

**Tabellarische Zusammenstellung der Ergebnisse****Allgemeine Angaben:**

Auftraggeber:	Amtsgericht Rendsburg Königsstraße 17 24768 Rendsburg
Auftrag / Beschluss vom:	18. Dezember 2023
Aktenzeichen des Auftraggebers:	14 K 38/23
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche bebaut mit einer: Doppelhaushälfte mit 3 Wohneinheiten und einer Garage
Adresse des Bewertungsobjektes:	Fockbeker Chaussee 236 24768 Rendsburg
Grundbuchangaben:	
Grundbuch von:	Rendsburg
Blatt:	1635
Lfd. Nummer der Grundstücke:	3 (Bestandsverzeichnis)
Gemarkung:	Rendsburg
Flur:	014
Flurstück:	18/77
Grundstücksgröße:	426 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Keine Angabe (Datenschutz)
Orts- und Objektbesichtigung:	15. Februar 2024
Wertermittlungstichtag:	15. Februar 2024
Qualitätsstichtag:	15. Februar 2024

**Angaben zur Nutzung des Objektes:**

Vermietung:	Nein (Leerstand)
Eigennutzung:	Nein (Leerstand)
Hausverwalter:	Nein
Hausmeister:	Nicht vorhanden
Zwangsverwalter:	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb:	Nicht vorhanden
Maschinen / Betriebseinrichtungen:	Nicht vorhanden

**Angaben zu den baulichen Anlagen:**

Objektart:	Wohnhaus als Doppelhaushälfte mit 3 Wohneinheiten im älteren Stadthausstil rechteckförmig, nahezu quadratisch Massivbauweise
Baujahr / Alter:	ca. 1929 / ca. 96 Jahre Baugenehmigung vom Dezember 1928
Geschosse:	Zweigeschossiges Gebäude Erdgeschoss, voll ausgebaut Obergeschoss, voll ausgebaut Dachgeschoss, voll ausgebaut Kellergeschoss, ca. ½ Unterkellerung (Kriechkeller) ➤ 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss

Dachform:	Walmdach, allseitig geneigte Dachflächen
Nebengebäude:	Massiv errichtetes Nebengebäude mit 1 Stellplatzfläche für 1 PKW und 2 Nebenräumen als Abstellräume.
Energieausweis:	Nicht vorhanden
Mängel- und Schäden:	Visuell ersichtlich
Hausschwamm / Schädlingsbefall:	Visuell nicht ersichtlich

**Angaben zu den Berechnungen:**

Wohn- und Nutzfläche:	<b>112,64</b>	m <sup>2</sup>
Brutto- Grundfläche:	<b>197,60</b>	m <sup>2</sup>

**Angaben zu den ermittelten Werten:**

Bodenwert:	<b>57.000,00</b>	€
Sachwert:	<b>185.000,00</b>	€
Ertragswert:	<b>183.000,00</b>	€
<b>Verkehrswert:</b>	<b>183.000,00</b>	€

## Kurzbeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Gebäude- und Freifläche (Definition gemäß Grundbuch), die mit einer, in der Grundsubstanz älteren Doppelhaushälfte und einem, im rückwärtigen Bereich freistehenden Nebengebäude bebaut ist.

Das Grundstück liegt im westlichen Randbereich der Ortschaft Rendsburg; unmittelbar am Übergang zur westlich angrenzenden Nachbargemeinde Fockbek..

Rendsburg liegt im mittigen Bereich des Kreises Rendsburg-Eckernförde, ist mit einer mittelständischen Infrastruktur belegt und gleichzeitig Kreisstadt des Kreises.

Das zu bewertende Grundstück liegt an der nördlichen Seite der Anliegerstraße „Fockbeker Chaussee“.

Die Fockbeker Chaussee ist eine hoch frequentierte Ortsdurchgangsstraße und verbindet Rendsburg mit der westlich angrenzenden Gemeinde Fockbek.

Es ist somit übergeordneter Durchgangs- oder Berufsverkehr vorhanden.

Die zu bewertende Doppelhaushälfte ist die westlich gelegene Haushälfte eines im „klassischen“ Stadthausstil errichteten Wohngebäude. Die östlich angrenzende Gebäudehälfte ist nicht Gegenstand der Bewertung. Das Gesamtgebäude liegt auf 2 einzelnen Grundstücken. Die mittlere Grundstücksgrenze verläuft geradlinig zwischen den beiden Gebäudehälften.

Die zu bewertende Doppelhaushälfte besteht aus einem voll ausgebauten Erdgeschoss, einem voll ausgebauten Obergeschoss und einem voll ausgebauten Dachgeschoss. Zusätzlich ist das Gebäude ca. zur Hälfte unterkellert. Bei der Unterkellerung handelt es sich jedoch nur um einen „Kriechkeller“, da die maximale Stehhöhe nur ca. 1.60 m beträgt.

Die Außenhülle des Wohnhauses besteht laut Baubeschreibung der Bauakte aus einem zweischaligen Massivmauerwerk. Die äußere Mauerwerksschale ist ein rotes Verblendmauerwerk. Die Außenwand, wie vermutlich auch die Dachfläche sind ungedämmt.

Das Dach ist als Satteldach mit roter Dacheindeckung vorhanden. Es handelt sich um ein allseitig geneigtes Dach, sodass ein Walmdach vorhanden ist.

Die Fenster bestehen aus Kunststoff (weiß) und sind (noch) neueren Einbaudatums.

Als Geschossdecken sind eine Stahlbetondecken (KG>EG) und Holzbalkendecken (EG/OG; OG/DG) verbaut.

Die Treppen sind sämtlich als (alte) Holztreppen vorhanden.

Insgesamt befinden sich in der zu bewertenden Doppelhaushälfte 3, in sich abgeschlossene Wohnungen. Diese Wohnungen können, aufgrund der geringen Größe als Kleinstwohnungen bezeichnet werden und bestehen jeweils aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche und einem Duschbad.

Es ist jeweils eine Wohnung je Geschoss, also eine Wohnung im EG, eine Wohnung im OG und eine Wohnung im DG vorhanden. Die Wohnungen werden durch ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Die Räume im Kellergeschosse dienen (vermutlich) als Gemeinschaftsräume.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über 2 Gasthermen (Erdgasanschluss).

Eine Gastherme befindet sich in der Wohnung im EG. Die zweite Therme ist in der Wohnung im Obergeschoss aufgestellt und versorgt auch die Wohnung im Dachgeschoss mit Wärme (Gemeinschaftsheizung ohne Wärmemengenzähler). Die Warmwasserzubereitung erfolgt über die Gasthermen.

In dem freistehenden Nebengebäude sind eine Stellplatzfläche für 1 PKW und sowie zwei zusätzliche Nebenräume als Abstellräume vorhanden.

Es handelt sich um ein massiv errichtetes Gebäude mit einem äußeren, roten Verblendmauerwerk. Das Gebäude ist eingeschossig und hat ein flach geneigtes Satteldach.

Der Zugang zu dem Bewertungsobjekt erfolgt über einen Fußweg, der von der Erschließungsstraße „Fockbeker Chaussee“ abgeht und mündet vor der Haustür. Ein zweiter Zugang erfolgt auf der rückwärtigen Grundstückssite über die Zufahrt zur Garage.

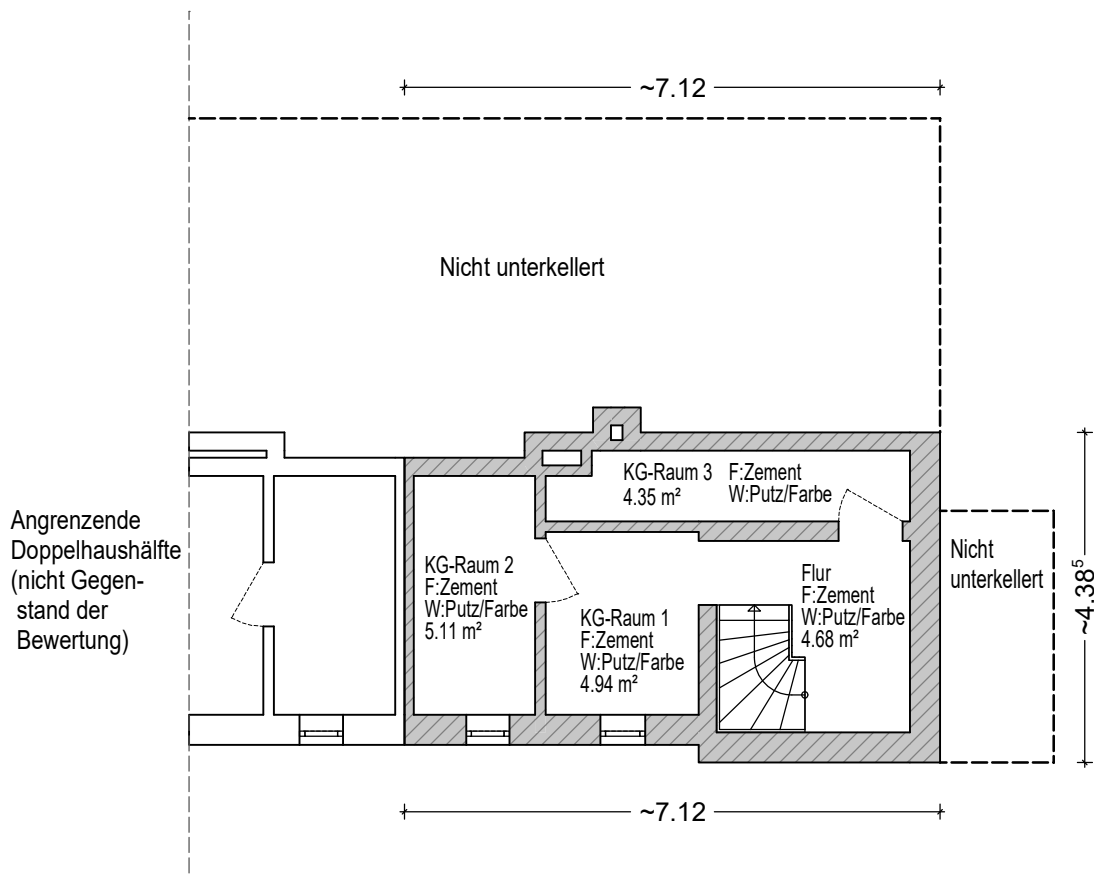
Die Freiflächen vor und hinter dem Gebäude sind als Rasenflächen angelegt. Größerer Bewuchs ist nicht angepflanzt.

Mängel und Schäden waren augenscheinlich nur in mittlerem Umfang vorhanden.

Bauunterhaltung wird derzeit nicht betrieben.

Instandsetzungsarbeiten waren augenscheinlich vorhanden.

Es besteht leichter Reparaturstau.

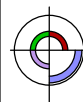


GRUNDRISS KELLERGECHOSS M = 1:100

## Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 14 K 38-23

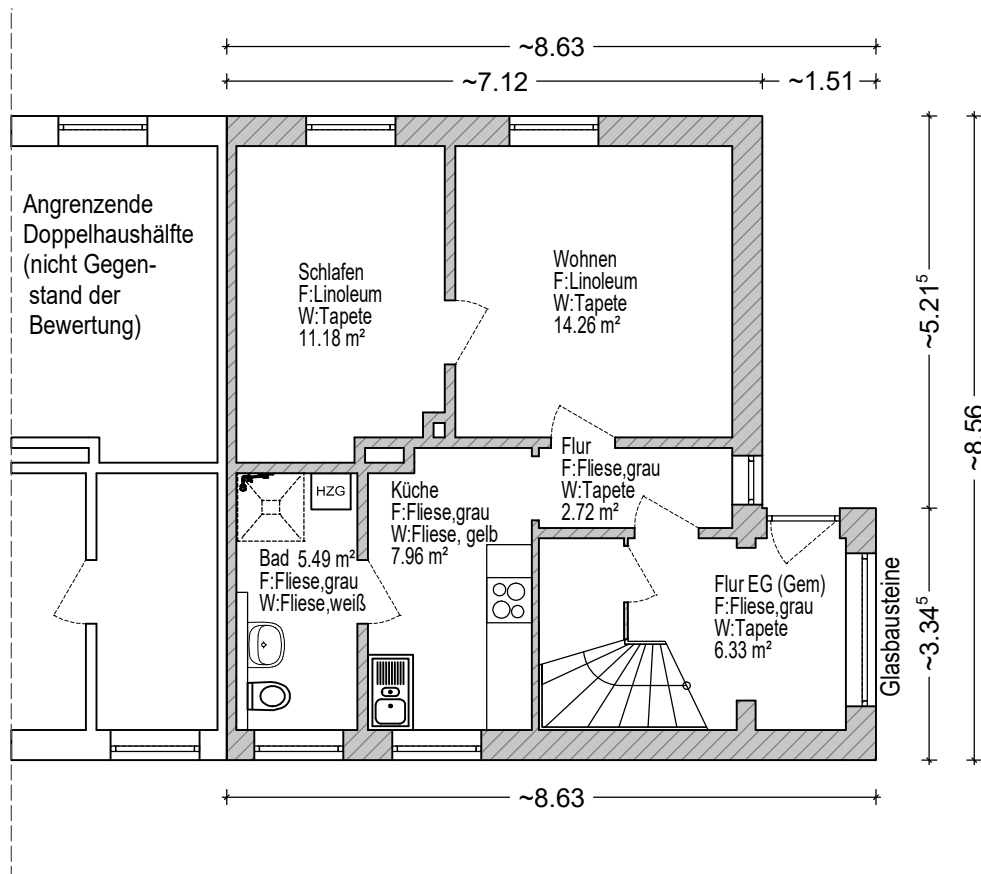
Adresse: Fockbeker Chaussee 236  
24768 Rendsburg



Planverfasser:

Die dargestellten Zeichnungen sind keine Bauzeichnungen!  
Die Zeichnungen dienen lediglich als Informationsgrundlage und zur Ermittlung der Flächen und der Kubaturen.

Blatt:



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M = 1:100

## Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 14 K 38-23

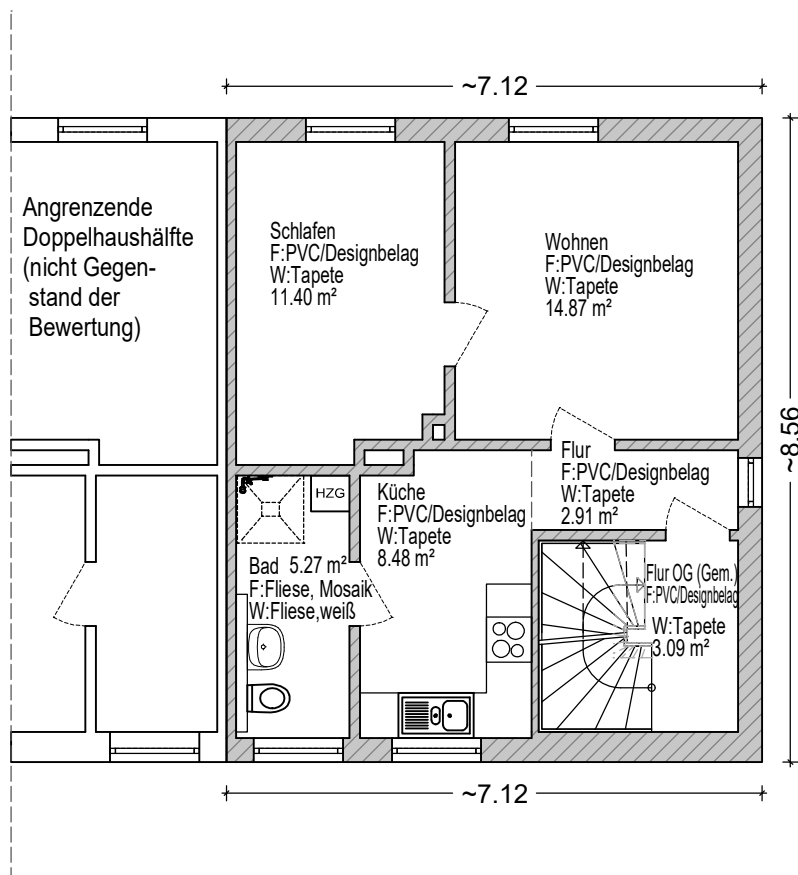
Adresse: Fockbeker Chaussee 236  
24768 Rendsburg



Planverfasser:

Die dargestellten Zeichnungen sind keine Bauzeichnungen!  
Die Zeichnungen dienen lediglich als Informationsgrundlage und zur  
Ermittlung der Flächen und der Kubaturen.

Blatt:



GRUNDRISS OBERGESCHOSS M = 1:100

## Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 14 K 38-23

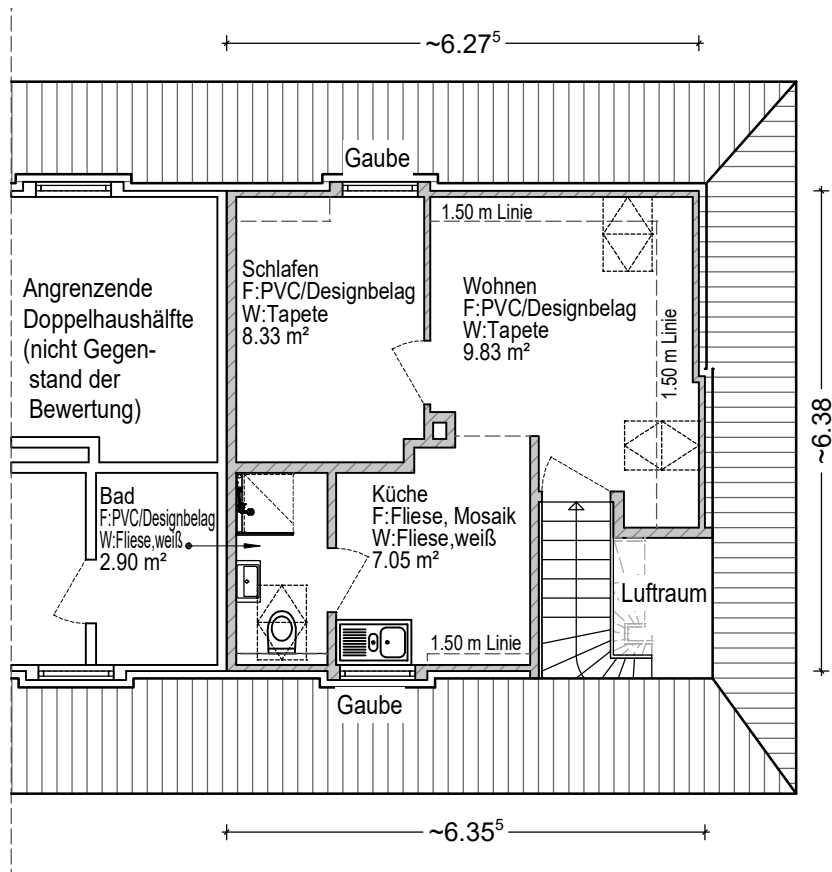
Adresse: Fockbeker Chaussee 236  
24768 Rendsburg



Planverfasser:

Die dargestellten Zeichnungen sind keine Bauzeichnungen!  
Die Zeichnungen dienen lediglich als Informationsgrundlage und zur  
Ermittlung der Flächen und der Kubaturen.

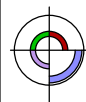
Blatt:



GRUNDRISS DACHGESCHOSS M = 1:100

## Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 14 K 38-23  
 Adresse: Fockbeker Chaussee 236  
 24768 Rendsburg



Planverfasser:

Die dargestellten Zeichnungen sind keine Bauzeichnungen!  
 Die Zeichnungen dienen lediglich als Informationsgrundlage und zur  
 Ermittlung der Flächen und der Kubaturen.

Blatt: