

## Tabellarische Zusammenstellung der Ergebnisse

	Allgemeine Angaben	Information
1.	Auftraggeber:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amtsgericht Rendsburg Königstraße 17 24768 Rendsburg</li> </ul>
2.	Auftrag / Beschluss vom:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Februar 2023</li> </ul>
3.	Aktenzeichen des Auftraggebers:	<ul style="list-style-type: none"> <li>14 K 44/22</li> </ul>
4.	Bewertungsgegenstand:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäude- und Freifläche bebaut mit einem Reihenmittelhaus mit 1 Wohneinheit</li> </ul>
R	Adresse / Anschrift:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Richthofenstraße 64 24837 Rendsburg</li> </ul>
6.	Grundbuch (von):  Blatt: Gemarkung: Flur: Flurstück:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendsburg 4861 Rendsburg 003 38/30</li> </ul>
7.	Grundstücksgröße: (m²)	<ul style="list-style-type: none"> <li>113,00</li> </ul>
8.	Eigentümer:	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Angabe (Datenschutz)</li> </ul>
9.	Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>5. April 2023</li> </ul>
10.	Wertermittlungstichtag:	<ul style="list-style-type: none"> <li>5. April 2023</li> </ul>
	<b>Angaben zur Nutzung des Objektes:</b>	
11.	Vermietung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nein (Eigennutzung)</li> </ul>
12.	Eigennutzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja</li> </ul>
13.	Hausverwalter:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nein</li> </ul>
14.	Hausmeister:	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht vorhanden</li> </ul>
15.	Zwangsverwalter:	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht vorhanden</li> </ul>
16.	Gewerbebetrieb	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht vorhanden</li> </ul>
17.	Maschinen / Betriebseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht vorhanden</li> </ul>
	<b>Angaben zu den baulichen Anlagen:</b>	
18.	Objektart:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reihenmittelhaus mit 1 Wohneinheit länglich und rechteckförmig, Massivbauweise</li> </ul>
19.	Baujahr / Gebäudealter:	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 1953 / 70 Jahre</li> </ul>
20.	Geschoss(e):	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erdgeschoss ausgebaut, Dachgeschoss ausgebaut, komplett unterkellert &gt; 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss</li> </ul>
21.	Dachform:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Satteldach mit Giebelwänden als Trennwände</li> </ul>
22.	Nebengebäude:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gartenlaube aus Holz</li> </ul>
	Energieausweis/ Energiepaß:	<ul style="list-style-type: none"> <li>lag nicht vorhanden (vermutlich nicht vorhanden)</li> </ul>
23.	Mängel, - und Schäden:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mängel und Schäden visuell ersichtlich (einfach)</li> </ul>
24.	Hausschwamm/Schädlingsbefall:	<ul style="list-style-type: none"> <li>visuell nicht ersichtlich</li> </ul>
	<b>Angaben zu den Berechnungen:</b>	
25.	Wohn- und Nutzfläche: (m²)	<ul style="list-style-type: none"> <li>81,34</li> </ul>
26.	Brutto- Grundfläche: (m²)	<ul style="list-style-type: none"> <li>108,72</li> </ul>
	<b>Angaben zu den ermittelten Werten:</b>	
27.	Bodenwert (in €):	<ul style="list-style-type: none"> <li>19.000,00</li> </ul>
28.	Sachwert (in €):	<ul style="list-style-type: none"> <li>68.000,00</li> </ul>
29.	Ertragswert (in €):	<ul style="list-style-type: none"> <li>75.000,00</li> </ul>
30.	<b>Verkehrswert (in €):</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>75.000,00</li> </ul>

## Kurzbeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Gebäude- und Freifläche (Definition gemäß Grundbuch), die mit einer, in der Grundsubstanz älteren Reihenmittelhauseinheit im vorderen Grundstücksbereich in Massivbauweise, bebaut ist. Die Gesamtbebauung besteht aus insgesamt 10 Reiheneinheiten mit den Grundstücksbezeichnungen 'Richthofenstraße 60-78'. Die Reiheneinheiten 60-62 und 66-78 sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Gesamtbebauung (der Reiheneinheitsanlage) ist einheitlich und besteht aus einem voll ausgebauten Erd- und Dachgeschoss sowie einem voll ausgebauten Kellergeschoss.

Da das Kellergeschoss weit aus dem Erdreich herausragt, ist vermutlich davon auszugehen, dass die Räume im Kellergeschoss als Wohnraum genutzt werden.

Das Grundstück liegt im nord-östlichen Bereich der Kreisstadt Rendsburg und hier in dem Ortsteil Friesenstraße. Rendsburg liegt im nördlichen Bereich des Kreises Rendsburg-Eckernförde und ist mit einer mittelständischen Infrastruktur belegt.

