

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Reinbek
Parkallee 6

21465 Reinbek

15. Juli 2026
AZ 2 K 23/25

GUTACHTEN (ohne Innenbesichtigung)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend den 418/10.000 tel Miteigentumsanteil (MEA)
an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 13 bezeichneten Wohnung nebst Keller- und Bodenraum Nr. 13



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2026:

152.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	23.06.2026
Ortsbesichtigung	23.06.2026
Grundstücksdaten	Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493, Gemarkung Reinbek, Flur: 3 ; Flurstück(e): 289/7 Größe insgesamt: 3.454 m ² , 418/10.000 tel MEA daran
postal. Anschrift	21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 84
Eigentümer	aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
Nutzer	Der Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 13) ist gemäß der Beschriftung an Klingel-/Briefkasten vermutlich vermietet. Angaben zu Miet- und Pachtverhältnissen wurden dem Sachverständigen auf Nachfrage nicht mitgeteilt.
Hinweis	Dem Sachverständigen wurde eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 13 sowie des zugehörigen Kellerraums Nr. 13 und des Bodenraums Nr. 13 nicht ermöglicht. Ebenso konnte das Gemeinschaftseigentum, insbesondere das Treppenhaus, die Kellerräume und sonstige Gemeinschaftsflächen, nicht von innen besichtigt werden.
Objektbeschreibung	<p>Bei dem Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 13) handelt es sich um eine nach WEG geteilte Drei-Zimmer-Wohnung bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad, Flur, Abstellnische und Balkon nebst Keller- und Bodenraum.</p> <p>Die Eigentümergemeinschaft besteht gem. Teilungserklärung vom 01.03.2005 aus insgesamt 24 Wohneinheiten, gleichmäßig verteilt auf die Gebäudezeile/Häuser „Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86“.</p> <p>Die dreigeschossige, vollunterkellerte Gebäudezeile wurde ca. 1956 in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade wurde nachträglich mit einem Wärmedämmverbundsystem mit Putz und Anstrich versehen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Die Satteldächer sind mit Betondachsteinen eingedeckt.</p>



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Die zu bewertende Wohnung Nr. 13 liegt im Erdgeschoss links des Hauses "Auf dem Großen Ruhm Nr. 84". Die Wohnfläche beträgt gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte sowie der Teilungserklärung und überschlägiger Überprüfung und Plausibilisierung anhand der vorhandenen Planunterlagen rd. 62 m².

Ausstattung:

Die Beheizung der Mehrfamilienhauszeile "Auf dem Großen Ruhm 80-86" erfolgt gemäß Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung (Baujahr 2019).

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann über die Innenausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 13 keine Angabe gemacht werden. Gem. Planunterlagen verfügt die zu bewertende Wohnung über ein Wannenbad mit natürlicher Belüftung.

Hausgeld / Instandhaltungsrücklage

Gemäß übersandten Unterlagen der WEG-Verwaltung per Email vom 03.07.2026 bzw. 07.07.2026 beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft zum 31.12.2025 auf 23.807,85 €. Die derzeitige Höhe des Hausgeldes beträgt gem. übersandten Wirtschaftsplan der WEG-Verwaltung für die zu bewertende Einheit zzt. monatlich 362,94 €, davon entfallen rd. 75 € auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Aus den vorliegenden Protokollunterlagen ergeben sich Hinweise auf nicht unerhebliche Nachforderungen im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum. Gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung ist eine Sonderumlage für die Balkonsanierung i.H.v. 7.300 € noch offen. Es wird davon ausgegangen, dass die offene Forderung aus der Sonderumlage eine Zahlungsverpflichtung des bisherigen Wohnungseigentümers darstellt und nicht den Ersterher belastet. Eine eigenständige rechtliche Prüfung dieser Frage ist nicht Gegenstand der sachverständigen Tätigkeit und erfolgt daher nicht. Weitere Sonderumlagen sind gem. Angabe der WEG-Verwaltung derzeit nicht geplant. Wertansätze für erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums (s. Punkt 3.3/3.4), die in dieser Wertermittlung wertmäßig nicht angesetzt sind, werden, angenommen, aus der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft finanziert.

Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Gemeinschaftseigentum, soweit von außen ersichtlich, in einem befriedigenden Unterhaltungszustand. In den letzten Jahren wurden tlw. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

durchgeführt. Gleichwohl sind in Teilbereichen Instandhaltungsarbeiten erforderlich. Über den Zustand und die Ausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 13 kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Ermittelte Werte	Bodenwertanteil gem. MEA:	36.000 €
	Ertragswert:	170.000 €
	Vergleichswert:	167.000 €
	gewichtetes Ergebnis:	169.000 €
	Verkehrswert (Marktwert):	152.000 €
	(inkl. Risikoabschlag i. H. v. 17.000 € (rd. 10%) wegen nicht vorgenommener Innenbesichtigung)	

Dieses Gutachten enthält 44 Seiten und 7 Anlagen mit 23 Seiten. Es wurde auftragsgemäß nur in elektronischer Form ausfertigt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

Inhaltsverzeichnis	Seite
0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung	6
1 Allgemeine Angaben	8
2 Grundstücksbeschreibung	10
2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften	10
2.2 Gestalt und Form	11
2.3 Erschließung, Baugrund	11
2.3.1 Altlasten	12
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2.4.1 Grundbuchliche Belange	13
2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	14
2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	15
2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	15
2.5 derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	16
3 Gebäudebeschreibung	17
3.1 Art des Gebäudes	17
3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	18
3.1.2 Wohn- und Nutzflächen	20
3.2 Ausführung und Ausstattung	21
3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen	23
3.3 Zustand	23
3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	24
3.5 Allgemeinbeurteilung:	24
3.6 Wohngeld / Instandhaltungsrücklage	25
3.7 Protokolle der Eigentümerversammlungen	25
4 Verkehrswertermittlung	26
4.1 Auswahl Wertermittlungsverfahren	27
4.2 Bodenwertermittlung	28
4.3 Ertragswertermittlung	30
4.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 13	31
4.3.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	34
4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
4.4 Vergleichswertverfahren	36
4.4.1 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 13	37
4.5 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	41
4.6 Verkehrswert (Marktwert)	42
5 Literaturverzeichnis	43
6 Verzeichnis der Anlagen	44

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Für das Bewertungsobjekt liegen in der Bauakte der Stadt Reinbek ein Bauschein vor vom 01.12.1954 für 12 Häuser in Reihenhaushausform mit 72 Wohnungen „Typ Neumünster“ nebst gestempelten Planunterlagen und Gebrauchsabnahmeschein vom 30.06.1956.

Die Eigentümergemeinschaft besteht gemäß Teilungserklärung vom 01.03.2005 aus insgesamt 24 Wohneinheiten, gleichmäßig verteilt auf die Gebäudezeile/Häuser „Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86“. Zu jeder Wohnung gehört mindestens ein Kellerraum und ein Bodenraum. Die Teilungserklärung wurde von mir eingesehen.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Unterlagen in der Bauakte wurde stichprobenartig überprüft, soweit dies für die Wertermittlung möglich und von Notwendigkeit war. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Bei der Beschreibung der Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes handelt es sich um eine Zustandsbeschreibung auf Grundlage der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme am Besichtigungstermin. Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums (Wohnungseigentum Nr. 13) einschließlich des zugehörigen Kellerraums Nr. 13 und Bodenraums Nr. 13 wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Wertermittlung ohne Innenbesichtigung des Sondereigentums (Wohnungseigentum Nr. 13) sowie des zugehörigen Kellerraums Nr. 13 und Bodenraums Nr. 13 stattgefunden hat. Auch das Gemeinschaftseigentum, insbesondere das Treppenhaus, die Kellerräume und sonstigen Gemeinschaftsflächen, konnten nicht von innen besichtigt werden.

Bei der Beschreibung der Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes handelt es sich um eine Zustandsbeschreibung auf der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme am Besichtigungstermin. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. plausible und schlüssige Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des spezifischen Baujahrs.

Die Gebäudebeschreibung im Verkehrswertgutachten bezieht sich auf die dominierende Ausstattung - sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit für statische und bautechnische Gegebenheiten des Bewertungsobjekts. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. plausible und schlüssige Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des spezifischen Baujahrs.

Abweichungen der Beschreibung können in Teilbereichen vorhanden sein, aber ohne wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Gebäudebeschreibung ist ein Teil des Verkehrswertgutachtens und kann nur im Zusammenhang mit allen weiteren textlichen, zeichnerischen und fotodokumentarischen Ausführungen zum Verkehrswert beurteilt werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Bauschäden und Baumängel wurden berücksichtigt, sofern diese zerstörungsfrei zu ermitteln waren. Für verdeckte Mängel, nicht erkennbare und erklärte Mängel, Schäden und Belastungen wird hiermit der Haftungsausschluss erklärt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand im Detail sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Sollten diesem Gutachten vom Sachverständigen erstellte Aufmasszeichnungen und/oder Flächenberechnungen beigelegt sein, so wird darauf hingewiesen, dass diese auf der Basis eines Grobaufmasses im Zusammenhang mit einer Ortsbesichtigung entstanden sind; insofern können diese Unterlagen kein vollständiges Architektaufmass ersetzen und dürfen deshalb weder als Grundlage für Wohnflächennachweise zur Mietflächenkalkulation noch für Bauantrags- und/oder Planungsvorhaben verwendet werden.

Es wird zum Qualitätsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere mündliche Auskünfte, können entsprechend der Rechtssprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Auskünfte wird deshalb keine Gewährleistung übernommen.

Es wird in diesem Gutachten ungeprüft davon ausgegangen, dass die Angaben in den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen vollständig und zutreffend sind und zum Wertermittlungsstichtag Gültigkeit haben. Eine Überprüfung seitens des Sachverständigen erfolgte in dieser Wertermittlung nicht.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag gegenseitig Rechte geltend machen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Reinbek
Parkallee 6
21465 Reinbek

Eigentümer: aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Auftrag erhalten am: 8. Mai 2026

Grund der
Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch
einschlägige Fachliteratur
Wertermittlungsrichtlinien
Wertermittlungsverordnung
Grundbuchauszug tlw.
Teilungserklärung vom 01.03.2005
Aufteilungspläne vom 31.01.2005
Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch
Baupläne und Unterlagen aus der Bauakte
Auskunft über evtl. bestehende Baulasten
Auskunft des Bauamtes / Gemeinde
zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
Auskunft zu Anliegerbeiträgen
Auskunft des Gutachterausschusses
Bodenrichtwerte, Marktberichte, Vergleichskaufpreise
Auskünfte der WEG-Verwaltung
Fotos
örtliche Feststellungen

Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende
Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern; die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für diese Gutachtenerstellung verwendet.

Wertermittlungstichtag: 23.06.2026

Qualitätstichtag: 23.06.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 23.06.2026



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 05.06.2026 vom Ortsbesichtigungstermin am 23.06.2026 in Kenntnis gesetzt. Zum Besichtigungstermin waren weder der Eigentümer noch ein Vertreter oder Mieter anwesend, sodass eine Innenbesichtigung des Bewertungsgegenstands (Sondereigentum Nr. 13 einschließlich des zugehörigen Kellerraums Nr. 13 und Bodenraums Nr. 13) nicht möglich war. *Auch das Gemeinschaftseigentum, insbesondere das Treppenhaus, die Kellerräume und sonstigen Gemeinschaftsflächen, konnten nicht von innen besichtigt werden.*

Teilnehmer am Ortstermin: nur der Unterzeichner

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Reinbek
(ca. 28.146 Einwohner)

Kreis: Stormarn
(ca. 247.394 Einwohner)

Bundesland: Schleswig-Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 31.12.2025

Lage: Das zu bewertende Wohnungseigentum (Sondereigentum Nr. 13) befindet sich im Erdgeschoss links des Hauses „Auf dem Großen Ruhm 84“ in einer Mehrfamilienhauszeile innerhalb einer größeren Wohnanlage im südöstlichen Bereich von Reinbek.

- als Wohnlage geeignet
- als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend durch mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Südöstlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich eine Grünfläche mit tlw. älterem Baumbestand; daran schließen sich Reihen- und Doppelhäuser an. In ca. 100 m Entfernung befinden sich zweigeschossige Wohngebäude mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen (u. a. Backshop, Reisebüro und Friseursalon).

Immissionen: Es konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen, über die Ortsüblichkeit hinausgehend, festgestellt werden.

Infrastruktur: Kindergärten, Schulen sowie diverse Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind im Stadtgebiet vorhanden.

Geschäfte für den täglichen Bedarf: Geschäfte des täglichen Bedarfs (eingeschränkt) befinden sich in ca. 100 m Entfernung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtgebiet von Reinbek in ca. 1,5 km Entfernung vorhanden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Individualverkehr /
Öffentl. Verkehrsmittel
Entfernungen:

Die nächste Anschlussstelle der Bundesautobahn Hamburg – Berlin (A24) „Reinbek“ liegt rd. 6 km nördlich des Bewertungsobjekts und das Autobahnkreuz „Hamburg-Ost“ (A24 / A1) liegt ca. 10 km nordwestlich des Bewertungsobjekts und die nächste Anschlussstelle „Hamburg-Billstedt“ der Autobahn Hamburg – Lübeck (A1) liegt rd. 10 km westlich. Der Hamburger Flughafen liegt rd. 30 km nordwestlich des Bewertungsobjekts.

Die Stadt Reinbek ist an das ÖPNV-Netz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) angeschlossen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in rd. 40 Minuten Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt, mit dem PKW in rd. 30 Minuten.

- Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung
- S- und Regionalbahnhof Reinbek in ca. 1,5 km Entfernung (S-Bahnlinie S2)

2.2 Gestalt und Form

Topographische
Grundstückslage:

annähernd eben

Straßenfront:

ca. 60 m

Abmessungen:

ca. 45 m x 75 m

Grundstücksform:

annähernd rechteckige Grundstücksformen

Grundstücksgröße insgesamt: 3.454 m² (daran anteilig 418/10.000 MEA)

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

Wohnstraße mit geringem Verkehr



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">- voll ausgebaut- Fahrbahn geteert- beidseitig Gehwege- Parkbuchten vorhanden- tlw. Straßengrün vorhanden
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom Wasser Telefon Kanalanschluss Gas
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung vorhanden
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	tlw. Bewuchs / Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

2.3.1 Altlasten

Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493 (Ausdruck vom 08.05.2026) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

418/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Reinbek, Flur 3, Flurst. 289/7

Gebäude- und Freifläche, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86

Größe: 3.454 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung nebst Keller- und Bodenraum mit der gleichen Nummer).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Reinbek Blatt 6481 bis 6504); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung:

Zustimmung des Verwalters;

Ausnahme:

Erstverkauf durch den teilenden Eigentümer;

Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung;

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 01.03.2005 (UR-Nr. 102/2005); von Reinbek Blatt 3789 übertragen; eingetragen am 13.07.2006.

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1 - 3:

bereits gelöscht

Lfd. Nr. 4:

aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

bereits gelöscht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Lfd. Nr. 2:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 2 K 23/25); eingetragen am 10.02.2026.
Anmerkung:	Vorhandene Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden in dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht bzw. separat berücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, außer den aufgeführten, und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach meiner Kenntnis nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umlegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Reinbek eingetragen, gem. schriftlicher Auskunft vom 24.06.2026 der Stadt Reinbek, Bauverwaltung.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Denkmalschutz:	Aufgrund der spezifischen Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz vorliegt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächen-nutzungsplan:

Wohnen (W)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Auskunft per Email vom 23.06.2026 der Stadt Reinbek, Fachbereich Stadtentwicklung, Abteilung Planung und Bauordnung, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2, 1. Änderung der Stadt Reinbek rechtskräftig seit dem 10.02.1969 mit u. a. folgenden Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück:

- dreigeschossige Bauweise
- Baulinien sind vorgegeben
- flachgeneigte Satteldächer
- Dacheindeckung mit Dachpfannen in roter Tönung

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

nicht vorhanden

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Anlieger-/

Straßenbaubeiträge:

Gem. schriftlicher Auskunft vom 24.06.2026 der Stadt Reinbek, Fachbereich Stadtentwicklung, Bauverwaltung, ist das Bewertungsgrundstück von der Straße „Auf dem Großen Ruhm“ erschlossen. Die Straße ist im Sinne der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Reinbek endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und der städtischen Erschließungsbeitragssatzung werden nicht mehr erhoben.

Straßenausbaumaßnahmen, die eine Beitragserhebung nach der städtischen Straßenausbaubeitragssatzung i. V. m. § 8 KAG rechtfertigen, sind nicht geplant. Mit Ablauf des Jahres 2018 trat zudem die städtische Straßenausbaubeitragssatzung ersatzlos außer Kraft, sodass Straßenausbaubeiträge nach einer städtischen Straßenausbaubeitragssatzung zunächst nicht mehr erhoben werden. Der zukünftige Erlass einer neuen Straßenausbaubeitragssatzung kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Grundstück gilt als kanalisiert. Sollten zusätzliche Hausanschlüsse erforderlich werden, so sind die Kosten für die Verlegung der Hausanschlussleitungen (Schmutz- und Regenwasser) dem Stadtbetrieb Reinbek zu erstatten.

Der Zugang zu einer öffentlichen Straße ist gesichert.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass ansonsten sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.5 derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Der Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 13) ist gemäß der Beschriftung an Klingel-/Briefkasten vermutlich vermietet. Angaben zu Miet- und Pachtverhältnissen wurden dem Sachverständigen auf Nachfrage nicht mitgeteilt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Mehrfamilienwohnhauszeile mit insgesamt 24 Wohneinheiten nach WEG geteilt

- dreigeschossig
- voll unterkellert
- nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Satteldach
- vier Hauseingänge (80-86)
- Zweispänner

Die Eigentümergemeinschaft besteht gemäß Teilungserklärung vom 01.03.2005 aus insgesamt 24 Wohneinheiten, gleichmäßig verteilt auf die Gebäudezeile/Häuser „Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86“. Zu jeder Wohnung gehört mindestens ein Kellerraum und ein Bodenraum. Die Teilungserklärung wurde von mir eingesehen.

Bei dem Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 13) handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung nebst Kellerraum und Bodenraum. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss links des Hauses „Auf dem Großen Ruhm 84“ und besteht aus drei Zimmern, Küche, Bad, Flur, Abstellnische und Balkon.

Baujahr: ca. 1956

Modernisierungen/
Erweiterungen: In den letzten Jahren wurden am Gemeinschaftseigentum soweit ermittelbar folgende wesentliche Modernisierungen durchgeführt (gem. Beschlussammlung der WEG-Verwaltung):

- ca. 2015: Erneuerung der Fenster und Balkonfensterelemente an der Rückfassade
- ca. 2018: Erneuerung der Fenster an der Eingangsfassade
- ca. 2019: Erneuerung der Heizungsanlage (Gas-Brennwertkessel)
- ca. 2025: Sanierung der Balkone (Balkonplatten und Balkongeländer)

Fassade mit Wärmedämmverbundsystem versehen (vor mehr als 15 Jahren gem. Angabe der WEG-Verwaltung)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 13 kann sachverständigenseits keine Aussage darüber getroffen werden inwiefern innerhalb des Wohnungseigentums Nr. 13 Modernisierungen / Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde zulegen. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude wird aufgrund des Modells des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen.

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter ($2026 - 1956 = 70$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Am Bewertungsobjekt wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Für diese Wertermittlung wird auf Grundlage der vorliegenden Informationen ein mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt. Entsprechend der nachstehenden Übersicht werden zum Wertermittlungstichtag insgesamt rd. 8 Modernisierungspunkte geschätzt und in Ansatz gebracht.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die unterstellten Modernisierungen / Modernisierungsgrad zunächst gemäß Punktetabelle der Sachwertrichtlinie / NHK 2010 (Anlage 4 Sachwert-Richtlinie) eingeordnet.

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	56	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre), dem angenommenen Modernisierungsgrad und dem echten Gebäudealter (70 Jahre) wird eine Restnutzungsdauer mit rd. 35 Jahren geschätzt und in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein fiktives Alter von 45 Jahren (80 Jahre - 35 Jahre = 45 Jahre) und damit ein fiktives Baujahr von ca. 1981.

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen, werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterm. Instandhaltung) in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

3.1.2 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen

(Wohnflächenberechnung als Anlage zum Bauschein vom 01.12.1954 und in der Teilungserklärung; s. Anlage dieser Wertermittlung)

Wohnungseigentum Nr. 13

61,62 m²
rd. 62 m²

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung Nr. 13 wurde der Wohnflächenberechnung als Anlage zum Bauschein vom 01.12.1954 sowie der Teilungserklärung vom 01.03.2005 entnommen. Anhand der vorliegenden Planunterlagen wurde die Wohnfläche auf Plausibilität überprüft und für die vorliegende Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegt.

Der zum Wohnungseigentum Nr. 13 gehörende Kellerraum Nr. 13 weist gemäß den Planunterlagen der Abgeschlossenheitsbescheinigung eine Nutzfläche von rd. 17 m² auf. Der ebenfalls zugeordnete Bodenraum Nr. 13 verfügt über eine Nutzfläche von rd. 5 m².

Die Wohn- und Nutzflächenberechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II.BV, Wohnflächenverordnung) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Angaben und Hinweisen der Bauschreibung aus der Bauakte und Hinweisen in der Örtlichkeit soweit von außerhalb des Bewertungsobjekts ersichtlich)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Stampfbeton
Kellerwände:	Betonfertigteile, System Trautsch
Umfassungswände / Außenverkleidung:	Schlackenbetonhohlblocksteinen, System Trautsch nachträglich aufgebracht, Wärmedämmverbundsystem, verputzt und gestrichen
Sockel:	verputzt und gestrichen
Kamin / Schornstein:	Kunstschindelverkleidung o. ä.
Innenwände:	tragende: Betonhohlblockmassivsteine, System Trautsch nicht tragende: Schwebetonplattenwände Wohnungstrennwände: Betonhohlblockmassivsteine, System Trautsch Hohlräume mit Magerbeton ausgefüllt
Geschossdecken:	Kellerdecke: SH-Decken; (Stahlbeton-Hohlkörperdecken o. ä.), System Trautsch Geschossdecke: SH-Decken; (Stahlbeton-Hohlkörperdecken o. ä.) mit schwimmendem Estrich auf Sillanmatten
Treppen:	vermutlich Betonfertigteile mit Terrazzobelag o.ä.; Stahlstabgeländer mit Mipulamhandlauf
Bodenbeläge:	Treppenhäuser mit Terrazzobelag o. ä. (soweit ersichtlich); im Wohnungseigentum Nr. 13 nicht ermittelbar
Wand- und Deckenbeläge:	Wand- und Deckenflächen der Treppenhäuser mit Putz und Anstrich (soweit ersichtlich)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im KG einfache Metallgitterfenster



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

	Fensterbänke:	nicht ermittelbar
	Sohlbänke:	Aluminium
	Rollläden:	überwiegend nicht vorhanden
Türen:	Hauseingangstür:	Kunststoffürelement mit Glasausschnitten und integrierten Briefkästen
	Wohnungseingangstüren:	nicht ermittelbar
	Innentüren:	nicht ermittelbar
	Balkontüren:	vermutlich wie Fenster
Elektroinstallation:		im Treppenhaus Nr. 84 sehr einfache/überalterte Ausstattung; ansonsten nicht ermittelbar
Sanitäre Installation:		Gem. Planunterlagen verfügt das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 13 über ein Bad mit WC, Waschbecken und Badewanne.
	Ausstattung:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann über den Zustand, Ausstattung und Qualität der sanitären Anlagen keine Aussage getroffen werden. Natürliche Belüftung vorhanden.
Küchenausstattung:		nicht ermittelbar
Heizung:		Gaszentralheizung (Gas-Brennwert-Therme, Baujahr 2019) (gem. Angabe in der Beschlussammlung der WEG)
Warmwasserversorgung:		zentral über die Heizung
Aufzug:		nicht vorhanden

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach ohne Aufbauten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Dacheindeckung: Betondachsteine

Dachrinnen
und Fallrohre: Zinkblech

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Balkone mit Metallgeländer mit Glasfüllungen
- Eingangsvordächer
- ansonsten nicht ermittelbar

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: zweckmäßig gemäß Planunterlagen

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend, Balkon nach Süden ausgerichtet

Bauschäden und -mängel: Zum Wertermittlungstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin konnten folgende wesentliche Bauschäden / -mängel festgestellt werden:

Gemeinschaftseigentum:

- tlw. starke schwarze Verfärbungen des Wärmedämmverbundsystems an der Nordfassade/Eingangsfassade
- partiell Farb- und Putzablösungen im Sockelbereich der Fassade
- Ortsgangverkleidung/Traufe tlw. überholungsbedürftig

Über den Zustand des Gemeinschaftseigentums im Innern des Bewertungsobjekts kann aufgrund der Besichtigungsweise von außerhalb des Bewertungsobjekts keine Aussage getroffen werden.

Wohnungseigentum Nr. 13:

Nicht ermittelbar aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung.

Wirtschaftliche
Wertminderung: keine (soweit ersichtlich)

Energieausweis: Es wurde seitens der WEG-Verwaltung ein Energieausweis vom 18.12.2017 entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Der Endenergieverbrauch des



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Gebäudes beträgt demgemäß 111 kWh/(m² a). Dieser Wert liegt im Bereich von "Durchschnitt Wohngebäudebestand". Zum Wertermittlungstichtag ist nach Unterlagen der WEG-Verwaltung bereits eine neue Heizungsanlage (Baujahr 2019) vorhanden. Der vorliegende Energieausweis berücksichtigt diese zwischenzeitlich erfolgte Erneuerung der Heizungsanlage nicht, sodass der energetische Zustand zum Wertermittlungstichtag von den Angaben des vorliegenden Energieausweises abweichen kann.

