

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

21. Januar 2026
AZ 2 K 7/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend den 4.182/100.000 tel Miteigentumsanteil (MEA)
an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Woh-
nung nebst Kellerraum Nr. 3 sowie Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 3



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026:

118.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	08.01.2026
Ortsbesichtigung	10.12.2025, 08.01.2026
Grundstücksdaten	Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322, Gemarkung Reinbek, Flur: 005 ; Flurstück(e): 8/9 Größe insgesamt: 1.266 m ² , 4.182/100.000 tel MEA daran
postal. Anschrift	21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b
Eigentümer	aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
Nutzer	Der Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 3) wird auskunftsgemäß durch den Eigentümer zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.
Objektbeschreibung	<p>Bei dem Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 3) handelt es sich um eine nach WEG geteilte Einzimmerwohnung bestehend aus einem Zimmer, Küche, Bad, Flur und Terrasse nebst Kellerabstellraum und einem Tiefgaragenstellplatz, der als Sondernutzungsrecht zugeordnet ist.</p> <p>Die Eigentümergemeinschaft besteht gem. Teilungserklärung vom 15.07.1977 aus insgesamt 16 Wohneinheiten, gleichmäßig verteilt auf die Häuser Schönningstedter Str. 3 a und 3 b. Außerdem ist eine Tiefgarage vorhanden mit insgesamt 14 Kfz-Stellplätzen sowie zwei Stellplätze im Freien. Die beiden zweigeschossigen, vollunterkellerten Gebäude wurden ca. 1978 in Zeilenbebauung in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade ist mit einem roten Verblendstein versehen, die Fenster sind tlw. aus Holz mit Isolierverglasung älteren Datums, tlw. aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Die geneigten Flächen der Mansardgiebeldächer sind mit Schieferendeckung, die Flachdächer vermutlich mit Bitumenabdichtung.</p> <p>Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabstellraum; drei Wohnungen ist zusätzlich ein weiterer Kellerraum zugeordnet. Die Stellplätze in der Tiefgarage bzw. im Freien sind jeweils als Sondernutzungsrechte den Wohnungseigentumseinheiten zugeordnet.</p> <p>Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 liegt im EG des Gebäudes Schönningstedter Str. 3 b. Die Wohnfläche beträgt gem. Grobaufmass am Ortsbesichtigungstermin rd. 37 m².</p>



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Ausstattung:

Die Beheizung des Gebäudes Schönningstedter Str. 3 b erfolgt durch eine Gaszentralheizung Baujahr ca. 2015 mit zentraler Warmwasserbereitung. Sanitärobjekte im Sondereigentum (Wohnungseigentum Nr. 3) in einfacher, baujahresentsprechender und nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung und Qualität. Weiße Sanitärobjekte, tlw. schwarz übergestrichene Fliesen (unfachmännisch), natürliche Belüftung. Einbauküche mit grauen Fronten, ohne Kühlschrank, in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität.

Hausgeld / Instandhaltungsrücklage

Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung per Email vom 15.12.2025 beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft zum 31.12.2024 auf 77.445,07 €. Die derzeitige Höhe des Hausgeldes beträgt gem. Angabe der WEG-Verwaltung für die zu bewertende Einheit zzt. monatlich insgesamt 305,92 €, davon entfallen 58,92 € auf die Rücklage. Sonderumlagen sind gem. Angabe der WEG-Verwaltung derzeit nicht beschlossen oder 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 in einem ordentlichen, gepflegten Zustand. Es wurden keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren, über die übliche Instandhaltung hinaus, durchgeführt. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 3 befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand, ist teilweise jedoch nicht mehr zeitgemäß.

Ermittelte Werte

Bodenwertanteil gem. MEA:	15.000 €
Ertragswert:	118.000 €
Vergleichswert:	118.000 €
gewichtetes Ergebnis:	118.000 €
Verkehrswert (Marktwert):	118.000 €

Dieses Gutachten enthält 42 Seiten und 6 Anlagen mit 23 Seiten. Es wurde auftragsgemäß nur in elektronischer Form ausgefertigt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Inhaltsverzeichnis		Seite
0	Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung	5
1	Allgemeine Angaben	7
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Lage und tatsächliche Eigenschaften	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund	11
2.3.1	Altlasten	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1	Grundbuchliche Belange	12
2.4.2	Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	13
2.4.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.4.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.5	derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	15
3	Gebäudebeschreibung	16
3.1	Art des Gebäudes	16
3.1.1	Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	16
3.1.2	Wohn- und Nutzflächen	18
3.2	Ausführung und Ausstattung	19
3.2.1	Besondere Bauteile und Einrichtungen	22
3.3	Zustand	22
3.4	Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	23
3.5	Wohngeld / Instandhaltungsrücklage	24
3.6	Protokolle der Eigentümerversammlungen	24
4	Verkehrswertermittlung	25
4.1	Auswahl Wertermittlungsverfahren	26
4.2	Bodenwertermittlung	27
4.3	Ertragswertermittlung	29
4.3.1	Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3	30
4.3.2	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	33
4.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
4.4	Vergleichswertverfahren	34
4.4.1	Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 3	35
4.5	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	39
4.6	Verkehrswert (Marktwert)	40
5	Literaturverzeichnis	41
6	Verzeichnis der Anlagen	42



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Für das Bewertungsobjekt liegt in der Bauakte der Stadt Reinbek eine Baugenehmigung vor vom 30.11.1976 für ein 8 Familienhaus mit Tiefgarage nebst gestempelten Planunterlagen sowie ein Rohbauabnahmeschein vom 20.10.1977 und ein Schlussabnahmeschein vom 04.07.1978. Außerdem liegt eine Nachtragsbaugenehmigung vom 13.12.1976 für zwei PKW Stellplätze und vom 05.10.1977 für den Einbau von Abstellräumen in den Wohnungen.

Die Eigentümergemeinschaft besteht gemäß Teilungserklärung vom 15.07.1977 aus insgesamt 16 Wohneinheiten, gleichmäßig verteilt auf die Häuser Schönningstedter Str. 3 a und 3 b. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabstellraum, zu drei Wohneinheiten gehört ein weiterer Keller-/Hobbyraum. Außerdem gehört, gem. Teilungserklärung, zu jeder Wohnung das Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz bzw. an einem Kfz-Stellplatz im Freien. 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.

Am Tag der 1. Ortsbesichtigung konnte tlw. das Gemeinschaftseigentum (Gebäude und Außenanlagen) besichtigt werden. Am Tag der 2. Ortsbesichtigung konnte das Sondereigentum, Wohnungseigentum Nr. 3 und Kellerabstellraum Nr. 3, sowie der Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 (Sondernutzungsrecht) und tlw. das Gemeinschaftseigentum 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 Bewertungsobjektes. 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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Reinbek
Parkallee 6
21465 Reinbek

Eigentümer: aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Auftrag erhalten am: 30. September 2025

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch
einschlägige Fachliteratur
Wertermittlungsrichtlinien
Wertermittlungsverordnung
Grundbuchauszug tlw.
Teilungserklärung vom 15.07.1977
Aufteilungspläne vom 03.02.1977
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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Wertermittlungstichtag: 08.01.2026
Qualitätstichtag: 08.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 08.01.2026

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 24.11.2025 vom Ortsbesichtigungstermin am 10.12.2025 in Kenntnis gesetzt. Zu diesem Besichtigungstermin wurde dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht. Auf Wunsch des Eigentümers des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 3 wurde ein zweiter Besichtigungstermin vereinbart. Mit Schreiben vom 12.12.2025 wurden die Beteiligten vom zweiten Ortsbesichtigungstermin am 08.01.2026 in Kenntnis gesetzt. Zu diesem Termin konnte eine Besichtigung des Sondereigentums, Wohnung Nr. 3 und Kellerabstellraum Nr. 3, sowie eine Besichtigung des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 3 (Sondernutzungsrecht) und tlw. des Gemeinschaftseigentums erfolgen.

Teilnehmer am 1. Ortstermin: nur der Unterzeichner

Teilnehmer am 2. Ortstermin: der Unterzeichner
der Eigentümer

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	Reinbek (ca. 28.311 Einwohner)
Kreis:	Stormarn (ca. 247.107 Einwohner)
Bundesland:	Schleswig-Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 30.09.2024

Lage: Die Stadt Reinbek liegt im Bundesland Schleswig-Holstein im Süden des Kreises Stormarn und gehört zur Metropolregion Hamburg. Reinbek grenzt im Westen an die Freie und Hansestadt Hamburg mit den Stadtteilen Bergedorf und Lohbrügge. Weiter grenzen an Reinbek die Stadt Glinde sowie die Gemeinden Oststeinbek, Barsbüttel, Brunsbek, Witzhave, Aumühle, Wohltorf und Wentorf bei Hamburg.

Das Bewertungsobjekt liegt in zentraler Lage von Reinbek.

- als Wohnlage geeignet
- als Geschäftslage geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend durch zwei – bis dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt mit tlw. Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen. Nordwestlich angrenzend an das Bewertungsobjekt befindet sich ein Pastorat / Gebäude der Ev.-Luth. Kirchengemeinde Reinbek-Mitte mit Kindertagesstätte. Nordöstlich (ca. 40 m Luftlinie) befindet sich eine Kirche (Maria Magdalenen-Kirche). Südwestlich, schräg gegenüber des Bewertungsgrundstücks, befindet sich ein Seniorenwohnheim.

Immissionen: Ggf. zeitweise Lärmimmissionen durch die Schönningstedter Straße (Durchgangsstraße). Ansonsten konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen, über die Ortsüblichkeit hinausgehend, am Tag der Ortsbesichtigung festgestellt werden.

Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sowie div. Sport- und Freizeitmöglichkeiten und div. Geschäfte sind in Reinbek vorhanden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Geschäfte für den täglichen Bedarf:

Div. Geschäfte im Umkreis von ca. 500 m vorhanden; der nächste Discounter ca. 1,5 km entfernt.

Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel Entfernungen:

Die nächste Anschlussstelle der Bundesautobahn Hamburg – Berlin (A24) „Reinbek“ liegt rd. 7 km nördlich des Bewertungsobjekts und das Autobahnkreuz "Hamburg-Ost" (A24 / A1) liegt ca. 10 km nordwestlich des Bewertungsobjekts und die nächste Anschlussstelle „Hamburg-Öjendorf“ der Autobahn Hamburg – Lübeck (A1) liegt rd. 10 km nordwestlich. 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. 200 m Entfernung
- S- und Regionalbahnhof Reinbek in ca. 700 m Entfernung (S-Bahnlinie S2)

2.2 Gestalt und Form

Topographische

Grundstückslage: annähernd eben

Straßenfront: ca. 23 m

Abmessungen: ca. 56 m x 22 m

Grundstücksform: annähernd rechteckige Grundstücksform

Grundstücksgröße insgesamt: 1.266 m² (daran anteilig 4.182/100.000 MEA)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Die Schönningstedter Straße ist eine Durchgangsstraße mit regem Verkehr.
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">- voll ausgebaut- Fahrbahn geteert- beidseitig Gehwege- Parkstreifen vorhanden (mit Parkscheibe)
Höhenlage zur Straße:	von der Straße leicht ansteigend
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom Wasser Telefon Kanalanschluss Gas
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung an der südwestlichen Grundstücksgrenze
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	tlw. Bewuchs / Hecken, Stützmauer mit Zaun im Bereich der Tiefgaragenzufahrt
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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322 (Ausdruck vom 02.10.2025) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

4.182/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Reinbek, Flur 005, Flurst. 8/9
Gebäude- und Freifläche, Schönningstedter Str. 3,
Größe: 1.266 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung, dem Kellerraum Nr. K 3 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Abstellplatz Nr. TG 3 in der Tiefgarage.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Reinbek Blatt 2320 bis 2335); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Einwilligung des Verwalters, außer in den Fällen der Zwangsvollstreckung oder des Konkurses oder des § 18 WEG (Entziehung bei schwerer Pflichtverletzung) oder im Falle der Veräußerung an einen Angehörigen im Sinne des § 8 Abs. 2 des II. Wohnungsbaugesetzes.

Der Verwalter darf die Einwilligung nur aus wichtigem Grund versagen. Versagt der Verwalter die Einwilligung, so entscheidet auf Antrag über die Veräußerung die Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.07.1977; von Reinbek Blatt 0428 übertragen; eingetragen am 21.12.1977.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1-4: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 5: aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1-3: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 2 K 7/25); eingetragen am 21.08.2025.

Anmerkung: Ggf. vorhandene Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs werden in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht 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 11.12.2026 der Stadt Reinbek, Fachbereich Stadtentwicklung, Bauverwaltung. Auf telefonische Nachfrage vom 15.01.2026 sind auch keine begünstigenden Baulasten vorhanden.

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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht in die Denkmalliste des Kreises Stormarn (Stand 21.07.2025) eingetragen. Das Gebäude auf dem Nachbargrundstück, Haus Nr. 5, ist dagegen in die Denkmalliste aufgenommen. Aufgrund der abgeschlossenen Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück und der zu bewertenden Wohnungseigentums-einheit wird eine wertrelevante Beeinflussung durch den Denkmalschutz derzeit nicht angenommen.

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächen-nutzungsplan: Wohnen (W)

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß "DigitalerAtlasNord" liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 für das Gebiet "nördliche Stadtmitte", rechtskräftig seit dem 30.06.1975 mit u. a. folgenden Festsetzungen.

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8
- max. II Vollgeschosse
- offene Bauweise
- Baugrenzen sind vorgegeben

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Anlieger-/
Straßenbaubeiträge:

Gem. schriftlicher Auskunft vom 16.12.2025 der Stadt Reinbek, Fachbereich Stadtentwicklung, Bauverwaltung, ist das Bewertungsgrundstück von der Straße "Schönningstedter Straße" 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 Bewertungsgrundstück gilt als kanalisiert. Sollten zusätzlich 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. 3) wird auskunftsgemäß durch den Eigentümer zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 14 Stellplätzen nach WEG geteilt

- zweigeschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- unterkellert
- Dreispänner bzw. Zweispänner

Die Eigentümergemeinschaft besteht gemäß Teilungserklärung vom 15.07.1977 aus insgesamt 16 Wohneinheiten, gleichmäßig verteilt auf die Häuser Schönningstedter Str. 3 a und 3 b. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabstellraum, zu drei Wohneinheiten gehört ein weiterer Keller-/Hobbyraum. Außerdem gehört, gem. Teilungserklärung, zu jeder Wohnung das Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz bzw. an einem Kfz-Stellplatz im Freien. Die Teilungserklärung wurde von mir eingesehen.

Bei dem Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 3) handelt es sich um eine Einzimmerwohnung nebst Kellerabstellraum (Sondereigentum Nr. 3) sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz Nr. 3. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses "Schönningstedter Str. 3 b" und besteht aus einem Zimmer, Küche, Bad, Flur und Terrasse.

Baujahr: ca. 1978

Modernisierungen/
Erweiterungen: In den letzten Jahren wurden weder am Gemeinschaftseigentum noch am Sondereigentum Nr. 3 über die übliche Instandhaltung hinaus wesentliche Modernisierungen durchgeführt.

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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 – 1978 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Gemäß Inaugenscheinnahme am Ortsbesichtigungstermin wurden am Bewertungsobjekt angenommen im Rahmen der Instandhaltung kleinere Modernisierungen durchgeführt. Gem. untenstehender Tabelle werden zum Wertermittlungsstichtag insgesamt ca. 4 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.

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	58	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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre), dem angenommenen Modernisierungsgrad und dem echten Gebäudealter (48 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 (Bauschaden/-mängel u. unterm. Instandhaltung) in Ansatz gebracht.

3.1.2 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen

(Wohnflächenberechnung gem. Grobaufmaß am Ortsbesichtigungstermin)

Wohnungseigentum Nr. 3

Flur	3,96 m x	1,36 m =	5,39 m ²
Bad	1,85 m x	2,02 m =	3,74 m ²
Küche	1,83 m x	1,85 m =	3,39 m ²
Wohnen	4,47 m x	4,78 m	
	+ 3,01 m x	0,20 m =	21,97 m ²
Balkon/Terrasse	1,38 m x	3,01 m / 2 =	2,08 m ²
			<u>36,57 m²</u>

Wohnungseigentum Nr. 3

rd. 37 m²

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung Nr. 3 wurde auf Grundlage eines beim Ortstermin erstellten Grobaufmaßes ermittelt und anhand der in der Bauakte vorliegenden Planunterlagen überschlägig überprüft und plausibilisiert. Die Wohnfläche in der Teilungserklärung wird mit 38 m² angegeben, in der Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung mit rd. 37 m².

Der zum Sondereigentum Nr. 3 zugehörige Kellerabstellraum hat eine Nutzfläche, gem. Planunterlagen der Abgeschlossenheitsbescheinigung, von rd. 7 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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Angaben und Hinweisen der Bauschreibung aus der Bauakte und Hinweisen in der Örtlichkeit)

Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	Stahlbeton	
Kellerwände:	Stahlbeton 30 cm bzw. KSV	
Umfassungswände/ Außenverkleidung:	Mauerwerk 36,5 cm (einschließlich äußere Verblendung 11,5 cm; roter Klinker)	
Sockel:	tlw. wie Fassade, tlw. Bitumenabklebung o. ä.	
Innenwände:	11,5 cm bzw. 24 cm Kalksandstein	
Geschossdecken:	Stahlbeton	
Treppen:	Stahlbeton / Betonwerkstein o. ä. Stahlgeländer mit Mipulamhandlauf o. ä.	
Fußböden:	Treppenhaus: KG: Sondereigentum Nr. 3:	Betonwerkstein o. ä. überwiegend Estrich / Betonboden Laminat, Fliesen in Bad und Küche, Terrasse mit Waschbetonplatten
Innenansichten:	Gemeinschaftseigentum: Sondereigentum Nr. 3:	Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus Putz mit Anstrich; im KG überwiegend Mauerwerk mit Anstrich Wand- und Deckenflächen über- wiegend Raufasertapete mit An- strich
	Bad:	ca. 1,80 m hoch gefliest, Fliesen tlw. schwarz übergestrichen



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

		Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
Fenster:	Gemeinschaftseigentum:		überwiegend baujahresentsprechende Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. neuere Kunststofffenster
	Sondereigentum Nr. 3:		baujahresentsprechende Holzfenster mit Isolierverglasung
	Sohlbänke:		Klinkerplatten
	Fensterbänke:		beschichtete Holzwerkstoffplatten o. ä.; im Bad Fliesen
Türen:	Hauseingangstür:		Kunststoffürelement mit Glasausschnitten und integrierter Klingel- und Briefkastenanlage
	Wohnungseingangstür zum Sondereigentum Nr. 3:		glatte braune Holztür in Stahlzarge
	Innentüren Sondereigentum Nr. 3:		baujahresentsprechende weiße Holztüren tlw. mit Glasausschnitt
	Innentüren KG:		zu den Kellerabstellräumen weiße glatte Holztüren, tlw. Stahltüren o. ä. vorhanden
Elektroinstallation:			einfache Ausstattung



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Sanitäre Installation:	Sondereigentum Nr. 3:	Stand-WC Badewanne Waschbecken
	Ausstattung:	Einfache, baujahresentsprechende Ausstattung, nicht mehr zeitgemäß. Weiße Sanitärobjekte, grüne Wandfliesen, tw. schwarz übergestrichene Fliesen (unfachmännisch), natürliche Entlüftung vorhanden.
Küchenausstattung:	Sondereigentum Nr. 3:	Einbauküche, ohne Kühlschrank, vorhanden (Baujahr auskunftsgemäß ca. 2020) mit grau melierten Fronten und Arbeitsplatte, durchschnittliche Ausstattung und Qualität.
Heizung:	Gaszentralheizung Baujahr 2015 gem. Energieausweis vom 01.03.2024 - Rippenheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden	
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung	
Aufzug:	nicht vorhanden	
<u>Dach</u>		
Dachkonstruktion:	Stahlbeton mit 8 cm Wärmedämmung und Bitumendachdichtung	
Dachform:	Mansardgiebeldach mit flachem Dachabschluss (Flachdach)	
Dacheindeckung:	Flachdach mit Bitumenabdichtung, geneigte Flächen mit Schiefer- bzw. Schindeleindeckung o. ä.	
Dachrinnen und Fallrohre:	tlw. Zinkblech, tw. PVC	



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Balkone/Terrassen
- Eingangsüberdachung
- Abstellraum im Flur in einfacher Ausführung (Sondereigentum Nr. 3)

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend, Terrasse des Wohnungseigentums Nr. 3 nach Südosten ausgerichtet

Bauschäden und -mängel: Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungsterminen sind folgende wesentlichen Bauschäden / -mängel und unterl. Instandhaltungsmaßnahmen erkennbar:

Gemeinschaftseigentum:

- Im KG tlw. Risse im Beton-/ Estrichboden
- tlw. Feuchtigkeitsspuren in der Tiefgarage und der Kellerebene
- tlw. Farbabplatzungen an den Vordächern, Balkonunterseiten und Dachunterschlägen (Beton), tlw. neuer Anstrich der Attika, Dachunterschläge, Balkonplatten und Balkongeländer erforderlich
- tlw. Ausblühungen am Klinkermauerwerk
- Dachschindeln tlw. vermoost – mittelfristig zumindest partiell erneuerungsbedürftig, tlw. bereits ausgebessert

Sondereigentum Nr. 3:

- Waschbecken gerissen, Fliesen im Bad tlw. übergestrichen (unfachmännisch)

Wirtschaftliche Wertminderungen: Bad im Sondereigentum nicht mehr zeitgemäß, kein Kühlschrank in der Küche vorhanden

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,



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Für diese Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Energieausweis:

Es wurde seitens der WEG-Verwaltung ein Energieausweis vom 01.03.2024 entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes beträgt demgemäß 184 kWh/(m² a). Dieser Wert liegt im Bereich "MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert".

Allgemeinbeurteilung:

Insgesamt befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem ordentlichen, gepflegten Zustand. Es wurden keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren, über die übliche Instandhaltung hinaus, durchgeführt. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 3 befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand, ist teilweise jedoch nicht mehr zeitgemäß.

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

- Nebengebäude:

keine

- Außenanlagen:

- Kanalanschluss
- Zuwegungen, Zufahrt, Treppenanlage mit Betonsteinplatten, Betonverbundstein o. ä.
- Zufahrt Tiefgarage Beton
- Rasenflächen, Beetanlagen, tlw. Bewuchs
- Stützmauern aus Betonstein
- Mülltonnenstellplatz

- Einfriedung:

- Zaun, tlw. Bewuchs, tlw. Mauer



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

3.5 Wohngeld / Instandhaltungsrücklage

Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung per Email vom 15.12.2025 beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft zum 31.12.2024 auf 77.445,07 €. Die derzeitige Höhe des Hausgeldes beträgt gem. Angabe der WEG-Verwaltung für die zu bewertende Einheit zzt. monatlich insgesamt 305,92 €, davon entfallen 58,92 € auf die Rücklage. Sonderumlagen sind gem. Angabe der WEG-Verwaltung derzeit nicht beschlossen oder 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.

3.6 Protokolle der Eigentümerversammlungen

Mir liegen Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen aus 2024 und 2025 vor. Wesentliche Beschlüsse, die den Bewertungsgegenstand betreffen, gehen aus den Protokollen nicht hervor.

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

4 Verkehrswertermittlung

betreffend den 4.182/100.000 tel Miteigentumsanteil (MEA) an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3 sowie Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 3

Gemarkung Reinbek

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
005	8/9	1.266 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 1.266 m²

zum Wertermittlungsstichtag: 08.01.2026

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."



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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 01.01.2024

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts
in durchschnittlicher Lage = 280 €/m²

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

Baufläche/Baugebiet	= Mehrfamilienhäuser (MFH)
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksbezugsgröße/GFZ	= GFZ = 0,8



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Begründung zum Richtwert

Der gegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) mit einer Bezugsgeschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 in der betreffenden Richtwertzone.

Aufgrund der lageüblichen Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks wird der angegebene Richtwert ohne weitere Zu- oder Abschläge sachverständigenseits als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland	
1.266 m ² x 280 €/m ² =	354.480 €
Bodenwert insgesamt:	354.480 €
Bodenwertanteil gem. 4.182/100.000 MEA:	14.824 €
	rd. 15.000 €

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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. 3

Begründung tatsächliche Mieten:

Der Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 3) wird auskunftsgemäß durch den Eigentümer zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.

tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Wohnung Hs. Nr. 3b, EG (SE Nr. 3)	37 m ²		0 €	0 €
TG-Stellplatz zum SE Nr. 3	1 St.		0 €	0 €
tatsächlicher Ertrag insgesamt:			0 €	0 €

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 10,86 – 16,67 €/m² (Mittelwert 14,05 €/m²) an, bezogen auf Wohnungsmieten (nettokalt) mit Wohnflächen bis 39 m² für das Jahr 2024. Die Wohnungsmietenaufstellungen basieren überwiegend auf Angebotsmieten. Die Auswertung basiert auf den Mieten möblierter und unmöblierter Wohnungen.

Aufgrund der o. g. Angaben sowie der individuellen Beschaffenheit des Bewertungsobjekts wird zum Wertermittlungsstichtag für den Bewertungsgegenstand in gegebener Lage und vorliegendem Baujahr ein Mietansatz mit rd. 13,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich erzielbar erachtet.

Für den Tiefgaragenstellplatz wird ein pauschaler Mietansatz mit rd. 75 €/Monat geschätzt und in Ansatz gebracht.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Wohnung Hs. Nr. 3b, EG (SE Nr. 3)	37 m ²	13,00 €/m ²	481 €	5.772 €
TG-Stellplatz zum SE Nr. 3	1 St.	75,00 €/St.	75 €	900 €
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			556 €	6.672 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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 2022 mit einer Spanne von 1,38 – 4,22 % an, bei einem Mittelwert von 2,5 %. Für nach dem WEG geteilte Eigentumswohnungen gibt der Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze an.

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

Auf Basis der Liegenschaftszinsangaben des Gutachterausschusses sowie den Merkmalen des örtlichen Grundstücksmarktes mit der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsgegenstands, wird zum Wertermittlungsstichtag 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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag: rd. **6.672 €**

Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis ohne Umlagen):

Verwaltungskosten Wohnung und Stellplatz psch.: 500,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnfläche 37 m² x 14,00 €/m² 518,00 €

Stellplatz TG 1 St. x Ø 110,0 €/St 110,00 €

Inst. Kosten rd. 9,4% des Rohertrags 628,00 €

Mietausfallwagnis psch. 2,0% 133,44 €

entspricht insgesamt -18,9% Bewirtschaftungskosten -1.261,44 €

Jahresreinertrag: rd. **5.411 €**

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:
(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.2) = 15.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist)
15.000 € x 2,75 % = -412,50 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: rd. 4.999 €

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 35 Jahre

Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 22,29

einschl. Abschreibung und 2,75 % Liegenschaftszinssatz

4.999 € x 22,29 = 111.427,71 €

Ertragswert der baulichen Anlagen gem. MEA: rd. 111.428 €

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.2) 15.000 €

126.428 €

vorläufiger Ertragswert: rd. **126.000 €**



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

4.3.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die veränderte Marktlage mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen, die durch ein zurückhaltendes Kaufverhalten infolge höherer Energiepreise, durch gestiegene Zinsen sowie durch erhöhte Baukosten, behördliche Auflagen und Anforderungen gekennzeichnet ist. In diesem Zusammenhang stellt auch die energetische Beschaffenheit des Bewertungsobjekts einen Unsicherheitsfaktor dar. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($126.428 \text{ €} \times 0,95 = 120.107 \text{ €}$)

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 120.107 €

4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Insgesamt befindet sich das Gemeinschaftseigentum der WEG in einem dem Alter entsprechenden ordentlichen 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.

Für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 3 wird für die unter Punkt 3.3 aufgeführten Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung ein Wertabschlag i.H.v. **2.500 €** in Ansatz gebracht.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -2.500 €
(Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)

Sondereigentum Nr. 3: -2.500 €

Gemeinschaftseigentum (anteilg gem. MEA): 0 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3: 117.607 €
rd. 118.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

4.4.1 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 3

Für dieses Vergleichswertverfahren wurden vergleichbare Kauffälle beim zuständigen Gutachterausschuss abgefragt. Es konnten insgesamt 10 Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche zwischen rd. 32 m² und 48 m², Baujahre 1964 - 1974, Verkaufsjahre 2023 - 2025 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mitgeteilt werden.

Vergleichs-Kaufpreise						
Eckdaten des Bewertungsobjektes				Eigentumswohnung		
Wohnfläche des Bewertungsobjektes				37 m ²		
1. Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Kreis Stormarn						
Anzahl der Vergleichsobjekte				10 Eigentumswohnung		
Nr.	Lage / Straße	Vertragsjahr	Bj.	Wohnfl.	Kaufpreis	KP €/m ² Wohnfläche
1	Reinbek, Sandkamp	2023	1973	44 m ²	127.500 €	2.897,73 €/m ² 106,60%
2	Reinbek, Kiefernweg	2023	1972	39 m ²	135.000 €	3.461,54 €/m ² 127,34%
3	Reinbek, Schmiedesberg	2023	1967	34 m ²	110.000 €	3.235,29 €/m ² 119,02%
4	Reinbek, Sandhöhe	2023	1972	45 m ²	115.000 €	2.555,56 €/m ² 94,01%
5	Reinbek, Hamburger Straße	2024	1964	44 m ²	100.000 €	2.272,73 €/m ² 83,61%
6	Reinbek, Hamburger Straße	2024	1966	44 m ²	110.000 €	2.500,00 €/m ² 91,97%
7	Reinbek, Hamburger Straße	2025	1964	44 m ²	145.000 €	3.295,45 €/m ² 121,23%
8	Reinbek, Schmiedesberg	2025	1967	35 m ²	95.000 €	2.714,29 €/m ² 99,85%
9	Reinbek, Sandkamp	2025	1974	32 m ²	40.000 €	1.250,00 €/m ² 45,99%
10	Reinbek, Böge	2025	1973	48 m ²	144.000 €	3.000,00 €/m ² 110,36%
gemittelt (arithmetisches Mittel)				41 m ²	112.150,00 €	2.718,26 €/m ²

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

Die Vergleichskaufpreise stammen aus den Vertragsjahren 2023 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 tlw. Tiefgaragenstellplätze, tlw. Garagenstellplätze, tlw. befestigte Stellplätze und tlw. keine Stellplätze enthalten. Der Gutachterausschuss hat zur Vergleichbarkeit für einen Tiefgaragenstellplatz 13.000 €, für eine Garage 9.000 € und für einen befestigten Stellplatz 2.000 € in Abzug gebracht. Da der Bewertungsgegenstand über einen Tiefgaragenstellplatz verfügt wird gem. den Pauschalwerten des Gutachterausschusses für die Vergleichskaufpreise Nr. 1-7 ein Zuschlag von 13.000 €, für den Vergleichskaufpreis Nr. 9 ein Zuschlag von 4.000 € und für den Vergleichskaufpreis Nr. 10 ein Zuschlag von 11.000 € in Ansatz gebracht.

Die Vergleichskaufpreise liegen tlw. dezentraler als das Bewertungsobjekt. Hierfür wird auf die Vergleichskaufpreise Nr. 1, 2, 4, 9 ein Zuschlag i.H.v. 10 % geschätzt und als angemessen erach-



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

tet. Auf die Vergleichskaufpreise Nr. 5, 6, 7 wird ein Zuschlag i.H.v. 5 % geschätzt und als angemessen erachtet.

Weitere Anpassungen werden aufgrund fehlender Kenntnisse einzelner Wohnungen nicht vorgenommen.

2. modifizierte Vergleichspreise	Vertragsjahr	Bj.	Wohnfl.	Kaufpreis modifiz.	KP €/m ² modifiz. (xi)	
1 Reinbek, Sandkamp	2023	1973	44 m ²	153.250 €	3.482,95 €/m ²	111,84%
2 Reinbek, Kiefernweg	2023	1972	39 m ²	161.500 €	4.141,03 €/m ²	132,97%
3 Reinbek, Schmiedesberg	2023	1967	34 m ²	123.000 €	3.617,65 €/m ²	116,16%
4 Reinbek, Sandhöhe	2023	1972	45 m ²	139.500 €	3.100,00 €/m ²	99,54%
5 Reinbek, Hamburger Straße	2024	1964	44 m ²	118.000 €	2.681,82 €/m ²	86,11%
6 Reinbek, Hamburger Straße	2024	1966	44 m ²	128.500 €	2.920,45 €/m ²	93,78%
7 Reinbek, Hamburger Straße	2025	1964	44 m ²	165.250 €	3.755,68 €/m ²	120,59%
8 Reinbek, Schmiedesberg	2025	1967	35 m ²	95.000 €	2.714,29 €/m ²	87,16%
9 Reinbek, Sandkamp	2025	1974	32 m ²	48.000 €	1.500,00 €/m ²	48,16%
10 Reinbek, Böge	2025	1973	48 m ²	155.000 €	3.229,17 €/m ²	103,69%
modifizierte arithmet. Mittelwerte			41 m²	128.700 €	3.114,30 €/m²	

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 zwei Ausreißer.

3. Ermittlung der Ausreißer (Abweichungen von mehr als 30% über oder unter dem arithmetischen Mittel werden eliminiert)						
arithmetisches Mittel als Tendenzwert					3.114,30 €/m ²	= 100%
Toleranzmaximum					4.048,59 €/m ²	= 130%
Toleranzminimum					2.180,01 €/m ²	= 70%
1 Reinbek, Sandkamp	2023	1973	44 m ²	153.250 €	3.482,95 €/m ²	
2						
3 Reinbek, Schmiedesberg	2023	1967	34 m ²	123.000 €	3.617,65 €/m ²	
4 Reinbek, Sandhöhe	2023	1972	45 m ²	139.500 €	3.100,00 €/m ²	
5 Reinbek, Hamburger Straße	2024	1964	44 m ²	118.000 €	2.681,82 €/m ²	
6 Reinbek, Hamburger Straße	2024	1966	44 m ²	128.500 €	2.920,45 €/m ²	
7 Reinbek, Hamburger Straße	2025	1964	44 m ²	165.250 €	3.755,68 €/m ²	
8 Reinbek, Schmiedesberg	2025	1967	35 m ²	95.000 €	2.714,29 €/m ²	
9						
10 Reinbek, Böge	2025	1973	48 m ²	155.000 €	3.229,17 €/m ²	
bereinigtes arithmet. Mittel, ohne Ausreißer rd.			42 m²	134.688 €	3.188 €/m²	
Zahl anrechenbarer Vergleichswerte, ohne Ausreißer						8

Standardabweichung:

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

n= Anzahl der Stichproben, hier: 8

(n-1)= Anzahl der Stichproben – 1, hier: 7

Mittelwert: 3.188 €/m²

Nr.	xi	Mittelwert	(xi - Mittelwert) ²
1	(3482,95 € - 3188 €) ²	=	86.995,50 €
2			
3	(3617,65 € - 3188 €) ²	=	184.599,12 €
4	(3100 € - 3188 €) ²	=	7.744,00 €
5	(2681,82 € - 3188 €) ²	=	256.218,19 €
6	(2920,45 € - 3188 €) ²	=	71.583,00 €
7	(3755,68 € - 3188 €) ²	=	322.260,58 €
8	(2714,29 € - 3188 €) ²	=	224.401,16 €
9			
10	(3229,17 € - 3188 €) ²	=	1.694,97 €
	Summe =		1.155.496,52 €
			rd. 1.155.497 €

$$S_x = \sqrt{\frac{1.155.497 \text{ €}}{7}} = +/- 406,29 \text{ rd. } 406$$

$$\text{Variationskoeffizient} = \frac{S_x}{\text{Mittelwert}} = \frac{406}{3.188 \text{ €/m}^2} = 0,127 \text{ entsprechend rd. } 12,70\%$$

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 ordentlichen 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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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

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

$$= \frac{1,86 \cdot 406}{\sqrt{8}} = \text{rd. } 271 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite des Vertrauensbereichs: 3.188 €/m² +/- 271 €/m²

= 2.917 €/m² - 3.459 €/m² Wohnfläche

bzw. 107.929 € - 127.983 € als Gesamtwert bei 37 m² Wohnfläche.

Der arithmetische Mittelwert beträgt: 117.956 €

Der Vergleichswert beträgt rd. 118.000 €

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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:	15.000 €
Ertragswert:	118.000 €
Vergleichswert:	118.000 €
gewichtetes Ergebnis:	118.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) betreffend den 4.182/100.000 tel Miteigentumsanteil (MEA) an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Wohnung nebst Keller-raum Nr. 3 sowie Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 3

Gemarkung Reinbek, Flur 005, Flurstück(e) 8/9

wird zum Wertermittlungstichtag 08.01.2026 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit

118.000 €

in Worten: **Einhundertachtzehntausend EURO** geschätzt.

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 21. Januar 2026

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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)

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, 2348)

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung (2)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Ausschnitt Bebauungsplan (1)
Anlage D	Energieausweis (5)
Anlage E	Übersichtsplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten (5)
Anlage F	Objektfotos (9)
Insgesamt 6 Anlagen mit 23 Seiten.	

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

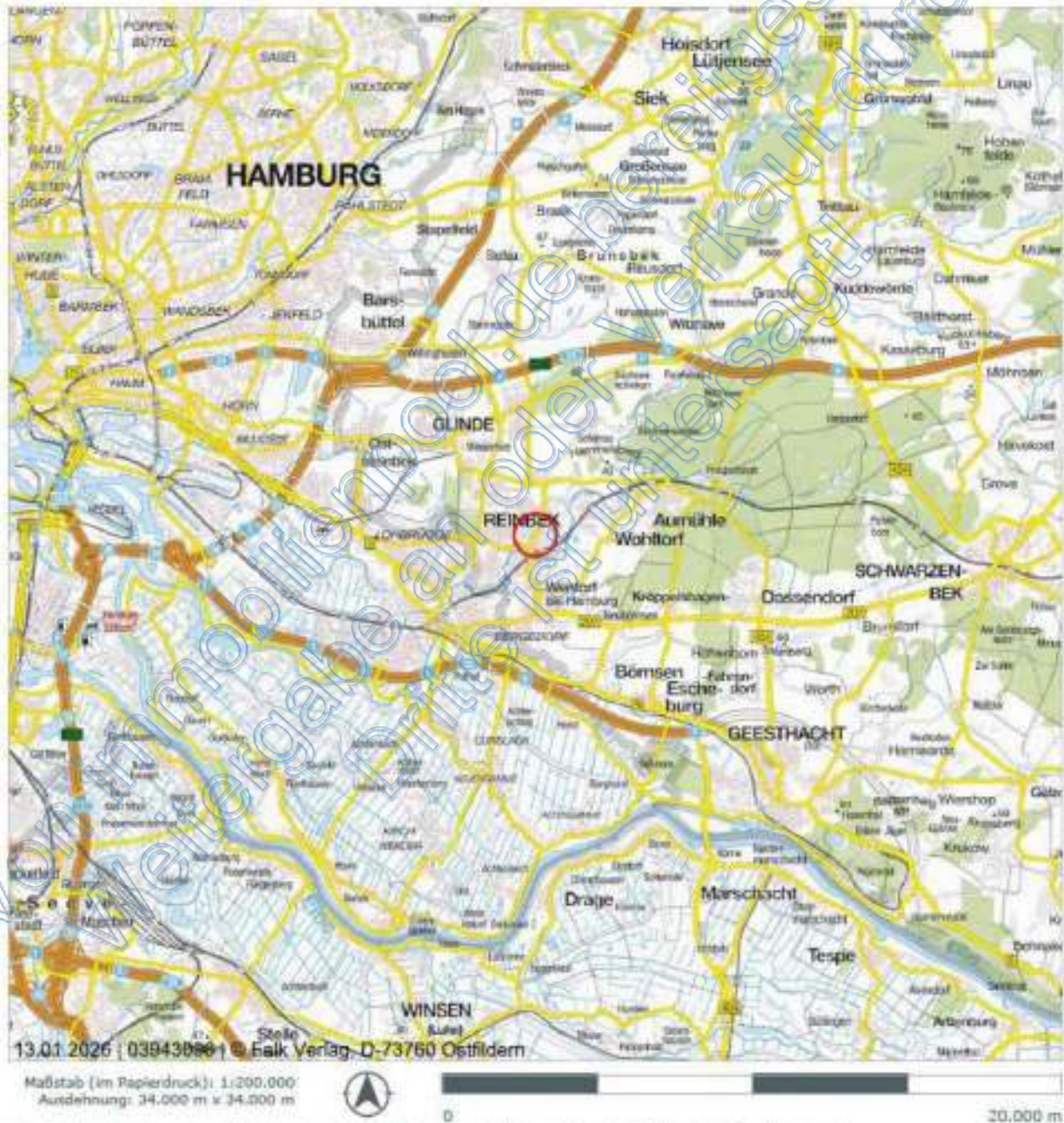
Anlage A - Kartografische Darstellung

Übersichtskarte MairDumont

21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 B



Geoport



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

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, 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

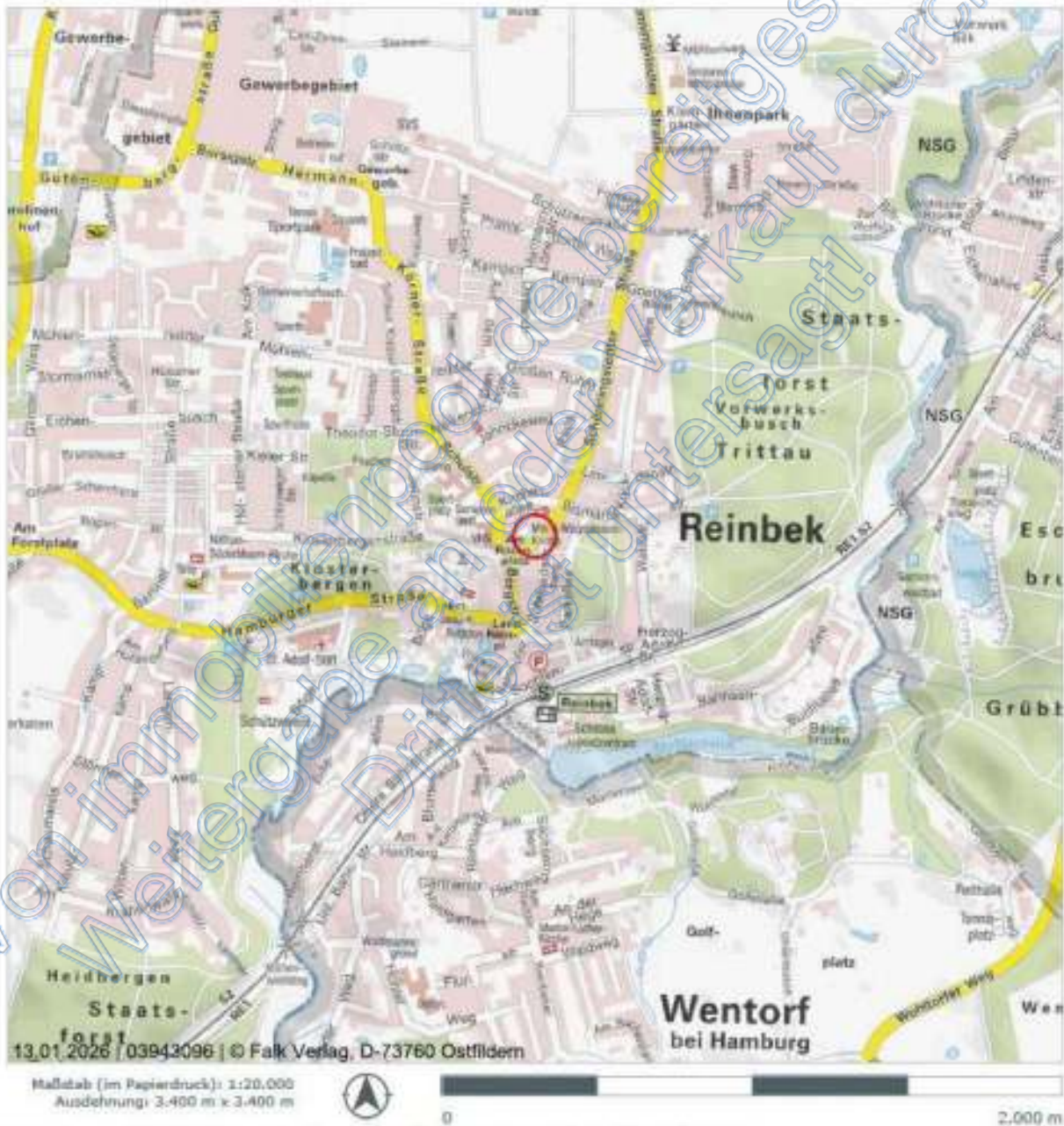
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Regionalkarte MairDumont