Das zu bewertende Grundstück liegt (nur) indirekt an der westlichen Seite der Anliegerstraße „Richthofenstraße“. Jede Einheit der gesamten Reiheneinheitsanlage steht auf einem eigenen Grundstück, die sich dann „scheibenweise“ aneinander reihen. Der Zugang / die Zufahrt von der Richthofenstraße erfolgt somit am ersten Reiheneinheitsgrundstück Richthofenstraße 60. Die weiteren Einzelgrundstücke folgen dann hintereinander in Richtung Osten.

Zur Erschließung der einzelnen Grundstücke ist hierfür in jedem einzelnen Grundbuch eine Grunddienstbarkeit mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Somit auch für das zu bewertende Grundstück „Richthofenstraße 64“.

Die „Richthofenstraße“ ist als An- und Zufahrtsstraße der hier ansässigen Anrainer ersichtlich. Gleichfalls ist die Anrainerstraße aber auch eine Ortsdurchgangsstraße. Übergeordneter Durchgangs- oder Berufsverkehr ist im untergeordneten Maße vorhanden.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen. So beruhen die weiteren Angaben lediglich auf die äußere Inaugenscheinnahme und auf Angaben und Zeichnungen aus der Bauakte.

Die zu bewertende Reiheneinheit „Richthofenstraße 64“ ist im „klassischen“ Reiheneinheitsstil auf einem eigenen Grundstück errichtet.

Die Außenhülle des Gebäudes besteht aus einem ein- oder zweischaligen Massivmauerwerk, vermutlich ohne Dämmung. Das Dach ist als Satteldach mit anthrazitfarbener Dacheindeckung vorhanden. Auf der Vorder- und auf der Rückseite ist jeweils eine Dachgaube eingebaut.

Die Fenster bestehen aus Kunststoff (weiß). Die Eingangstür aus Holz mit ornamentierter Ausfachung.

Als Geschossdecken sind Stahlbeton- und Ziegelsteindecken verbaut. Die Geschosstreppen sind als Holztreppe in der Baubeschreibung beschrieben.

Es handelt sich bei dieser Reiheneinheit um eine Kleinstwohnung. Die Räume bestehen lediglich aus einem Flur, einer Küche und einem kleinen Wohnzimmer im Erdgeschoss, zwei Zimmern, einem Flur und einem Duschbad im Dachgeschoss sowie einem Flur und zwei Räumen im Kellergeschoss.

Laut Baubeschreibung der Bauakte wird das Gebäude über Einzelöfen (Festbrennstoff mit Handbeschickung) beheizt. Es könnte sein, dass die Beheizung erneuert und auf Gas- oder Fernwärme umgestellt wurde.

Für das Abstellen eines PKW's ist kein gesonderter Stellplatz vorhanden, bzw. ausgewiesen. Es wird vermutlich an der „Richthofenstraße“ geparkt.

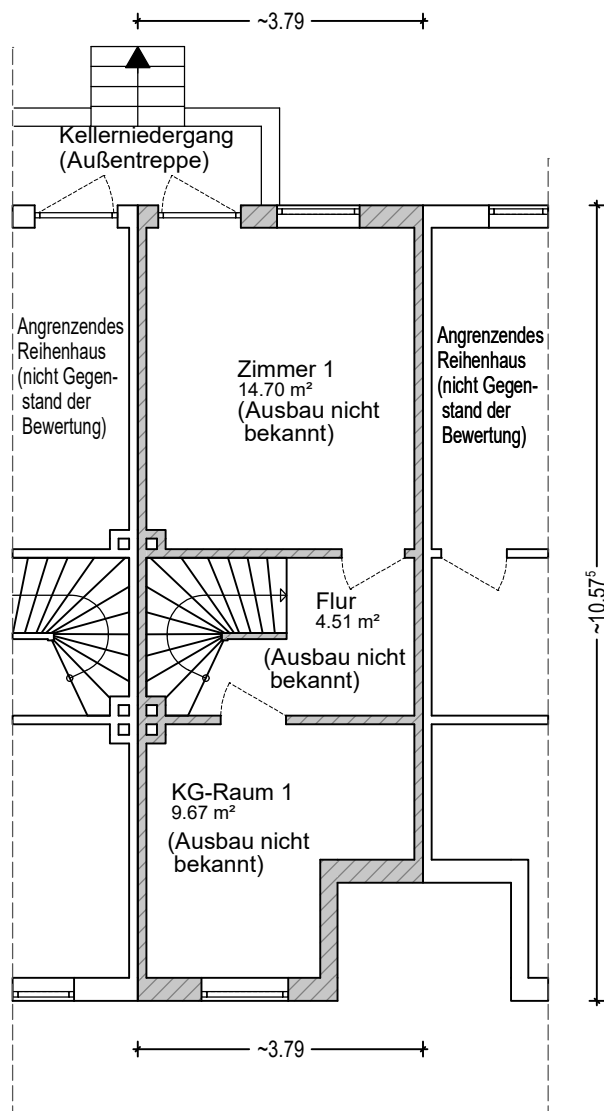
Am südlichen Ende des Grundstücks ist eine (ältere) Gartenlaube aus Holz aufgestellt.

Mängel und Schäden waren augenscheinlich nur im einfachen Umfang vorhanden, trotz eines Gebäudealters von 70 Jahren.

Bauunterhaltung wird derzeit nur bedingt oder gar nicht betrieben.

Instandsetzungsarbeiten sind augenscheinlich erforderlich.

Es besteht leichter Reparaturstau.



GRUNDRISS KELLERGECHOSS M = 1:100

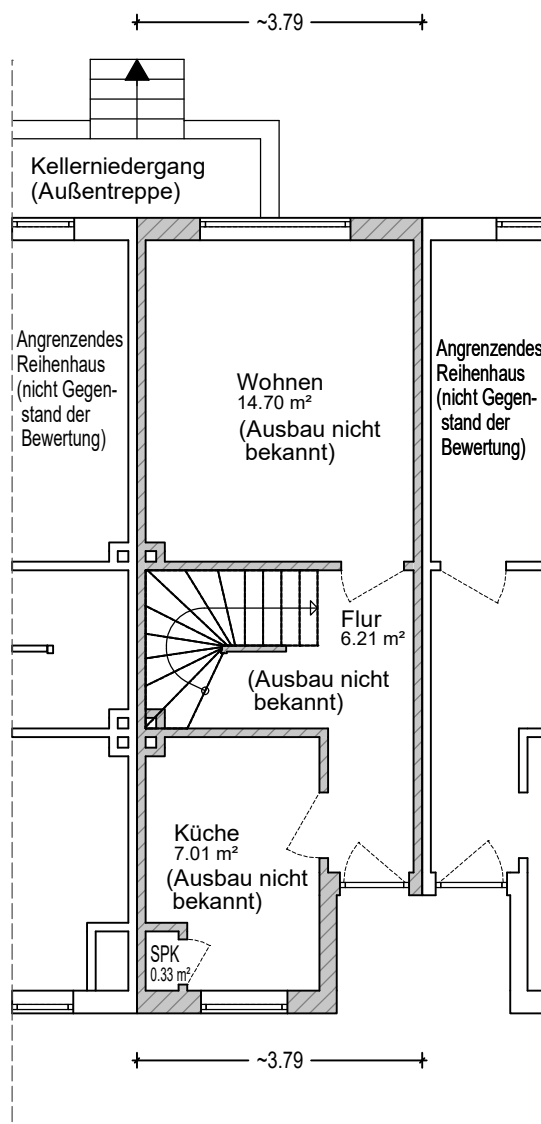
## Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 14 K 44-22

Adresse: Richthofenstraße 64  
24768 Rendsburg

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

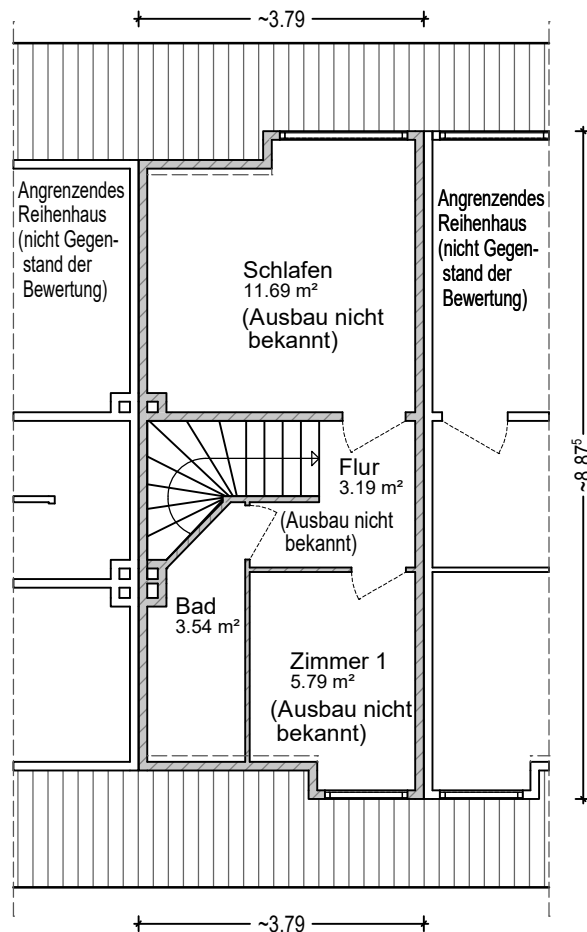
## Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 14 K 44-22

Adresse: Richthofenstraße 64  
24768 Rendsburg

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 44-22  
 Adresse: Richthofenstraße 64  
 24768 Rendsburg

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

Blatt: