

## 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>• 28. März 2024</li> </ul>
3.	Aktenzeichen des Auftraggebers:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 14 K 8/24</li> </ul>
4.	Bewertungsgegenstand:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentumswohnung (in einer Wohnanlage) mit: 107/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung: Nr. 56; 1.OG Block C Typ C5 und Abstellraum im Kellergeschoss</li> </ul>
5.	Adresse / Anschrift:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vincierstraße 8, 24768 Rendsburg</li> </ul>
6.	Grundbuch (von):  Blatt: Gemarkung: Flur: Flurstücke:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendsburg 6356 Rendsburg 004 168/9 ; 170 ; 171 ; 172 ; 190 ; 191</li> </ul>
7.	Grundstücksgröße: (m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12.061,00</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>• 23. Mai 2024</li> </ul>
10.	Wertermittlungstichtag:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 23. Mai 2024</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>•</li> </ul>
14.	Hausmeister:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erfolgt durch die Hausverwaltung</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>• Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss; Block C, Wohnung C5 Es handelt sich um eine Wohnanlage mit insgesamt 98 Eigentumswohnungen; aufgeteilt in 5 Einzel-Wohnblöcke Jeder Block besteht aus: Keller,- Erd,- 1. und 2. Obergeschoss sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Im Einzelnen sind die Blöcke: länglich und rechteckförmig, Massivbauweise</li> </ul>
19.	Baujahr / Gebäudealter:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. Anfang 1978 / 1979; ca. 45 Jahre</li> </ul>
20.	Geschoss(e):	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erd,- 1. und 2. Obergeschoss voll ausgebaut, nicht ausgebautes Dachgeschoss, komplett unterkellert</li> <li>• Je Block: &gt; 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss</li> </ul>
21.	Dachform:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satteldach mit Giebelwänden</li> </ul>
22.	Nebengebäude:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatzanlage mit Unter- und Oberdeck</li> </ul>
	Energieausweis/ Energiepaß:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht vorhanden</li> </ul>
23.	Mängel, - und Schäden:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mängel und Schäden (in der Wohnung) nicht bekannt.</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: (m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>74,75</b> (Bewertungsobjekt)</li> </ul>
26.	Brutto- Grundfläche: (m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>12.527,71</b> (Gesamtobjekt)</li> </ul>
	<b>Angaben zu den ermittelten Werten:</b>	
27.	Bodenwert (in €):	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15.000,00</b> (anteilig für das Bewertungsobjekt)</li> </ul>
28.	Sachwert (in €):	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>88.000,00</b></li> </ul>
29.	Ertragswert (in €):	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>103.000,00</b></li> </ul>
30.	<b>Verkehrswert (in €):</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>103.000,00</b></li> </ul>

## Kurzbeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Gebäude- und Freifläche (Definition gemäß Grundbuch), die sich aus 6 einzelnen Flurstücken zusammensetzt.

Das Gesamtgrundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut, in der sich insgesamt 98 Eigentumswohnungen befinden. Die Wohnanlage ist in 5 Einzelblöcke aufgeteilt, in der sich wiederum verschieden große Eigentumswohnungen befinden.

Die Wohnblöcke sind teilweise als Zweispänner,- Dreispänner und Vierspänner-Bautypen angelegt.

Dies bedeutet, dass sich zwei,- drei,- und vier Eigentumswohnungen je Geschoss um ein zentrales Treppenhaus gruppieren.

Die Wohnblöcke bestehen jeweils aus einer kompletten Unterkellerung, einem voll ausgebauten Erdgeschoss und 2 voll ausgebauten Obergeschossen (1+2 Obergeschoss).

Über dem 2. Obergeschoss ist bei jedem Wohnblock ein nicht ausgebautes Dachgeschoss (Giebeldächer) vorhanden.

Die zu bewertende Eigentumswohnung trägt laut Grundbuch die die Bezeichnung:

Wohnung Nr. 56 im 1. Obergeschoss; Block C, Typ C5.

Die anderen Eigentumswohnungen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung Nr. 56, Typ C5 liegt im Gebäude mit der Straßenbezeichnung Vinzierstraße 8, in 24768 Rendsburg. Der Wohnblock C ist ein Vierspänner-Haustyp. Somit befinden sich je Geschoss 4 Wohnungen um ein zentrales Treppenhaus.

Die Eigentumswohnung selbst ist eine 3-Zimmerwohnung und beinhaltet:

2 Flure, 1 Bad, 1 Abstellraum, 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Schlafzimmer, 1 Zimmer und 1 Balkon (Loggia).

Desweiteren gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss zum Sondereigentum des Bewertungsobjektes.

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen (Teilungserklärung) geht nicht hervor, dass der zu bewertenden Wohnungen ein Stellplatz zugewiesen ist. Die Freiflächen und ein zum Gesamtbestand gehörenden Parkdecke bieten aber Parkmöglichkeiten.

Mängel und Schäden innerhalb der zu bewertenden Eigentumswohnung können nicht bestimmt, bzw. angegeben werden, da eine Innenbesichtigung vom Eigentümer nicht zugelassen wurde.

Aufgrund eines bereits früher erstellten Gutachtens für eine ähnliche Wohnung in dem gleichen Gebäude ist dem Sachverständigen die Bauweise und auch teilweise der Innenausbau bekannt.

Über Bauunterhaltung, Instandsetzungsarbeiten und Reparaturstau können keine Aussagen getroffen werden (fehlende Innenbesichtigung).

Mängel und Schäden, Bauunterhaltung und Instandsetzungsarbeiten außerhalb der Eigentumswohnung sind Sache der Wohnungseigentümergeinschaft, werden über die Hausverwaltung geregelt (Instandhaltungspauschalkosten) und sind somit nicht Gegenstand der Bewertung.

Hinweis:

Das Wohngeld der zu bewertenden Eigentumswohnung beträgt monatlich: 300,- € (Stand 2024)

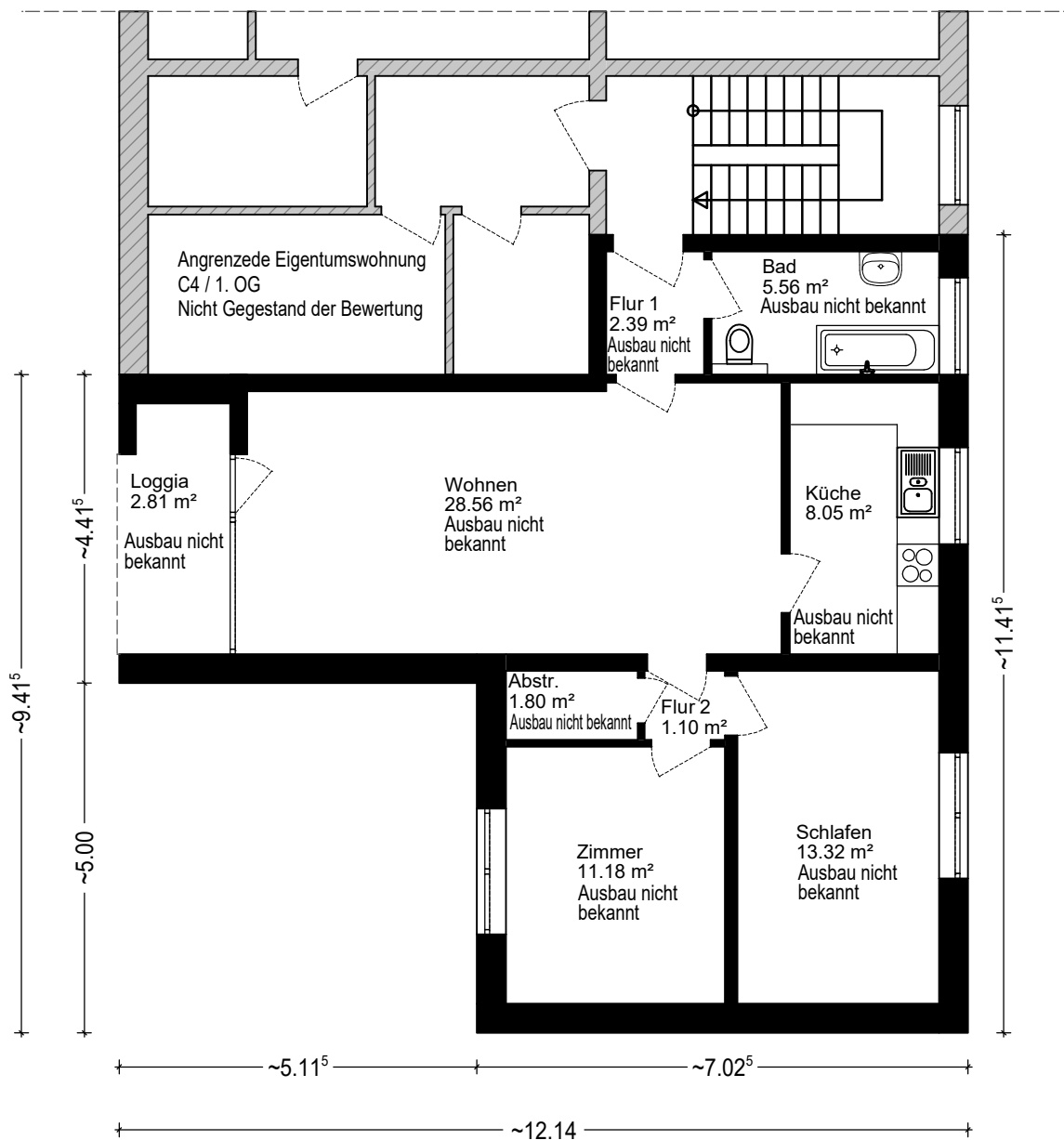
In diesem Wohngeld sind sämtliche Nebenkosten enthalten, wie:

Versicherungen, Hausmeister, Winterdienst, Heizungskosten, Pflege Außenanlagen, Instandhaltungskosten, usw.

Jedoch keine Stromkosten (siehe Anlage).

Die Angabe des Wohngeldes ist nur informativ zu verstehen.

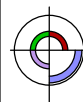
Das Wohngeld hat keinen Einfluss auf den zu ermittelnden Verkehrswert.



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS M = 1:100  
 WOHNUNG NR: 56; TYP C5

## Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 14 K 8-24  
 Adresse: Vinzierstraße 8  
 24768 Rendsburg



Planverfasser:

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