21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 B



Geoport



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 Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 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

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Anlage C - Ausschnitt Bebauungsplan (ohne Maßstab)

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

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Reinbek für das Gebiet "nördliche Stadtmitte"



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

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

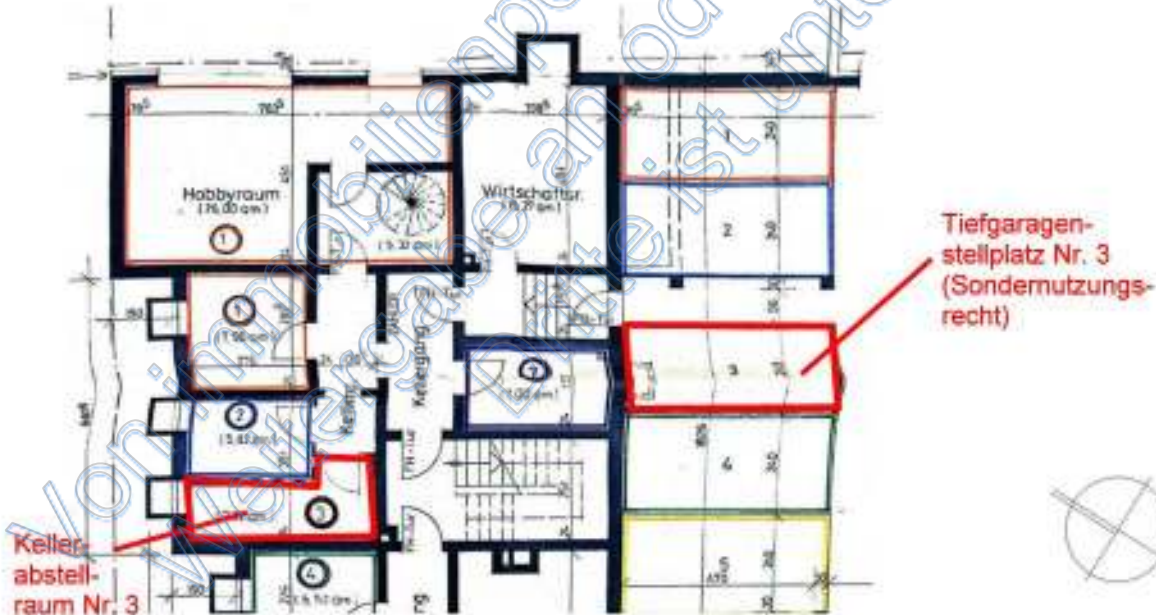


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322



Grundriss Kellergeschoss Haus 1 (Schönningstedter Str. 3 b) und Haus 2 (Nr. 3 a) mit Tiefgarage

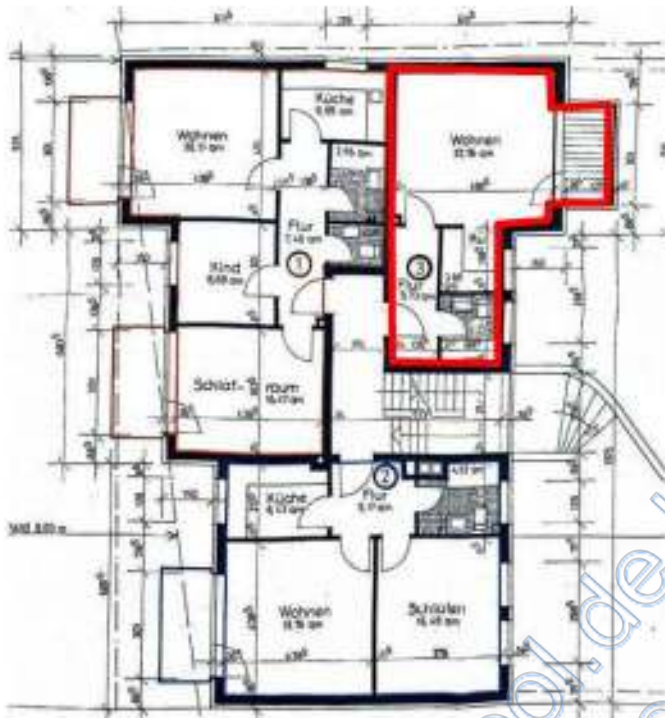


Ausschnitt Grundriss Kellergeschoss Haus 1 (Schönningstedter Str. 3 b) mit Kellerabstellraum Nr. 3 zugehörig zum Wohnungseigentum Nr. 3 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 (Sondernutzungsrecht zugehörig zum Wohnungseigentum Nr. 3)

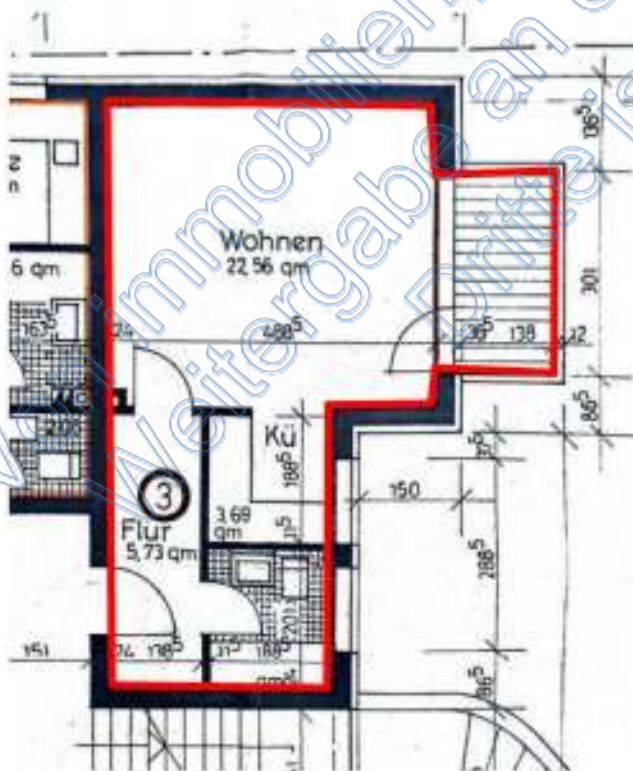


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322



Grundriss Erdgeschoss Haus 1 (Schönningstedter Str. 3 b) mit Wohnungseigentum Nr. 3



