

Architektin / freie Bau- und Bodensachverständige

Dipl.-Ing. Gisela Sell

**b.v.s**  
Sachverständige

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

Plessner Strasse 1 . 23795 Klein Rönnow

Fon 04551 – 87360 . Fax 88 28 52

E-Mail: [info@architektinsell.de](mailto:info@architektinsell.de)

Amtsgericht Bad Segeberg

AZ 14 K 8 / 23

12. Juli 2024

Ausfertigung zur Veröffentlichung

## Verkehrswert-Gutachten

Nr. 2309 – 565

über das mit einem

### Wohn- und Werkstattgebäude

bebaute Grundstück in



23845 Seth  
Hauptstraße 86

Verkehrswert: 413.000 €

### Zusammenfassung

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Bad Segeberg, Aktenzeichen 14 K 8 / 23 Beschluss vom 29. August 2023
<b>Ortstermin</b>	25. April 2024
<b>Bewertungsstichtag</b>	25. April 2024
<b>Bewertungsobjekt</b>	Einfamilien-Wohngebäude (ehemaliges Bauernhaus, geschätztes Baujahr ca. 1930), Werkstatt-Anbau (ehemalige Stallungen, Baujahre ca. 1959 und 1968), Umbau zu Werkstatt (Baujahr ca. 2016), Terrassen-Überdachung (Baujahr ca. 2018)
<b>Anschrift</b>	23845 Seth, Hauptstraße 86
<b>Grundstück</b>	Gemarkung Seth, Flur 2 Flurstück 155, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße, 661 m <sup>2</sup> Flurstück 156, Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 86, 643 m <sup>2</sup>
<b>Grundbuch</b>	Grundbuch von Seth, Blatt 938, Bestandsverzeichnis Nr. 1
<b>Lage</b>	innerörtlich in einem gemischt bebauten Besiedlungsgebiet
<b>Bebauung</b>	Eingeschossiges Einfamilien-Wohngebäude mit ca. 45° Satteldach, 1 ½ - geschossiger Werkstatt-Anbau mit ca. 20° Satteldach, Geräteschuppen mit Pultdach.
<b>Wohnfläche / Nutzfläche</b>	<u>Wohngebäude:</u> sechs Zimmer, Küche, Badezimmer, überdachte Terrasse (ca. 213 m <sup>2</sup> Wohnfläche). <u>Werkstatt-Anbau:</u> Werkstatt- und Lagerbereich, Abstellraum und Spansammler im Erdgeschoss, Lagerräume im Dachgeschoss (ca. 265 m <sup>2</sup> Nutzfläche). Heizungsraum mit ca. 6.8 m <sup>2</sup> Nutzfläche.
<b>Konstruktion</b>	Sohle und Fundamente aus Beton, Außenwände aus Mauerwerk mit Ziegelsteinfassade, Anbau OG aus Holzfachwerk und Boden-Deckel-Schalung, Hohlkörperdecke über EG, teilweise Holzbalkendecke über DG, Innenwände EG aus Mauerwerk, Innenwände DG aus Holzfachwerk mit gemauerten Gefachen, teilweise Holzrahmenbau mit Beplankung und Gipskarton. Geschosstreppe aus Holz, Außentreppe aus Holz mit Gitterroststufen. Dach mit grüner Ziegelprofil-Blecheindeckung. Fenster und Fenstertüren überwiegend aus Holz- bzw. Kunststoff. Haustür und Nebeneingangstür aus Holz mit Dekor-Verglasung. Werkstatt mit Stahl-Außentüren und doppelflügeligem Holz-Tor mit Schlupftür. Geräteschuppen aus Holzkonstruktion.

<b>Haustechnik</b>	Beheizung und Warmwasseraufbereitung zentral mit Feststoff-Brenner und Gastherme. Strom-, Gas- und Wasserversorgung vorhanden, Entwässerung in öffentliches Kanalnetz mit Kläranlage.	
<b>Bodenwert</b>		187.000 €
<b>Sachwert</b>		413.000 €
<b>Ertragswert / fiktiv</b>		408.000 €
<b>Verkehrswert</b>		413.000 €
<b>Mängelabschlag</b>	(im Rahmen der Bewertung berücksichtigt)	60.000 €
<b>Qualitätsabschlag</b>	(im Rahmen der Bewertung berücksichtigt)	20.000 €

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>A. Verkehrswertermittlung</b>	<b>6</b>
<b>1.0 Allgemeine Angaben</b>	<b>6</b>
1.1 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	6
1.2 Auftrag	8
1.3 Zweck des Gutachtens	8
1.4 Bewertungsobjekt	8
1.5 Grundbuchrechtliche Angaben / Bestandsverzeichnis	9
1.6 Eigentümer	9
1.7 Mieter / Nutzer	9
1.8 Ortsbesichtigung	9
1.9 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	10
<b>2.0 Grundlagen der Wertermittlung</b>	<b>11</b>
2.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen	11
2.2 Verwendete Literatur	11
2.3 Verwendete Unterlagen und Informationen	12
<b>3.0 Grundstücksmerkmale</b>	<b>13</b>
3.1 Lage in der Region	13
3.2 Ortslage	13
3.3 Nähere Umgebung	14
3.4 Verkehrsimmission	14
3.5 Sonstige Immissionen	14
3.6 Infrastruktur	14
3.7 Regionale und überregionale Verkehrslage	15
3.8 Wirtschaftliche und Demographische Lage	15
3.9 Entwicklungszustand / Planungsrechtliche Grundlagen	16
3.10 Grundstückszustand	17
3.11 Bebauung und tatsächliche Nutzung	17
3.12 Rechtliche Gegebenheiten / wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	18
3.13 Abgabenrechtlicher Zustand	19
3.14 Erschließungszustand	19

<b>4.0</b>	<b>Beschreibung der Bebauung (Gebäude)</b>	<b>20</b>
4.1	Gebäudeart	20
4.2	Bauweise und Baugestaltung	22
4.3	Ausstattung	24
4.4	Gebäudetechnik	28
4.5	Energetische Eigenschaften	29
4.6	Außenanlagen	29
4.7	Objektspezifische Eigenschaften	30
4.8	Restnutzungsdauer	35
<b>5.0</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>36</b>
5.1	Verfahrensauswahl	36
5.2	Bodenwert	37
5.3	Sachwert	40
5.4	Ertragswert	47
5.5	Vergleichswert	53
<b>6.0</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>56</b>
<b>7.0</b>	<b>Abschließende Erklärung</b>	<b>58</b>
<b>B.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>59</b>
	Karte 01 : Lage von Seth in Schleswig-Holstein	59
	Karte 02 : Lage von Seth im Kreis Segeberg	60
	Karte 03 : Lage des Objekts in Seth	61
	Karte 04 : Lage des Objekts in Seth (näheres Umfeld)	62
	Karte 05 : Ausschnitt aus der Flurkarte	53
	Pläne zum Bewertungsobjekt	64
<b>C.</b>	<b>Fotodokumentation</b>	<b>67</b>

## **A. Verkehrswertermittlung**

### **1.0 Allgemeine Angaben**

#### **1.1 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens**

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den Auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen, den von der Sachverständigen eingeholten Auskünften und der Ortsbesichtigung.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Daher wurden bei der Ortsbesichtigung für das Gutachten auftragsgemäß keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünfte, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass - außer den in Abschnitt 4.8 aufgeführten Mängeln - keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzerstörer oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für die Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur die Auftraggeber und die Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Die im Rahmen der Bewertung heranzuziehenden Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte. Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

## **1.2 Auftrag**

Das Amtsgericht Bad Segeberg hat mich durch Beschluss vom 29. August 2023 beauftragt, über das unter Ziffer 1.4 näher bezeichneten Grundstück mitsamt seiner Bebauung ein Gutachten zur Feststellung des Verkehrswertes zu erstellen.

## **1.3 Zweck des Gutachtens**

Dieses Gutachten dient der Vorbereitung der Zwangsversteigerung des Objekts.

## **1.4 Bewertungsobjekt**

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Einfamilien-Wohngebäude, einem Werkstatt-Anbau, einer Terrassen-Überdachung, einem Geräteschuppen und Kleintierställen auf einem 1.304 m<sup>2</sup> großen Grundstückensemble in einem nördlich von Seth gelegenen, gemischt geprägten Besiedlungsgebiet im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein.

Das Wohngebäude (ehemaliges Bauernhaus, Baujahr ca. 1930) besteht aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten ca. 45° geneigten Satteldach.

Das Wohngebäude verfügt über eine Wohnung mit zwei Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer im Erdgeschoss und vier Zimmern im Dachgeschoss.

Ein Teil der Küche und das Badezimmer sowie ein Zimmer im Dachgeschoss befinden sich bereits innerhalb des Anbaus.

An die Südseite des Gebäudes ist eine überdachte Terrasse angebaut mit den Grundmaßen ca. 6.50 m x 4.00 m.

Die Wohnfläche beträgt aufgrund der vorliegenden Berechnung einschl. der anrechenbaren Wohnfläche für die überdachte Terrasse ca. 213 m<sup>2</sup>.

Der ca. im Jahr 2016 zu einer Werkstatt ausgebauten Anbau (ehemalige Stallgebäude, Baujahre ca. 1959 und 1968) besteht aus einem Erdgeschoss und einem einhäufigen Satteldach mit ca. 20° Neigung.

Der Anbau verfügt im Erdgeschoss über eine in zwei Räume unterteilte Werkstatt und einen Abstellraum und im Dachgeschoss über teilausgebaute Lagerräume.

Die gewerbliche Nutzfläche beträgt ca. 265 m<sup>2</sup>.

Außerhalb des Gebäudes befindet sich ein überdachter Abstellplatz für einen Spansammler.

Der ca. 6.80 m<sup>2</sup> große Heizungsraum ist von der Werkstatt aus begehbar.

Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich ein Geräteschuppen und Kleintierställe in einfacher Holzbauweise.

### **1.5 Grundbuchrechtliche Angaben / Bestandsverzeichnis**

*Amtsgericht Bad Segeberg*

*Grundbuch von Seth, Blatt 938, Bestandsverzeichnis Nr. 1*

*Gemarkung Seth, Flur 2*

*Flurstück 155, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße, 661 m<sup>2</sup> und*

*Flurstück 156, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 86, 643 m<sup>2</sup>*

### **1.6 Eigentümer**

- siehe Angaben in der gesonderten Anlage zum Gutachten -

### **1.7 Mieter / Nutzer**

Das Wohngebäude war zum Zeitpunkt der Besichtigung von den Eigentümern bewohnt.

Der Werkstatt-Anbau befand sich in einem gewerblich genutzten Zustand als Tischlerei und Zimmerei.

### **1.8 Ortsbesichtigung**

25. April 2024

## **1.9 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag**

25. April 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

## **2.0 Grundlagen der Wertermittlung**

### **2.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

#### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energiesparrechts für Gebäude und zur Änd. Weiterer Gesetze vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

#### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 3634)

#### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

#### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

### **2.2 Verwendete Literatur**

#### **Sommer/Kröhl/Piehler**

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 2/2023  
Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, Freiburg

#### **Gablentz, Klaus Bernhard**

Immobilienbewertung, August 2010  
WEKA MEDIA GmbH & Co. KG, Kissing

## 2.3 Verwendete Unterlagen und Informationen

### Unterlagen

- die von der Sachverständigen bei den am 25. April 2024 durchgeführten Objektbesichtigungen erstellten Notizen und digitalen Fotografien
- Grundbuchauszug von Seth, Blatt 938, vom 30. August 2023
- Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, ausgestellt am 13. September 2023 von dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Bauschein vom 14. August 1959 (Erweiterung Viehstall)
- Bauschein vom 09. Oktober 1968 (Viehstallerweiterung)
- Baugenehmigung vom 15. September 1978 (Anbau einer Milchammer)
- Baugenehmigung vom 07. Januar 2015 (Nutzungsänderung von Wirtschaftsgebäude / Kuhstall in eine Tischlerei und Zimmerei)

### Persönlich eingeholte Auskünfte

- aus dem Baulastenverzeichnis beim Kreis Segeberg am 26. Oktober 2023
- bei dem Amt Itzstedt (Bauakte) am 26. Oktober 2023
- bei dem Amt Itzstedt (Melderegister) am 26. Oktober 2023 und am 09. Juli 2024
- bei der Schleswig-Holstein Netz AG am 01. Juli 2024 für Auskünfte zur Strom- und Gasversorgung
- beim Gutachterausschuss für den Kreis Segeberg in 23795 Bad Segeberg am 01. Juli 2024
- bei Immobilien Scout 24 (Mieten und Verkäufe) am 10. Juli 2024
- aus dem Altlastenverzeichnis am 02. Juli 2024

### **3.0 Grundstücksmerkmale**

#### **3.1 Lage in der Region**

(siehe B. Anlagen, Seite 59, Karte 01 und Seite 60, Karte 02)

Die im südlichen Bereich des Kreises Segeberg in Schleswig-Holstein, ca. 20 km südwestlich der Kreisstadt Bad Segeberg (ca. 18.000 Einwohner), ca. 20 km östlich von Kaltenkirchen (ca. 24.000 Einwohner) und ca. 20 km nordwestlich der Kreisstadt Bad Oldesloe (ca. 25.000 Einwohner) des angrenzenden Kreises Stormarn gelegene Gemeinde Seth hat ca. 1.900 Einwohner und ist eine von insgesamt 7 zu dem Amt Itzstedt gehörenden Gemeinden.

Die am südöstlichen Rand des Kreises Segeberg und an der Grenze zum benachbarten Kreis Stormarn gelegenen Gemeinden des Amtes Itzstedt zählen insgesamt rd. 19.000 Einwohner (einschl. Gemeinde Tangstedt im Kreis Stormarn).

Der Sitz der Amtsverwaltung Itzstedt befindet sich in der ca. 5 km südlich gelegenen Gemeinde Itzstedt.

Durch die Lage am nördlichen Rand der Metropolregion Hamburg mit guter Verkehrsanbindung an die A 7 (Hannover-Flensburg) und durch die Nähe des Verkehrsbandes der B 432 (Hamburg – Ostsee) und der B 206 (Lübeck – Itzehoe) hat sich Seth zu einem attraktiven Wohnstandort, insbesondere für Berufspendler, entwickelt.

Die Besiedlung von Seth erstreckt sich zu beiden Seiten der von der B 432 auf die B 206 führenden Ortsdurchfahrt (Hauptstraße). Östlich von Seth erstreckt sich das Holmer Moor.

Während die ältere Bebauung die Ortsdurchfahrt säumt, wurden an den Ortsrändern neuere Wohngebiete entwickelt.

#### **3.2 Ortslage**

(siehe B. Anlagen, Seite 61, Karte 03 und Seite 62, Karte 04)

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem nördlich von Seth gelegenen Besiedlungsgebiet mit gemischter Bebauung.

Das Objekt liegt unmittelbar nördlich der Hauptstraße und westlich der von der Hauptstraße abzweigenden Kirchstraße.

### **3.3 Nähere Umgebung**

Das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Objekt befindet, erfüllt den Charakter eines Mischgebietes mit Wohngebäuden und vereinzelt Gewerbebetrieben.

### **3.4 Verkehrsimmission**

Die Hauptstraße ist Ortsdurchfahrt und dient neben der Erschließung der anliegenden Bebauung dem Verbindungsverkehr zwischen der B 432 und den nordwestlich gelegenen Ortschaften. Unmittelbar östlich verläuft die Kirchstraße, die von der Hauptstraße in nördlicher Richtung abzweigt und zum Sportplatz, zum Friedhof und zu weiteren Wohngebieten führt.

Die Hauptstraße verfügt aufgrund der örtlichen Erkenntnisse über eine erhöhte Verkehrsfrequenz. Die zu den Wohngebieten abzweigende Kirchstraße weist ein niedrigeres Verkehrsaufkommen auf.

Insofern handelt es sich in Bezug auf die Verkehrsbelastung (Lärm und Abgase) um eine mittlere (weniger ruhige) Wohnlage.

### **3.5 Sonstige Immissionen**

Tatbestände für weitere Immissionen liegen aufgrund der Erkenntnisse im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht vor.

### **3.6 Infrastruktur**

Seth verfügt über eine ländliche Struktur mit begrenzter Grundversorgung. In Seth befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule, Sportstätten, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

Weitere Einrichtungen, insbesondere Lebensmittelmärkte, Ärzte und Apotheken befinden sich in Itzstedt ca. (5 km), in Nahe (ca. 7 km) und in Sülfeld (ca. 7 km).

Alle weiteren für einen Wohnstandort bedeutungsvolle Einrichtungen, insbesondere auch weiterführende Schulen, medizinische Versorgungseinrichtungen und Sport- und Kulturstätten befinden sich in den jeweils ca. 20 km entfernt gelegenen Städten Bad Segeberg und Kaltenkirchen.

Als Stätte der Naherholung dienen überwiegend die Naturräume der Umgebung.

### **3.7 Regionale und überregionale Verkehrslage**

(siehe B. Anlagen, Seite 59, Karte 01 und Seite 60, Karte 02)

Die regionalen Verkehrsanbindungen sind über ein Busliniennetz, das insbesondere die Schulstandorte berücksichtigt, gewährleistet.

Bushaltestellen befinden sich an der Hauptstraße in ca. 300 m Entfernung.

Die südlich von Seth verlaufende B 432 ist die Verkehrsachse zwischen Hamburg (ca. 42 km) und der Ostsee (Scharbeutz, ca. 52 km).

Die ca. 45 km entfernt gelegene Hansestadt Lübeck ist von der B 432 über die B 206, die bei Bad Segeberg beginnende A 20 und die A1 zu erreichen.

Autobahnverbindungen zu den Großstädten und Metropolen erhält man über die Anschlussstelle Bad Oldesloe (A 21) in die Richtungen Kiel (ca. 66 km) und Hamburg (ca. 48 km), die A 7 bei Kaltenkirchen und bei Bad Bramstedt in die Richtungen Hamburg (ca. 42 km) und Flensburg (ca. 135 km). Bahnverbindungen zu den Großstädten erhält man von den Bahnhöfen in Kaltenkirchen, Bad Segeberg und Bad Oldesloe aus. Von hier aus fahren Züge in die Richtungen Kiel bzw. Lübeck und Hamburg bzw. Flensburg.

Der nächste Flughafen mit internationalem Flugverkehr befindet sich in Hamburg.

### **3.8 Wirtschaftliche und demographische Lage**

Aufgrund der Lage im Hamburger Randgebiet am Verkehrsband der B 432 Hamburg - Bad Segeberg – Scharbeutz (Ostsee) hat sich Seth zu einem attraktiven Wohnort für Berufspendler entwickelt.

Einige Dienstleistungs-, Handels- und Handwerksbetriebe befinden sich in Seth.

Vorwiegend haben die Ortseinwohner jedoch ihre Arbeitsplätze außerhalb der Gemeinde und sind – sofern kein Kfz vorhanden – auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen.

Eine wirtschaftliche Eigenentwicklung der Gemeinde ist nicht zu erkennen.

Die Lebendigkeit von Seth wird überwiegend durch die ausgeprägte Vereinsaktivität geprägt.

Wegen der defizitären Infrastruktur steht Seth in Abhängigkeit der Einrichtungen der umliegenden Gemeinden und Städte. Merkmale einer auffälligen Abwanderung bzw. Zuwanderung bestehen nicht.

Insofern wird das Fortbestehen der Gemeinde in der derzeitigen Eigenschaft als Wohnort weiterhin gewährleistet sein.

### **3.9 Entwicklungszustand / Planungsrechtliche Grundlagen**

- Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (2005) der Gemeinde Seth mit der Ausweisung als ‚Gemischte Bauflächen‘ (M)
- Kein Bebauungsplan.
- Lage im Geltungsbereich der Satzung für im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) BauGB.
- Entwicklungszustand und Qualität des Grundstücks entspricht mit Rücksicht auf die rechtsgültige Bebauung und Nutzung, der vorliegenden Bauleitplanung und der Umgebungsbebauung einem baureifen Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV.
- Die Bebauung hat sich gem. § 34 (1) BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.
- Aufgrund der Flächenausnutzung durch die vorhandene Bebauung besteht kein Entwicklungspotential für bauliche Erweiterungen.

### **3.10 Grundstückszustand**

Das Grundstück besteht aus den zusammenhängenden Flurstücken 155 und 156 mit einer Gesamtfläche von 1.304 m<sup>2</sup>.

Das überwiegend ebene Grundstück mit Ost-West-Ausrichtung verfügt über einen nahezu quadratischen Zuschnitt mit einer Tiefe von ca. 35 m und einer Breite von ca. 37 m.

Die Straßenfronten betragen zur Hauptstraße ca. 35 m und zur Kirchstraße ca. 32 m.

Das Grundstück ist von der östlich verlaufenden Kirchstraße direkt anfahrbar.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Zufahrt zum Grundstück. Südöstlich führt ein Weg von der Kirchstraße zum Hauseingang.

Die Grundstücksfläche nördlich der Bebauung dient als Zufahrts- und Hoffläche mit Betonpflasterung. Der Weg zum Hauseingang ist mit Natursteinpflaster befestigt.

Innerhalb der nordöstlichen Gebäudenische befindet sich eine Holzterrasse.

Die überdachte Terrasse auf der Südseite verfügt über eine Betonpflasterung.

Entlang der westlichen Grenze befinden sich ein Geräteschuppen und Kleintierställe (Taubenschlag und Hühnerstall).

Die straßenseitigen Freiflächen sind wohngebietstypisch kultiviert mit Grasflächen, Ziersträuchern und einigen Gehölzen.

Straßenseitig ist das Grundstück mit einem halbhohen Stabgitterzaun und Heckengrün umgeben. Die Hofzufahrt verfügt über ein elektrisch betriebenes Stahl-Schiebe-Tor.

### **3.11 Bebauung und tatsächliche Nutzung**

Das 1.304 m<sup>2</sup> große Grundstücksensemble ist mit einem eingeschossigen Einfamilien-Wohngebäude und einem 1 ½ - geschossigen Werkstattanbau eines Tischlerei- und Zimmereibetriebes bebaut und entsprechend genutzt.

Weiterhin befinden sich entlang der westlichen Grenze ein Geräteschuppen und Kleintierställe.

Die nördliche Grundstücksfläche dient als Nutzfläche für den Werkstattbetrieb.

Die südliche und östliche Freifläche ist wohngebietstypisch gestaltet und dient der wohnungsbezogenen Aufenthaltsnutzung.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Bauernhaus und angebauten Stallgebäuden.

### **3.12 Rechtliche Gegebenheiten / wertbeeinflussende Rechte und Belastungen**

#### Grundbuch

Der Grundbuchauszug von Seth, Blatt 938, vom 30. August 2023 liegt der Sachverständigen vor.

Erste Abteilung, Lfd. Nr. 2:

Eigentümereintragung - siehe Angaben in der gesonderten Anlage zum Gutachten –

Zweite Abteilung, Lfd. Nr. 2:

Vermerk über die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens zulasten eines Miteigentümers; eingetragen am 20. August 2021.

Zweite Abteilung, Lfd. Nr. 2:

Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung; eingetragen am 16. August 2023.

Dritte Abteilung:

Die Daten der Dritten Abteilung, die der Sicherung von Krediten dienen, werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung auftragsgemäß nicht erhoben.

#### Baulastenverzeichnis

Nach Erkundigungen aus dem Baulastenverzeichnis am 09. November 2023 liegen keine Baulasteintragungen vor, die das Grundstück begünstigen oder benachteiligen.

#### Altlastenverzeichnis

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Segeberg vom 09. Juli 2024 nicht als Katasterfall, sondern im Prüfverfahren als aktueller Betrieb geführt.

Altlastverdachtsflächen sind derzeit nicht dokumentiert.

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Objekt war zum Bewertungsstichtag von den Eigentümern bewohnt bzw. genutzt.

### **3.13 Abgabenrechtlicher Zustand**

Beitragsrückstände nach § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) waren zum Bewertungsstichtag nicht bekannt.

Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

### **3.14 Erschließungszustand**

Das Bewertungsobjekt (Eckgrundstück) liegt unmittelbar nördlich der Hauptstraße und westlich der Kirchstraße, von der aus es erschlossen ist.

Nordöstlich des Grundstücks führt eine Zufahrt von der Kirchstraße auf eine Hofffläche.

Weiterhin führt von der Kirchstraße ein Weg zum Hauseingang.

Die Hauptstraße ist Ortsdurchfahrt und entsprechend ausgebaut mit einer asphaltierten Fahrbahndecke und befestigten Gehwegen zu beiden Seiten.

Straßenbeleuchtung ist auf der Seite des Bewertungsobjekts vorhanden.

Die Kirchstraße, von der aus das Bewertungsobjekt anfahrbar ist, dient der Erschließung der anliegenden Bebauung, einem Sportplatz und weiteren Wohngebieten. Sie ist 30-er Zone und ausgebaut mit einer asphaltierten Fahrbahndecke und gepflasterten Gehwegen zu beiden Seiten.

Straßenbeleuchtung ist auf der dem Bewertungsobjekt gegenüberliegenden Seite vorhanden.

Die zentrale Versorgung mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser ist vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über das Entwässerungsnetz mit Kläranlage der Gemeinde.

## 4.0 Beschreibung der Bebauung (Gebäude)

### Hinweis:

Die nachfolgenden Angaben stützen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Gebäudebesichtigung und auf die vorliegenden Bauunterlagen.

Die Beschreibung der Bauteile, der Beschaffenheit und der Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Für eine von den örtlichen Erkenntnissen abweichende Bauausführung und Ausstattung übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

### 4.1 Gebäudeart

Bei dem Objekt handelt es sich um eine ehemalige Bauernstelle (Baujahr ca. 1930) mit eingeschachtetem Stallgebäude (Baujahre 1959 und 1968).

Ca. im Jahr 2016 wurde der Anbau mit den Ställen zu einer Werkstatt für einen Tischlerei- und Zimmereibetrieb umgebaut.

Das Wohngebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten ca. 45° Satteldach mit einer Satteldachgaube auf der Westseite.

Der 90° abgewinkelte und in das Wohngebäude eingeschachtelte Werkstatt-Anbau besteht aus einem Erdgeschoss und einem einhüftigen Satteldach mit ca. 20° Neigung.

Das Wohngebäude verfügt über eine Wohnung mit zwei Zimmern, einer Wohnküche, einem Abstellraum, einem Büroraum und einem Badezimmer im Erdgeschoss und vier Zimmern im Dachgeschoss.

Das Badezimmer im Erdgeschoss und das westliche Zimmer im Dachgeschoss befinden sich bereits in dem Anbau.

An die Südseite ist eine überdachte Terrasse mit ca. 26 m<sup>2</sup> Grundfläche angebaut.

Die Wohnfläche beträgt ca. 213 m<sup>2</sup> einschl. der anrechenbaren Wohnfläche für die überdachte Terrasse (ca. 13 m<sup>2</sup>).

Die Grundmaße des Gebäudes betragen nach Bauzeichnung 12.80 m x 9.17 m + überdachte Terrasse ca. 4.00 m x 6.50 m.

Der Anbau verfügt im Erdgeschoss über eine in zwei Räume aufgeteilte Werkstatt, einen Heizungsraum und einen von außen zugänglichen Abstellraum.

An die Nordseite ist eine Überdachung für einen Spansammler angebaut.

Das Ober- bzw. Dachgeschoss besteht aus einem teilausgebauten Bereich mit zwei Lagerräumen ohne Fenster und einem unausgebauten Dachraum, der ebenso für Lagerzwecke genutzt wird.

An die Westseite ist eine Außentreppe angebaut.

Die Grundmaße des Anbaus betragen nach vorliegender Bauzeichnung 13.80 m x 8.83 m + 3.80 m x 16.35 m. Auf der Nordseite befindet sich ein großer überdachter Standplatz für einen Spansammler (ca. 10 m<sup>2</sup>).

Der Eingang in das Wohngebäude liegt auf der Ostseite und führt in eine Treppendiele, von der aus das Wohnzimmer, das Schlafzimmer, die Küche und die Treppe in das Dachgeschoss zugänglich sind.

Von dem Wohnzimmer führt eine Tür zu einer Holzterrasse auf der Nordseite. Weiterhin führt von dem Wohnzimmer eine Doppel-Tür in einen als Büro genutzten Raum ohne Außenfenster. Der Büroraum verfügt über eine Tür und ein Fenster zur Werkstatt.

Von der Küche bestehen Zugänge zu einem Abstellraum und zu einem Flur, von dem aus Türen in das Badezimmer, in die Werkstatt und auf die überdachte Terrasse führen.

In dem Flur befindet sich der Waschmaschinenanschluss.

Die Treppe in das Dachgeschoss führt in einem Flur, von dem aus vier Zimmer und der Dachraum über der Werkstatt zugänglich sind.

Der Fußboden der beiden Zimmer auf der Südseite liegt gegenüber dem Flur um eine Stufe tiefer. In den Dachraum der beiden Zimmer wurde jeweils eine Empore eingebaut, die über eine Leiter zugänglich ist.

Das nördlich gelegene Zimmer ist von der Diele aus über drei Stufen zugänglich.

Das Zimmer verfügt über einen Zugang zu dem Dachraum über der Werkstatt. Das westlich gelegene Zimmer am Ende des Flures verfügt ebenso über eine Empore mit Leiter.

Der Flur zweigt am westlichen Ende rechtwinklig ab mit einer Tür zu dem Dachraum über der Werkstatt.

Der Außenzugang zu der Werkstatt über ein Zweiflügel-Holztor mit Schlupftür liegt auf der Nordseite (Hofseite) und führt in einen Werkstatttraum.

Von dem Werkstatttraum führt eine Tür zu einem weiteren Werkstatttraum mit Außentür Westseite. Weiterhin führen von dem Werkstatttraum Türen zu dem Heizungsraum, zu dem Flur des Wohngebäudes und zu dem Büroraum.

Ca. über mehr als die Hälfte verfügt die Werkstatt über eine Deckenhöhe von ca. 2.40 m.

Der nördliche Werkstattbereich mit dem Außentor verfügt über eine Höhe von ca. 4.00 m.

Die Tür zum Dachraum über der Werkstatt ist über eine Außentreppe auf der Westseite erreichbar. Die Tür führt in einen Flur mit Türen zu zwei Räumen (davon ein Raum ausgebaut) und zu dem unausgebauten Dachraum.

Von dem unausgebauten Dachraum führen Türen zu dem Flur und zu einem Zimmer im Dachgeschoss des Wohngebäudes.

Der entlang der westlichen Grenze befindliche Geräteschuppen in Holzbauweise mit Pultdach mit ca. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und ein Hühnerstall in einfacher Bauweise werden aufgrund der nicht nachhaltigen Bauweise im Rahmen der Bewertung nicht berücksichtigt.

#### 4.2 Bauweise und Baugestaltung

Die *vorherrschende Bauweise* der Gebäude besteht aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen und aus den Erkenntnissen im Rahmen der Besichtigung aus den nachstehenden Baustoffen und Konstruktionen.

##### a) Wohngebäude

Gründung: Sohle und Fundamente aus Stampfbeton;

Außenwände: Ziegelmauerwerk;

Innenwände:

EG: 12 bzw. 24 cm Mauerwerk,

DG: Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen,  
teilw. Holzständerwerk mit Dämmung, Beplankung und Gipskarton;

- Decken: Balkendecke über EG und DG;
- Innentreppe: offene Wangentreppe aus Holz mit Stabgeländer aus Holz zwischen EG und DG;
- Bedachung: ca. 45° geneigtes Satteldach mit grüner Ziegelprofilblech-Eindeckung, Rinnen und Fallrohre überwiegend aus Zinkblech;
- Terrasse: Holzbelag (Bangkirai) mit Pflaster- bzw. Hochbordeinfassung (Nordseite);
- Terrassen-  
Überdachung: Holzkonstruktion mit leicht geneigtem Pultdach, Dachpappe auf Holzschalung, Bodenfläche gepflastert, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech;

#### b) Werkstatt

- Gründung: Sohle, Fundamente und Sockel aus Beton bzw. Stampfbeton;
- Außenwände:  
EG: doppelschaliges Ziegel-Mauerwerk mit Luftschicht (Anbau 1959)  
17,5 cm KSL-Mauerwerk mit Ziegelverblendung (Erweiterung 1968)  
OG / DG: Holzfachwerk mit Boden-Deckel-Schalung;
- Innenwände:  
EG: 12 cm bzw. 24 cm Mauerwerk  
OG / DG: Holzrahmenbauweise mit Dämmung, Beplankung und Gipskarton  
Decken: Hohlkörperdecke (System Pillat) über EG;
- Bedachung: ca. 20° geneigtes, einhüftiges Satteldach mit grüner Ziegelprofilblech-Eindeckung, Rinnen und Fallrohre überwiegend aus Zinkblech;
- Außentreppe: Wangentreppe aus Holz mit Holzgeländer und verzinkten Gitterroststufen;

### 4.3 Ausstattung

Die **vorherrschende Ausstattung** ist nachstehend zusammengefasst.

#### Wohngebäude

##### Hauseingang:

ebenerdig auf der Ostseite, Einflügel-Kassetten-Haustür aus Holz, weiß,  
mit Dekor-Verglasung;

##### Nebentür:

Einflügel-Kassetten-Haustür aus Holz, weiß, zweigeteilt, mit Dekor-Verglasung,  
zur überdachten Terrasse Südseite;

##### Fenster:

Einflügel-DK-Fenster aus Holz, weiß, Zweifachverglasung, in EG Südseite, in DG Südseite  
Zweiflügel-DK-Fenster aus Kunststoff, weiß, in EG Ostseite,  
Einflügel-DK-Fenster mit Blindverglasung in Badezimmer Südseite,  
großes Stichbogen-Fenster-Element mit Fenstertür, zwei Seitenteilen mit Festverglasung  
und drei Oberlichtfeldern mit Festverglasung im Wohnzimmer zur Terrasse Nordseite,  
Stichbogenfenster aus Holz mit Klappladen aus Holz Wohnzimmer Nordseite,  
Dachgaube mit Einflügel-Fenster aus Kunststoff, weiß,  
Zweiflügel-Fenster aus Holz mit Klappläden aus Holz Zimmer DG Nordseite,  
Velux-Dachflächenfenster Zimmer DG Ostseite,  
Holzfenster mit Sprossen-Verglasung zwischen Zimmer DG Nordseite und Flur DG;

##### Fensterbänke:

überwiegend Holzfensterbänke;

##### Fußböden:

rot-beige schattierte, großformatige Fliesen in der Treppendiele, in dem Büroraum,  
in der Küche (teilweise), in dem Flur und in dem Badezimmer,  
Echtholz-Parkett in Ankleide und Schlafzimmer EG sowie im Essbereich Küche,  
Holz-Dielen-Belag in dem Wohnzimmer, in dem Flur DG und in drei Zimmern DG,  
Vinylbelag in einem Zimmer DG;

Wände:

Holzverkleidung, weiß lackiert, halbhoch, in der Wohnküche,  
Gefache im DG mit Anstrich,  
ansonsten überwiegend Anstrich;

Decken:

Gipskarton mit Sichtbalken im Wohnzimmer,  
ansonsten überwiegend Gipskarton mit Anstrich;

Innentüren:

Zweiflügel-Holz-Kassetten-Tür, weiß, mit Segment-Verglasung zwischen Treppendiele  
und Wohnzimmer,  
zweiflügel-Holztür mit Sprossenverglasung (altertümlich) zwischen Wohnzimmer und  
Büroraum,  
Holz-Kassetten-Tür, weiß, mit Glasausschnitt zwischen Treppendiele und Küche,  
zwischen Küche und Flur, zwischen Zimmer DG Nordseite und Dachraum, zwischen Flur  
DG und Zimmer Westseite,  
Bretter-Türen zum Badezimmer und zu zwei Zimmern DG Südseite,  
Holz-Kassetten-Tür, weiß, zu einem Zimmer DG Nordseite;

Heizkörper:

überwiegend Glieder-HK mit Thermostaten;

Küchenausstattung:

Vollholz-Küchenblock mit Gas-Kochstelle, Wandschrank mit integriertem Backofen,  
Keramik-Doppel-Spüle mit Unterschrank,  
weiterer Vollholz-Unterschrank, Oberschränke mit verglasten Fronten,

Badezimmer EG:

Waschbecken auf Unterschrank  
wandhängendes WC-Becken mit Hinterwand-Spülkasten,  
Bodendusche,  
Standardobjekte, keramik-weiß,  
Ausstattung mit Mischarmaturen,  
Leiter-Heizkörper,

Fußboden und Bodendusche mit rot-beige schattierten, großformatigen Fliesen,  
Wände halbhoch bzw. deckenhoch mit weißen Fliesen, ansonsten grob verputzt mit Anstrich,  
Gipskartondecke mit Einbaustrahlern;

#### Werkstatt EG

##### Außenzugänge:

ebenerdig auf der Ostseite, Zweiflügel-Holz-Tor mit Schlupftür,  
ebenerdig auf der Westseite, Einflügel-Stahl-Tür mit Dekorglas-Ausschnitt;

##### Fenster:

je ein Einflügel-DK-Fenster aus Kunststoff, weiß, Südseite und Westseite,  
Einflügel-Fenstertür aus Kunststoff, weiß, Westseite,  
zwei Betonrahmen-Stallfenster auf der Nordseite,  
zwei Holzfenster auf der Nordseite,  
ein raumseitig vermaueres Gitterfenster auf der Nordseite (Heizungsraum);

##### Fensterbänke:

überwiegend Holzfensterbänke;

##### Fußböden:

Holzfußboden;

##### Wände:

überwiegend mit Anstrich;

##### Decken:

überwiegend Gipskarton und Anstrich;

##### Innentüren:

T-30 Türen zum Wohnungsflur und zu dem Büroraum,  
Baustellentür aus Stahl zum westlichen Werkstattraum,  
und zu zwei Lagerräumen DG:

Heizkörper:

Platten-HK mit Radiatoren;

Sanitärausstattung:

Ausgussbecken mit Fliesenspiegel in der Werkstatt;

#### Werkstatt / Lager DG

Außenzugang:

über Außentreppe Westseite,

Stahl-Außentür;

Fenster:

ein Zweiflügel-DK-Fenster aus Kunststoff, weiß, Westseite;

Fensterbänke:

Spanholz mit Beschichtung;

Fußböden:

Betonfußboden ohne Belag;

Wände:

Innenwände zum unausgebauten Dachraum teilweise mit unverkleideter Dämmung,

teilweise mit Beplankung (OSB-Platten), teilweise mit Gipskarton-Verkleidung,

Außenwände des unausgebauten Dachraums ohne Dämmung und Verkleidung,

Wände im ausgebauten Bereich mit Gipskarton und Anstrich;

Decken:

offene Balkendecke, teilweise Dampfbremse mit unterseitiger Lattung,

im ausgebauten Bereich Gipskarton und Anstrich;

Dachschrägen:

Dachsparren mit Unterspannsparren;

**Innentüren:**

Holz-Kassetten-Tür zum Wohnungsflur DG,  
Holz-Kassetten-Tür mit Glasausschnitt zu einem Zimmer DG,  
T-30 Türen von dem Flur Westseite zum unausgebauten Dachraum  
und zu zwei Lagerräumen;

**Heizkörper:**

nicht vorhanden;

**Hinweis:**

Maschinen, Geräte und Werkzeuge des Tischlerei- und Zimmereibetriebs werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

#### **4.4 Gebäudetechnik**

Der Heizungsraum befindet sich auf der Nordseite und ist ausschließlich über die Werkstatt zugänglich.

Der Heizungsraum verfügt über einen Betonboden, Wände mit Putz und Anstrich und eine Decke mit Gipskartonverkleidung.

Das Fenster auf der Nordseite wurde innenseitig mit Mauerwerk geschlossen.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über eine Holz-befeuerte Heizungsanlage (Einbau ca. 2010) und eine Gastherme im Heizungsraum im Erdgeschoss mit Zugang von der Werkstatt.

Die Wärmeverteilung erfolgt über Glieder-HK bzw. über Platten- und Leiter-HK mit Thermostaten.

Die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Gas ist vorhanden.

Der Gasanschluss befindet sich in dem Heizungsraum.

Der Wasseranschluss befindet sich in dem Zwischenflur im Erdgeschoss Westseite.

Der Stromanschluss befindet sich in der Treppendiele.

Die häuslichen Abwässer werden entsorgt über zentrale Abwassersysteme der Gemeinde mit Einleitung in eine Kläranlage.

#### **4.5 Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis für das Objekt liegt nicht vor.

Aufgrund des Baualters und der Bauweise entspricht die energetische Beschaffenheit nicht den Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und ist als defizitär einzustufen. Davon sind insbesondere betroffen die Außenhülle (Bedachung, Außenwände und Befensterung).

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Maßnahmen kann nur durch einen entsprechenden Fachingenieur angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

#### **4.6 Außenanlagen**

Die Außenanlagen des Grundstücks sind ihrem Nutzungszweck entsprechend aufgeteilt und gestaltet.

Der Weg zum Hauseingang und zur nördlichen Hoffläche ist mit Natursteinpflaster befestigt. An die Südseite des Wohngebäudes ist eine ca. 26 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse aus Holzkonstruktion angebaut. In der nördlichen Gebäudenische befindet sich eine ca. 16 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Holzbelag (Bangkirai).

Die Zufahrts- und Hoffläche auf der Nordseite verfügt über eine Betonpflasterung und dient überwiegend der gewerblichen Nutzung zur Andienung und für Lagerzwecke.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein bepflanzter Grünstreifen.

Westlich des Gebäudes befindet sich ein Geräteschuppen aus Holz und ein Hühnerstall. Die Fläche zwischen den Nebengebäuden und dem Wohn- und Werkstattgebäude dient als Durchgang und besteht aus einer Betondecke.

Die verbleibenden Freiflächen sind überwiegend gestaltet mit Rasengrün, Strauchbewuchs und einigen Gehölzen.

Die straßenseitige Einfriedigung besteht aus einem halbhohen Stabgitterzaun und einer parallel verlaufenden Heckeneingrünung (Buchenhecke).

Von der Kirchstraße aus ist das Grundstück über eine Eingangspforte zum Hauseingang begehbar und über ein elektrisch betriebenes Stahltor zur Hoffläche befahrbar.

Aufgrund des Standortes und des Ausmaßes der Bebauung verfügt das Grundstück im südlichen Bereich über nutzbare Freiflächen mit Aufenthaltsqualität.

#### 4.7 Objektspezifische Eigenschaften

##### Qualität

→ mittlere Wohnlage

Das Bewertungsobjekt liegt in einem nördlich der Gemeinde Seth gelegenen Besiedlungsgebiet mit gemischter Bebauung im Straßeneinmündungsbereich Hauptstraße / Kirchstraße.

→ annehmbare Entfernung zu den nächsten Städten

Seth liegt ca. 20 km südwestlich der Kreisstadt Bad Segeberg (ca. 18.000 Einwohner), ca. 20 km östlich von Kaltenkirchen (ca. 24.000 Einwohner) und ca. 20 km nordwestlich der im Kreis Stormarn gelegenen Kreisstadt Bad Oldesloe (ca. 25.000 Einwohner).

→ vorteilhafte überregionale Verkehrsanbindung

A 432 (Hamburg - Ostsee) ca. 2 km südlich,

A 7 (Flensburg - Hannover) ca. 20 km westlich,

A 21 (Kiel - Bargtheide) ca. 15 km südöstlich,

A 20 (Bad Segeberg – Lübeck mit Fernziel Rostock) ca. 35 km östlich,

Busliniennetz für den Regionalverkehr mit Haltestelle in ca. 300 m,

Bahnstationen in Kaltenkirchen (ca. 20 km), in Bad Oldesloe (ca. 20 km) und in Bad

Segeberg (ca. 20 km) mit Zugverkehr in die Richtungen Kiel-Hamburg, Neumünster und

Lübeck mit Anschlussverbindungen zu überregionalen Zielen,

nächster Flughafen mit internationalem Flugverkehr in Hamburg (ca. 42 km).

→ mittlere Verkehrsimmission / mittlere Wohnlage

Das Objekt liegt im Einmündungsbereich Hauptstraße / Kirchstraße.

Die Hauptstraße ist Ortsdurchfahrt mit entsprechen erhöhten Verkehrsmengen.

Die Kirchstraße führt zu einem Wohngebiet, zum Friedhof und zum Sportplatz.

Die Verkehrsfrequenz der Hauptstraße ist als erhöht, die Verkehrsfrequenz der Kirchstraße als wohngebietsverträglich einzustufen.

→ Massivbauweise

Die Bebauung besteht aus einem ca. im Jahr 1930 in Massivbauweise errichteten Bauernhaus mit Wohnräumen und Ställen und ca. in den Jahren 1959 und 1968 angebauten Ställen.

Das Wohngebäude in Ziegelsteinbauweise besteht aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten ca. 45° geneigtem Satteldach.

Die Stallanbauten verfügen über ein Erdgeschoss und ein einhäufiges Satteldach mit ca. 20° Neigung.

Ca. im Jahr 2016 wurden Teilumbauten durchgeführt und der Stallanbau zu einer Werkstatt für einen Tischlerei- und Zimmereibetrieb umgenutzt.

Das Ober- bzw. Dachgeschoss des Stallanbaus besteht aus Holzfachwerk mit Außenverkleidungen aus Holz, bzw. Blech.

→ von der vorliegenden Baugenehmigung abweichenden Bauweise

Ein geplantes Zimmer, ein Badezimmer und ein Verbindungsflur im Dachgeschoss sind nicht zur Ausführung gekommen.

Der westliche Teil des Dachgeschosses wurde zu zwei Räumen und einem Eingangsflur mit Außentür und Außentreppe ausgebaut (Baujahr ca. 2016).

Auf der westlichen Dachfläche des Wohngebäudes wurde eine Gaube errichtet.

An die Südseite wurde eine überdachte Terrasse angebaut (Baujahr ca. 2018).

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts, der Raumhöhen und der vorhandenen Geschosstreppen kann eine nachträglich zu beantragende Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden.

→ durchschnittliche Ausstattung

Die Ausstattung entspricht dem durchschnittlichen Standard der jeweiligen Baujahre.

→ nachteilige Grundrissgestaltung

Das einzige Badezimmer liegt im Erdgeschoss des Wohngebäudes und ist von der Treppendiele über die Küche begehbar.

Die Werkstatt verfügt über keine eigenen Sanitärräume.

Drei Zimmer im Dachgeschoss sind gegenüber dem Flur höhenversetzt.

→ Modernisierungszustand

Das Objekt befindet sich überwiegend im Zustand der Baujahre mit Mängeln aus Alterung, Verschleiß und aus Unterhaltungs- und Pflegerückständen.

Ca. 2016 wurde über den Wohnräumen DG die Bedachung einschl. Wärmdämmung erneuert und einige Holzfenster gegen Kunststoff-Fenster erneuert.

Weitere nachhaltige Modernisierungen haben augenscheinlich nicht stattgefunden.

→ Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen entspricht den Anforderungen des Nutzungszwecks und ist östlich und südlich wohngebietstypisch gestaltet mit Rasengrün, Strauchbewuchs, einigen Gehölzen sowie Heckengrün entlang der straßenseitigen Grenzen.

Die gepflasterte Freifläche nördlich der Bebauung dient der Andienung der Werkstatt und Lagerzwecken. Entlang der nördlichen Grenze verläuft ein bepflanzter Grünstreifen.

Der Weg zum Hauseingang und zur nördlichen Hoffläche verfügt über eine Natursteinpflasterung.

Südlich ist eine ca. 26 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse angebaut (Baujahr ca. 2018).

Nördlich befindet sich eine von dem Wohnzimmer aus begehbare Terrasse mit Holzbelag (ca. 16 m<sup>2</sup>).

Flächen mit Aufenthaltsqualität befinden sich südlich des Wohngebäudes.

→ allgemeiner Zustand

Das Objekt ist bewohnt bzw. wird gewerblich genutzt und befindet sich in einem allgemein intakten Zustand.

Neben allgemeinen Alterungs- und Verschleißmängeln wurden erhöhte Pflege- und Unterhaltungsrückstände sowie unfertige Ausbauarbeiten festgestellt.

Hoher Investitionsaufwand für die zur Aufrechterhaltung einer weiteren Bewohnung bzw. Nutzung mindesterforderlichen Maßnahmen vorhanden.

Allgemeine Alterungsmängel

Das mäßig gepflegte und unterhaltene Objekt befindet sich überwiegend in dem Zustand der jeweiligen Bau- und Modernisierungsjahre mit allgemeinen Mängeln aus Alterung und Verschleiß, die bei der Alterswertminderung Berücksichtigung finden.

### Mängel aus Pflege- und Unterhaltungsrückständen

Das Wohn- und Werkstattgebäude mit einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung weist darüber hinaus erhebliche Mängel aus Verschleiß und aus Pflege- und Unterhaltungsrückständen auf.

Insbesondere wurden nachstehende Mängel festgestellt:

1. Kratz- und Lackschäden an den Innentüren,
2. unfertige Putz- und Malerarbeiten Nebenflur EG und Flur DG,
3. fehlende Schließung des Fensters zwischen Büro und Werkstatt EG (Brandschutz),
4. fehlende Dachflächenfenster im Flur DG und Zimmer DG Ostseite,
5. unfertige Elektroinstallation Flur DG,
6. fehlende Innenverkleidung der Dachgaube Zimmer DG Westseite,
7. fehlende Absturzsicherung an zwei Fenstern DG Südseite und an einem Fenster DG Nordseite,
8. fehlender Außen-Wandabschluss DG Nordseite im Bereich der Überdachung Spansammler,
9. defekte Holz-Schalung Giebelseite Westseite,
10. defekte Blechverkleidung DG Werkstatt-Anbau Nordseite,
11. fehlende Dacheindeckung im Bereich der westlichen Dachfläche des Wohngebäudes,
12. schadhafte Ziegelsteinfassade am gesamten Gebäude.

Der gemäß § 8 ImmoWertV monetär zu berücksichtigende Investitionsbedarf für die mindesterforderliche Behebung der erfassten Mängel wird auf insgesamt ca. 60.000 € geschätzt. Wertsteigernde Modernisierungen sind hierin nicht enthalten.

Der Abschlag stellt den gemäß § 8 ImmoWertV monetär zu berücksichtigenden Investitionsbedarf für die Behebung der erfassten Mängel dar, die für eine weitere Bewohnung bzw. Nutzung des Gebäudes zwingend erforderlich sind, jedoch keine Modernisierungen enthalten.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Höhe des Abschlages voraussichtlich nicht identisch sein kann mit der Höhe des tatsächlichen Investitionsbedarfes.

Die Abschlagshöhe ist nicht unter Kostengesichtspunkten, sondern unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz zu dimensionieren.