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Allgemeine Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten wird die Funktionalität unterstellt.

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

- **Nebengebäude:** nicht vorhanden
- **Außenanlagen:**
 - Kanalanschluss
 - Zuwegungen mit Betonsteinpflaster, -platten o. ä.
 - Rasenflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Büsche, tlw. alter Baumbestand
 - Mülltonnenstellplatz
- **Einfriedung:** - tlw. Hecken, Bewuchs

3.5 Allgemeinbeurteilung:

Insgesamt befindet sich das Gemeinschaftseigentum, soweit von außen ersichtlich, in einem befriedigenden Unterhaltungszustand. In den letzten Jahren wurden tlw. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Gleichwohl sind in Teilbereichen Instandhaltungsarbeiten erforderlich. Über den Zustand und die Ausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 13 kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

3.6 Wohngeld / Instandhaltungsrücklage

Gemäß übersandten Unterlagen der WEG-Verwaltung per Email vom 03.07.2026 bzw. 07.07.2026 beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft zum 31.12.2025 auf 23.807,85 €. Die derzeitige Höhe des Hausgeldes beträgt gem. übersandten Wirtschaftsplan der WEG-Verwaltung für die zu bewertende Einheit zzt. monatlich 362,94 €, davon entfallen rd. 75 € auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Aus den vorliegenden Protokollunterlagen ergeben sich Hinweise auf nicht unerhebliche Nachforderungen im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum. Gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung ist eine Sonderumlage für die Balkonsanierung i.H.v. 7.300 € noch offen. Es wird davon ausgegangen, dass die offene Forderung aus der Sonderumlage eine Zahlungsverpflichtung des bisherigen Wohnungseigentümers darstellt und nicht den Ersteher belastet. Eine eigenständige rechtliche Prüfung dieser Frage ist nicht Gegenstand der sachverständigen Tätigkeit und erfolgt daher nicht. Weitere Sonderumlagen sind gem. Angabe der WEG-Verwaltung derzeit nicht geplant. Wertansätze für erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums (s. Punkt 3.3/3.4), die in dieser Wertermittlung wertmäßig nicht angesetzt sind, werden, angenommen, aus der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft finanziert.

3.7 Protokolle der Eigentümerversammlungen

Mir liegen die Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2024 und 2025 sowie eine Übersicht der Beschlussfassungen für den Zeitraum 2012 bis 2025 vor. Hieraus geht im Wesentlichen hervor, dass im Jahr 2015 bzw. 2018 die Erneuerung der Fenster und Balkensterenelemente beschlossen wurde. Zudem wurde im Jahr 2019 die Erneuerung der Heizungsanlage beschlossen. Die vorgenannten Maßnahmen wurden auskunftsgemäß zwischenzeitlich umgesetzt.

Im Jahr 2024 wurden die Sanierung der Balkone sowie deren Finanzierung über eine Sonderumlage beschlossen. Die Gesamtkosten der Balkonsanierung wurden auf rd. 245.000 € geschätzt, wovon 70.000 € aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden sollten. Die verbleibenden rd. 175.000 € sollten über eine zum 01.08.2024 fällige Sonderumlage finanziert werden. Den Wohnungseigentümern wurde ausnahmsweise gestattet, die Sonderumlage in maximal zwei Teilzahlungen zu leisten, wobei die zweite Zahlung spätestens zum 01.09.2024 fällig war. Die Balkonsanierung wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

Im Jahr 2022 wurde die Einholung eines Gutachtens zur Ursachenermittlung des Schimmelbefalls beschlossen. Den vorliegenden Unterlagen ist jedoch nicht zu entnehmen, ob und in welchem Umfang die Ursachen des Schimmelbefalls seinerzeit beseitigt wurden. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung war nach der Reparatur des Daches keine weitere Sanierung erforderlich bzw. seitens der Wohnungseigentümergeinschaft nicht gewünscht. Darüber hinaus wurden Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen, die aus der Instandhaltungsrücklage finanziert wurden bzw. werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

4 Verkehrswertermittlung

betreffend den 418/10.000 tel Miteigentumsanteil (MEA) an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 13 bezeichneten Wohnung nebst Keller- und Bodenraum Nr. 13

Gemarkung Reinbek

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
3	289/7	3.454 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 3.454 m²

zum Wertermittlungstichtag: 23.06.2026

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.1 Auswahl Wertermittlungsverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

In der Regel sind Eigentumswohnungen, wie die zu bewertende, als ertragswertorientierte Investitionen anzusehen. Daher wird in diesem Gutachten das Ertragswertverfahren als zielführender Rechenweg zur Ermittlung des Verkehrswertes angewendet.

Der Ertragswert (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichg. von den marktübl. erzielbaren Erträgen),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Wenn genügend geeignete Vergleichskaufpreise für ein zu bewertendes Objekt in ausreichender Anzahl vorliegen, ist ein Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24-26 ImmoWertV) anzuwenden. In diesem Fall liegen auf Nachfrage beim zuständigen Gutachterausschuss Vergleichskaufpreise vor, so dass ein Vergleichswertverfahren in diesem Gutachten ebenfalls zur Anwendung kommt.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (Bodenwertermittlung gemäß §§ 40-45 ImmoWertV).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Wenn für das Bewertungsgrundstück nicht genügend vergleichbare Verkaufspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, wird der Bodenwert aus den herausgegebenen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück wird aus dem vorliegenden Bodenrichtwert des Gutachterausschusses abgeleitet.

Gemäß Richtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Stormarn beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts
in durchschnittlicher Lage = 300 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	= Mehrfamilienhäuser (MFH)
erschließungsbeitrags-	
rechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksbezugsgröße/GFZ	= GFZ = 0,8



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Begründung zum Richtwert

Der gegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf ortsüblich erschlossene Grundstücke mit durchschnittlicher Lage für Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) mit einer Bezugsgeschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 in der betreffenden Richtwertzone.

Der Gutachterausschuss gibt Umrechnungsfaktoren zur Umrechnung wegen unterschiedlicher Geschossflächenzahlen an. Gem. der Umrechnungstabelle vom Gutachterausschuss ergibt sich für das Bewertungsgrundstück mit einer vorhandenen GFZ von ca. 0,55 ein Umrechnungsfaktor von ca. 0,83 entsprechend einem Abschlag von ca. 17 % ($300 \text{ €/m}^2 \times 0,83 = 249 \text{ €/m}^2$). Weitere Anpassungen werden als nicht erforderlich erachtet.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 23.06.2026 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland	
3.454 m ² x 249 €/m ² =	860.046 €
Bodenwert insgesamt:	860.046 €
Bodenwertanteil gem. 418/10.000 MEA:	35.950 €
	rd. 36.000 €

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Maßgeblich hierfür ist der Reinertrag. Dieser ermittelt sich aus dem Rohertrag (marktüblich erzielbare jährliche Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Ertragsverhältnisse (Reinertrag, Rohertrag)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten.

Bewirtschaftungskosten

Dies sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierungsfaktor

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse (§ 34 ImmoWertV).

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige, den Verkehrswert wertbeeinflussende Umstände (insbesondere Baumängel und Bauschäden und besondere Ertragsverhältnisse) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

4.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 13

Begründung tatsächliche Mieten:

Der Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 13) ist gemäß der Beschriftung an Klingel-/Briefkasten vermutlich vermietet. Angaben zu Miet- und Pachtverhältnissen wurden dem Sachverständigen auf Nachfrage nicht mitgeteilt.

tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Wohnung Hs. Nr. 84, EG II (SE Nr. 13)	62 m ²		0 €	0 €
tatsächlicher Ertrag insgesamt:		nicht bekannt		

Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

Die marktüblich erzielbaren Mieten sind vom Sachverständigen auf Basis von Mietangaben des Gutachterausschusses Kreis Stormarn in seinem Grundstücksmarktbericht ermittelt worden.

Für Reinbek gibt der Gutachterausschuss ein durchschnittliches Mietniveau mit einer Spanne von 10,40 – 15,29 €/m² (Mittelwert 12,75 €/m²) an, bezogen auf Wohnungsmieten (nettokalt) mit Wohnflächen 60 m² bis 90 m² für das Jahr 2024. Die Wohnungsmietenaufstellungen basieren überwiegend auf Angebotsmieten. Die Auswertung basiert auf Neubau- und Altbauwohnungen sowie möblierter und unmöblierter Wohnungen.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der vorstehenden Angaben sowie der objektspezifischen Merkmale des Bewertungsgegenstands auf rd. 12,00 €/m² Wohnfläche geschätzt.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Wohnung Hs. Nr. 84, EG II (SE Nr. 13)	62 m ²	12,00 €/m ²	744 €	8.928 €
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			744 €	8.928 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Die Nettokaltmiete versteht sich ohne umlagefähige Betriebskosten, Grundsteuer und Versicherungen, die gem. II. BV von Mietern zusätzlich zur Nettokaltmiete getragen werden. Die geschätzten Mietansätze haben keinen Einfluss auf ggf. abzuschließende Mietverträge und sind auch nicht geeignet, Mieterhöhungen zu begründen. Ein Anspruch auf Durchsetzbarkeit einer bestimmten Miethöhe im Objekt gegenüber dem Sachverständigen leitet sich hieraus nicht ab.

Begründung gewählter Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes sollte dem Sachverständigen im Idealfall von den zuständigen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden. Im vorliegenden Fall gibt der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Stormarn Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im gesamten Kreis Stormarn in seinem Marktbericht (Stand 1.1.2025) mit einer Spanne von 2,85 – 4,0 % an, bei einem Mittelwert von 3,33 %. Für nach dem WEG geteilte Eigentumswohnungen gibt der Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze an.

Deshalb werden weiter die Liegenschaftzinsempfehlungen des IVD (Immobilienverband Deutschland) betrachtet. Für Eigentumswohnungen gibt der IVD eine mittlere Liegenschaftzinsspanne von 1,5 - 4,5 % an, Stand Januar 2026.

Auf Basis der Liegenschaftszinsangaben des Gutachterausschusses und des IVD sowie den Merkmalen des örtlichen Grundstücksmarktes mit der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsgegenstands, wird zum Wertermittlungstichtag für die Eigentumswohnung ein Liegenschaftszinssatz von 2,75 % geschätzt.

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:	rd.	8.928 €
Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis ohne Umlagen):		
Verwaltungskosten psch.:		439,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnfläche	62 m² x 14,40 €/m²	892,80 €
Inst. Kosten rd. 10% des Rohertrags		892,80 €
Mietausfallwagnis psch. 2,0%		178,56 €
entspricht insgesamt -16,9% Bewirtschaftungskosten		-1.510,36 €
Jahresreinertrag:	rd.	7.418 €
Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche: (siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.2)	=	36.000 €
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)		
36.000 € x 2,75 %	=	-990,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	rd.	6.428 €
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 35 Jahre		
Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 22,29		
einschl. Abschreibung und 2,75 % Liegenschaftszinssatz		
6.428 € x 22,29	=	143.280,12 €
Ertragswert der baulichen Anlagen gem. MEA:	rd.	143.280 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.2)		36.000 €
		179.280 €
vorläufiger Ertragswert:	rd.	179.000 €

4.3.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Die Marktsituation ist insbesondere durch ein zurückhaltendes Kaufverhalten geprägt, welches auf gestiegene Energiepreise, erhöhte Finanzierungskosten infolge des gestiegenen Zinsniveaus sowie gestiegene Bau- und Modernisierungskosten zurückzuführen ist. Zudem wirkt sich die negative konjunkturelle Entwicklung nachfragemindernd aus. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($179.280 \text{ €} \times 0,95 = 170.316 \text{ €}$)

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:

170.316 €

4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen, werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterm. Instandhaltung) in Ansatz gebracht.

Insgesamt befindet sich das Gemeinschaftseigentum, soweit von außen ersichtlich, in einem befriedigenden Unterhaltungszustand. Es wird angenommen, dass die Beseitigung der aufgeführten Bauschäden/-mängel (siehe Punkt 3.3 / 3.4 dieses Gutachtens) aus der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beglichen wird, soweit dies für die entsprechende Nutzung erforderlich ist.

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung besteht zum Wertermittlungsstichtag aus der Sonderumlage für die Balkonsanierung noch eine offene Zahlungsverpflichtung in Höhe von 7.300 €. Es wird davon ausgegangen, dass die offene Forderung aus der Sonderumlage eine Zahlungsverpflichtung des bisherigen Wohnungseigentümers darstellt und nicht den Ersteher belastet. Eine eigenständige rechtliche Prüfung dieser Frage ist nicht Gegenstand der sachverständigen Tätigkeit und erfolgt daher nicht.

Über den Zustand der zu bewertenden Wohnung sowie der zugehörigen Keller- und Bodenräume (Wohnungseigentum Nr. 13) kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Hierfür wird anschließend ein Risikoabschlag auf den Verkehrswert wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung vorgenommen.

Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzung bzw. Sanierung tatsächlich anfallenden Kosten. Im Rahmen einer Bewertung werden die Kosten nur in soweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgerechten Normalzustandes in Bezug auf die geschätzte Restnutzungsdauer erforderlich sind. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
(Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)

0 €

Sondereigentum Nr. 13:

Gemeinschaftseigentum (anteilg gem. MEA):

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 13:

170.316 €

rd.

170.000 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



4.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird eine Anzahl ausreichend vergleichbarer Objekte (Vergleichswerte) unter Berücksichtigung der wertrelevanten Kriterien untersucht. Dabei wird zunächst der arithmetische Mittelwert (Durchschnittswert) aus allen ausgewählten Vergleichswerten / Kaufpreisen ermittelt.

Die Vergleichswerte werden bei wesentlichen Abweichungen in Ausstattung, Zustand, Baujahr und Lage o.ä., soweit Informationen hierzu vorliegen und falls erforderlich, durch Ab- und Zuschläge modifiziert.

Um ein verzerrungsfreies Bild zu erhalten, müssen die Ausreißer – d.h. Objekte, die um mehr als $\pm 30\%$ Variationsbreite vom Mittel der Vergleichspreise abweichen – ausgefiltert bzw. bereinigt werden.

Anschließend wird die Standardabweichung der Vergleichswerte sowie der Variationskoeffizient berechnet.

Die Berechnung der Standardabweichung (geometrisches Maß der durchschnittlichen Abweichung vom Mittelwert) ermöglicht eine wesentlich sichere Abschätzung des arithmetischen Mittels.

Die Berechnung des Variationskoeffizienten stellt den Zusammenhang der Vergleichswerte, d.h. die Güte der Streuung in Prozent dar. Es gilt: Je kleiner der Koeffizient, desto besser der errechnete Mittelwert.

Schließlich wird noch der Vertrauensbereich ermittelt. Dieser sagt mit einer gewählten Irrtumswahrscheinlichkeit aus, innerhalb welcher Spanne der gesuchte Wert mit höchster Wahrscheinlichkeit nach liegt.

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

4.4.1 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 13

Für dieses Vergleichswertverfahren wurden vergleichbare Kauffälle beim zuständigen Gutachterausschuss abgefragt. Es konnten insgesamt 8 Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche zwischen rd. 55 m² und 72 m², Baujahre 1962 - 1967, Verkaufsjahre 2024 - 2025 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mitgeteilt werden.

Vergleichs-Kaufpreise							
Eckdaten des Bewertungsobjektes				Eigentumswohnung			
Wohnfläche des Bewertungsobjektes				62 m²			
1. Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Kreis Stormarn							
Anzahl der Vergleichsobjekte				8 Eigentumswohnung			
Nr.	Lage / Straße	Vertragsjahr	Bj.	Wohnfl.	Kaufpreis	KP €/m² Wohnfläche	
1	Reinbek	2024	1963	61 m²	179.000 €	2.934,43 €/m²	104,09%
2	Reinbek	2024	1964	64 m²	180.000 €	2.812,50 €/m²	99,77%
3	Reinbek	2024	1966	63 m²	128.000 €	2.031,75 €/m²	72,07%
4	Reinbek	2024	1967	52 m²	160.000 €	3.076,92 €/m²	109,15%
5	Reinbek	2025	1963	65 m²	150.800 €	2.320,00 €/m²	82,30%
6	Reinbek	2025	1962	72 m²	200.000 €	2.777,78 €/m²	98,54%
7	Reinbek	2025	1965	65 m²	189.000 €	2.907,69 €/m²	103,15%
8	Reinbek	2025	1963	55 m²	203.000 €	3.690,91 €/m²	130,93%
gemittelt (arithmetisches Mittel)				62 m²	173.725,00 €	2.819,00 €/m²	

Im nächsten Schritt werden die Vergleichswerte bei wesentlichen Abweichungen, soweit Informationen hierzu vorliegen und falls erforderlich, durch Ab- oder Zuschläge modifiziert.

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Die Vergleichskaufpreise stammen aus den Vertragsjahren 2024 bis 2025, über Ausstattung und Zustand der Wohnungen sowie über evtl. vorhandene oder nicht vorhandene Mietverhältnisse liegen keine Angaben vor. Eine Abhängigkeit der Vergleichskaufpreise hinsichtlich der unterschiedlichen Verkaufsjahre kann nicht festgestellt werden.

In den Vergleichskaufpreisen sind keine Stellplätze enthalten. Da der Bewertungsgegenstand ebenfalls über keinen Stellplatz verfügt, müssen hier keine Anpassungen vorgenommen werden.

Weitere Anpassungen werden aufgrund fehlender Kenntnisse einzelner Wohnungen nicht vorgenommen.

2. modifizierte Vergleichspreise	Vertragsjahr	Bj.	Wohnfl.	Kaufpreis modifiz.	KP €/m ² modifiz. (x.i)
1 Reinbek	2024	1963	61 m ²	179.000 €	2.934,43 €/m ² 104,09%
2 Reinbek	2024	1964	64 m ²	180.000 €	2.812,50 €/m ² 99,77%
3 Reinbek	2024	1966	63 m ²	128.000 €	2.031,75 €/m ² 72,07%
4 Reinbek	2024	1967	52 m ²	160.000 €	3.076,92 €/m ² 109,15%
5 Reinbek	2025	1963	65 m ²	150.800 €	2.320,00 €/m ² 82,30%
6 Reinbek	2025	1962	72 m ²	200.000 €	2.777,78 €/m ² 98,54%
7 Reinbek	2025	1965	65 m ²	189.000 €	2.907,69 €/m ² 103,15%
8 Reinbek	2025	1963	55 m ²	203.000 €	3.690,91 €/m ² 130,93%
modifizierte arithmet. Mittelwerte			62 m ²	173.725 €	2.819,00 €/m ²

Um ein verzerrungsfreies Bild zu erhalten, muss noch geprüft werden, ob einige der Vergleichskauffälle als Ausreißer aus der Gruppe aller Vergleichskaufpreise auszuschließen sind. Dies ist dann als gegeben anzunehmen, wenn die Einzelkaufpreise um mehr als +/- 30% vom Mittel der Kaufpreise abweichen. In diesem Fall gibt es einen Ausreißer.

3. Ermittlung der Ausreißer (Abweichungen von mehr als 30% über oder unter dem arithmetischen Mittel werden eliminiert)					
arithmetisches Mittel als Tendenzwert					2.819,00 €/m ² = 100%
Toleranzmaximum					3.664,70 €/m ² = 130%
Toleranzminimum					1.973,30 €/m ² = 70%
1 Reinbek	2024	1963	61 m ²	179.000 €	2.934,43 €/m ²
2 Reinbek	2024	1964	64 m ²	180.000 €	2.812,50 €/m ²
3 Reinbek	2024	1966	63 m ²	128.000 €	2.031,75 €/m ²
4 Reinbek	2024	1967	52 m ²	160.000 €	3.076,92 €/m ²
5 Reinbek	2025	1963	65 m ²	150.800 €	2.320,00 €/m ²
6 Reinbek	2025	1962	72 m ²	200.000 €	2.777,78 €/m ²
7 Reinbek	2025	1965	65 m ²	189.000 €	2.907,69 €/m ²
8					
bereinigtes arithmet. Mittel, ohne Ausreißer rd.			63 m ²	169.543 €	2.694 €/m ²
Zahl anrechenbarer Vergleichswerte, ohne Ausreißer					7

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Standardabweichung:

$$S_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \text{Mittelwert})^2}{n-1}}$$

n= Anzahl der Stichproben, hier: 7

(n-1)= Anzahl der Stichproben – 1, hier: 6

Mittelwert: 2.694 €/m²

Nr.	x _i	Mittelwert	(x _i - Mittelwert)²
1	(2934,43 € - 2694 €)²	=	57.806,58 €
2	(2812,5 € - 2694 €)²	=	14.042,25 €
3	(2031,75 € - 2694 €)²	=	438.575,06 €
4	(3076,92 € - 2694 €)²	=	146.627,73 €
5	(2320 € - 2694 €)²	=	139.876,00 €
6	(2777,78 € - 2694 €)²	=	7.019,09 €
7	(2907,69 € - 2694 €)²	=	45.663,42 €
8			
	Summe =		849.610,13 €
	rd.		849.610 €

$$S_x = \sqrt{\frac{849.610 \text{ €}}{6}} = \pm 376,30 \text{ rd. } 376$$

$$\text{Variationskoeffizient} = \frac{S_x}{\text{Mittelwert}} = \frac{376}{2.694 \text{ €/m}^2} = 0,140 \text{ entsprechend rd. } 14,00\%$$

In der Praxis der Grundstücksbewertung können folgende Durchschnittsfaktoren als Anhalt dienen:

0.00 < Variationskoeff. ≤ 0.05 = sehr guter Bereich

0.05 < Variationskoeff. ≤ 0.10 = guter Bereich

0.10 < Variationskoeff. ≤ 0.15 = unter Umständen noch ordentlicher Bereich

0.15 < Variationskoeff. ≤ 0.20 = recht bedenklicher Bereich

0.20 < Variationskoeff. = absolut zu verwerfender Bereich

Bei diesem Ergebnis handelt es sich um einen unter Umständen noch ordentlicher Bereich.

Weiter wird der Vertrauensbereich ermittelt, in dem sich der Vergleichswert mit angenommener 10 % iger Irrtumswahrscheinlichkeit bewegen wird.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

$$\text{Vertrauensbereich } k = \frac{c \cdot Sx}{\sqrt{n}}$$

c = fester Wert aus Studentverteilungstabelle
der t-Quantile bei 10 % iger Irrtumswahrscheinlichkeit ¹

$$= \frac{1,94 \cdot 376}{\sqrt{7}} = \text{rd. } 276 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite des Vertrauensbereichs: 2.694 €/m² +/- 276 €/m²

= 2.418 €/m² - 2.970 €/m² Wohnfläche

bzw. 149.916 € - 184.140 € als Gesamtwert bei 62 m² Wohnfläche.

Der arithmetische Mittelwert beträgt: 167.028 €

Der Vergleichswert beträgt rd. 167.000 €

¹ Quelle: Vogels – Grundstücks- und Gebäudebewertung Marktgerecht, 5. Auflage

4.5 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren mit entsprechender Aussagekraft herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 (4) ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmethoden und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit bestimmt. Bei der zu bewertenden Eigentumswohnung handelt es sich im Wesentlichen um ein Objekt wo Erträge im Vordergrund stehen. Vergleichswerte können, je nach vorliegender Objektart, ein hohes Gewicht aufweisen. In diesem Fall weist der Vergleichswert eine bedingte Aussagekraft in einem unter Umständen noch ordentlicher Bereich aus.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart werden daher wie folgt zugeordnet:

- | | | |
|--------------------------------|-----------------------|-----|
| ▪ Ertragswertverfahren (EW) | der Gewichtungsfaktor | 1,0 |
| ▪ Vergleichswertverfahren (VW) | der Gewichtungsfaktor | 1,0 |

Die wertrelevanten „Parameter“ und „Daten“ zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren sind so einzustellen, dass die Ergebnisse tatsächlich den Grundstücksmarktverlauf konform „nachzeichnen“. Dies ist aufgrund rechtlicher, vertraglicher und sonstiger Regelungen und im Hinblick auf die Berücksichtigung von Abweichungen bei den „erforderlichen Daten“ immer mit Unsicherheiten behaftet.

Bezüglich der erreichten „Marktkonformität“ der Verfahrensergebnisse werden daher wie folgt zugeordnet:

- | | | |
|---------------------------|-------------|-----|
| ▪ Ertragswertverfahren | das Gewicht | 0,6 |
| ▪ Vergleichswertverfahren | das Gewicht | 0,6 |

Das gewogene Mittel der o.a. Verfahren ergibt sich wie folgt:

Ertragswert	1,0 x	0,6 =	0,6 x	170.000 € =	102.000 €
Vergleichswert	1,0 x	0,6 =	0,6 x	167.000 € =	100.200 €
Summe			1,20		202.200 €
Ergebnis	rd.	202.200 € /	1,20 =		168.500 €

Das gewichtete Ergebnis der verwendeten Wertermittlungsverfahren beträgt rd. 169.000 €.

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

4.6 Verkehrswert (Marktwert)

Miteigentumsanteile mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert und am Vergleichswert orientieren. Der Verkehrswert wird aus dem gewichteten Ergebnis aus Ertragswert und Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelte Werte:

Bodenwertanteil gem. MEA:	36.000 €
Ertragswert:	170.000 €
Vergleichswert:	167.000 €
gewichtetes Ergebnis:	169.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) betreffend den 418/10.000 tel Miteigentumsanteil (MEA) an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 13 bezeichneten Wohnung nebst Keller- und Bodenraum Nr. 13

Gemarkung Reinbek, Flur 3, Flurstück(e) 289/7

wird zum Wertermittlungstichtag 23.06.2026 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit 169.000 €

abzügl. eines Risikoabschlags von rd. 10% (rd. 17.000 €) wegen fehlender Innenbesichtigung mit

152.000 €

in Worten: **Einhundertzweiundfünfzigtausend EURO** geschätzt.

Der Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung wird vorgenommen, da der übliche Marktteilnehmer ohne Innenbesichtigung höchstwahrscheinlich einen geringeren Kaufpreis zahlen wird.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

Hamburg, den 15. Juli 2026

Dipl.-Ing. Ole Rintelen
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

5 Literaturverzeichnis

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, 10. Auflage, 2023

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen - Sinzig (Loseblattsammlung) Sprengnetter BOOKS - Online-Wissensdatenbank

SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:

Baukosten – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung - 25. Auflage 2024/25

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGB I 2003, 2346)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 zuletzt geändert durch 5. ÄndVO vom 23.07.1996

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; Obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung, Luftbild (3)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Ausschnitt Bebauungsplan (1)
Anlage D	Energieausweis (5)
Anlage E	Übersichtsplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten (6)
Anlage F	Wohnflächenberechnung (1)
Anlage G	Objektfotos (6)

Insgesamt 7 Anlagen mit 23 Seiten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

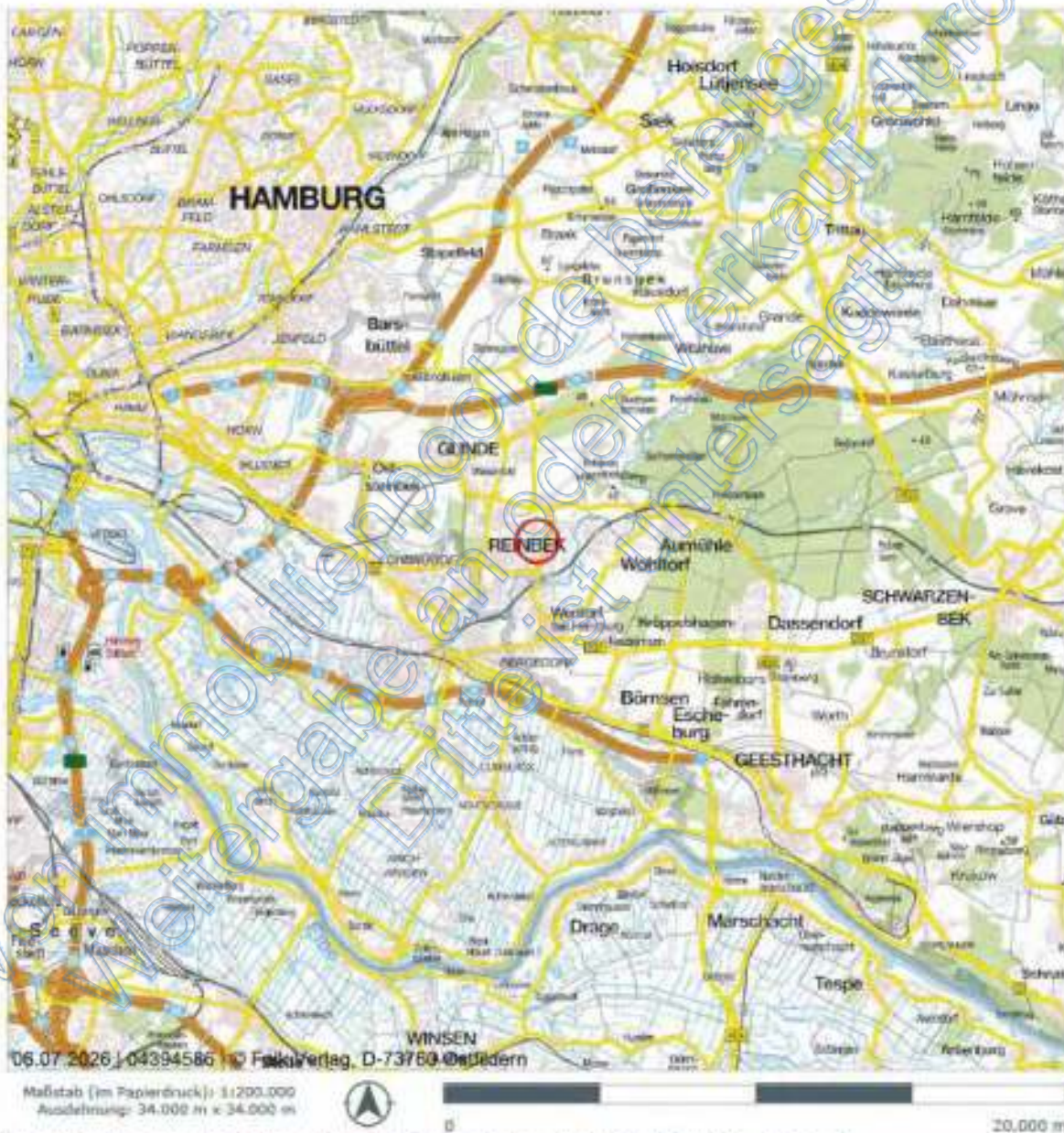
Anlage A - Kartografische Darstellung, Luftbild

Übersichtskarte MairDumont

21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 84



Geoport



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzwecken.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Regionalkarte MairDumont

21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 84



Geoport



06.07.2026 | 04394586 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:120.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:130.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangswertberichtigungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 84



Geoport

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Anlage C - Ausschnitt Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 2 - Cronsberg - 1. Änderung, der Stadt Reinbek

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Anlage D - Energieausweis

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Anlage E - Übersichtsplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten (ohne Maßstab)

Hinweis: Planunterlagen aus der Bauakte zur Abgeschlossenheitsbescheinigung (Aufteilungspläne vom 31.01.2005). Aufgrund der Besichtigungsweise von außerhalb des Bewertungsobjekt kann sachverständigenseits über evtl. vorhandene Abweichungen in der Örtlichkeit keine Aussage getroffen werden.

**Übersichtsplan / Lageplan mit WEG "Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86" und mit ungefäh-
rer Lage des Bewertungsobjekts Wohnungseigentum Nr. 13**

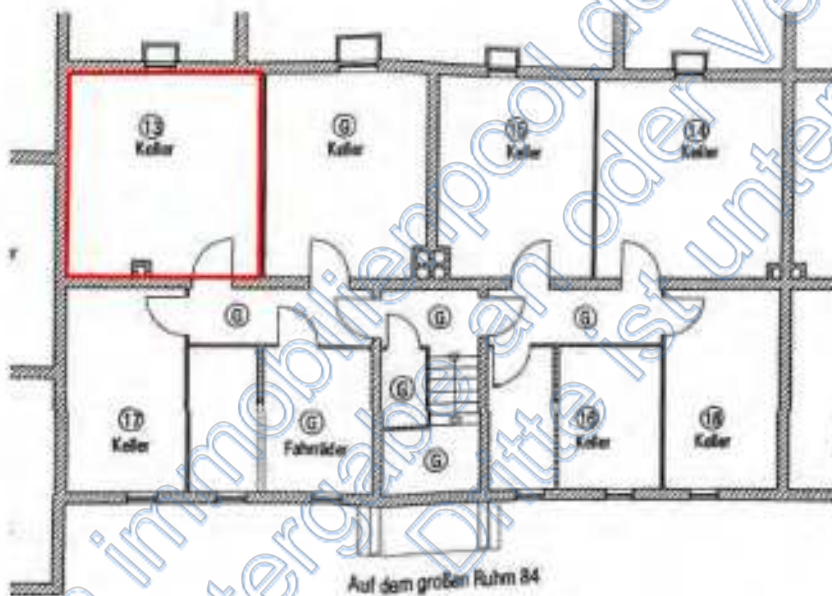


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493



Übersichtsplan Kellergeschoss "Großer Ruhm 80, 82, 84, 86" mit Kellerraum Nr. 13



Kellerraum Nr. 13 zugehörig zum Wohnungseigentum Nr. 13

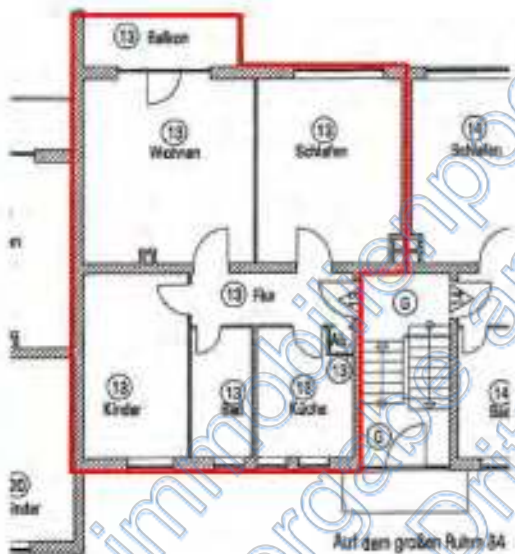


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493



Übersichtsplan Erdgeschoss "Großer Ruhm 80, 82, 84, 86" mit Wohnungseigentum Nr. 13



Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 13 - Erdgeschoss links "Auf dem Großen Ruhm 84"

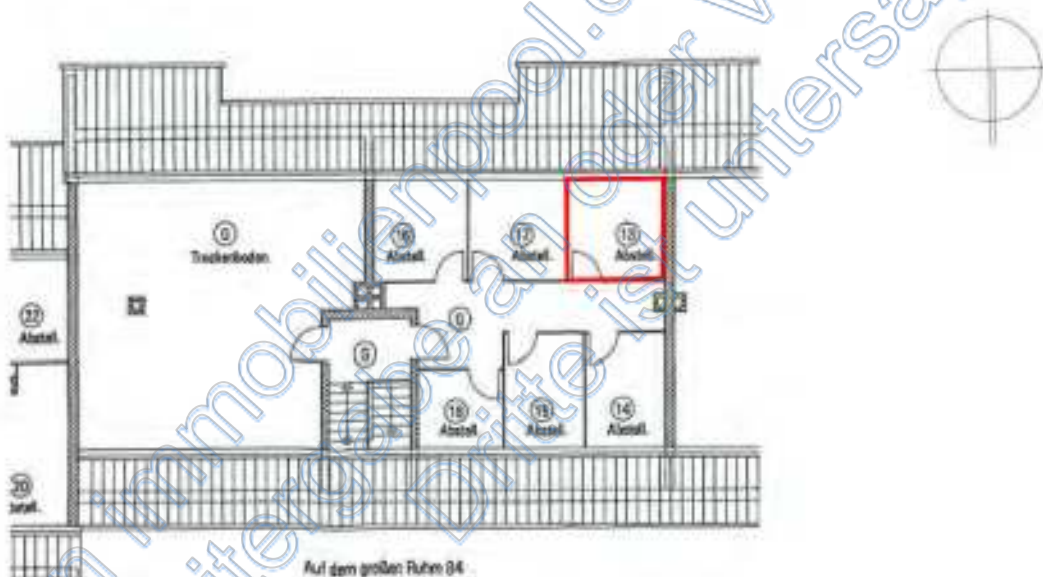


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493



Übersichtsplan Dachgeschoss "Großer Ruhm 80, 82, 84, 86" mit Bodenraum Nr. 13

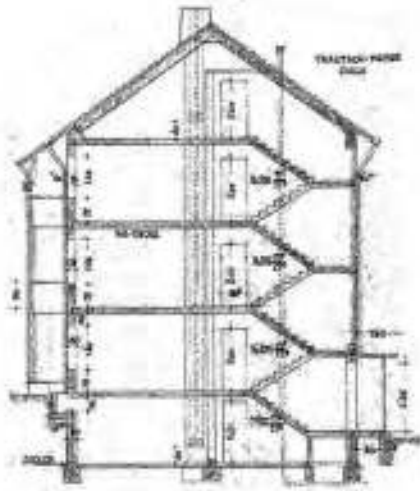


Bodenraum Nr. 13 zugehörig zum Wohnungseigentum Nr. 13



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493



Schnitt

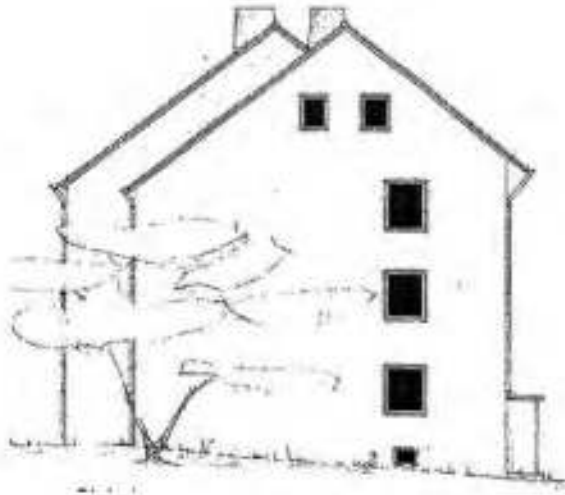


Giebelansicht "Auf dem Großen Ruhm 86"

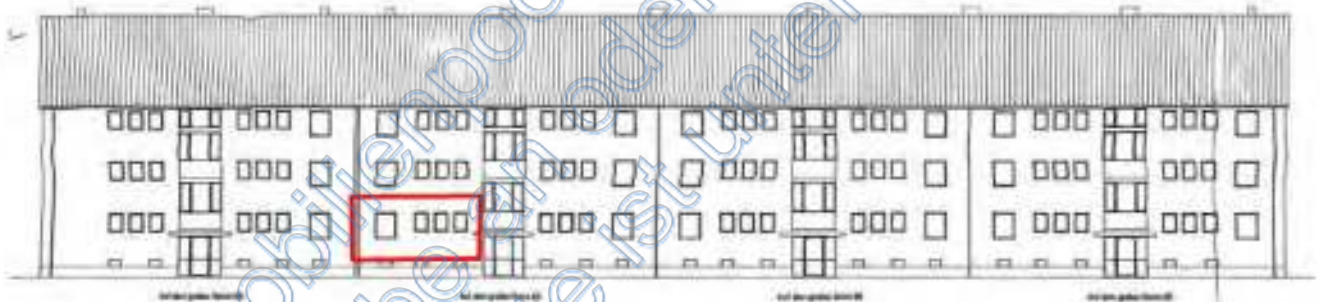


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493



Giebelansicht "Auf dem Großen Ruhm 86"



Eingangsansicht "Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86"
mit Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 13



Rückansicht "Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86"
mit Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 13

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Anlage F - Wohnflächen

Wohnflächenberechnung aus der Bauakte als Anlage zum Bauschein vom 01.12.1954

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Lfd. Nr. der Räume	nach der Berechnungs-Verordnung v. 20. 11. 50 in Verbindung mit DIN 283 ³⁾	Anzahl d. Räume Stck.	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenzimmer qm	Gewerbh. bzw. Wirtsch. R. *) qm
<u>Betr.: Reinbek, 176 Wohnungen</u>						
<u>Typ "Neumünster"</u>						
<u>A. Erdgeschoss</u>						
1.	Wohnzimmer (4,20 x 4,45 - 0,36 x 0,36) x 0,97	1	18,00			
2.	Schlafzimmer (3,63 ⁵ x 4,45 - 0,70 x 0,30) x 0,97	1	15,49			
3.	Kinierszimmer (2,57 ⁵ x 4,45) x 0,97	1	11,12			
4.	Küche (2,42 ⁵ x 3,16) x 0,97			7,43		
5.	Bad u. WC (1,51 x 3,16) x 0,97				4,63	
6.	Flur (4,05 x 1,26) x 0,97				4,95	
		3	44,61	7,43	9,58	
			zusammen = 61,62			



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Anlage G - Objektfotos

Straßenansicht "Auf dem Großen Ruhm"
mit Mehrfamilienhauszeile "Auf dem Großen Ruhm 80-86"

Blick Richtung
Norden



Giebel- und Rückansicht
"Auf dem Großen Ruhm 80-86"

Blick Richtung
Nordosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493

Straßenansicht "Auf dem Großen Ruhm"
mit Mehrfamilienhauszeile "Auf dem Großen Ruhm 80-86"

Blick Richtung
Süden



Eingangsansicht "Auf dem Großen Ruhm 80-86"
mit Bewertungsobjekt WE Nr. 13

Blick Richtung
Südosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493



Eingangsansicht "Auf dem Großen Ruhm 80-86" Blick Richtung Südwesten mit Bewertungsobjekt WE Nr. 13



Eingangsansicht "Auf dem Großen Ruhm 84" mit WE Nr. 13

Blick Richtung Süden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493



Rück- / Südansicht
"Auf dem Großen Ruhm 80-86"

Blick Richtung Norden



Rück- / Südansicht "Auf dem Großen Ruhm 84"
mit WE Nr. 13

Blick Richtung
Nordosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493



Eingangsansicht
"Auf dem Großen Ruhm 84" mit WE Nr. 13

Blick Richtung Süden



Eingangsbereich / Treppenhaus
"Auf dem Großen Ruhm 84"

Treppenhaus / Eingangs-
bereich



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 418/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Auf dem Großen Ruhm 80, 82, 84, 86, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6493



Zustand Fassade

exemplarisch



Zustand Fassade Sockelbereich

exemplarisch