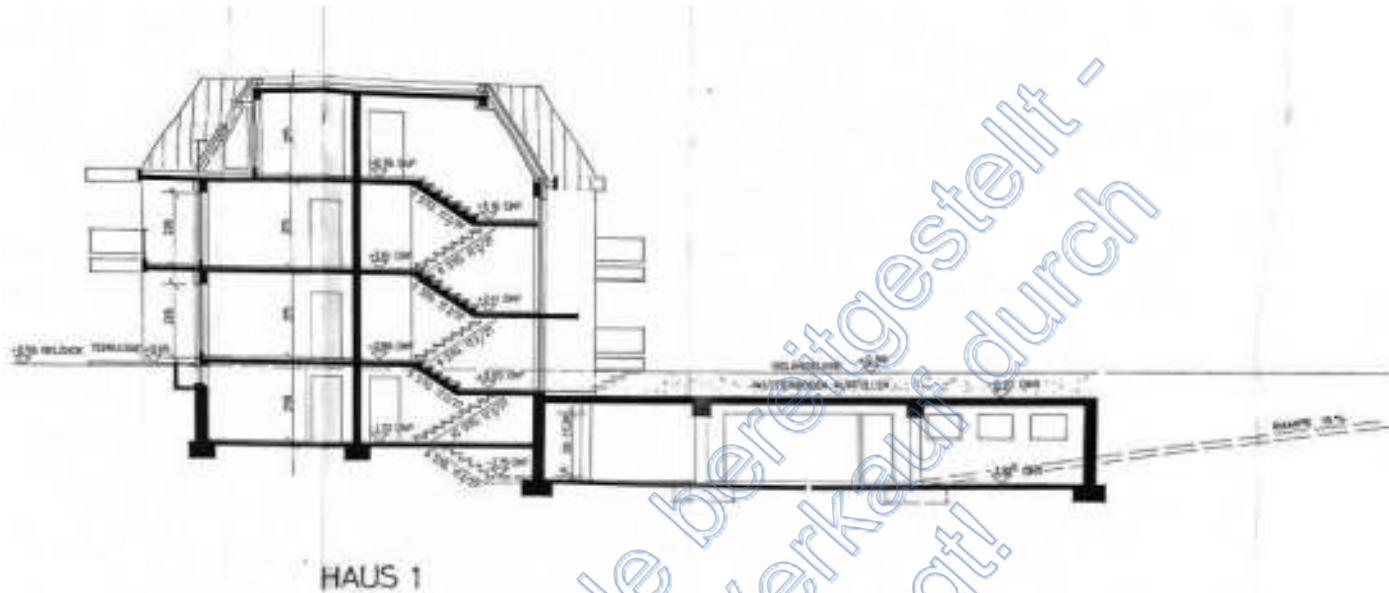
Grundriss Wohnungseigentum Nr. 3 (EG, Schönningstedter Str. 3b)





Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322



Schnitt Schönningstedter Str. 3 b (Haus 1) mit Tiefgarage

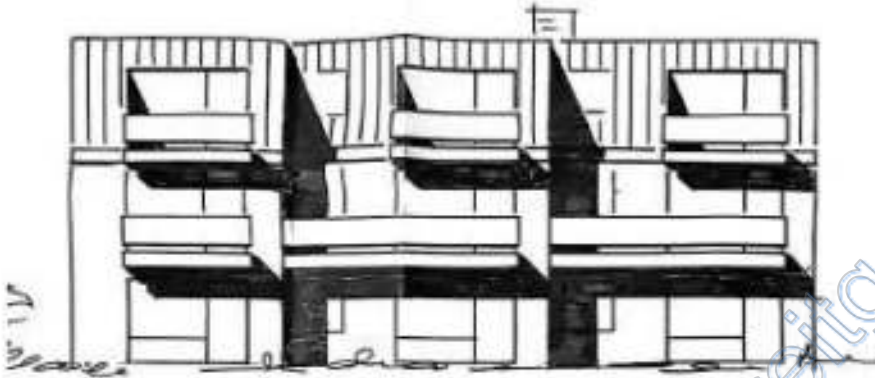


Eingangs-/ Südostansicht Schönningstedter Str. 3 b (Haus 1) mit Wohnungseigentum Nr. 3

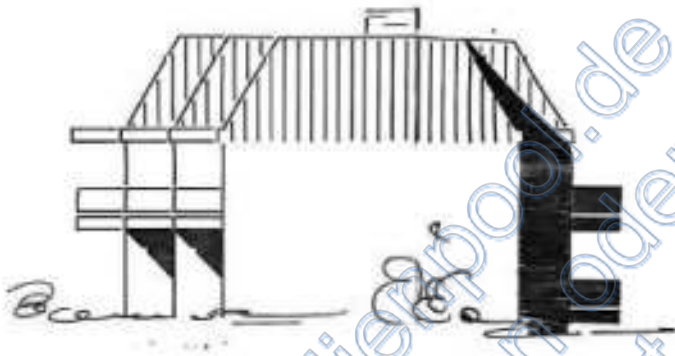


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

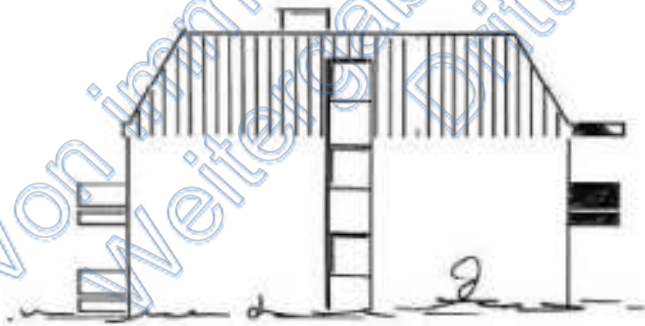
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322



Rück- / Nordwestansicht Schönningstedter Str. 3 b (Haus 1)



Giebel- / Südwestansicht Schönningstedter Str. 3 b (Haus 1)



Giebel- / Nordostansicht Schönningstedter Str. 3 b (Haus 1)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
weitergabe an dritter ist untersagt!



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Anlage F - Objektfotos vom 10.12.2025 (Außenaufnahmen) und 08.01.2026 (Innenaufnahmen)



Straßenansicht Schönningstedter Straße mit
Bewertungsobjekt

Blick Richtung Nordosten



Straßenansicht Schönningstedter Straße mit
Bewertungsobjekt und Zufahrt zur Tiefgarage

Blick Richtung
Südwesten

Von immobilienpost.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oler Verkehrsbüro ist untersagt!



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322



Schönningstedter Str. 3 a / Durchgang zur Schönningstedter Str. 3 b Blick Richtung Nordwesten



Eingangsansicht Schönningstedter Str. 3 b mit Wohnungseigentum Nr. 3 Blick Richtung Nordwesten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322



Häuser Schönningstedter Str. 3 a und 3 b
(Nr. 3b vorn; rechts im Bild)

Blick Richtung Süden



Schönningstedter Str. 3 b mit
Wohnungseigentum Nr. 3

Blick Richtung Nordwesten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322



Eingangstür Schönningstedter Str. 3 b

Blick Richtung
Nordwesten



Innenansicht
Schönningstedter Str. 3 b

Treppenhaus exemplarisch



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322



Innenansicht
Schönningstedter Str. 3 b

Treppenhausflur mit Eingang zum
Wohnungseigentum Nr. 3



Innenansicht
Wohnungseigentum Nr. 3

Flur

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322



Innenansicht
Wohnungseigentum Nr. 3

Küche



Innenansicht
Wohnungseigentum Nr. 3

Bad

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322

Innenansicht
Wohnungseigentum Nr. 3

Zimmer

Innenansicht
Wohnungseigentum Nr. 3

Zimmer, Blick zur
Terrasse

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 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322



Innenansicht KG
Schönningstedter Str. 3 b

Kellerflur

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

Innenansicht KG

Kellerraum zugehörig zum
Wohnungseigentum Nr. 3



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 4.182/100.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Reinbek, Schönningstedter Str. 3 a + b, Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 2322



Innenansicht Tiefgarage

Tiefgaragenstellplatz Nr. 3
(Sondernutzungsrecht
zugehörig zum Wohnungseigentum Nr. 3)



Innenansicht Tiefgarage

Zustand Tiefgaragenwand