

Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für eine:

Gebäude- und Freifläche

bebaut mit einem

Wohnhaus mit 1 Wohneinheit als Doppelhaushälfte

Lange Reihe 15
24790 Schacht-Audorf



erstellt durch:

Dip.- Ing. Jörg Grimm

Freischaffender Architekt und Sachverständiger
Siedlungsweg 5
24848 Kropp
Tel.: 04624 / 802 781
Fax.: 04624 / 802 784
E-Mail: architekt-grimm@t-online.de

Der **Verkehrswert** wurde ermittelt mit:

223.000,00 €

zum Stichtag (Qualitätsstichtag):

07. August 2023

Aktenzeichen des Auftraggebers:

14 K 5/23

Tabellarische Zusammenstellung der Ergebnisse

	Allgemeine Angaben	Information
1.	Auftraggeber:	<ul style="list-style-type: none"> • Amtsgericht Rendsburg Königstraße 17 24768 Rendsburg
2.	Auftrag / Beschluss vom:	<ul style="list-style-type: none"> • 3. Mai 2023
3.	Aktenzeichen des Auftraggebers:	<ul style="list-style-type: none"> • 14 K 5/23
4.	Bewertungsgegenstand:	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude- und Freifläche bebaut mit einem Wohnhaus als Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit
5.	Adresse / Anschrift:	<ul style="list-style-type: none"> • Lange Reihe 15 24790 Schacht-Audorf
6.	Grundbuch (von): Blatt: Gemarkung: Flur: Flurstück:	<ul style="list-style-type: none"> • Schacht-Audorf 402 Schacht-Audorf 006 11/9
7.	Grundstücksgröße: (m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • 785,00
8.	Eigentümer:	<ul style="list-style-type: none"> • keine Angabe (Datenschutz)
9.	Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"> • 7. August 2023
10.	Wertermittlungsstichtag:	<ul style="list-style-type: none"> • 7. August 2023
	Angaben zur Nutzung des Objektes:	
11.	Vermietung:	<ul style="list-style-type: none"> • Nein (Leerstand)
12.	Eigennutzung:	<ul style="list-style-type: none"> • Nein (Leerstand)
13.	Hausverwalter:	<ul style="list-style-type: none"> • Nein
14.	Hausmeister:	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden
15.	Zwangsverwalter:	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden
16.	Gewerbebetrieb	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden
17.	Maschinen / Betriebseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden
	Angaben zu den baulichen Anlagen:	
18.	Objektart:	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnhaus mit 1 Wohneinheit als Doppelhaushälfte • länglich und rechteckförmig, Massivbauweise
19.	Baujahr / Gebäudealter:	<ul style="list-style-type: none"> • ca. Anfang 1950 / rd. 72 Jahre
20.	Geschoss(e):	<ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschoss ausgebaut, Dachgeschoss ausgebaut, ½ unterkellert • > 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss
21.	Dachform:	<ul style="list-style-type: none"> • Satteldach mit Giebelwänden
22.	Nebengebäude:	<ul style="list-style-type: none"> • Garage
	Energieausweis/ Energiepaß:	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht vorhanden (wurde bisher nicht erstellt)
23.	Mängel, - und Schäden:	<ul style="list-style-type: none"> • Mängel und Schäden visuell ersichtlich
24.	Hausschwamm/Schädlingsbefall:	<ul style="list-style-type: none"> • visuell nicht ersichtlich
	Angaben zu den Berechnungen:	
25.	Wohn- und Nutzfläche: (m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • 97,38
26.	Brutto- Grundfläche: (m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • 170,28
	Angaben zu den ermittelten Werten:	
27.	Bodenwert (in €):	<ul style="list-style-type: none"> • 106.000,00
28.	Sachwert (in €):	<ul style="list-style-type: none"> • 223.000,00
29.	Ertragswert (in €):	<ul style="list-style-type: none"> • 167.000,00
30.	Verkehrswert (in €):	<ul style="list-style-type: none"> • 223.000,00

Kurzbeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Gebäude- und Freifläche (Definition gemäß Grundbuch), die mit einer, in der Grundsubstanz älteren Doppelhaushälfte im vorderen Grundstücksbereich in Massiv-Bauweise und einer, auf Grenzbebauung freistehenden Garage (nicht an das Wohnhaus angebaut) bebaut ist.

Das Grundstück liegt im mittigen Bereich der Ortschaft Schacht-Audorf.

Schacht-Audorf liegt im mittigen Bereich des Kreises Rendsburg-Eckernförde und ist mit einer mittelständischen Infrastruktur belegt. Hervorzuheben ist die Lage am Nord-Ostsee-Kanal und die kurze Anbindung an die Kreisstadt Rendsburg sowie eine kurze Anbindung an die Autobahn A7.

Das zu bewertende Grundstück liegt an der nördlichen Seite der Anliegerstraße „Lange Reihe“.

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

Das zu bewertende **Wohnhaus** ist im „klassischen“ Doppelhausstil auf einem eigenen Grundstück errichtet und besteht aus einem voll ausgebauten Erdgeschoss, einem voll ausgebauten Dachgeschoss und einer ½ Unterkellerung. Im Erdgeschoss ist noch zusätzlich ein rückwärtiger, eingeschossiger (nur Erdgeschoss) Anbau mit einem flach geneigten Dach angebaut.

Die Außenhülle des Gebäudes besteht aus einem zweischaligen Massivmauerwerk, vermutlich ohne Dämmung. Die Außenfassade besteht aus einem weiß verputzten Vorsatzstein. Das Dach ist als Satteldach mit rot-brauner Dacheindeckung vorhanden. Zusätzlich befinden sich auf Vorder- und Rückseite zwei Dachgauben.

Die Fenster bestehen aus Kunststoff mit vorgesetzten Rolllädenkästen. Die Eingangstür aus Kunststoff mit Glasfeld. Als Geschosdecken sind eine Stahlbetondecke (KG>EG) und eine Holzbalkendecke (EG>DG) verbaut. Die Geschosstreppen sind als Holztreppe vorhanden.

Im Erdgeschoss gibt es ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss ist ein Badezimmer eingebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Küche mit Einbauküche.

Beheizt wird das Gebäude mit einer Ölzentralheizung, die im Kellergeschoss eingebaut ist. Die hierfür notwendigen Öltanks sind in der freistehenden Garage installiert (2x PVC-Öltanks mit je 1.500 l).

Der Zugang zu dem Bewertungsobjekt erfolgt über einen Fußweg, der von der Erschließungsstraße „Lange Reihe“ abgeht und mündet vor der Haustür. Die Zufahrt zur Garage ist großzügig gepflastert.

Vor dem Haus befindet sich ein kleiner Vorgarten. Der Hauptgarten liegt hinter der rückwärtigen Hausseite und besteht überwiegend aus einer ungepflegten Grasnarbe.

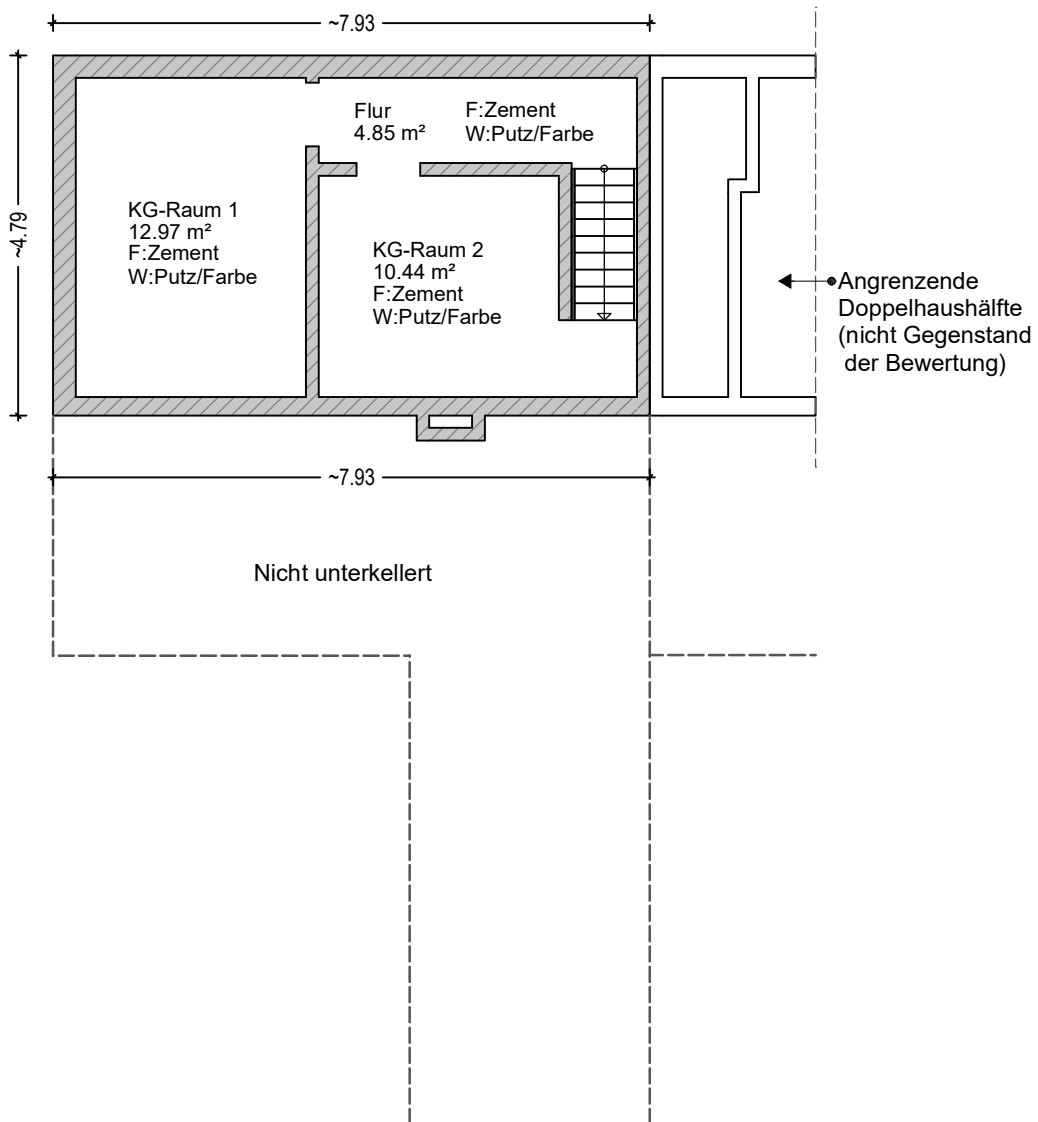
Hinter dem Anbau befindet sich noch ein alter Schuppen. Dieser konnte nicht besichtigt werden. Vom äußeren Erscheinungsbild handelt es sich um einen alten, leicht maroden Schuppen. Dieser stellt in den nachfolgenden Ermittlungen keinen Wert mehr dar.

Mängel und Schäden waren augenscheinlich nur in einem Umfang vorhanden.

Bauunterhaltung wird derzeit nicht betrieben.

Instandsetzungsarbeiten waren augenscheinlich vorhanden.

Es besteht leichter Reparaturstau.



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M = 1:100

Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 14 K 5-23
 Adresse: Lange Reihe 15
 24790 Schacht-Audorf



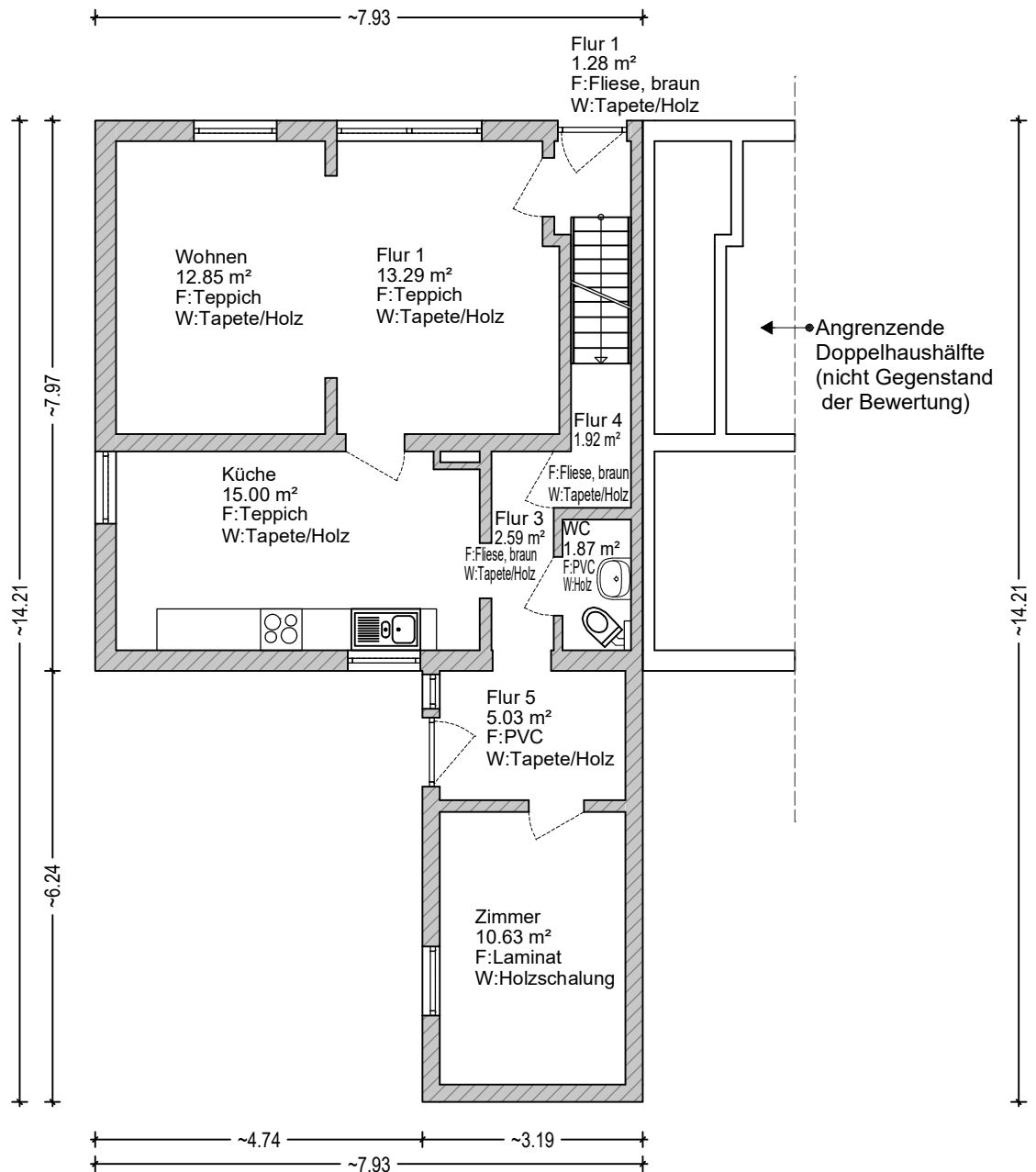
Planverfasser:

Dipl.-Ing. Jörg Grimm
Freisch. Architekt
 Siedlungsweg 5
 24848 Kropp
 Tel.: 04624 - 802 781
 Mail: architekt-grimm@t-online.de

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

Blatt:

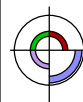
2



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M = 1:100

Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 14 K 5-23
 Adresse: Lange Reihe 15
 24790 Schacht-Audorf



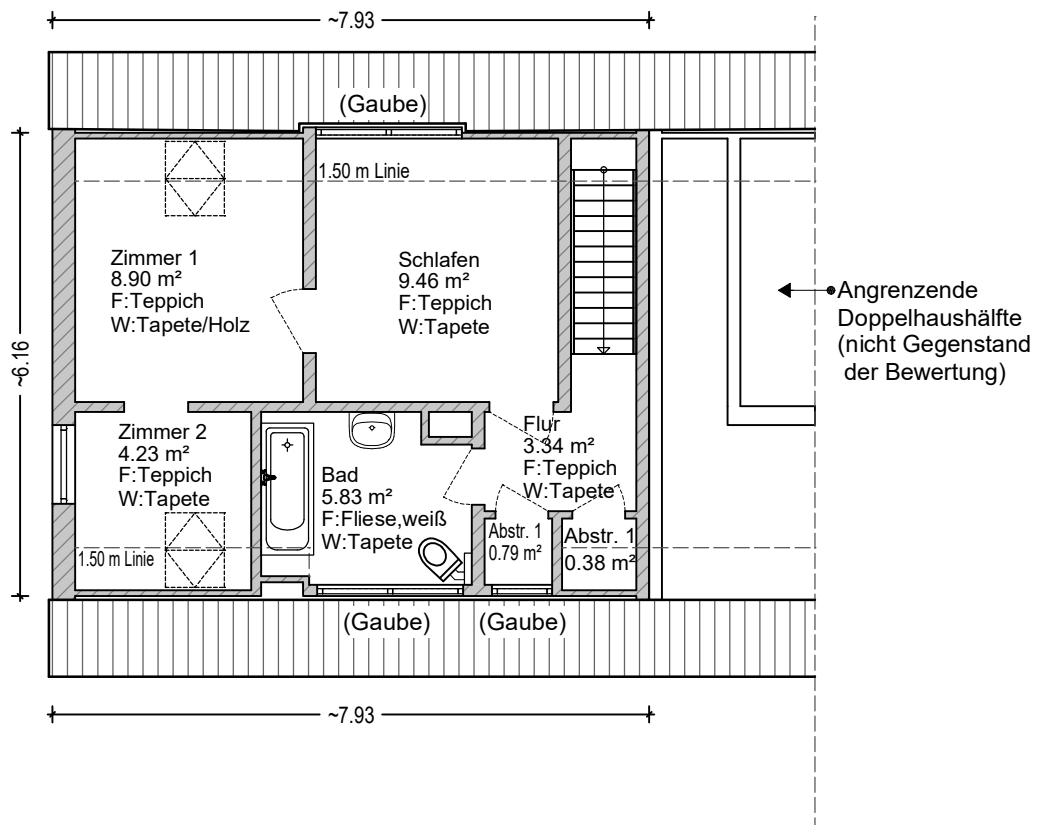
Planverfasser:

Dipl.-Ing. Jörg Grimm
Freisch. Architekt
 Siedlungsweg 5
 24848 Kropp
 Tel.: 04624 - 802 781
 Mail: architekt-grimm@t-online.de

Blatt:

3

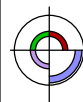
Die dargestellten Zeichnungen sind keine Bauzeichnungen!
 Die Zeichnungen dienen lediglich als Informationsgrundlage und zur
 Ermittlung der Flächen und der Kubaturen.



GRUNDRISS DACHGESCHOSS M = 1:100

Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 14 K 5-23
 Adresse: Lange Reihe 15
 24790 Schacht-Audorf



Planverfasser:

Dipl.-Ing. Jörg Grimm
Freisch. Architekt
 Siedlungsweg 5
 24848 Kropp
 Tel.: 04624 - 802 781
 Mail: architekt-grimm@t-online.de

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

Blatt:

4