

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

2. Oktober 2025
AZ 2 K 8/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend den 137/1.000 tel Miteigentumsanteil (MEA)
an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 6 bezeichneten Wohnung
nebst Kellerraum Nr. 6 und Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 6



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025:

296.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	04.09.2025
Ortsbesichtigung	04.09.2025
Grundstücksdaten	Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386 Gemarkung Wentorf, Flur: 005 ; Flurstück(e): 59/84, 59/187 Größe insgesamt: 991 m ² , 137/1.000 tel MEA daran
postal. Anschrift	21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15
Eigentümer	aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
Nutzer	Der Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 6) wird gemäß Adressangabe des Schuldners im Beschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens eigengenutzt. Gem. telefonischer Auskunft der WEG-Verwaltung ist das zu bewertende Wohnungseigentum jedoch seit ca. mindestens einem Jahr unbewohnt. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.
Objektbeschreibung	<p>Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung (Sondereigentum Nr. 6) im Obergeschoss eines nach WEG geteilten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung besteht aus drei Zimmern, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur und Balkon nebst Kellerabstellraum Nr. 6 und Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 6 im Freien.</p> <p>Die Eigentümergemeinschaft besteht gemäß Teilungserklärung vom 11.11.1999 insgesamt aus 8 Wohneinheiten. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabstellraum sowie das alleinige Nutzungsrecht (Sondernutzungsrecht) an einem Kfz-Stellplatz im Freien.</p> <p>Das vollunterkellerte, zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss wurde ca. 2000 in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade ist tlw. mit einem roten Verblendstein versehen, tlw. mit Wärmedämmverbundsystem verputzt. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Das flachgeneigte Walmdach ist mit Betondachsteinen eingedeckt.</p> <p>Die Wohnfläche beträgt gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte und grob überschlägiger Überprüfung anhand der vorhandenen Planun-</p>



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

terlagen rd. 79 m². Der zugehörige Kellerabstellraum hat eine Nutzfläche von rd. 16 m².

Ausstattung:

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt gem. Auskunft der WEG-Verwaltung über Fernwärme. Sanitäre Anlagen insgesamt in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte (Bad mit Badewanne und innenliegendes Gäste-WC), Einbauküche in durchschnittlicher bis einfacher Ausstattung und Qualität.

Hausgeld / Instandhaltungsrücklage

Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung per Email vom 17.07.2025 beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft zum 31.12.2024 auf 23.835,99 €. Die derzeitige Höhe des Hausgeldes beträgt gem. Angabe der WEG-Verwaltung für die zu bewertende Einheit zzt. monatlich insgesamt 429,58 €, davon entfallen 80,00 € auf die Erhaltungsrücklage. Es wird angenommen, dass eine Sonderumlage für die Sanierung des Gemeinschaftseigentums notwendig wird.

Allgemeinbeurteilung

Insgesamt macht das Gemeinschaftseigentum einen überwiegend ordentlichen, gepflegten Eindruck. Allerdings sind diverse Mängel an Fassade und Dachterrassen vorhanden und der WEG-Verwaltung bekannt. Das zu bewertende Wohnungseigentum (Sondereigentum Nr. 6) befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Es sind tlw. starke Verfärbungen und Schimmelbefall im Wand- und Deckenbereich sowie der Fenster vorhanden.

Ermittelte Werte

Bodenwertanteil gem. MEA:	76.000 €
Ertragswert:	290.000 €
Vergleichswert:	305.000 €
gewichtetes Ergebnis:	296.000 €

Verkehrswert (Marktwert): 296.000 €

Dieses Gutachten enthält 46 Seiten und 8 Anlagen mit 26 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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	12
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1 Grundbuchliche Belange	12
2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umlegungs- 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	24
3.3 Zustand	24
3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	26
3.5 Wohngeld / Instandhaltungsrücklage	27
3.6 Protokolle der Eigentümerversammlungen / Infos der WEG-Verwaltung	27
4 Verkehrswertermittlung	28
4.1 Auswahl Wertermittlungsverfahren	29
4.2 Bodenwertermittlung	30
4.3 Ertragswertermittlung	32
4.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 6	33
4.3.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	36
4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
4.4 Vergleichswertverfahren	38
4.4.1 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 6	39
4.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
4.5 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	43
4.6 Verkehrswert (Marktwert)	44
5 Literaturverzeichnis	45
6 Verzeichnis der Anlagen	46



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Für das Bewertungsobjekt liegt in der Bauakte des Kreises Ratzeburg eine Baugenehmigung vor vom 02.09.1999 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen und 8 Kfz-Stellplätzen nebst gestempelten Planunterlagen sowie Baubeginnsanzeige vom 14.09.1999, Rohbaufertigstellungsanzeige vom 10.01.2000 und abschließende Fertigstellungsanzeige vom 08.05.2000.

Für das Bewertungsobjekt liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.10.1999 vor nebst gestempelten Aufteilungsplänen.

Die Eigentümergemeinschaft besteht gemäß Teilungserklärung vom 11.11.1999 insgesamt aus 8 Wohneinheiten. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabstellraum. Außerdem gehört, gem. Teilungserklärung, zu jeder Wohnung das alleinige Nutzungsrecht (Sondernutzungsrecht) an einem Kfz-Stellplatz.

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 soweit nicht anders beschrieben.

Bei der Beschreibung der Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes handelt es sich um eine Zustandsbeschreibung auf Grundlage der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme am Besichtigungstermin am 04.09.2025. In dieser Wertermittlung wird das Wohnungseigentum Nr. 6 bewertet. Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wohnungseigentum Nr. 6 und tlw. das Gemeinschaftseigentum besichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der angetroffene Zustand des Wertermittlungsobjektes bei der Ortsbesichtigung auch den tatsächlichen Eigenschaften/Zustand am Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätstichtag entspricht.

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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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 Architektenaufmass 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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Reinbek
Parkallee 6
21465 Reinbek

Eigentümer: aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Auftrag erhalten am: 12. Mai 2025

Grund der
Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch
einschlägige Fachliteratur
Wertermittlungsrichtlinien
Wertermittlungsverordnung
Grundbuchauszug tlw.
Teilungserklärung vom 11.11.1999
Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne vom
04.10.1999
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
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 zu
ständigen 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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Wertermittlungstichtag: 04.09.2025

Qualitätstichtag: 04.09.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 04.09.2025

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Einwurfeinschreiben vom 19.06.2025 vom Ortsbesichtigungstermin am 10.07.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin war keiner der Beteiligten oder deren Vertreter anwesend, so dass keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts an diesem Termin stattfinden konnte. Mit Einwurfeinschreiben vom 06.08.2025 wurden die Parteien über einen zweiten Ortsbesichtigungstermin am 04.09.2025 in Kenntnis gesetzt. An diesem Termin konnte das Sondereigentum Nr. 6 und tlw. das Gemeinschaftseigentum besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Unterzeichner
der Zwangsverwalter (am 2. Ortsbesichtigungstermin)

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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Wentorf bei Hamburg
(ca. 13.467 Einwohner)

Kreis: Herzogtum Lauenburg
(ca. 206.262 Einwohner)

Bundesland: Schleswig-Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 30.09.2024

Lage: Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg liegt im südwestlichen Teil des Kreises Herzogtum Lauenburg des Bundeslandes Schleswig-Holstein und gehört zur Metropolregion Hamburg. Wentorf grenzt im Süden und Westen an die Hansestadt Hamburg, Stadtteil Bergedorf, im Norden an die zum Kreis Stormarn gehörende Stadt Reinbek und im Osten an die Gemeinden Wohltorf und Börsen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1 km südwestlich des Zentrums von Wentorf, die Grenze zum Hamburger Stadtgebiet verläuft ca. 500 m (Luftlinie) westlich des Bewertungsobjekts.

- als Wohnlage geeignet
- als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld ist durch Wohnnutzung geprägt. Tlw. durch zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit Staffelgeschossen, tlw. durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Ca. 150 m östlich des Bewertungsobjekts befindet sich eine Kindertagesstätte, eine Sporthalle, eine öffentliche Grünanlage und Spielplatz.