Darüber hinaus sind die Art und der Umfang der Instandsetzung von der Investitionsbereitschaft des (zukünftigen) Eigentümers abhängig.

Die erforderliche Investition ist ein pauschaler Ansatz. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung erfolgt sind. Eine Ausschreibung der erforderlichen Baumaßnahmen kann durchaus zu abweichenden Ergebnissen führen.

#### Qualitätsmängel

Die bauliche Struktur und die Raumaufteilung weisen Qualitätsnachteile auf.

Drei Wohnräume im Dachgeschoss liegen gegenüber dem Flur tiefer oder höher und sind über Stufen zu bezwingen.

Das einzige Badezimmer mit WC befindet sich im westlichen Bereich des Wohngebäudes im Erdgeschoss und ist von den Wohnräumen ausschließlich über die Küche begehbar.

Da die Werkstatt über keine eigenen Sanitärräume verfügt, wird das private Badezimmer auch von Mitarbeitern der Werkstatt benutzt.

Es wird daher im Rahmen der Bewertung ein Qualitätsabschlag in Höhe von 20.000 € berücksichtigt.

#### Energetische Defizite

Weiterhin befindet sich das Wohngebäude in einer energetisch defizitären Beschaffenheit.

Hiervon insbesondere betroffen sind die Bedachung (Werkstatt-Anbau), Fenster und die Außenwände.

Die energetischen Defizite sind nur im Rahmen einer grundlegenden Modernisierung zu beheben und im Rahmen des Mängelabschlages nicht berücksichtigt.

#### 4.8 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer der Gebäude orientiert sich an der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Nutzung, soweit diese rechtmäßig zugelassen ist und in baubehördlich genehmigten Gebäuden und Anlagen ausgeübt werden.

Anderweitige Nutzungen erfordern einen ihrem Nutzungszweck angepassten Umbau- bzw. Ausbau und sind nur in Verbindung mit einem entsprechenden Investitionsaufwand zu realisieren.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist daher von einer langfristigen zukünftigen Nutzung des Objekts als Wohn- und Werkstattgebäude auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und Ausstattung (Gebäudestandard 2 bzw. 3), des baulichen Zustandes, des Gebäudealters und unter der Voraussetzung einer zukünftig kontinuierlichen Pflege und Unterhaltung wird dem Wohngebäude und dem Carport zum Bewertungsstichtag, 25. April 2024, eine in der nachstehenden Tabelle aufgezeigte Restnutzungsdauer beigemessen.

Gebäude	Baujahr	GND Gesamt- nutzungsdauer	Alter	RND Rest- nutzungsdauer
Wohngebäude	ca. 1930	80 Jahre	94 Jahre	-
Korrektur wg. zeitabhängiger Modernisierungen (Bedachung, Fenster, Innenausbau)	fiktiv: 1980	80 Jahre	44 Jahre	36 Jahre
Stall-Anbau 1. BA	ca. 1959	40 Jahre	65 Jahre	-
Stall-Anbau 2. BA	ca. 1968	40 Jahre	56 Jahre	-
Korrektur nach Umbau Stallgebäude zur Werkstatt	fiktiv: 2000	40 Jahre	24 Jahre	16 Jahre

Weil das Wohngebäude mit dem eingeschachtelten Anbau untrennbar verbunden ist, wird die mögliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer für beide Abschnitte auf ca. 25 Jahre eingeschätzt unter dem Vorbehalt der Instandsetzung und der zukünftigen Instandhaltung.

Für die überdachte Terrasse wird ein angemessener Zeitwert gewählt.

## 5.0 Wertermittlung

### 5.1 Verfahrensauswahl

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte, bestehend aus einem Wohnhaus (Baujahr ca. 1930) und Stallanbauten (Baujahre 1959 / 1968) auf einem 1.304 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem innerörtlich gelegenen gemischten Besiedlungsgebiet.

Ca. im Jahr 2016 wurde der Stall-Anbau zu einer Werkstatt für eine Tischlerei und Zimmerei umgebaut.

Das eingeschossige Wohngebäude mit ca. 45° Satteldach verfügt über eine ca. 200 m<sup>2</sup> große Wohnung mit 6 Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer sowie eine überachte Terrasse mit einer anrechenbaren Wohnfläche von 26 m<sup>2</sup> / 2 = 13 m<sup>2</sup>.

Ein Zimmer im Dachgeschoss und das Badezimmer im Erdgeschoss befinden sich bereits innerhalb des Anbaus.

Der 1 ½ -geschossige Werkstattanbau verfügt über ein einhüftiges Satteldach mit 20° Neigung. Die Werkstatt verfügt über zwei Werkstattträume und einen Abstellraum im Erdgeschoss und über einen teilausgebauten Dachraum, der für Lagerzwecke genutzt wird.

Die Nutzfläche beträgt ca. 275 m<sup>2</sup>.

Auf der Nordseite befindet sich ein überdachter Standplatz für einen Spansammler (ca. 10 m<sup>2</sup>).

Der von der Werkstatt aus begehbare Heizungsraum mit einer Nutzfläche von 6,8 m<sup>2</sup>.

Der weiterhin auf dem Grundstück vorhandene Geräteschuppen wird aufgrund der einfachen und nicht nachhaltigen Bauweise im Rahmen der Bewertung nicht berücksichtigt.

Das Objekt wurde zum Zweck der Eigennutzung konzipiert und eignet sich daher überwiegend diesem Zweck.

Eine dauerhafte Ertragsnutzung wird aufgrund des zu erwartenden Investitionsbedarfs keine rentierliche Perspektive für den Eigentümer darstellen. Daher erscheint das Objekt für eine Vermietung zum Zweck einer rentierlichen Ertragserzielung weniger geeignet.

Die Bewertung des Objekts wird sich daher geeigneterweise an dem Ergebnis des Sachwertverfahrens orientieren, das in diesem Fall von höherer Relevanz ist.

Ein vergleichendes Ertragswertverfahren kann nur fiktiv erstellt werden und wird der realen Verwertbarkeit des Objekts voraussichtlich nicht gerecht werden.

Für ein Vergleichswertverfahren stehen weiterhin Kaufpreise von annähernd vergleichbaren Objekten zur Verfügung, die zu Plausibilitätszwecken herangezogen werden können.

## **5.2 Bodenwert**

Der Bodenwert stellt den Wert des unbebauten Grundstücks dar.

Nach den Regeln der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte gelten als geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss für den Kreis Segeberg in Bad Segeberg, Bodenrichtwertkarte vom 01. Januar 2024) vor.

Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwertes.

### Bewertungsgrundstück

Grundbuch von Seth, Blatt 938

Bestandsverzeichnis Nr. 1

Gemarkung Seth, Flur 2

Flurstück 155, Gebäude- und Freifläche Hauptstraße, 661 m<sup>2</sup>

Flurstück 156, Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 86, 643 m<sup>2</sup>

Hinweis:

Die Flurstücke befinden sich in einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit überbauter Grenze und stellen als Ensemble ein Grundstück als Bauland dar.

Bewertungstichtag: 25. April 2024

### Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittswert, der aus Kauffällen verschiedener Grundstücke eines Geltungsbereiches gebildet wird.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses für den Kreis Segeberg beträgt der Bodenrichtwert für Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Seth 200 € / m<sup>2</sup> zum 01. Januar 2024.

Die Größe des Referenzgrundstücks beträgt 600 m<sup>2</sup>.

Bei Bodenrichtwerten handelt es sich um den Durchschnittswert von Kauffällen aus allen Bereichen des angewandten Geltungsbereiches.

Das Bewertungsgrundstück entspricht aufgrund der Bebauung den allgemeinen Merkmalen der Grundstücke, die der Errechnung des Bodenrichtwertes zugrunde liegen.

Der heranzuziehende Bodenrichtwert beträgt daher 200 € / m<sup>2</sup> bei einer Größe von 600 m<sup>2</sup>.

### Vergleichswert

Auf dem aktuellen Immobilienmarkt werden in Seth zurzeit zwei Grundstücke zum Kauf angeboten.

In der Kirchstraße, an dem das Objekt liegt, wird ein 553 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück zu einem Preis in Höhe von rd. 209 € / m<sup>2</sup> zum Kauf angeboten.

Ca. 750 m südlich des Bewertungsobjekts wird ein 2.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück an der Hauptstraße zu einem Preis in Höhe von 169 € / m<sup>2</sup> zum Kauf angeboten.

Die Angebotspreise entsprechen mit Rücksicht auf die flächenspezifische Umrechnung dem Bodenrichtwert für Seth.

### Wertbeeinflussende Tatbestände

Wertrelevante Tatbestände, die einen Abschlag auf dem Bodenrichtwert rechtfertigen, liegen für das Grundstück in Bezug auf die Bodenwertberechnung durch die Lage an einer rege frequentierten Ortsdurchfahrt und im Einbiegungsbereich einer Wohngebieterschließungsstraße vor.

Gegenüber den Grundstücken in Wohngebieten ist die Lage des Grundstücks in einer gemischt bebauten Besiedlung und aufgrund der Verkehrsimmissionen wertmäßig anzupassen. Ein Abschlag in Höhe von 10 % von dem angepassten Bodenwert erscheint daher angemessen.

Tatbestände für einen wertmäßigen Zuschlag auf den Grundstückspreis liegen aufgrund der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins nicht vor.

#### Berechnung des Bodenwertes

Die Fläche des Bewertungsgrundstücks beträgt 1.304 m<sup>2</sup>.

Weil die Grundstücksgröße die Größe des Referenzgrundstückes überschreitet, wird eine flächenspezifische Umrechnung angewendet.

Bodenrichtwert:	200 € / m <sup>2</sup>
Referenzgröße:	600 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient:	106
Größe des Grundstücks:	1.304 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient (bei 1.300 m <sup>2</sup> ):	84
Umrechnung:	
200 € / m <sup>2</sup> x 84 / 106	158,49 € / m <sup>2</sup>
Abschlag Ortslage:	
10 % von 158,49 € / m <sup>2</sup>	15,85 € / m <sup>2</sup>
vorläufiger Bodenwert:	142,64 € / m <sup>2</sup>
	= rd. 143 € / m <sup>2</sup>
Bodenwert Bauland:	
1.304 m <sup>2</sup> x 143 € / m <sup>2</sup>	186.472 €
	= rd. 187.000 €

#### Hinweis:

Der Bodenwert kann bei bebauten Grundstücken nicht exakt errechnet werden. Bei dem Bodenwert bebauter Grundstücke handelt es sich um einen rein theoretischen Wertansatz. In der Praxis differenzieren die Marktteilnehmer die Kaufpreise nicht nach Boden und Gebäudeanteil, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätzt die Sachverständige den Bodenwert für das Bauland als bebautes Grundstück auf 187.000 €.

### 5.3 Sachwert

Das Objekt befindet sich in einem von den Eigentümern bewohnten bzw. genutzten Zustand. Das zum Zweck der Eigennutzung konzipierte Objekt eignet sich auch zukünftig für die Bewohnung bzw. Nutzung durch die jeweiligen Eigentümer.

Aufgrund der Größe und der Aufteilung erscheint das Objekt für Ertragszwecke weniger geeignet, weil diese Verwertung im Hinblick auf die Größe, den Unterhaltungsaufwand und dem zu erwartenden Investitionsbedarf voraussichtlich keine dauerhaft gesicherte Ertragsperspektive für den Eigentümer darstellt.

Daher orientiert sich die Bewertung des Objekts vordergründig an dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, das in diesem Fall von höherer Relevanz ist.

Ein vergleichendes Ertragswertverfahren kann nur fiktiv erstellt werden und wird der realen Verwertbarkeit des Objekts voraussichtlich nicht gerecht werden.

Für die Berechnung des Gebäudesachwertes wird nachfolgende Berechnung angewandt:

#### a) Wohngebäude

NHK 2010 (Anlage 1)

Doppel- und Reihenhäuser

2.21 Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut

Standardstufe 2

825 € / m<sup>2</sup> BGF einschl. 17 % Baunebenkosten

Brutto-Grundfläche (BGF):

EG:

12.80 m x 9.17 m 117.37 m<sup>2</sup>

DG:

wie EG 117.37 m<sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche gesamt 234.74 m<sup>2</sup>

= rd. 234 m<sup>2</sup>

b) Anbau mit Werkstatt EG

NHK 2010 (Anlage 1)

Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude

15.2 Betriebs- / Werkstätten, mehrgeschossig, ohne Hallenanteil

Standardstufe 3

910 € / m<sup>2</sup> BGF einschl. 19 % Baunebenkosten

Brutto-Grundfläche (BGF)

EG:

$$\begin{aligned} 13.80 \text{ m} \times 12.43 \text{ m} + 3.60 \text{ m} \times 2.57 \text{ m} & \quad 180.78 \text{ m}^2 \\ & = \text{rd. } 181 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

b) Anbau mit Lager DG

NHK 2010 (Anlage 1)

Lagergebäude

16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung (Kaltlager)

Standardstufe 3

350 € / m<sup>2</sup> BGF einschl. 16 % Baunebenkosten

(modifizierter Wert wg. unfertigem Ausbau und fehlender Anfahrbarkeit)

Brutto-Grundfläche (BGF)

DG:

$$\begin{aligned} 8.83 \text{ m} \times 13.80 \text{ m} + 5.00 \text{ m} \times 3.60 \text{ m} & \quad 139.85 \text{ m}^2 \\ & = \text{rd. } 140.00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

d) überdachte Terrasse

Für die Terrasse wird ein angemessener Zeitwert in Höhe von 6.000 € berücksichtigt.

### Baupreis-Index Wohngebäude

Wertermittlungstichtag: 25. April 2024

Baupreisindex für das Bundesgebiet

Februar 2024 / 1. Quartal 2024 163,3 %

Februar 2010 89,3 %

Berechnung für die Umbasierung <sup>1</sup>

Index Basisjahr 2015 / Index Basisjahr 2010 x 100

= 163,3 / 89,3 x 100 = 182,90 %

Die anzuwendende Indexsteigerung beträgt danach 182,90 %.

---

1

Korrektur Baupreisentwicklung:

Um die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen, ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor.

Der für den Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes bezieht sich auf das Basisjahr 2010 = 100.

Die Baupreise sind von 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010) bis zum Wertermittlungstichtag laut dem letzten verfügbaren Statistischen Bericht des Bundesamts für Datenverarbeitung und Statistik 1. Quartal 2024 gestiegen, was für Wohngebäude zu einem Index von 182,90 % geführt hat.

Herleitung:

Index Berichtszeitraum (2015 = 100), 1. Quartal 2024 = 163,3

Index 2010 (2015 = 100), Februar 2010 = 89,3

163,3 / 89,3 x 100 = 182,90 (Index 1. Quartal 2024 zum Basisjahr 2010)

Baupreis-Index Werkstatt-Anbau mit Lager

Wertermittlungstichtag: 25. April 2024

Baupreisindex für das Bundesgebiet

1. Quartal 2024	165,6 %
2010	89,7 %

Berechnung für die Umbasierung <sup>2</sup>

Index Basisjahr 2015 / Index Basisjahr 2010 x 100  
= 165,6 / 89,7 x 100 = 184,6 %

Die anzuwendende Indexsteigerung beträgt danach 184,6 %.

---

2

Korrektur Baupreisentwicklung:

Um die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen, ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor.

Der für den Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes bezieht sich auf das Basisjahr 2010 = 100.

Die Baupreise sind von 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010) bis zum Wertermittlungstichtag laut dem letzten verfügbaren Statistischen Bericht des Bundesamts für Datenverarbeitung und Statistik 1. Quartal 2024 gestiegen, was für gewerbliche Betriebsgebäude zu einem Index von 184,60 % geführt hat.

Herleitung:

Index Berichtszeitraum (2015 = 100), 1. Quartal 2024 = 165,6

Index 2010 (2015 = 100), Februar 2010 = 89,7

165,6 / 89,7 x 100 = 184,6 (Index 1. Quartal 2024 zum Basisjahr 2010)

**Tabelle zur Ermittlung des Gebäudewertes**

Gebäude	Wohngebäude Baujahr ca. 1930 Teil-Modernisierung ca. 2010	Anbau mit Werkstatt EG Baujahre ca. 1959 / 1968 Umnutzung ca. 2016	Anbau mit Lager DG Baujahre 1959 / 1968 Umnutzung ca. 2016
Berechnungsdaten			
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	234 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) (2015 = 100)	182,9 %	184,6 %	184,6 %
Normalherstellungskosten • NHK 2010 • Korrekturfaktor ) <sup>3</sup> • NHK mod. am Wertermittlungs- Stichtag	825 € / m <sup>2</sup> x 182,9 % <u>1.508,92 € / m<sup>2</sup></u>	910 € / m <sup>2</sup> x 184,6 % <u>1.679,86 € / m<sup>2</sup></u>	350 € / m <sup>2</sup> x 184,6 % <u>646,10 € / m<sup>2</sup></u>
Herstellungswert (inkl. BNK)	1.508,92 € x 234 m <sup>2</sup> = 353.088 €	1.679,86 € x 181 m <sup>2</sup> = 304.054 €	646,10 € x 140 m <sup>2</sup> = 90.454 €
Gebäude-Herstellungswert	353.088 €		394.508 €
Alterswertminderung • GND/RND • linear • Betrag	80 / 25 69 % 243.630 €		40 / 25 38 % 149.913 €
Sachwert Gebäude	109.458 €		244.595 €
Besondere Ausstattung	-		-
Gebäudewert gesamt			354.053 €

<sup>3</sup> Korrekturfaktor Indexsteigerung

**Tabelle für die Ermittlung des Sachwerts**

Gebäude	Gebäudewert	
Wohngebäude	354.053 €	
Wert der Außenanlagen Bepflanzung, Einfriedigung, befestigte Flächen (frei geschätzt) <sup>4</sup>	-	
= Wert der Gebäude und Außenanlagen	354.053 €	
+ Bodenwert Bauland	187.000 €	
= vorläufiger Sachwert	541.053 €	
x Regionalfaktor <sup>5</sup>	1.0	
= regionalangepasster Sachwert	541.053 €	
x Marktanpassungsfaktor (bezogen auf die Summe der Sachwerte aller Gebäudeteile)	Makro- und Mikrolage, Größe, Qualität des Objekts und Höhe des Sachwertes entsprechen einer leicht gedämpften Nachfrage aufgrund aktueller Marktbeobachtungen und vorliegender Vergleiche	0,90
= Marktangepasster Sachwert	486.948 €	
+ Zeitwert überdachte Terrasse	6.000 €	
= Sachwert gesamt	492.948 € = rd. 493.000 €	
	/ 478 m <sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche = 1.032 € / m <sup>2</sup>	
- Mängelabschlag	60.000 €	
- Qualitätsabschlag	20.000 €	
= verbleibender Sachwert	413.000 €	
<b>Sachwert</b>	<b>413.000 €</b> <b>/ 478 m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b> <b>= 865 € / m<sup>2</sup></b>	

<sup>4</sup> Kein besonderer Ansatz. Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten.

Höherwertige Bestandteile der Außenanlagen sind nicht vorhanden.

<sup>5</sup> Keine Erhebung des Gutachterausschusses vorhanden, daher Anwendung Regionalfaktor 1.0.

### Hinweise zur Marktanpassung

Der Sachwert entsteht überwiegend aus Kostenüberlegungen und – berechnungen, die aus dem Grunderwerb und den Herstellungskosten bestehen. Eine Berücksichtigung an die Marktsituation ist erforderlich, um zu dem Preis zu gelangen, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen stellt das Verhältnis zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert durch einen angemessenen Marktanpassungsabschlag her.

Der Gutachterausschuss des Kreises Segeberg kann für das Bewertungsobjekt keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stellen.

Aufgrund der Lage, der Bauweise, der Qualität des Objekts und der Höhe des Sachwertes (541.053 €) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt im Rahmen eines Ortsvergleichs um eine Immobilie mit gedämpfter Nachfrage.

Die Nachfrage wird neben dem Zustand der gegenwärtigen Bebauung vordergründig von der Lage des Grundstücks geprägt.

Der Sachwert entspricht dem Wert einer überwiegend mängelfreien Immobilie.

Die Nachfragesituation wird in Bezug auf das Bewertungsobjekt aus den vorgetragenen Tatbeständen und der gegenwärtigen Konjunktur der Immobilienwirtschaft als leicht gedämpft eingeschätzt und mit einem Anpassungsabschlag von 10 % berücksichtigt.

## 5.4 Ertragswert

### Zukünftige und dauerhafte Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Ertragsobjekt und aufgrund der Größe und der Ausstattung für Vermietungszwecke weniger geeignet, weil eine Vermietung für den jeweiligen Eigentümer aufgrund des bestehenden Investitionsbedarfs und aufgrund der laufenden Unterhaltungsaufwände voraussichtlich keine wirtschaftliche Ertragsperspektive darstellen wird.

Die Ertragswertermittlung kann daher nur fiktiv erstellt und als unterstützende Berechnung für das Ergebnis des Sachwertverfahrens herangezogen werden.

### Marktübersicht für Wohnmieten

Ein qualifizierter Mietpreisspiegel liegt für Seth nicht vor.

Die Sachverständige orientiert sich daher an der Marktübersicht für Wohnmieten von ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin.

Nach Hinzuziehung der Marktanalysen<sup>6</sup> betragen die angebotenen Mieten für Einfamilien-Wohnhäuser zwischen 120 und 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Umkreis von 3 km von Seth durchschnittlich 9,89 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Preisspanne zwischen 8,84 € und 10,94 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Erhebung liegen nicht mehr als zwei Werte zugrunde und erscheint daher nicht repräsentativ genug.

Wohnhäuser mit Wohnflächen über 160 m<sup>2</sup> wurden innerhalb des Einzugsbereichs von 3 km wegen fehlender Angebote nicht erfasst.

---

<sup>6</sup> ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin – Stand März 2024

### Mietpreise im Umkreis von 3 km von Seth <sup>7</sup>

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungs- intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	10	8,58 €	6,59 € - 10,94 €	27.692
Wohnungen	8 (80%)	8,25 €	6,59 € - 10,36 €	17.834 (64,4%)
<=30 m <sup>2</sup>	-	-	-	10.717 (38,7%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	-	-	-	13.376 (48,3%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	3 (30%)	9,07 €	6,59 € - 10,36 €	13.660 (49,3%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	4 (40%)	8,01 €	7,00 € - 9,34 €	11.187 (40,4%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	1 (10%)	6,76 €	-	10.541 (38,1%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	10.461 (37,8%)
Häuser	2 (20%)	9,89 €	8,84 € - 10,94 €	9.858 (35,6%)
<=90 m <sup>2</sup>	-	-	-	8.288 (29,9%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	-	-	-	8.214 (29,7%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	2 (20%)	9,89 €	8,84 € - 10,94 €	7.547 (27,2%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	7.207 (26%)

Im erweiterten Umfeld (5.000 m) betragen die angebotenen Mieten für Einfamilien-Wohnhäuser zwischen 120 und 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche durchschnittlich 8,77 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Preisspanne zwischen 5,97 € und 10,94 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Erhebung liegen vier Werte zugrunde.

Wohnhäuser mit Wohnflächen über 160 m<sup>2</sup> wurden innerhalb des Einzugsbereichs von 5 km mangels Angebote nicht erfasst.

<sup>7</sup> ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin – März 2024

### Mietpreise im Umkreis von 5 km von Seth <sup>8</sup>

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m <sup>2</sup>	Streuungs- intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	37	9,11 €	5,60 € - 14,74 €	28.877
Wohnungen	31 (83,8%)	8,79 €	5,60 € - 12,00 €	18.761 (65%)
<=30 m <sup>2</sup>	-	-	-	11.268 (39%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	6 (16,2%)	10,05 €	5,60 € - 11,70 €	14.060 (48,7%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	12 (32,4%)	9,05 €	6,59 € - 12,00 €	14.361 (49,7%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	7 (18,9%)	8,33 €	6,32 € - 12,45 €	11.754 (40,7%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	3 (8,1%)	7,82 €	6,76 € - 9,00 €	11.078 (38,4%)
>160 m <sup>2</sup>	3 (8,1%)	7,28 €	4,24 € - 9,82 €	10.994 (38,1%)
Häuser	6 (16,2%)	10,76 €	5,97 € - 14,74 €	10.116 (35%)
<=90 m <sup>2</sup>	-	-	-	8.507 (29,5%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	2 (5,4%)	14,74 €	14,74 € - 14,74 €	8.428 (29,2%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	4 (10,8%)	8,77 €	5,97 € - 10,94 €	7.751 (26,8%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	7.396 (25,6%)

#### Vergleichsmieten auf dem aktuellen Immobilienmarkt

Auf dem aktuellen Wohnungsmarkt werden in Seth und in einem Umkreis von 5 km keine Häuser zur Miete angeboten.

In einem erweiterten Umkreis von 10 km liegen ebenso keine Mietangebote für vergleichbare Häuser oder Wohnungen in ländlichen Gemeindegebieten vor.

Insofern ist hierfür zurzeit kein Markt vorhanden.

---

<sup>8</sup> ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin – März 2024

### Marktübliche Miete

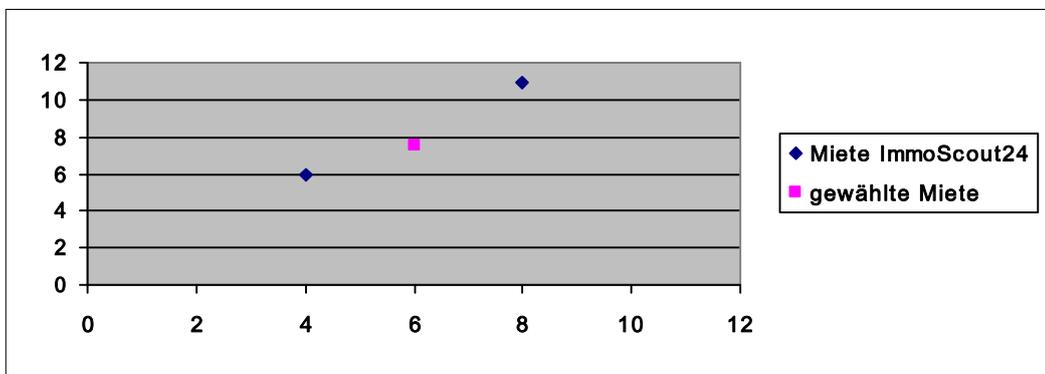
Die nachstehende Berechnung bezieht sich auf die bei einer ständigen Unterhaltung möglichen Erträge. Die angesetzte Miete orientiert sich an Vergleichsmieten, die dauerhaft zu erzielen wären.

Ein nachhaltig erzielbarer Mietertrag orientiert sich gewöhnlich eher am mittleren Wert der vergleichsweise herangezogenen Mieten, der durch Veränderungen der Marktlage (z.B. Veränderung der Wohnraumangebote und der Strukturen) am wenigsten beeinflusst werden kann.

Wohnungen mit größeren Wohnflächen wirken sich regressiv auf den  $m^2$  - Mietpreis aus. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnraum mit einer großen Wohnfläche.

Mit Rücksicht auf die Lage, die Größe und die bauliche Beschaffenheit, die nachteilige Grundrissaufteilung sowie des eingeschachtelten Werkstatt-Anbaus erscheint für das Wohngebäude eine nachhaltige Miete in Höhe von 7,50 € /  $m^2$  Wohnfläche angemessen.

### **Streubild: Marktübersicht im Vergleich zu dem gewählten Mietpreis**



Das Streubild zeigt die Lage der gewählten Miete im Vergleich zu der herangezogenen Mietstatistik.

## Gewerbemieten im Kreis Segeberg <sup>9</sup>

Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m <sup>2</sup>	Streuungs- intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	122	9,05 €	3,85 € - 15,00 €	1.172
<=200 m <sup>2</sup>	95 (42,2%)	9,54 €	4,67 € - 15,83 €	1.043 (15,1%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	17 (7,6%)	7,37 €	2,59 € - 14,88 €	603 (8,7%)
>500 - 1.000 m <sup>2</sup>	9 (4%)	7,14 €	1,02 € - 10,50 €	562 (8,1%)
>1.000 m <sup>2</sup>	1 (0,4%)	8,16 €	-	550 (7,9%)
Einzelhandel	37	10,07 €	5,00 € - 17,52 €	1.645
<=100 m <sup>2</sup>	11 (4,9%)	10,90 €	6,53 € - 14,88 €	1.206 (17,4%)
>100 - 200 m <sup>2</sup>	17 (7,6%)	10,06 €	5,00 € - 17,99 €	1.017 (14,7%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	9 (4%)	9,09 €	5,00 € - 14,29 €	996 (14,4%)
>500 m <sup>2</sup>	-	-	-	1.002 (14,5%)
Hallen/ Produktion	49	7,03 €	2,37 € - 11,11 €	1.517
Sonstige	7	10,15 €	5,33 € - 19,23 €	626

Gewerbliche Mieterhebungen im Umkreis von 10 km von Seth liegen aufgrund der Erhebungen der Immobilien Scout GmbH nicht vor.

Daher werden die Erhebungen für Gewerbemieten aus dem Kreis Segeberg herangezogen. Für Hallen und Produktionsgebäude beträgt die durchschnittliche Miete 7,03 € / m<sup>2</sup> bei einer Bandbreite von 2,37 € und 11,11 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Miete für sonstige Gewerbeobjekte beträgt durchschnittlich 10,15 € / m<sup>2</sup> bei einer Bandbreite von 5,33 € und 19,23 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Auf dem aktuellen Immobilienmarkt werden in Seth und in einem Umkreis von 10 km zurzeit keine vergleichbaren Gewerbeobjekte zur Miete angeboten.

Für den Anbau mit Werkstatt und Lager erscheint eine Miete in Höhe von 5,00 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche angemessen.

<sup>9</sup> ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin – März 2024

**Tabelle zur Ermittlung des Ertragswertes**

	Wohngebäude mit Carport	Anbau mit Werkstatt und Lager
Wohnfläche / Nutzfläche m <sup>2</sup>	213	265
Miete € / m <sup>2</sup> <sup>10</sup>	7,50	5,00
Miete € / Monat	1.597	1.325
Miete € / Jahr (Rohertrag)	19.170	15.900
Bewirtschaftungskosten €		
- Verwaltungskosten	360	360
- Instandhaltungskosten	2.980	1.100
- Mietausfallwagnis	380	640
Reinertrag / Jahr €	15.450	13.800
Reinertrag / Jahr gesamt €	29.250	
Reinertragsanteil des Bodens Verzinsungsbetrag nur des Bodenanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist Bodenwert €	187.000	
Liegenschaftszinssatz <sup>11</sup>	x 5 %	
€	= 9.350	
Reinertrag / Jahr €	19.900	
Vervielfältiger p = 5 %	5 %	
Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Faktor	14,09	
Ertragswert €	280.391	
+ Bodenwertanteil Bauland €	187.000	
investitionsbezogener vorläufiger Ertragswert des Objekts €	467.391 = rd. 468.000 / 478 m <sup>2</sup> = 979 € / m <sup>2</sup>	
Mängelabschlag €	60.000	
Ertragswert €	408.000	
<b>Ertragswert</b>	<b>408.000 € / 478 m<sup>2</sup> = 854 € / m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche</b>	

<sup>10</sup> Die Qualitätsmängel der nachteiligen Grundrissgestaltung wurden bei der Wahl der Miethöhe berücksichtigt.

<sup>11</sup> der Liegenschaftszinssatz variiert nach einschlägiger Fachliteratur bei gemischt genutzten Grundstücken mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag bis zu 50 % in ländlichen Gemeinden zwischen 4,5 und 6 %.

## 5.5 Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren kann nur dann angewandt werden, wenn für das Bewertungsobjekt eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden kann.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine individuelle Immobilie, bestehend aus einem zu einem Wohngebäude umstrukturierten Bauernhaus und aus einem in das Wohngebäude eingeschachtelten Stallenbau, der zu einer Tischler- und Zimmereiwerkstatt umgebaut wurde.

Aufgrund der Gebäudestruktur und der Mischnutzung wird die Heranziehung von Vergleichsimmobilien erschwert.

### Vergleiche aus der Kaufpreissammlung:

Der Gutachterausschuss des Kreises Segeberg konnte über einen Zeitraum von 5 Jahren keine Kaufpreise von annähernd vergleichbaren Objekten im gesamten Kreisgebiet nennen.

### Vergleiche aus dem aktuellen Immobilienmarkt

Auf dem aktuellen Immobilienmarkt wird in Bornhöved ein Wohnhaus mit Gewerbehalle (Baujahr ca. 1978) mit 480 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf einem 2.250 m<sup>2</sup> großen Grundstück zu einem Preis in Höhe von 469.000 € zum Kauf angeboten.

Weitere annähernd vergleichbare Objekte werden im Kreis Segeberg und im Nachbarkreisen Ostholstein und Stormarn derzeit nicht angeboten.

### Vergleiche aus der Statistik von ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin <sup>12</sup>

Die Erhebungen der Immobilien Scout GmbH werden hilfsweise angewandt, wenngleich die Preise der Vergleichsobjekte wegen der differenzierten Hintergründe von dem Ergebnis der angewandten Verfahren durchaus und auch berechtigt abweichen können.

---

<sup>12</sup> ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin, März 2024

### Verkaufspreise Gewerbeobjekte m Kreis Segeberg <sup>13</sup>

Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	16	1.930 €	802 € - 3.455 €	1.172
<=200 m <sup>2</sup>	5 (9,1%)	1.687 €	802 € - 3.105 €	1.043 (15,1%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	5 (9,1%)	2.109 €	1.152 € - 3.043 €	603 (8,7%)
>500 - 1.000 m <sup>2</sup>	2 (3,6%)	2.575 €	1.695 € - 3.455 €	562 (8,1%)
>1.000 m <sup>2</sup>	4 (7,3%)	1.688 €	896 € - 2.764 €	550 (7,9%)
Einzelhandel	3	1.112 €	18 € - 1.882 €	1.645
<=100 m <sup>2</sup>	-	-	-	1.206 (17,4%)
>100 - 200 m <sup>2</sup>	-	-	-	1.017 (14,7%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	1 (1,8%)	1.882 €	-	996 (14,4%)
>500 m <sup>2</sup>	2 (3,6%)	726 €	18 € - 1.435 €	1.002 (14,5%)
Hallen/ Produktion	22	1.244 €	215 € - 2.663 €	1.517
Hotel/ Gastro	1	1.226 €	-	1.966
Sonstige	13	942 €	16 € - 4.322 €	626

Aufgrund der Erhebungen der herangezogenen Statistik betragen die Kaufpreise für Hallen und Produktionsgebäude durchschnittlich 1.244 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche bei einer Bandbreite zwischen 215 € und 2.663 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Kaufpreise für sonstige Gewerbeimmobilien betragen durchschnittlich 942 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche bei einer Bandbreite zwischen 16 € und 4.322 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Ergebnisse der angewandten Verfahren ohne Mängelabschlag (1.032 € bzw. 854 € / m<sup>2</sup>) entsprechen bzw. nähern sich dem Durchschnittswert der Kaufpreise sonstiger Gewerbeimmobilien.

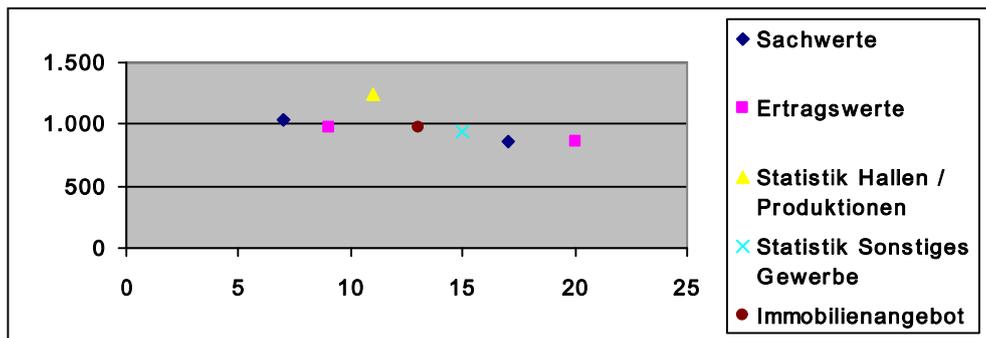
Wegen der fehlenden Differenzierung der Vergleichsimmobilien ist der Vergleich nur ansatzweise möglich.

Für nicht freistehende Wohnhäuser in der Größe des Bewertungsobjekts > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen keine Erhebungen vor.

<sup>13</sup> ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin – März 2024

### Übersicht der Vergleiche

#### **Streuungsbild der Erhebungen der Immobilien Scout GmbH im Vergleich zu dem Sach- und Ertragswert des Bewertungsobjekts**



Das Streuungsbild zeigt die Lage der Ergebnisse des Sach- und Ertragswertverfahrens in Bezug zu den Erhebungen von Immobilien Scout GmbH und zu dem vergleichsweise herangezogenen Immobilienangebot.

Die Ergebnisse der angewandten Verfahren für das Bewertungsobjekt ohne Mängelabschlag liegen leicht über dem Niveau der Erhebungen der Kaufpreisstatistik der Immobilien Scout GmbH bezüglich sonstiger Gewerbeimmobilien und entsprechen dem Angebotspreis des aktuellen Immobilienangebotes einer annähernd vergleichbaren Immobilie.

## 6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach dem Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse aus den Ergebnissen der angewandten Ermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte, bestehend aus einem Wohnhaus (Baujahr ca. 1930) und Stallanbauten (Baujahre 1959 / 1968) auf einem 1.304 m<sup>2</sup> großen Grundstück (bestehend aus zwei Flurstücken) in einem innerörtlich gelegenen gemischten Besiedlungsgebiet.

Ca. im Jahr 2016 wurde der Stall-Anbau zu einer Werkstatt für eine Tischlerei und Zimmerei umgebaut.

Das eingeschossige Wohngebäude mit ca. 45° Satteldach verfügt über eine ca. 200 m<sup>2</sup> große Wohnung mit 6 Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer sowie eine überdachte Terrasse (Baujahr ca. 2018) mit einer anrechenbaren Wohnfläche von 26 m<sup>2</sup> / 2 = 13 m<sup>2</sup>.

Ein Zimmer im Dachgeschoss und das Badezimmer im Erdgeschoss befinden sich bereits innerhalb des Anbaus.

Der 1 ½ -geschossige Werkstattanbau verfügt über ein einhüftiges Satteldach mit ca. 20° Neigung. Die Werkstatt verfügt über zwei Werkstattträume und einen Abstellraum im Erdgeschoss und über einen teilausgebauten Dachraum, der für Lagerzwecke genutzt wird.

Die Nutzfläche beträgt ca. 265 m<sup>2</sup>.

Nordseitig befindet sich ein überdachter Standplatz für einen Spansammler (ca. 10 m<sup>2</sup>).

Der von der Werkstatt aus begehbare Heizungsraum mit einer Nutzfläche von 6,8 m<sup>2</sup>.

Der weiterhin auf dem Grundstück vorhandene Geräteschuppen wird aufgrund der einfachen und nicht nachhaltigen Bauweise im Rahmen der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Außenanlagen sind ihrem Zweck entsprechend gestaltet mit einer Zufahrts- und Hofffläche mit Betonpflasterung nördlich der Bebauung, Weg zum Hauseingang und

Gartenweg mit Natursteinpflasterung, Rasengrün mit Strauch- und Gehölzbewuchs zur Hauptstraße und Einfriedigung mit Stabgitterzaun und Heckengrün.

Die Außenanlagen sind durchschnittlich gepflegt.

Das Grundstück liegt unmittelbar nördlich der Hauptstraße (Ortsdurchfahrt) mit reger Frequenz und östlich der Kirchstraße mit wohngebietsverträglichen Immissionen.

Es handelt um eine durchschnittliche Wohn- und Geschäftslage.

Das Anwesen befindet sich überwiegend im Zustand der Baujahre bzw. Modernisierungen und weist neben allgemeinen Alterungs- und Verschleißerscheinungen Unterhaltungs- und Pflegerückstände sowie Mängel aufgrund unfertiger Bauweise auf.

Insbesondere betroffen sind davon die Innentüren (Kratz- und Lackschäden), unfertige Putz- und Malerarbeiten, fehlende Dachflächenfenster, unfertige Elektroinstallation, fehlende Innenverkleidung der Dachgaube, fehlende Absturzsicherung der Fenster ohne Brüstung, fehlender Wandabschluss DG Nordseite, defekte Holzschalung an der westlichen Giebelseite, defekte Blechverkleidung Werkstatt Nordseite, fehlende Dacheindeckung im Bereich der westlichen Dachfläche des Wohngebäudes und schadhafte Ziegelsteinfassade.

Der berücksichtigte Investitionsbedarf für die mindesterforderliche Mängelbehebung ohne wertsteigernde Modernisierungen wird auf 60.000 € geschätzt.

Weiterhin liegen Qualitätsmängel bezüglich der Gebäudestruktur vor. Drei Wohnräume im Dachgeschoss sind von dem Flur über Stufen begehbar. Das einzige Badezimmer ist ausschließlich über die Küche begehbar. Die Werkstatt verfügt über keine eigenen Sanitärräume.

Daher wurde ein Qualitätsabschlag in Höhe von 20.000 € berücksichtigt.

Ein Energieausweis liegt für das Gebäude nicht vor.

Das Gebäude entspricht dem energetischen Standard des Baujahres und ist in Bezug auf die Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) als defizitär einzustufen.

Davon sind insbesondere betroffen die Außenwände und die Fenster.

Das Anwesen wurde zum Zweck der Eigennutzung konzipiert und seither von den jeweiligen Eigentümern bewohnt bzw. genutzt. Das Objekt ist auch in Zukunft diesem Zweck.

Wenngleich eine ertragsbezogene Nutzung des ertragsuntypischen Objekts möglich ist, wird eine dauerhaft ertragsbezogene Verwertung durch Vermietung aufgrund der maximal

erzielbaren Mieterträge und mit Rücksicht auf den Investitionsbedarf für Instandsetzung und zukünftige Unterhaltung und Pflege voraussichtlich keine langfristig gesicherte wirtschaftliche Perspektive für den Eigentümer darstellen.

Bei der Bestimmung des Verkehrswertes orientiere ich mich aus Gründen des langfristig möglichen Nutzungszwecks als Wohn- und Gewerbeobjekt vordergründig an dem Ergebnis des Sachwertverfahrens.

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens beträgt 413.000 €.

Das Ergebnis des fiktiv angewandten Ertragswertverfahrens beträgt 408.000 €.

Wäre das Objekt mängelfrei, würde der Sachwert 493.000 € und der Ertragswert 468.000 € betragen.

Die Ergebnisse der angewandten Verfahren entsprechen dem Angebotspreis der als Vergleich herangezogenen nahezu vergleichbaren Immobilie auf den aktuellen Immobilienmarkt und liegen innerhalb der Bandbreite der Erhebungen der Preisstatistik der Immobilien Scout GmbH erscheinen somit plausibel. .

Nach freier Abwägung und Würdigung der Ergebnisse der angewandten Verfahren und ausführlicher Betrachtung der langfristigen Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation schätze ich den Verkehrswert zum Stichtag, den 25. April 2024, auf

**413.000 € (in Worten: Vierhundertdreizehntausend Euro)**

## **6.0 Abschließende Erklärung**

Das Wertermittlungsobjekt habe ich am 25. April 2024 besichtigt.

Das Gutachten wurde von mir persönlich erstellt. Befangenheitstatbestände liegen nicht vor.

Klein Rönnau, den 12. Juli 2024

**gez.**

Dipl.-Ing. Gisela Sell

## **B. Anlagen**

### **Karte 01: Lage von Seth in Schleswig-Holstein**

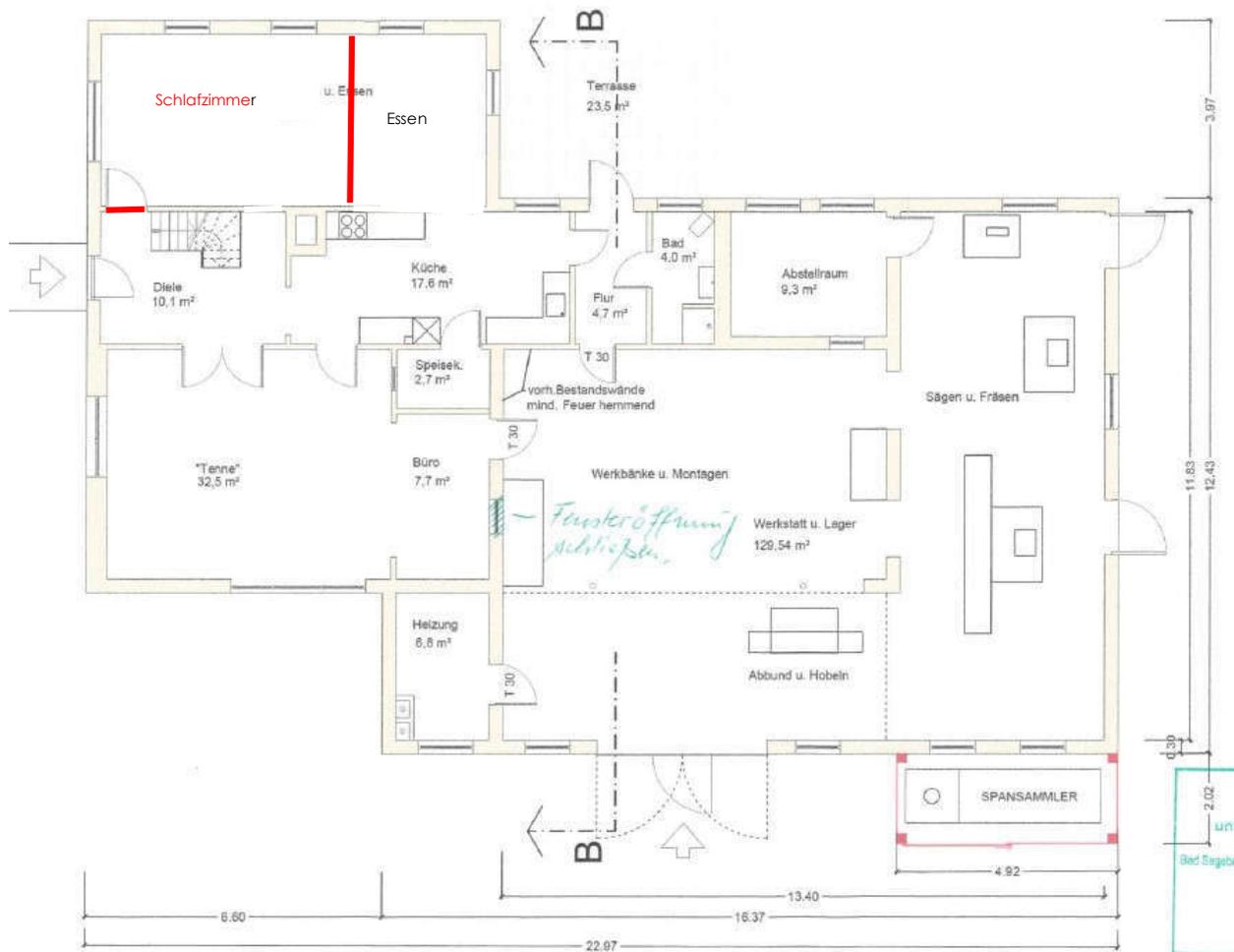
**Karte 02: Lage von Seth m Kreis Segeberg**

**Karte 03 : Lage des Objekts in Seth**

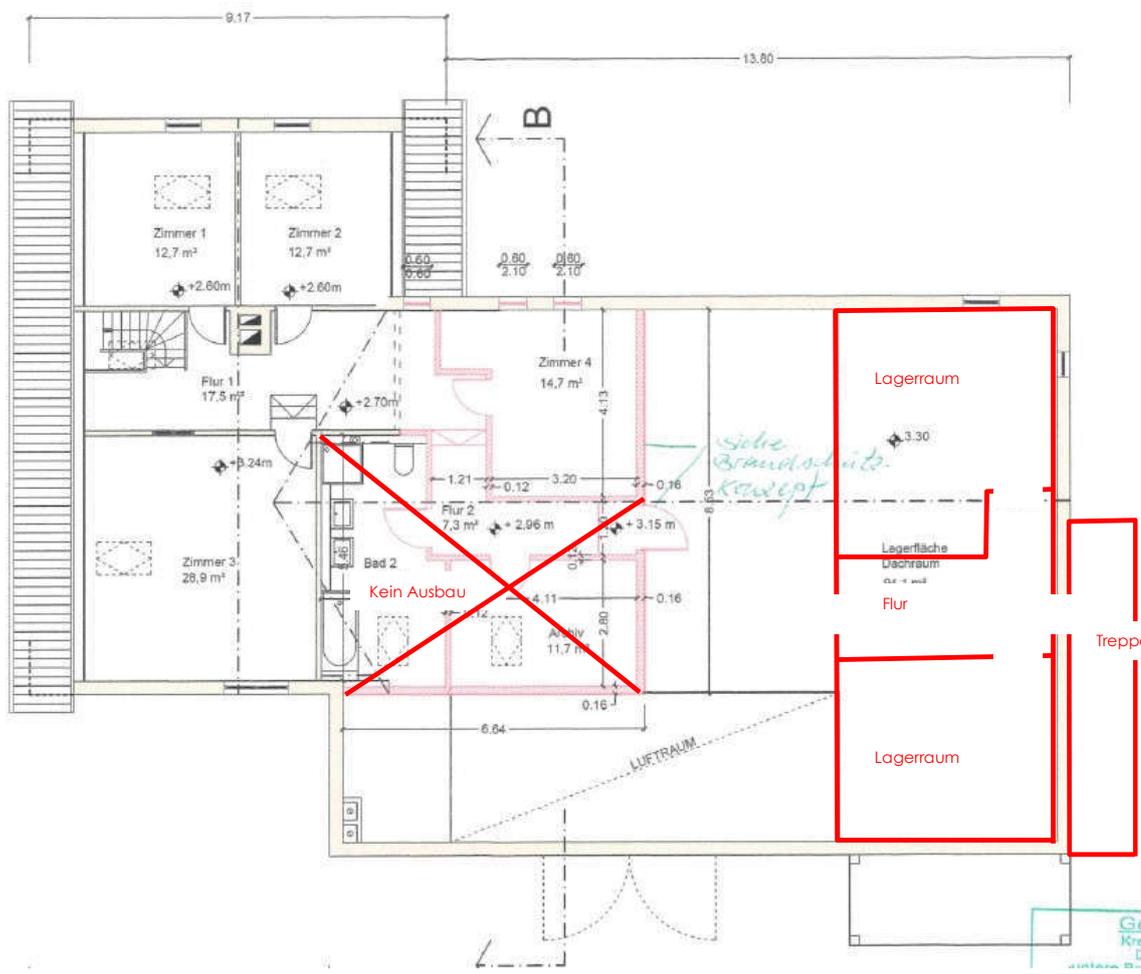
**Karte 04 : Lage des Objekts in Seth (nahes Umfeld)**



## Pläne zum Bewertungsobjekt



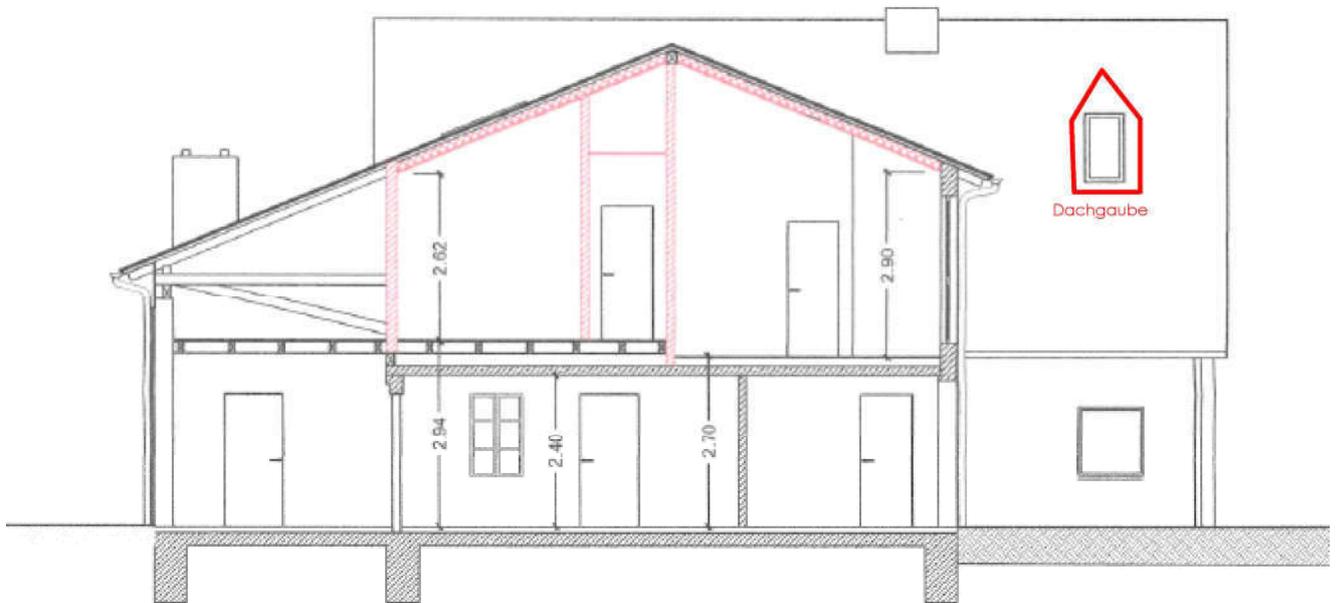
Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)

Hinweis:

Rote Markierungen zeigen gegenüber der vorliegenden Baugenehmigung veränderten Bauausführung.



Schnitt Werkstatt-Anbau  
(ohne Maßstab)

### C. Fotodokumentation



01: Hauptstraße Blickrichtung Osten (Pfeil zeigt Bewertungsobjekt)



02: Südseite / Straßenseite / Hauptstraße



03: Südseite Werkstatt-Anbau / Straßenseite Hauptstraße



04: Südseite Wohnhaus / Straßenseite Hauptstraße



05: Hauptstraße Blickrichtung Westen mit Abzweigung in die Kirchstraße (Pfeil)



06: Südostseite Ecke Hauptstraße / Kirchstraße



07: Südostseite Ecke Hauptstraße / Kirchstraße



08: Kirchstraße Blickrichtung Norden (Pfeil zeigt Zufahrt zum Bewertungsobjekt)



09: Wohnhaus Ostseite zur Kirchstraße mit Gartenpforte (Pfeil)



10: Ostseite mit Zufahrt von der Kirchstraße



11: Kirchstraße Blickrichtung Süden (Pfeil zeigt Zufahrt zum Bewertungsobjekt)



12: Ostseite mit Zufahrt von der Kirchstraße



13: Zufahrt zur nördlichen Hoffläche



14: nördliche Hoffläche Blickrichtung Westen



15: Nordseite Wohngebäude mit Holzterrasse



16: Nordseite Werkstatt-Anbau mit Tor und Überdachung über Standplatz Spansammler



17: nördliche Hoffläche mit Blickrichtung Osten zur Kirchstraße



18: nördliche Hoffläche Blickrichtung Osten mit Überdachung Spansammler im Vordergrund



19: überdachter Standplatz Spansammler



20: offene Außenwand und unverkleideter Dachüberstand Nordseite



21: westliche Giebelseite mit Außentür und Außentreppe zum Lager DG



22: Außentreppe zum Lager DG Westseite



23: westliche Giebelseite mit Schuppen im Vordergrund



24: Außentür Westseite zur Werkstatt EG



25: Durchgang zwischen Werkstatt-Anbau und Schuppen Blickrichtung Süden



26: Durchgang zwischen Werkstatt-Anbau und Schuppen Blickrichtung Norden



27: Werkstatt-Anbau Südseite mit Durchgang Westseite



28: südlicher Grundstücksbereich zur Hauptstraße



29: Südseite (Straßenseite Hauptstraße) mit überdachter Terrasse



30: überdachte Terrasse Südseite



31 und 32: überdachte Terrasse mit Fenstern und Türen zum Wohngebäude





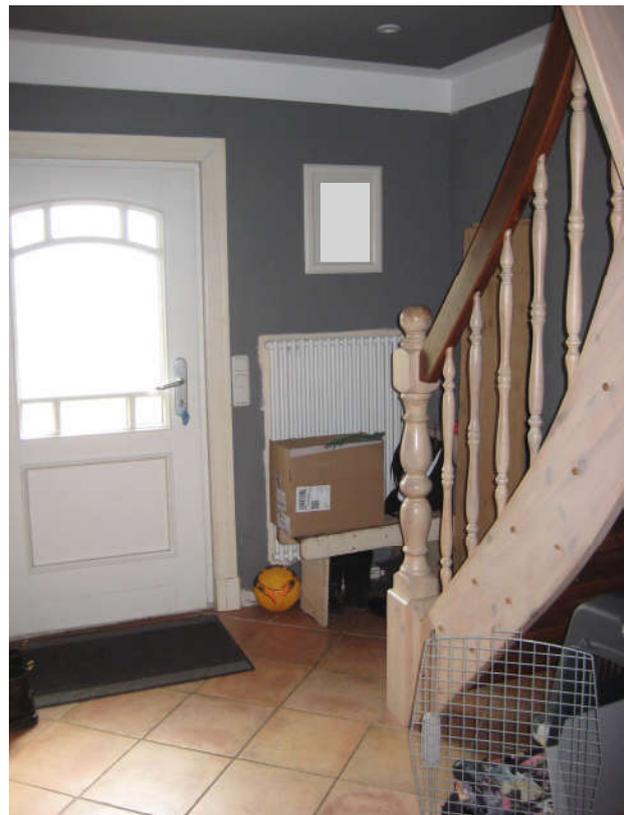
33: südliche Giebelseite Wohngebäude zur Hauptstraße



34: östlicher Grundstücksbereich zur Kirchstraße mit Weg zum Hauseingang



35: Hauseingang Ostseite



36: Treppendiele mit Hauseingang und Treppe zum DG



37: Treppendiele mit Tür zum Schlafzimmer



38: Ankleidebereich mit Fenster Südseite / Hauptstraße



39: Holzwand mit Schiebetür zwischen Ankleide und Schlafzimmer



40: Schlafzimmer mit Fenster Ostseite / Kirchstraße und Südseite / Hauptstraße



41: Wohnzimmer mit Tür zur Treppendiele und Fenster Ostseite zur Kirchstraße



42: Wohnzimmer mit Fensterelement mit Tür zur Terrasse Nordseite und Tür zum Büro



43: Tür zwischen Wohnzimmer und Büro



44: innenliegendes Büro mit Tür zur Werkstatt



45: Büro mit Fenster zur Werkstatt



46: Tür zwischen Treppendeile und Wohnküche



47: Wohnküche mit Tür zur Treppendiele und zum Abstellraum (links)



48: Essbereich mit Fenster Südseite zur Hauptstraße



49: Küchenblock mit Gasherd



50: Küche mit Tür zum Flur Westseite



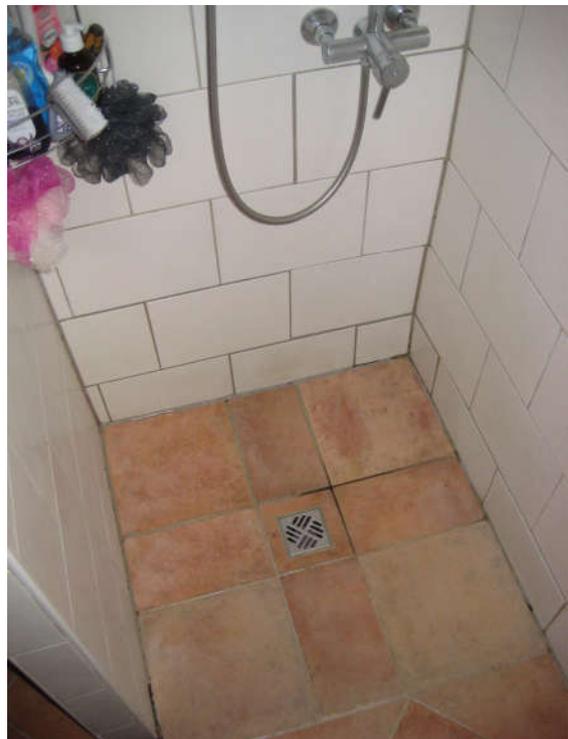
51: Westseite mit Türen zur Küche und zur überdachten Terrasse Südseite

