

Tabellarische Zusammenstellung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben:

Auftraggeber:	Amtsgericht Rendsburg Königsstraße 17 24768 Rendsburg
Auftrag / Beschluss vom:	15. November 2023
Aktenzeichen des Auftraggebers:	14 K 37/23
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche bebaut mit einer: Reihenhouseinheit mit 1 Wohneinheit und einer separat stehenden Garage
Adresse des Bewertungsobjektes:	Schaltstation 12 24783 Osterrörfeld
Grundbuchangaben:	
Grundbuch von:	Osterrörfeld
Blatt:	1161
Lfd. Nummer der Grundstücke:	1, 2, 3 und 4 (Bestandsverzeichnis)
Gemarkung:	Osterrörfeld
Flur:	006
Flurstücke:	21/39 (Hauptgrundstück), 21/35 (Nebenfläche), 21/43 (Garage), 21/50 (Abstellraum an der Garage)
Grundstücksgröße:	210,- m ² (Gesamtbebauung)
Eigentümer:	Keine Angabe (Datenschutz)
Orts- und Objektbesichtigung:	09. Januar 2024
Wertermittlungsstichtag:	09. Januar 2024
Qualitätsstichtag:	09. Januar 2024

Angaben zur Nutzung des Objektes:

Vermietung:	Nein
Eigennutzung:	Ja (nur einer der Eigentümer)
Hausverwalter:	Nein
Hausmeister:	Nicht vorhanden
Zwangsverwalter:	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb:	Nicht vorhanden
Maschinen / Betriebseinrichtungen:	Nicht vorhanden

Angaben zu den baulichen Anlagen:

Objektart:	Reihenhouseinheit (Mittellage, kein Endhaus) mit 1 Wohneinheit im klassischen Reihenhausstil (rechteckförmige Scheibenbauweise) länglich und rechteckförmig Massivbauweise
Baujahr / Alter:	vermutlich um 1959 / 1960 / ca. 64 Jahre Baugenehmigung nur für einen Windfang vorhanden: 1965
Geschosse:	Zweigeschossig Erdgeschoss, komplett ausgebaut Obergeschoss, komplett ausgebaut Dachgeschoss, komplett ausgebaut; jedoch nicht als Wohnraum zulässig Kellergeschoss, komplette Unterkellerung ➤ 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss

Dachform:	Satteldach mit (innenliegenden Trenn-Giebelwänden, geneigtes Dach
Nebengebäude:	Garage mit zusätzlichem Abstellraum innerhalb einer Garagenanlage. Die Garage ist durch eigene Flurstücke von den anderen Garageneinheiten abgeteilt und ist somit eigenständig zu betrachten und zu bewerten. Die angrenzenden Garageneinheiten sind nicht Gegenstand der Bewertung. Die Garagenanlage steht freistehend.
Energieausweiß:	Nicht vorhanden
Mängel- und Schäden:	Visuell ersichtlich
Hausschwamm / Schädlingsbefall:	Visuell nicht ersichtlich

Angaben zu den Berechnungen:

Wohn- und Nutzfläche:	84,96	m ²
Brutto- Grundfläche:	194,89	m ²

Angaben zu den ermittelten Werten:

Bodenwert:	16.000,00	€
Sachwert:	149.000,00	€
Verkehrswert:	149.000,00	€

Kurzbeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Gebäude- und Freifläche (Definition gemäß Grundbuch), die mit einer, in der Grundsubstanz älteren Reiheneinheit (Reihenhaus, innenliegend > kein Reihenendhaus) und einer freistehenden Garage mit Abstellraum innerhalb einer Garagenanlage (die anderen Garagen sind nicht Gegenstand der Bewertung) bebaut ist. An der zu bewertenden Reiheneinheit ist vorderseitig nachträglich noch ein verglaster Windfang angebaut worden. Das Grundstück liegt im Außenbereich der Ortschaft Osterröfeld. Im nord-östlichen Nachbarbereich befindet sich ein Umspannwerk.

Osterröfeld liegt im mittleren Bereich des Kreises Rendsburg-Eckernförde; an der südlichen Seite des Nord-Ostseekanals. Die Ortschaft ist mit einer mittelständigen, aufstrebenden Infrastruktur belegt.

Das zu bewertende Grundstück liegt an der süd-östlichen Seite der Anliegerstraße „Schaltstation“.

Die Straße „Schaltstation“ ist als An- und Zufahrtsstraße der hier ansässigen Grundstücke ersichtlich. Übergeordneter Durchgangs- oder Berufsverkehr ist nicht vorhanden.

Das zu bewertende **Reihenhaus** ist im „klassischen“ Reihenhausstil auf einem eigenen Grundstück errichtet und besteht aus einem ausgebauten Erdgeschoss, einem Obergeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss und einer kompletten Unterkellerung. Hierbei ist anzumerken, dass das ausgebaute Dachgeschoss gemäß Landesbauordnung nicht als Wohnraum genutzt werden darf und somit nur als Abstellfläche deklariert werden kann.

Das Gesamtgebäude besteht insgesamt aus 5 Reiheneinheiten, ist länglich und rechteckförmig errichtet und steht traufständig zur Erschließungsseite der einzelnen Grundstücke. Es ist ein giebelständiges Haus mit 2 Giebelflächen an den seitlichen Gebäudeseiten.

Die zu bewertende Reiheneinheit ist eine innenliegende Einheit (kein Endhaus). Die übrigen und angrenzenden Einheiten sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Außenhülle des Wohnhauses besteht vermutlich aus einem zweischaligen Massivmauerwerk ohne zwischenliegende Dämmung. Die äußere Mauerwerksschale ist ein rotes Verblendmauerwerk.

Das Dach ist als Satteldach mit anthrazitfarbener Dacheindeckung vorhanden.

Die Fenster bestehen überwiegend aus Kunststoff, die außen und innen weiß sind.

Als Geschossdecken ist zwischen KG und EG, zwischen EG und OG und zwischen OG und DG jeweils eine Betondecke verbaut.

Die Geschosstreppen sind als viertelgewendelte, geschlossene Holztreppe vorhanden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC und im Obergeschoss ein Gäste-WC und ein Badezimmer. Im Erdgeschoss ist eine Einbauküche eingebaut.

Beheizt wird das Gebäude (theoretisch) mit einer (alten) Ölzentralheizung (Öltank als Erdtank im Garten). Die Ölheizung ist jedoch seit 10 Jahren defekt. Derzeit wird das Gebäude mit Elektroheizgeräten beheizt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Der Zugang zu dem Bewertungsobjekt erfolgt über eine asphaltierte Zugangsfläche, die vermutlich in öffentlicher Hand liegt. Zumindest gehört diese Zugangsfläche nicht zu den Flächen, die der Bewertung unterliegen.

Gleiches gilt für die Zugangsfläche zu den Garageneinheiten.

Vor dem Haus befindet sich eine kleine Vorfläche, die gepflastert ist.

Der Hauptgarten liegt hinter der rückwärtigen Hausseite. Die hier liegende Freifläche ist leicht ungepflegt und besteht aus einer Rasenfläche mit einigen Büschen.

Zwischen Gartenfläche und Reiheneinheit befindet sich eine Terrassenfläche, die mit Betonpflastersteinen belegt ist.

Bei der Garage handelt es sich um eine massiv errichtete Garagenanlage mit äußerem, rotem Verblendmauerwerk und einem flach geneigten Dach. An der rückwärtigen Garagenwand grenzt der dazugehörige Abstellraum an, der einen eigenen Zugang auf der Rückseite hat.

Mängel und Schäden waren augenscheinlich in einem Umfang vorhanden.

Bauunterhaltung wird derzeit nicht betrieben.

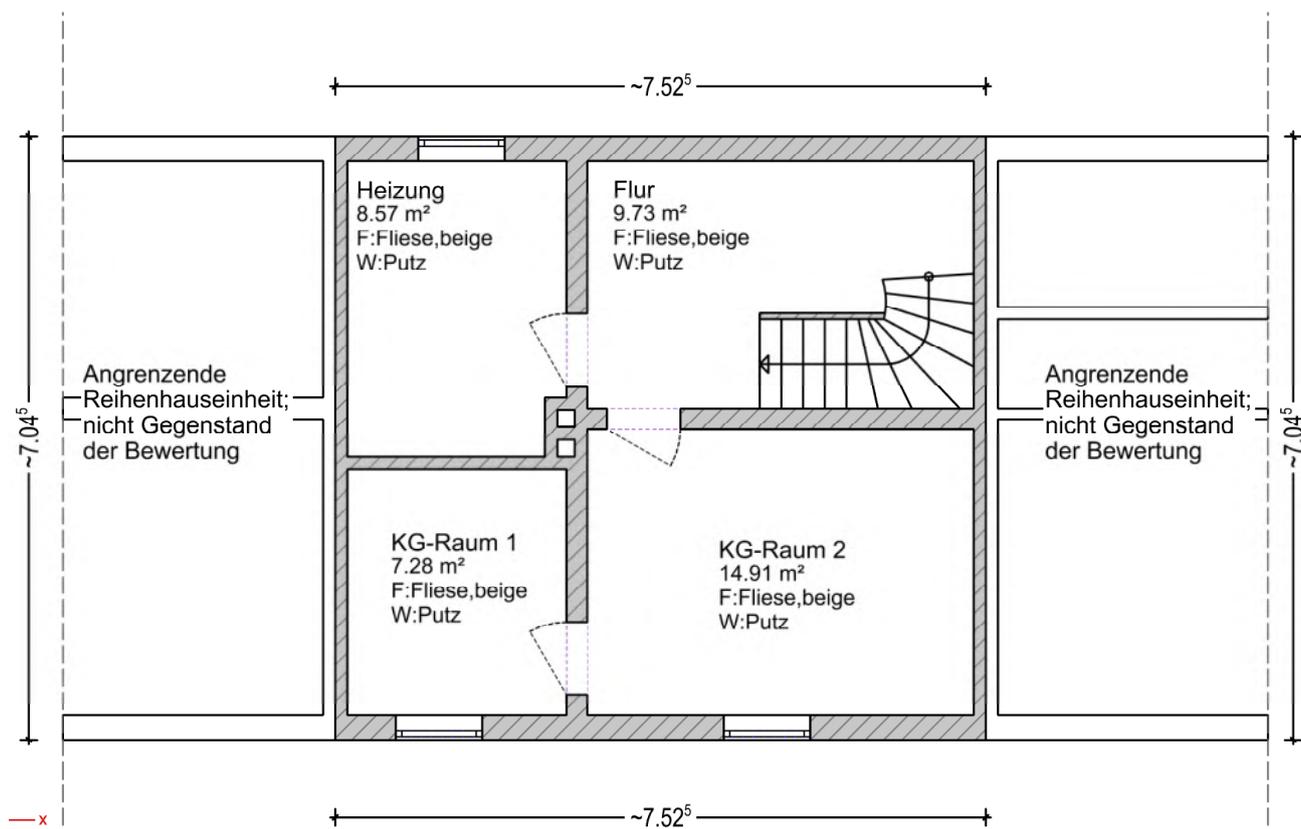
Instandsetzungsarbeiten waren augenscheinlich vorhanden.

Es besteht Reparaturstau.

Raumbuch:

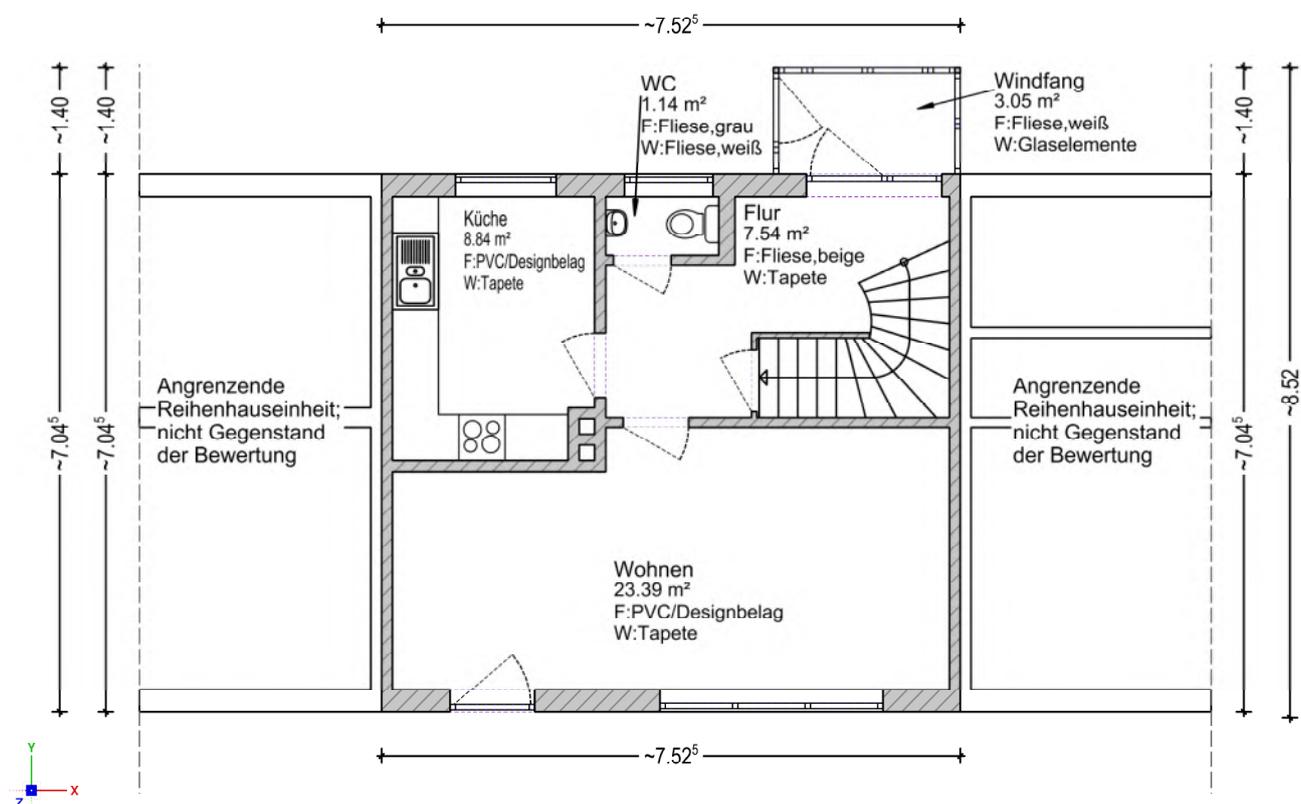
Grundriss Kellergeschoss:

F= Fußbodenbelag / W= Wandbelag



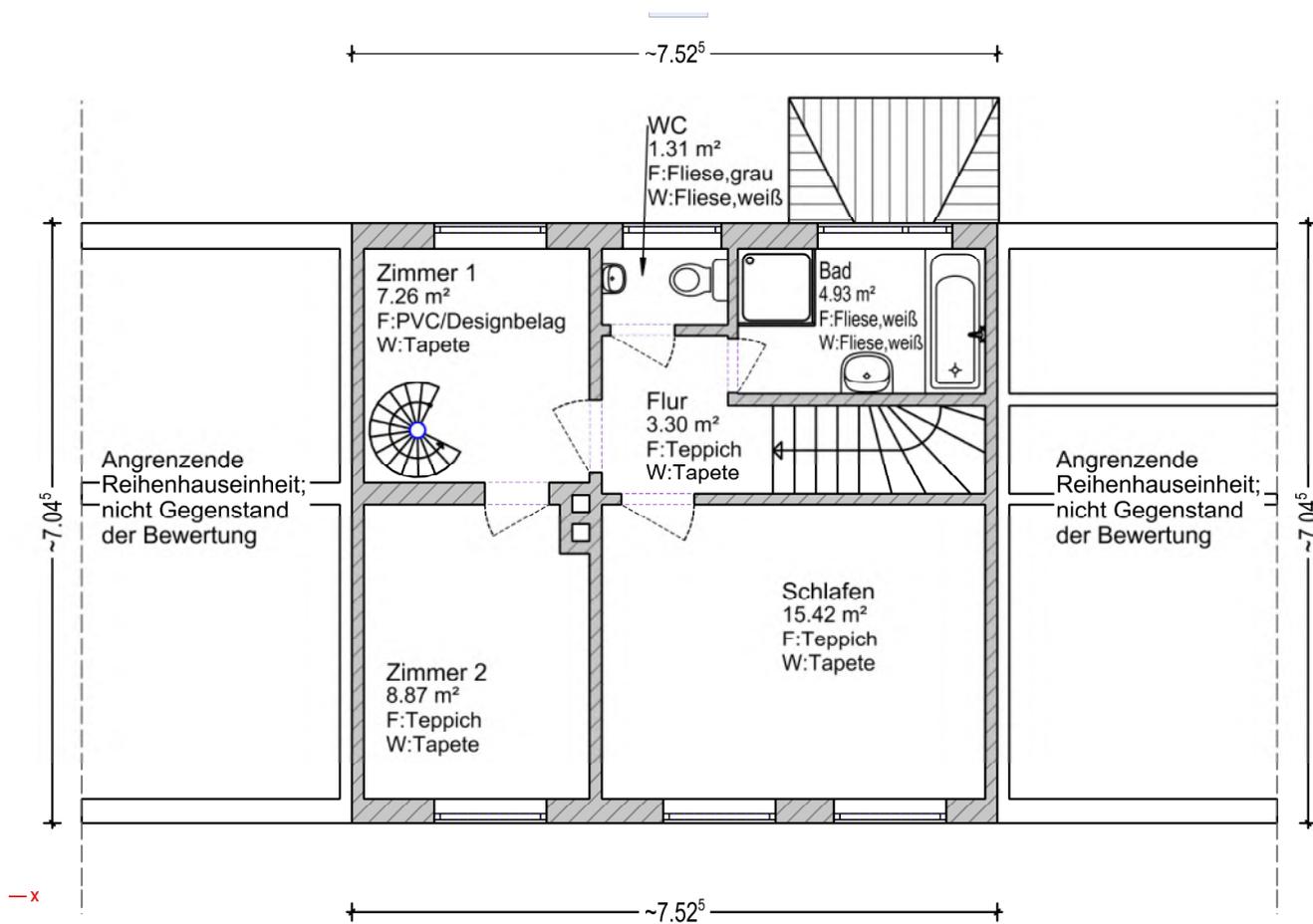
Grundriss Erdgeschoss:

F= Fußbodenbelag / W= Wandbelag



Grundriss Obergeschoss:

F= Fußbodenbelag W= Wandbelag



Grundriss Dachgeschoss:

F= Fußbodenbelag W= Wandbelag

