unterhaltungszustand mit vorhandenem Instandhaltungsstau.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b

Gemarkung Segeberg

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
21	11/125, 11/130	339 m ² , 17 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 356 m²

zum Wertermittlungsstichtag: 12.09.2023

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, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

4.2 Auswahl Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

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.

Bodenwertermittlung des Bewertungsobjektes

Gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Segeberg beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022

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

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

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksbezugsgröße	= 250 m ²



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Begründung zum Bodenrichtwert

Der gegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 250 m² großes Grundstück für den individuellen Wohnungsbau (Reihenhäuser) in der betreffenden Richtwertzone.

Zum Bewertungsgegenstand gehören zwei Flurstücke, Flurstück 11/125 (Reihenhausgrundstück) und Flurstück 11/130 (Pkw-Stellplatz). Das Reihenhausflurstück und das Stellplatzflurstück bilden eine gemeinsame wirtschaftliche Einheit. Das Stellplatzflurstück wird mit dem gleichen Bodenwert wie das Reihenhausflurstück bewertet. Der Gutachterausschuss hat für derartige Stellplatzflächen keine eigenen Bodenrichtwerte abgeleitet.

Gem. der Umrechnungstabelle vom Gutachterausschuss zur Umrechnung wegen unterschiedlicher Grundstücksgrößen ergibt sich für das Bewertungsgrundstück mit 356 m² ein extrapoliertes Umrechnungsfaktor von ca. 0,9, entsprechend einem Abschlag von ca. 10 % je Quadratmeter Grundstücksfläche. Weiter wird ein Abschlag mit 5 % wegen der straßennahen Lage in Ansatz gebracht. Weitere Zu- oder Abschläge werden als nicht erforderlich erachtet.

Somit ergibt sich folgender modifizierter Bodenrichtwert: $200 \text{ €/m}^2 \times 0,9 \times 0,95 = 171,00 \text{ €/m}^2$.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2023 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

$356 \text{ m}^2 \times 171 \text{ €/m}^2 = 60.876 \text{ €}$

Bodenwert:

rd. 61.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

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 Gesamterstellungswert 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, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

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, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

4.4.1 Sachwert Reihenhaus

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

4.4.2 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche gem. Planunterlagen und überschlägiger Überprüfung

Doppelhaushälfte

Kellergeschoss	7,835 m x	4,025 m =	31,54 m ²
Erdgeschoss	7,835 m x	7,90 m =	61,90 m ²
Obergeschoss	7,835 m x	7,90 m =	61,90 m ²
Dachgeschoss	7,835 m x	7,90 m =	61,90 m ²
Bruttogrundfläche Gesamt		rd.	217 m²

Baujahr (fiktiv):	1983
Gesamtnutzungsdauer:	65
Restnutzungsdauer:	25 Jahre



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

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

Einstufung des Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL / NHK 2010						
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23%
Dach		2,0				15%
Fenster und Außentüren		2,0				11%
Innenwände und -türen	1,5					11%
Deckenkonstruktion und Tre		2,5				11%
Fußböden		2,0				5%
Sanitäreinrichtungen			3,0			9%
Heizung			3,0			9%
sonstige technische Einricht		2,0				6%
Typ 3.12	505 €	560 €	640 €	775 €	965 €	
Gebäudestandard Bewertungsobjekt						1,95
						563,13 €

Einstufung des Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL / NHK 2010						
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23%
Dach		2,0				15%
Fenster und Außentüren		2,0				11%
Innenwände und -türen	1,5					11%
Deckenkonstruktion und Tre		2,5				11%
Fußböden		2,0				5%
Sanitäreinrichtungen			3,0			9%
Heizung			3,0			9%
sonstige technische Einricht		2,0				6%
Typ 3.32	545 €	605 €	695 €	840 €	1.050 €	
Gebäudestandard Bewertungsobjekt						1,95
						609,05 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Ausstattungsstandard: 1,95
NHK-Typ 3.12; Reihemittelhäuser, KG, EG, OG, nicht ausgeb. DG
NHK-Typ 3.32; Reihemittelhäuser, nicht unterkellert, EG, OG, nicht ausgeb. DG

Aufgrund der Teilunterkellerung werden die NHK-Typen 3.12 und 3.32 gewichtet in Ansatz gebracht. Das Bewertungsobjekt ist etwa zu 50 % unterkellert, daher werden die beiden Gebäudetypen für die Ermittlung der Normalherstellungskosten jeweils zur Hälfte in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich folgender NHK-Ansatz: $563,13 \text{ €/m}^2 \times 0,5 + 609,05 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 586,09 \text{ €/m}^2$ BGF; rd. 590 €/m² BGF.

Ansatz: **590 €/m² BGF**

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

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

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

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: 590 €/m²
(inkl. Baunebenkosten)

Baupreisindex zum Stichtag 12.09.2023 (Index II/ 2023) 1,779
(Basisjahr 2010 = 100)

Normalherstellungskosten: 1.050 €/m²
zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2023

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: 227.850 €
(1.050 € x 217 m² BGF)

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

Außenanlagen: 6.836 €
(3% der Herstellungskosten)

Zwischensumme: 234.686 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in
23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Wertminderung wegen Alters (linear):		-144.332 €
Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre		
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 25 Jahre		
rd. 61,5% des Herstellungswertes		
Alterswertminderungsfaktor = 0,385		
 Zwischensumme:		 90.354 €
 Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen: (im NHK-Ansatz enthalten oder nicht wertrelevant)		
Insgesamt besondere Bauteile und Einrichtungen:	Zeitwert psch.:	0 €
 Wert der baulichen Anlagen:		90.354 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3)	rd.	61.000 €
vorläufiger Sachwert:		<u>151.354 €</u>
	rd.	151.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt

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

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

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

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

Begründung Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

Der Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktor wird deshalb auf Basis des von Sprengnetter Wertermittlungsforum in Sprengnetter Marktdaten entwickelte Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet. Der Sachwertfaktor wird nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke angegeben, wird aber auch für das Bewertungsobjekt als anwendbar erachtet.

Gemäß der oben genannten Untersuchung beträgt der mittlere orts- und stichtagsbezogene Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 151.000 € ca. 1,44 entsprechend einem Zuschlag von 44,0% auf den vorläufigen Sachwert.

Aufgrund der abgeleiteten Sachwertfaktoren sowie der individuellen Gegebenheiten des Bewertungsgegenstands mit unterdurchschnittlichem Gesamteindruck wird ein Sachwertfaktor mit einem zusätzlichen Abschlag von 5 % geschätzt und als angemessen erachtet ($1,44 \times 0,95 = 1,37$). Der Sachwertfaktor mit rd. 1,37, respektive einem Zuschlag von 37,0% auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt und in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert: 151.354 €

Sachwertfaktor 1,37 (37 %)

marktangepasster vorläufiger Sachwert: 207.355 €

4.4.4 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt (207.355 € x 0,9 = 186.620 €).

marktangepasster vorläufiger Sachwert (Faktor 0,90): 186.620 €

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.

Für die unter Punkt 3.3 aufgeführten Bauschäden/-mängel u. unterlassene Instandhaltungsarbeiten u.a. und Erneuerung der nicht mehr zeitgemäßen Bäder wird insgesamt ein Wertabschlag in Höhe von rd. **55.000 €** 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -55.000 €
(Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

marktangepasster Sachwert: 131.620 €
rd. **132.000 €**



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

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, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

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 Reihenhaus

Begründung tatsächliche Mieten:

Das Wertermittlungsobjekt wird von den Eigentümern zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

Tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Reihenmittelhaus	101 m ²		0 €	0 €
Stellplatz im Freien	1 St.		0 €	0 €
tatsächlicher Ertrag insgesamt:		eigengenutzt		0 €

Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

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

Der Immobilienverband Nord (IVD Nord) gibt in seinem Immobilienpreisspiegel 2022 für Bad Segeberg für Reihenhäuser ohne Garage folgende monatliche Mietwerte (Nettokaltmiete) für den Bestand an:

einfacher Wohnwert: 725 € (bezogen auf ca. 90 m² Wohnfläche)
mittlerer Wohnwert: 875 € (bezogen auf ca. 110 m² Wohnfläche)
guter Wohnwert: 1.095 € (bezogen auf ca. 130 m² Wohnfläche)

Diese Angaben sind aufgrund nur weniger Differenzierungen in Lage sowie Ausstattung mit Unsicherheiten behaftet, und deshalb nur als Grundlage einer Mietpreisschätzung verwendbar.

Für das zu bewertende Reihenhaus erscheint aufgrund der Lage und Größe sowie Baujahr eine Miete im Bereich des einfachen bis mittleren Wohnwerts gem. der o. g. Mietangaben angemessen.

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Reihenhäuser wie das vorliegende Bewertungsobjekt werden auf dem Mietmarkt üblicherweise nicht nach Wohnfläche pro Quadratmeter, sondern zu Pauschalmietten vermietet. Insgesamt wird ein monatlicher Mietansatz von rd. 900 € Nettokalt als marktüblich erzielbar geschätzt und in Ansatz gebracht. Für den Pkw-Stellplatz im Freien wird ein monatlicher Mietansatz mit 25 € geschätzt und in Ansatz gebracht. Der Keller sowie Garten-/ Grundstücksfreiflächen werden nicht separat in Ansatz gebracht und sind in dem geschätzten Mietansatz berücksichtigt und enthalten.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Reihenmittelhaus	101 m ²		900 €	10.800 €
Stellplatz im Freien	1 St.		25 €	300 €
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			925 €	11.100 €

Jahresrohertrag: **rd. 11.100 €**

Die Nettokaltmiete versteht sich ohne umlagefähige Betriebskosten, Grundsteuer und Versicherungen, die gem. II. BV von Mietern zusätzlich zur Nettokaltmiete getragen werden. Die geschätzten Mietansätze haben keinen Einfluss auf ggf. abzuschließende Mietverträge und sind auch nicht geeignet, Mieterhöhungen zu begründen. Ein Anspruch auf Durchsetzbarkeit einer bestimmten Miethöhe im Objekt gegenüber dem Sachverständigen leitet sich hieraus nicht ab.

Begründung gewählter Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes sollte dem Sachverständigen im Idealfall von den zuständigen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden. Im vorliegenden Fall hat der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Segeberg keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht.

Deshalb werden die Liegenschaftszinsempfehlungen des IVD (Immobilienverband Deutschland) betrachtet. Für nicht freistehende Einfamilienhäuser, Doppel-/Reihenhäuser gibt der IVD eine mittlere Liegenschaftszinsspanne von 1,5 - 4,5 % an, Stand Januar 2023.

Auf Basis der o.g. Liegenschaftszinsangaben sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungsstichtag ein Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,50% als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag: rd. 11.100 €

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

Verwaltungskosten psch. 300,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnfläche 101 m² x 15,00 €/m² 1.515,00 €

Stellplatz 1 St. x 1 St. 30,00 €

Inst. Kosten rd. 13,9% des Rohertrags 1.545,00 €

Mietausfallwagnis psch. 2,0% 222,00 €

entspricht insgesamt -18,6% Bewirtschaftungskosten -2.067,00 €

Jahresreinertrag: 9.033 €

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:
(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3) = 61.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist)
61.000 € x 2,50% = -1.525 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 7.508 €

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 25 Jahre

Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 18,42

einschl. Abschreibung und 2,5% Liegenschaftszinssatz

7.508 € x 18,42 = 138.297,36 €

Ertragswert der baulichen Anlagen: 138.297 €

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3) 61.000 €

199.297 €

vorläufiger Ertragswert: rd. 199.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt (199.297 € x 0,9 = 179.367 €).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert (Faktor 0,90): 179.367 €

4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Siehe Punkt 4.4.5 in diesem Gutachten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
(Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung) -55.000 €

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

Ertragswert: 124.367 €
rd. **124.000 €**



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

4.6 Verkehrswert / Marktwert

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

Ermittelte Werte:

Bodenwertanteil:	61.000 €
marktangepasster Sachwert:	132.000 €
Ertragswert:	124.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b

Gemarkung Segeberg, Flur 21, Flurstück(e) 11/125, 11/130

wird zum Wertermittlungstichtag 12.09.2023 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit rd.

132.000 €

in Worten: **Einhundertzweiunddreißigtausend 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 29. September 2023

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, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

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 - 24. Auflage 2020/21

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGB I 2003, 2346)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 zuletzt geändert durch 5. ÄndVO vom 23.07.1996

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; Obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung (2)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Grundrisse, Ansichten, Schnitt (3)
Anlage D	Objektfotos (16)

Insgesamt 4 Anlagen mit 22 Seiten.




Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

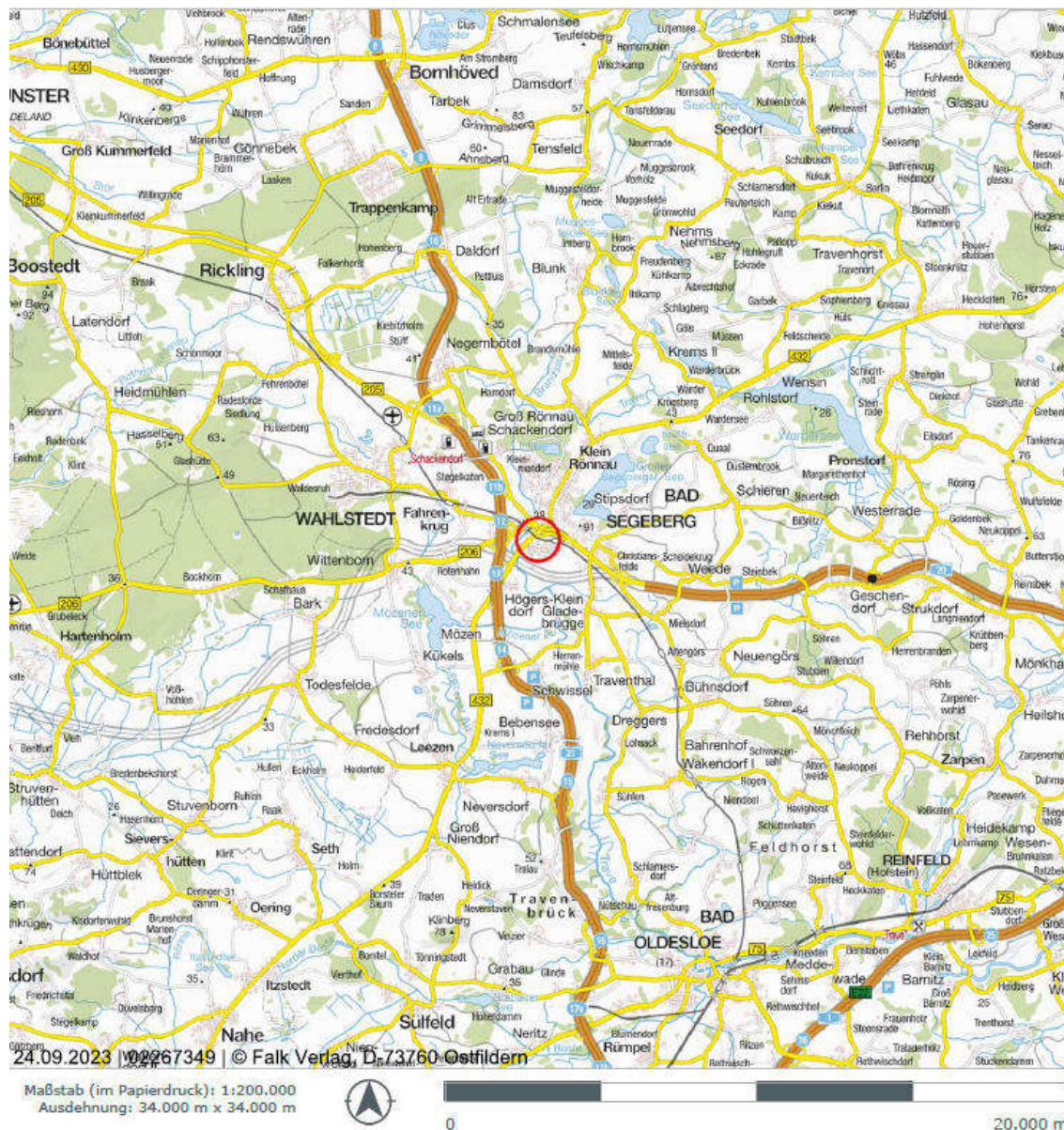
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Anlage A - Kartografische Darstellung

Übersichtskarte MairDumont
23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b



geoport



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

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

Quellenquelle

IAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Sturm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Regionalkarte MairDumont

23795 Bad Segeberg, Theodor-Sturm-Str. 72 b



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

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: 2023

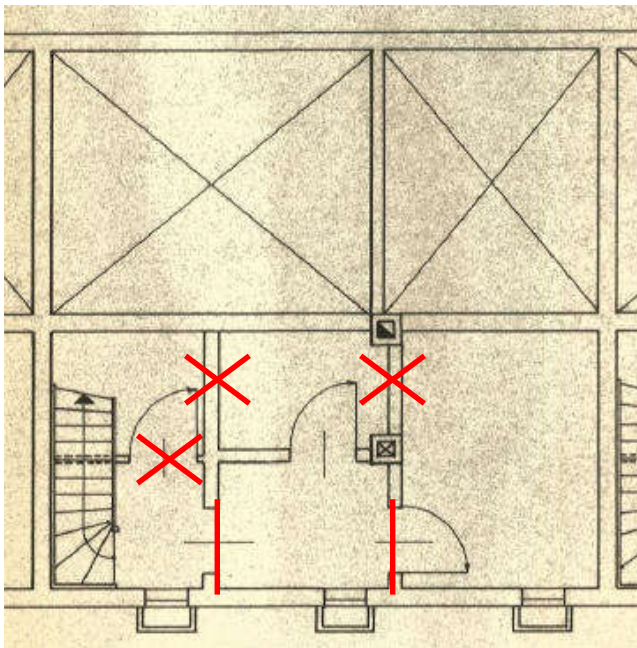


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

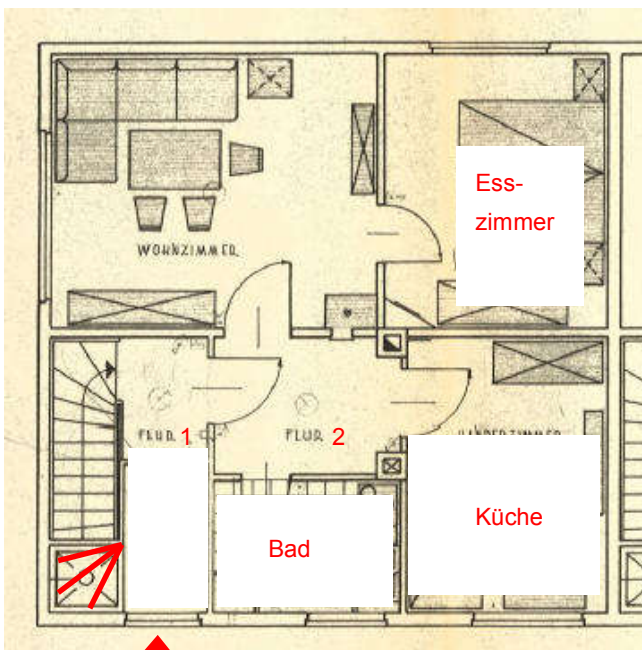
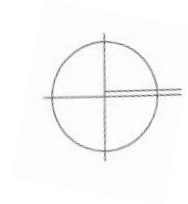
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

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

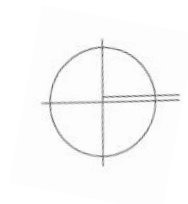
(Planunterlagen aus der Bauakte, die Zeichnungen beziehen sich auf ein 8 - Familienhaus (Reihenhauszeile Theodor-Storm-Straße Nr. 76 a-d) Planunterlagen für die Nr. 72 a-d lagen in der Bauakte nicht vor) Wesentliche Abweichungen zu den Gegebenheiten in der Örtlichkeit des Bewertungsobjekts (Reihenmittelhaus Nr. 72b) sind in den Planunterlagen einskizziert – ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit.



Grundriss Kellergeschoss (Teilkeller)



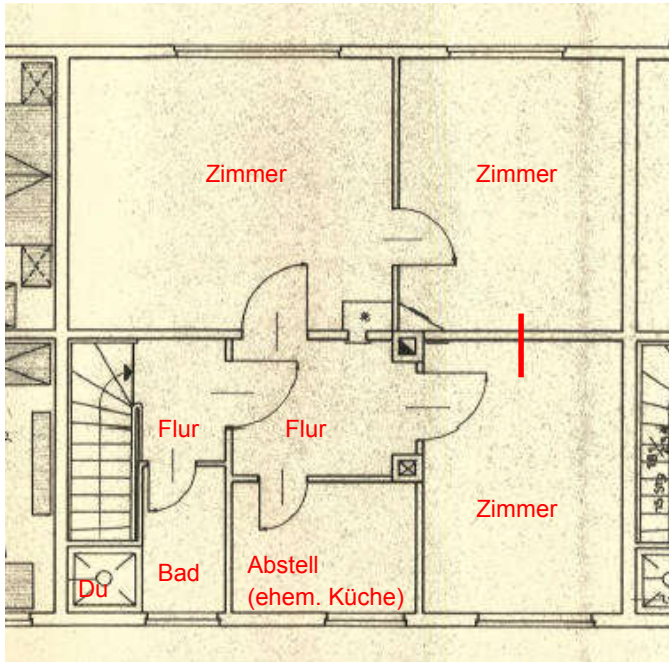
Grundriss Erdgeschoss



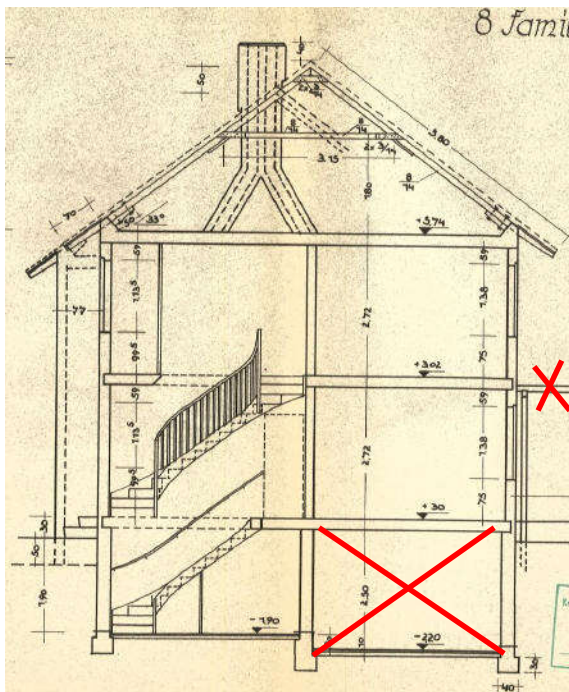


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Grundriss Obergeschoss

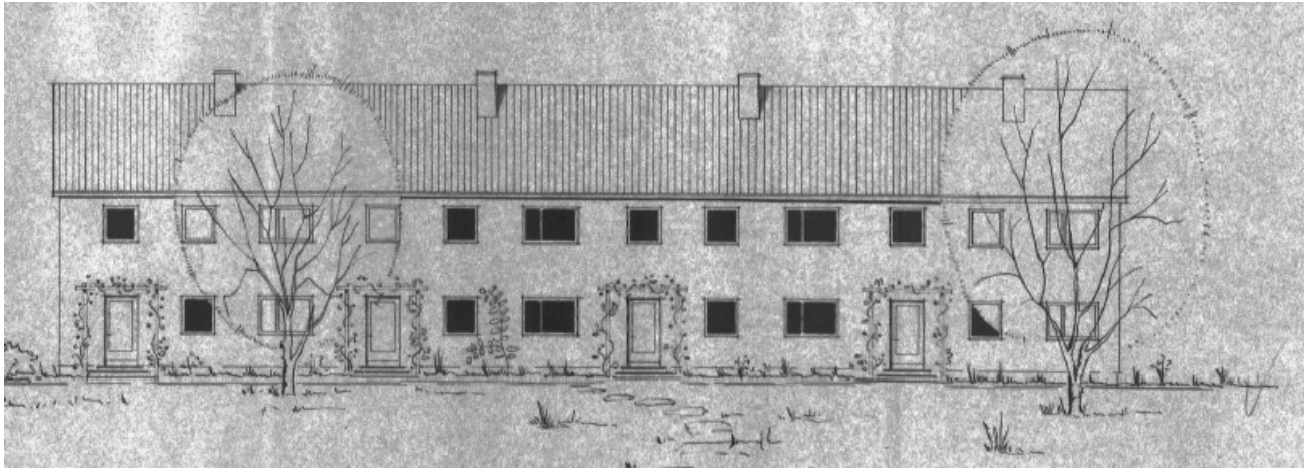


Schnitt Reihenhauszeile (exemplarisch)

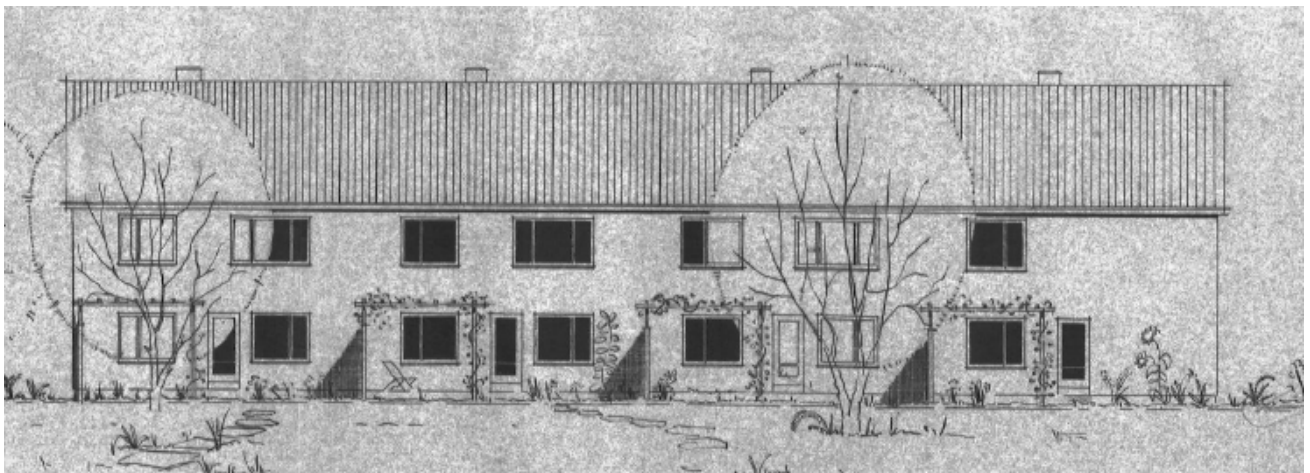


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Eingangs- / Ostansicht (exemplarisch)



Rück- / Westansicht (exemplarisch)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Anlage D - Objektfotos



Straßensituation Theodor-Storm-Straße

Blick Richtung Nordwesten mit
Zugang zur Reihenhauszeile
Nr. 72 a-e



Straßensituation Theodor-Storm-Straße

Blick Richtung Südosten
mit Reihenhauszeile
Nr. 72 a-e mit Bewertungsobjekt



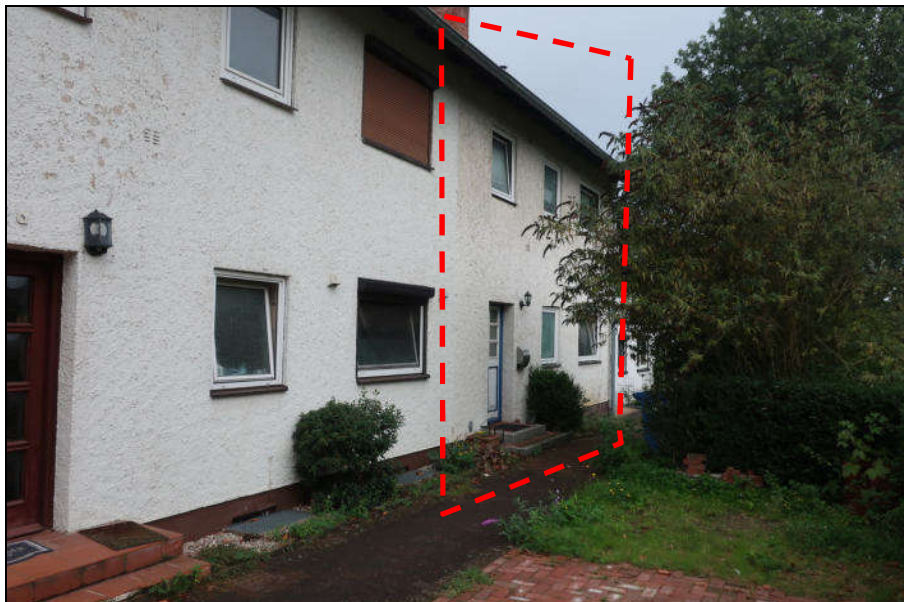
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Sturm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Straßenansicht Theodor-Sturm-Straße mit
Zuwegung zu Nr. 72 a-e

Blick Richtung
Norden



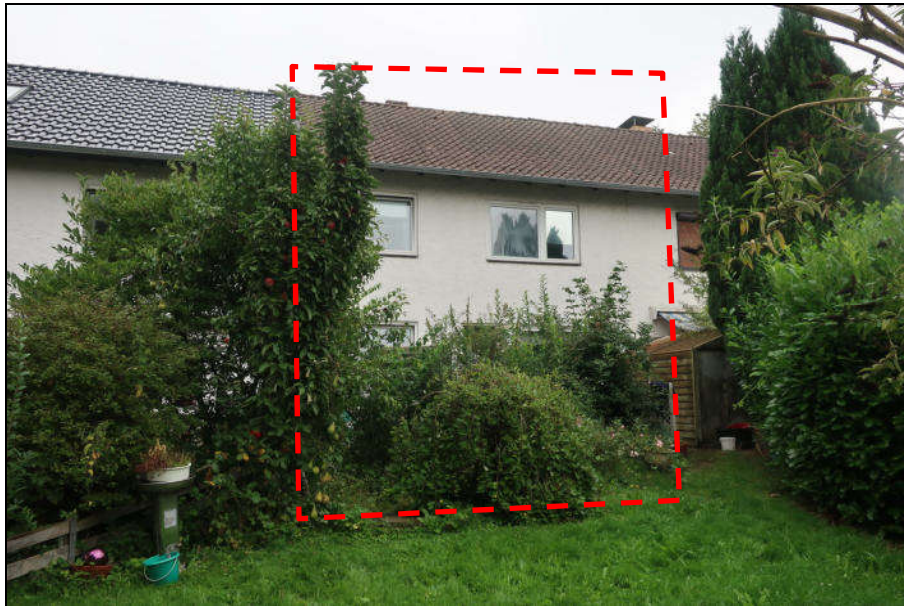
Eingangsansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Nordwesten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Rück- / Gartenansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Osten



Eingangsbereich 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, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Innenansicht EG

Flur 1



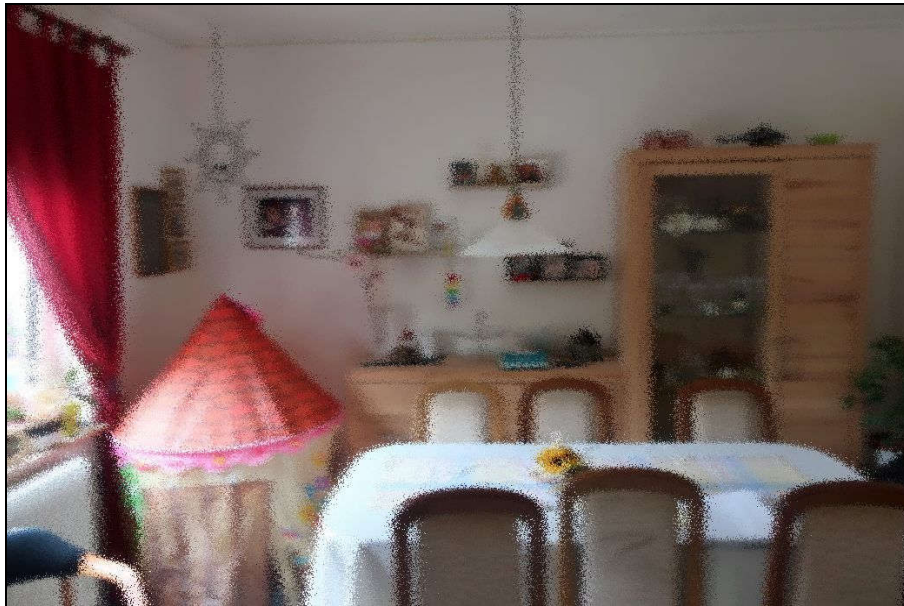
Innenansicht EG

Flur 2



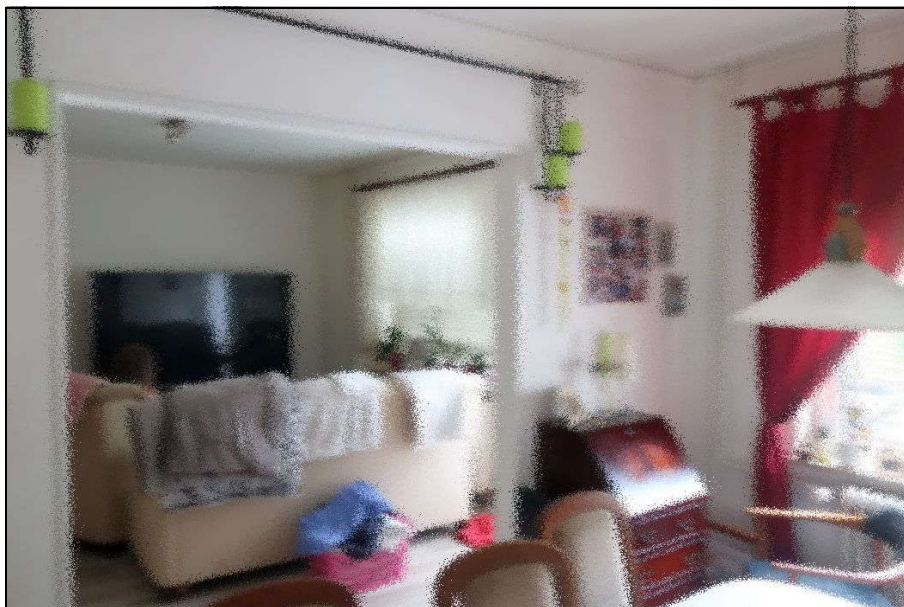
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Innenansicht EG

Essbereich



Innenansicht EG

Wohn- / Essbereich



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Rückansicht / Terrassenbereich

Blick Richtung Osten



Garten

Blick Richtung Südosten



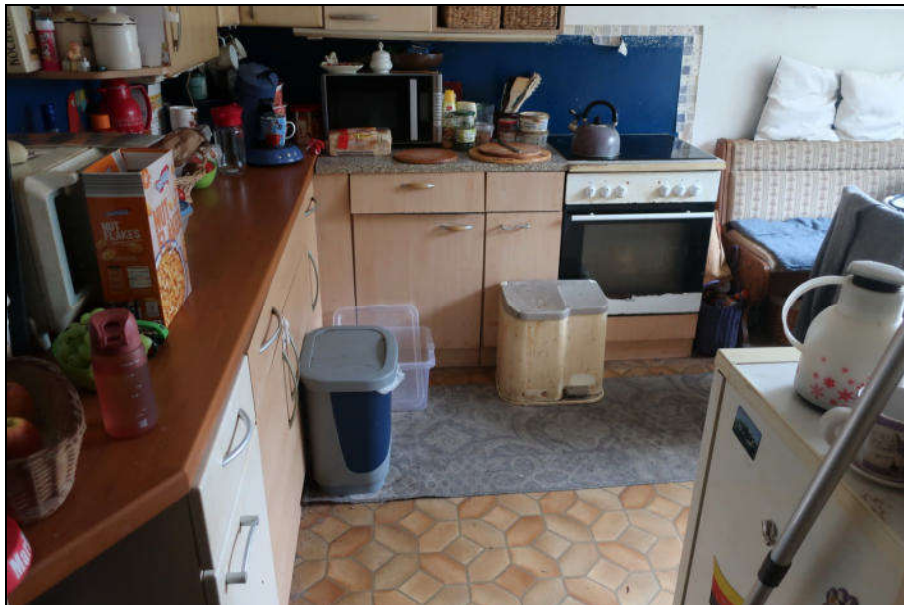
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Innenansicht EG