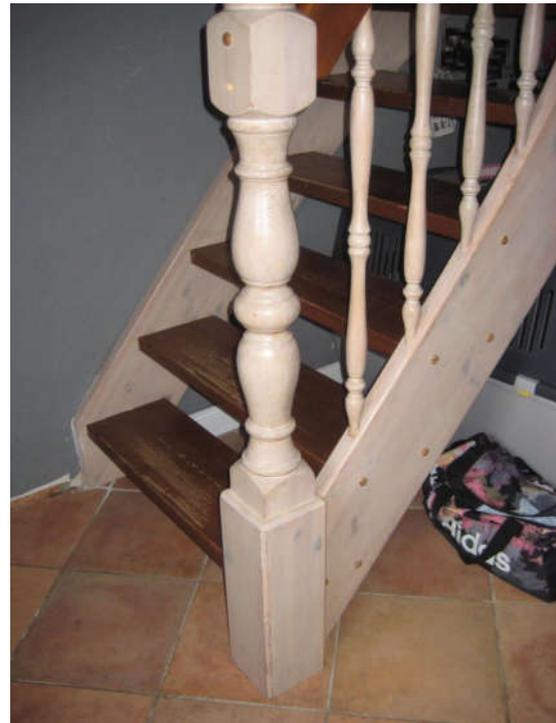


52: Ausstattung Badezimmer



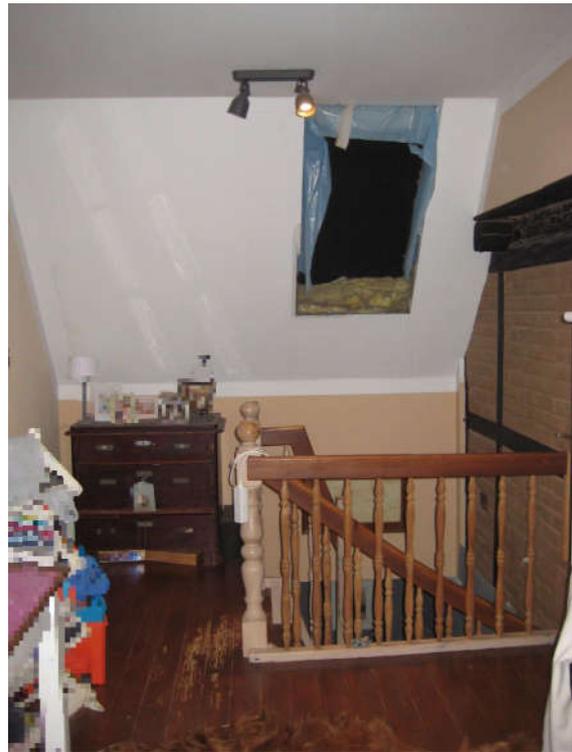
53 und 54: Ausstattung Badezimmer



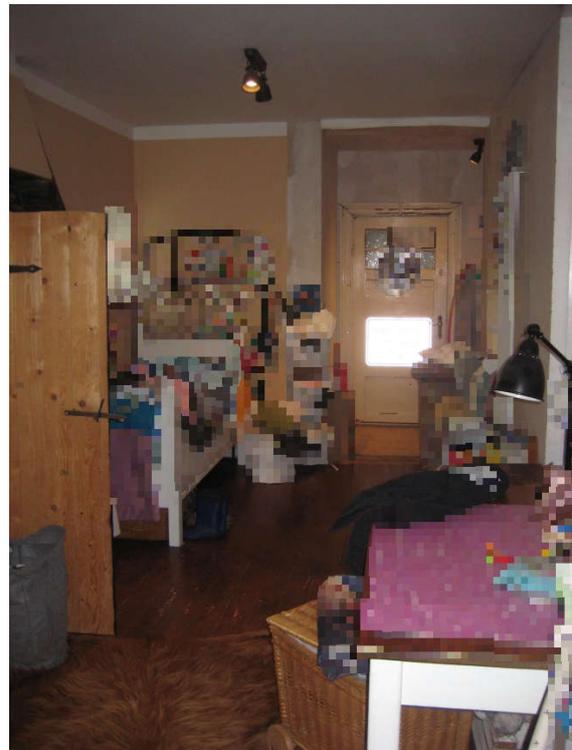


55 und 56: Treppe zwischen Diele und Flur DG





57: Flur DG mit fehlendem Dachflächenfenster Ostseite



58: Flur mit Türen zu den Zimmern



59: Brettertüra zum Zimmer Südseite



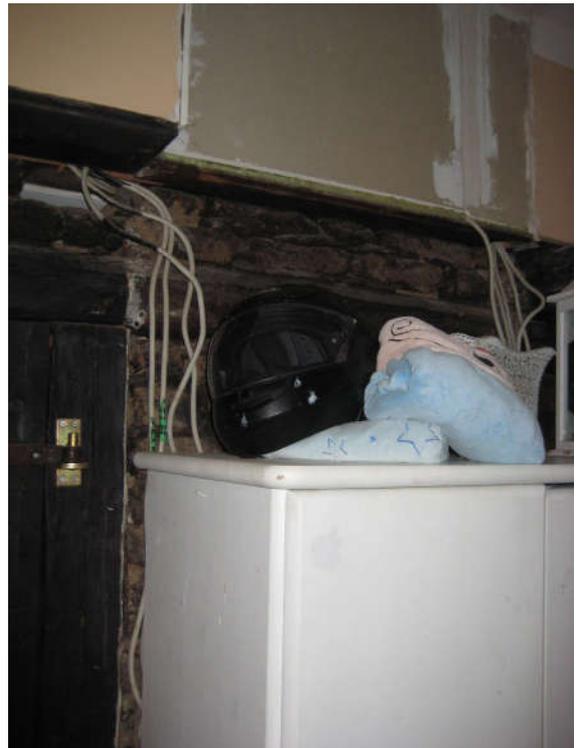
60: Zimmer Südseite mit Tür zum Flur



61: Zimmer mit Fenster Südseite / Hauptstraße



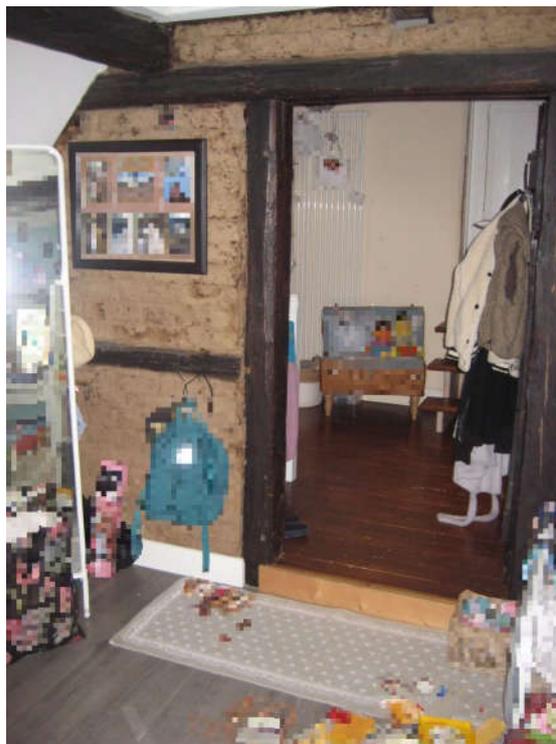
62: Leiter zur Empore



63: unfertige Elektroinstallation Flur DG



64: Brettertür zu einem weiteren Zimmer Südseite



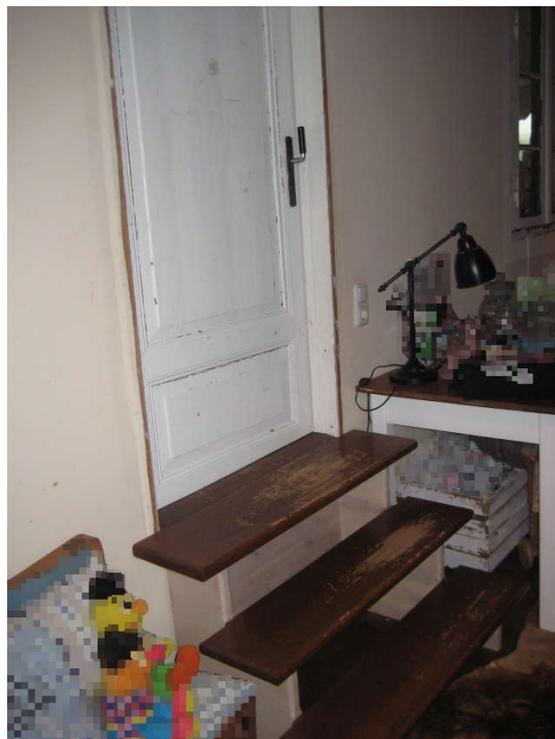
65: Zimmer Südseite mit Tür zum Flur



66: Zimmer Südseite mit Fenster zur Hauptstraße



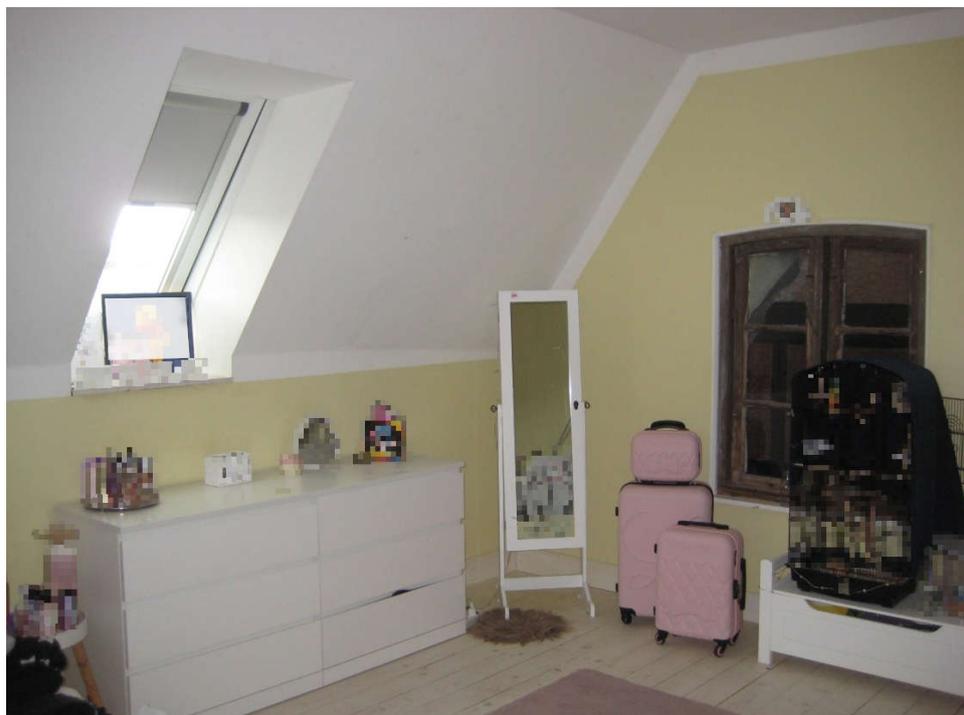
67: unverkleidete Gaube



68: Stufen zwischen Flur und Zimmer DG Nordseite



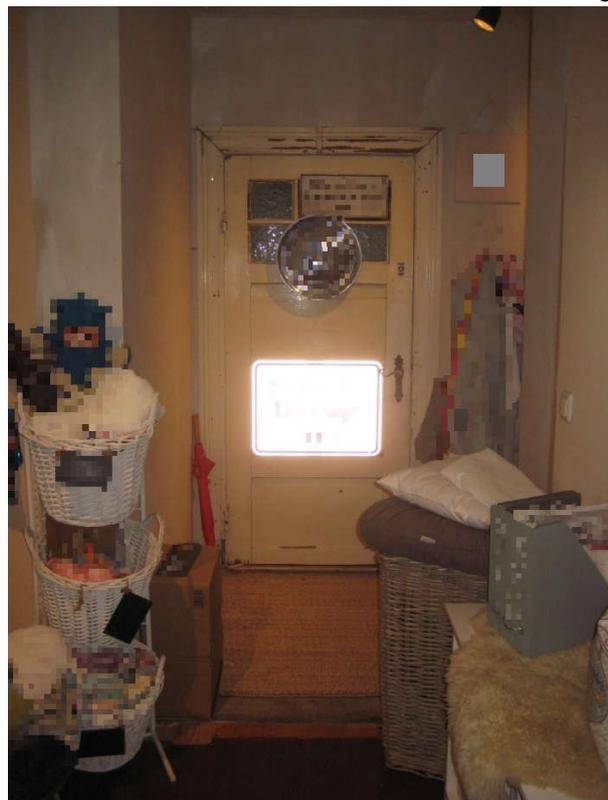
69: Zimmer DG Nordseite mit Türen zum Flur und zum Dachraum



70: Zimmer DG Nordseite mit Dachflächenfenster Ostseite



71: Zimmer DG Nordseite mit Fenster Nordseite ohne Brüstung



72: Tür zwischen Flur DG und Zimmer Westseite



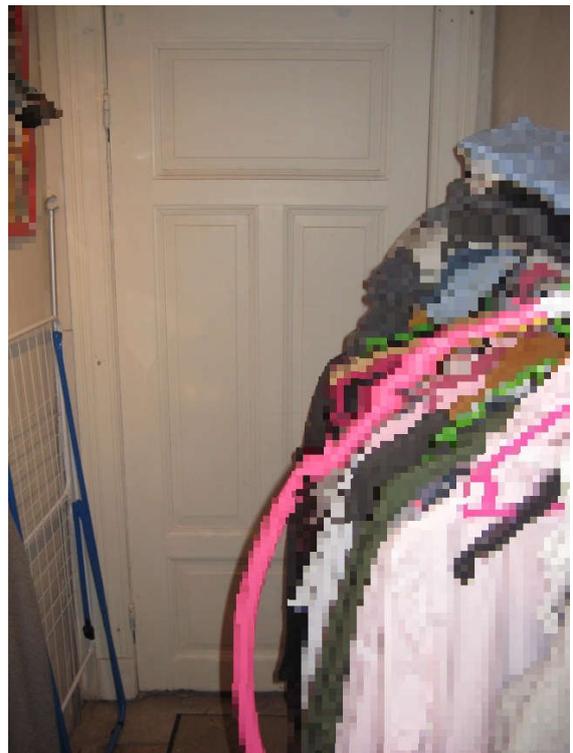
73: Zimmer Westseite mit Tür zum Flur DG



74: Zimmer Westseite



75: Empore Zimmer Westseite



76: Tür zwischen Flur DG und Dachraum



77: Dachraum über Werkstatt mit Tür zu dem Zimmer DG Nordseite



78: erneuerte Balkenlage im Dachraum über Werkstatt



79: Dachraum Blickrichtung Wohnhaus



80: Dachraum



81: Dachraum Blickrichtung Westen



82: teilausgebauter Dachraum



83: Tür zwischen Dachraum und Flur Westseite



84: Flur DG mit Außentür Westseite und Tür zum Lager Nordseite



85: Flur DG mit Außentür und Fenster Westseite



86: Tür zwischen Flur DG und Lagerraum Südseite



87: Lagerraum Südseite ohne Fenster



88: Lagerraum Nordseite mit offener Außenwand



89 und 90: Lagerraum Nordseite





91: Flur EG mit Tür zur Werkstatt



92: Werkstatt EG mit Türen zum Flur Wohnhaus und Büro Wohnhaus (Pfeile)



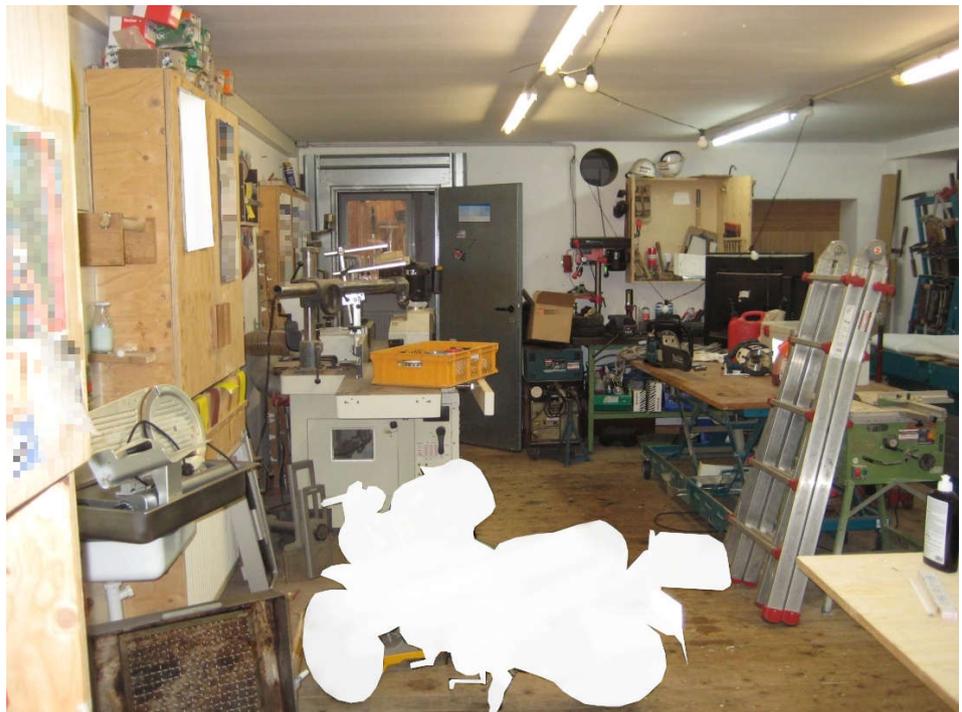
93: Werkstatt mit Fenster zum Büro (Pfeil)



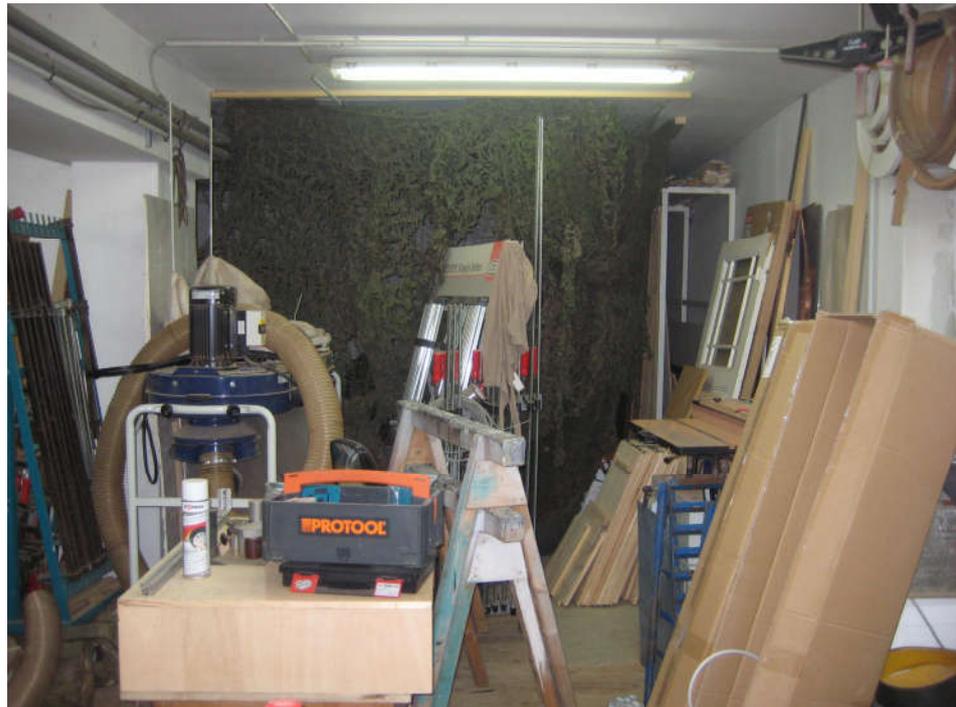
94: Werkstatt mit Fenster und Außentor Nordseite



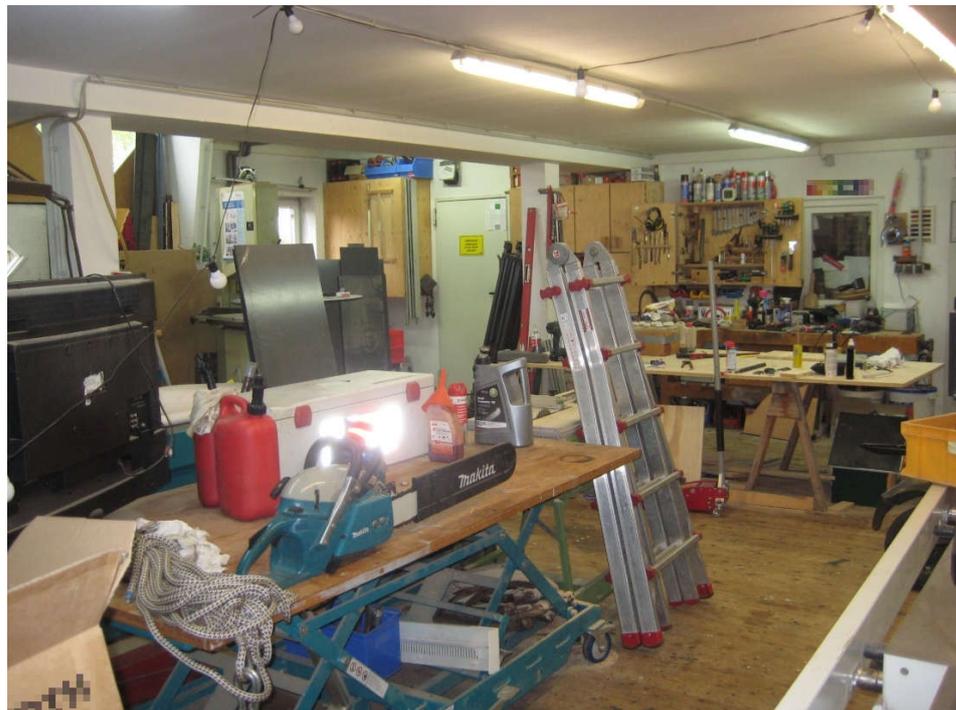
95: Werkstatt Blickrichtung Westen



96: Werkstatt mit Tür zum Werkstattraum Westseite



97: nördlicher Werkstattbereich



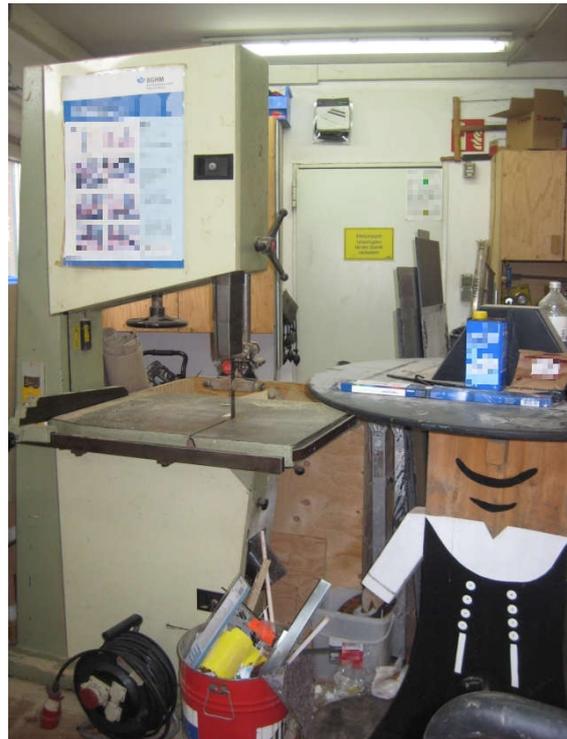
98: Werkstatt Blickrichtung Osten mit Tür zum Heizungsraum im Hintergrund



99: westlicher Werkstattraum mit Fenster Südseite



100: westlicher Werkstattraum mit Außentür Westseite



101: großer Werkstattraum mit Tür zum Heizungsraum



102: Feststoff-Brennofen



103: Gastherme



104: Gasanschluss im Heizungsraum