



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Norderstedt  
Rathausallee 80

22846 Norderstedt

6. Februar 2024  
AZ 61 K 28/23

## **AUSZUG DES GUTACHTENS** (ohne Innenbesichtigung)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
betreffend den 57/1.000 tel Miteigentumsanteil (MEA)  
an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 24568 Kaltenkirchen, Königstraße 37 a+b,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung  
im 1.OG rechts im Haus Nr. 37 a nebst Carport Nr. 4 und Kellerraum Nr. 4



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024:

**296.000 €**



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Auszug des Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 57/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 24568 Kaltenkirchen, Königstraße 37 a+b, Wohnungsgrundbuch von Kaltenkirchen, Blatt 8082

### Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

|   |  |
|---|--|
| <b>Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag</b> | 25.01.2024   |
| <b>Ortsbesichtigung</b>                           | 25.01.2024   |
| <b>Grundstücksdaten</b>                           | Wohnungsgrundbuch von Kaltenkirchen, Blatt 8082, Gemarkung Kaltenkirchen, Flur: 023 ; Flurstück(e): 44/1<br>Größe insgesamt: 2.096 m <sup>2</sup> , 57/1.000 tel MEA daran   |
| <b>postal. Anschrift</b>                          | 24568 Kaltenkirchen, Königstraße 37 a  |
| <b>Eigentümer</b>                                 | aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.  |
| <b>Nutzer</b>                                     | Der Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 4) wird angenommen, gem. Klingelschild, durch die Eigentümerin eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.   |
| <b>Hinweis</b>                                    | Es wurde keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung (Sondereigentum Nr.4) und des zugehörigen Kellerabstellraums Nr. 4 ermöglicht.   |
| <b>Objektbeschreibung</b>                         | <p>Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine nach WEG geteilte 2,5-Zimmerwohnung. Das zu bewertende Wohnungseigentum (Sondereigentum Nr. 4) besteht aus 2,5 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur und Balkon. Dem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an einem Kellerabstellraum und einem Carportstellplatz zugewiesen (jeweils mit Nr. 4 bezeichnet).</p> <p>Die Eigentümergemeinschaft besteht gemäß Teilungserklärung vom 18.02.2016 und Nachtrag vom 02.05.2016 aus insgesamt 16 Wohneinheiten. Gleichmäßig verteilt auf zwei Hauseingänge Königstraße Nr. 37 a + b. Jeder Wohnung sind als Sondernutzungsrecht ein Carportstellplatz und ein Kellerabstellraum zugeordnet. Den Erdgeschosswohnungen sind zusätzlich Sondernutzungsrechte an Terrassenflächen zugeordnet.</p> <p>Das zweigeschossige, teilunterkellerte Gebäude mit Staffelgeschoss wurde ca. 2016 in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade ist tlw. mit einem beigen Verblendstein versehen, tlw. mit einem Wärmedämmverbundsystem. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung, in den Treppenhausbereichen Fensterelemente aus Leichtmetall mit Isolierverglasung. Das Flachdach ist vermutlich mit einer Folie o. ä. eingedeckt.</p> |



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Auszug des Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 57/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 24568 Kaltenkirchen, Königstraße 37 a+b, Wohnungsgrundbuch von Kaltenkirchen, Blatt 8082

Die zu bewertende Wohnung (Sondereigentum Nr. 4) liegt im Obergeschoss rechts des Hauses Königstraße Nr. 37 a. Die Wohnfläche beträgt gem. Wohnflächenaufstellung aus der Bauakte und Angabe in der Teilungserklärung rd. 93 m<sup>2</sup>.

### Ausstattung:

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann über die Innenausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums und dem zugehörigen Kellerabstellraum keine Angabe gemacht werden. Die Beheizung des Gebäudes und die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung und Wärmepumpe gem. Angabe im Energieausweis. Gem. Planunterlagen verfügt die zu bewertende Wohnung über ein Gäste-WC und ein Wannenbad, jeweils innenliegend.

### **Hausgeld / Instandhaltungsrücklage**

Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft zum 31.12.2022 auf 25.984,34 €. Die derzeitige Höhe des Hausgeldes beträgt gem. Angabe der WEG-Verwaltung seit dem 01.08.2023 für die zu bewertende Einheit zzt. monatlich 386 €. Sonderumlagen sind gem. Angabe der WEG-Verwaltung für einen Bausachverständigen, zur Überprüfung der Außenhülle des Gebäudes, beschlossen. Auf das zu bewertende Sondereigentum Nr. 4 entfällt auskunftsgemäß ein Betrag in Höhe von 184,36 €. Dieser Betrag wird unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

### **Allgemeinbeurteilung**

Insgesamt befindet sich das Gemeinschaftseigentum, soweit ersichtlich, in einem ordentlichen, gepflegten Zustand. Der Zustand des zu bewertenden Wohnungseigentums (Sondereigentum Nr. 4) und dem zugehörigen Kellerraum kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

### **Ermittelte Werte**

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Bodenwertanteil gem. MEA: | 60.000 €  |
| Ertragswert:              | 331.000 € |
| Vergleichswert:           | 327.000 € |
| gewichtetes Ergebnis:     | 329.000 € |

**Verkehrswert (Marktwert):** **296.000 €**

(inkl. Risikoabschlag i. H. v. ca. 10% (rd. 33.000 €)  
wegen nicht vorgenommener Innenbesichtigung)

Dieser Auszug aus dem Gutachten enthält 6 Seiten und wurde für die Veröffentlichung im Internet erstellt. Das vollständige Gutachten kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Nur die Angaben im vollständigen Gutachten haben Verbindlichkeit. Für die Veröffentlichung des Gutachtenauszugs und die darin aufgeführten Angaben kann keinerlei Haftung übernommen werden.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Auszug des Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 57/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 24568 Kaltenkirchen, Königstraße 37 a+b, Wohnungsgrundbuch von Kaltenkirchen, Blatt 8082

### Objektfotos, Grundriss Aufteilungsplan Wohnungseigentum Nr. 4



Straßenansicht Königstraße / Zufahrt zum  
Bewertungsgrundstück Königstraße Nr. 37 a + b

Blick Richtung  
Norden



Ansicht Wohnanlage

Blick Richtung Nordosten



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Auszug des Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 57/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 24568 Kaltenkirchen, Königstraße 37 a+b, Wohnungsgrundbuch von Kaltenkirchen, Blatt 8082



Zuwegung zu den Hauseingängen  
Königstraße Nr. 37 a + b mit Wohnungseigentum Nr. 4

Blick Richtung Süden



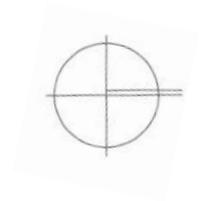
Rück- / Gartenansicht mit  
Wohnungseigentum Nr. 4 (Königstraße Nr. 37 a)

Blick Richtung Osten



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Auszug des Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 57/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 24568 Kaltenkirchen, Königstraße 37 a+b, Wohnungsgrundbuch von Kaltenkirchen, Blatt 8082



Grundriss / Aufteilungsplan OG Wohnungseigentum Nr. 4