Bad



Innenansicht EG

Küche



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Innenansicht OG

Treppe EG/OG



Innenansicht OG

Flur



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Innenansicht OG

Bad



Innenansicht OG

Zimmer



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793

Innenansicht OG

Zimmer



Innenansicht OG

Abstellraum (ehemalige Küche)

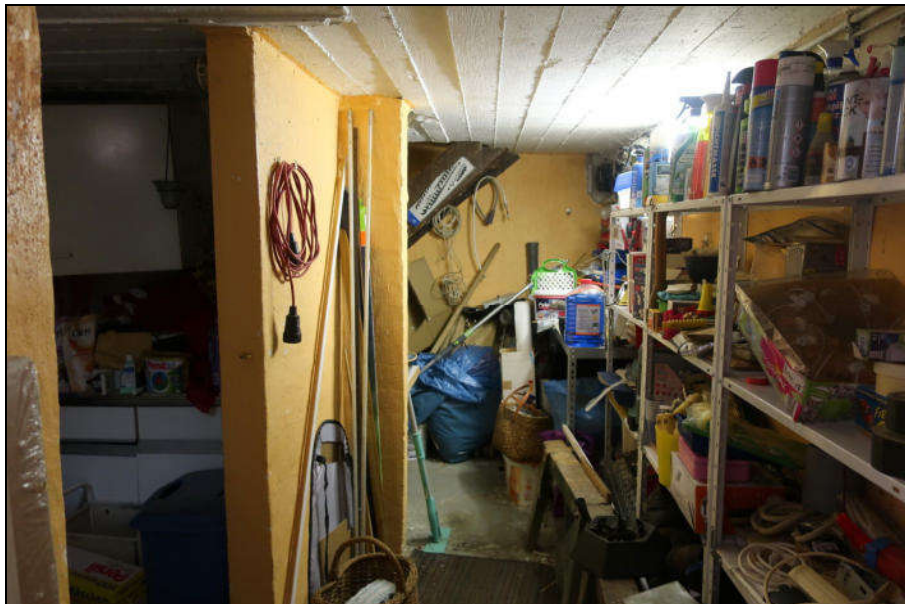


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Innenansicht Dachboden



Innenansicht KG



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Innenansicht KG

Treppenaufgang zum EG



Innenansicht KG

schwarze Verfärbungen Außenwand



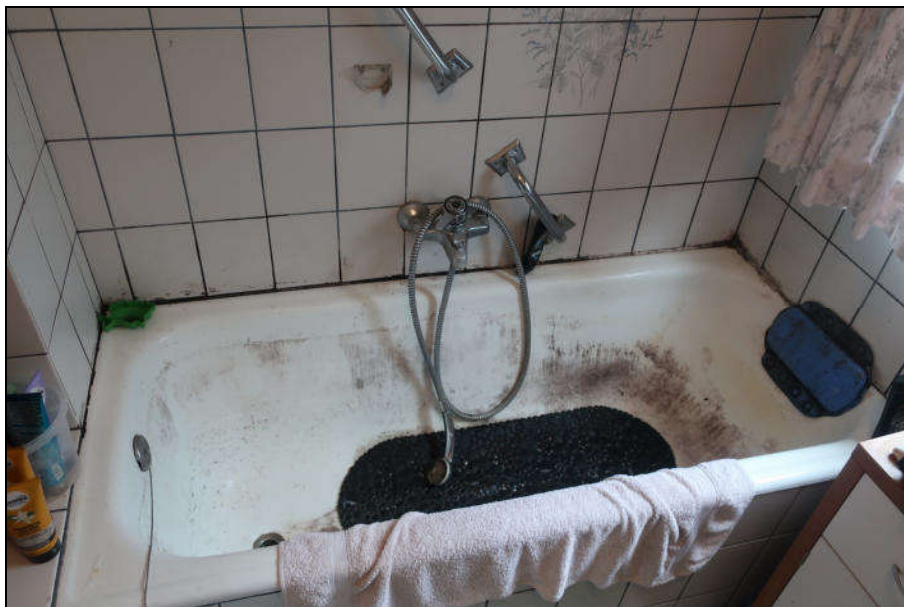
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Detailansicht Bad EG

schwarze Verfärbungen mit
Schimmelbildung



Detailansicht Bad EG

schwarze Verfärbungen mit
Schimmelbildung



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Detailansicht Abstellraum OG
(ehem. Küche)

Verfärbungen an den Innenwänden- /
Deckenflächen



Detailansicht Treppe KG

Holzschädlingsbefall



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Detailansicht KG

Farbablösungen Kellerwände /
Zustand Abwasserleitungen



Detailansicht Sockel / Eingangsfassade

Farbablösungen / Verfärbungen



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Bad Segeberg, Theodor-Storm-Str. 72 b, Grundbuch von Bad Segeberg, Blatt 4793



Detailansicht Rückfassade

Farbablösungen



Stellplatzfläche (Flurstück 11/130)

Blick Richtung Norden