Immissionen: Es konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen, über die Ortsüblichkeit hinausgehend, am Tag der Ortsbesichtigung festgestellt werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Infrastruktur: Kindertagesstätten, Grund- sowie weiterführende Schulen in Wentorf und den umliegenden Gemeinden vorhanden; diverse Sport-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in Wentorf und Umgebung gegeben, u.a. mit dem Sachsenwald sowie dem Golfclub Wentorf-Reinbek und einem umfangreichen Angebot in der nahe gelegenen Hansestadt Hamburg.

Geschäfte für den täglichen Bedarf: in ca. 750 m zu erreichen

Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel, Entfernungen: Die Autobahn A 25, Anschlussstelle „Curslack“, ist in ca. 4 km in südlicher Richtung (Verbindung Autobahndreieck HH Süd-Ost über Bergedorf nach Geesthacht) zu erreichen, die Autobahnananschlussstelle Reinbek der A 24 (Hamburg - Berlin) ist in ca. 12 km in nördlicher Richtung zu erreichen. Die A 1 (Hamburg - Lübeck) ist in ca. 10 km in nordwestlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle "Hamburg Billstedt")

Die Hamburger Innenstadt ist ca. 20 km, der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ca. 25 km entfernt.

Wentorf ist an das ÖPNV-Netz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) angeschlossen, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man in ca. 40 Minuten die Hamburger Innenstadt, mit dem PKW erreicht man die Hamburger Innenstadt in ca. 30 Minuten Fahrzeit.

- Bushaltestelle ca. 400 m entfernt
- Bahnhof S-Bahn Reinbek ca. 3 km entfernt

2.2 Gestalt und Form

Topographische Grundstückslage: eben

Straßenfront:	Flurstück 59/84:	Wohnhausgrundstück ca. 20 m (An der Wache) ca. 38 m (Wendenweg)
	Flurstück 59/187:	Stellplatzfläche ca. 9 m



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Abmessungen:	Flurstück 59/84:	i. M. ca. 28 m x 35 m
Grundstück b/t:	Flurstück 59/187:	ca. 9 m x 5 m

Grundstücksform: annähernd rechteckig (Flurstück 59/84) bzw. rechteckig (Flurstück 59/84)

Grundstücksgröße insgesamt: 991 m² (daran anteilig 137/1.000 MEA)

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart: Die Straße "An der Wache" sowie der "Wendenweg" sind Wohnstraßen mit Anliegerverkehr. Der Wendenweg ist als Spielstraße ausgewiesen.

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- Fahrbahn geteert ("An der Wache")
- Fahrbahn mit Betonsteinpflaster ("Wendenweg")
- beidseitig Gehwege ("An der Wache")
- keine Gehwege ("Wendenweg")
- Parken am Straßenrand möglich bzw. Parkbuchten vorhanden

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Telefon
- Kanalanschluss
- Fernwärmanschluss (gem. ungeprüfter Angabe der WEG - Verwaltung)

Grenzverhältnisse: keine Grenzbebauung vorhanden

Nachbarliche Gemeinsamkeiten: Bewuchs / Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386 (Ausdruck vom 12.05.2025) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

137/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Wentorf, Flur 005, Flurstück 59/84
Gebäude- und Freifläche, An der Wache 15,
Größe: 948 m²

Gemarkung Wentorf, Flur 005, Flurstück 59/187
Verkehrsfläche, An der Wache,
Größe: 43 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Obergeschoss nebst Kellerraum).

Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an dem im Lageplan mit derselben Nummer bezeichneten, hellblau umrandeten Kfz-Stellplatz zugeordnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Wentorf Blatt 3381 bis 3388); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des Sondernutzungsrechts Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11.11.1999; von Wentorf Blatt 2993 übertragen; eingetragen am 16.02.2000.

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1: aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 2 K 8/24); eingetragen am 01.04.2025.

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 2 L 2/24); eingetragen am 01.04.2025.

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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.06.2025 des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz, ist im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsgrundstück folgende Baulast eingetragen:
	Baulastenverzeichnis von Wentorf b. Hbg., Baulastenblatt-Nr.: 95: Lfd. Nr. 1: Die im Lageplan (s. Anlage dieses Verkehrswertgutachtens) besonders gekennzeichnete Fläche steht für die Herstellung von 2 Stellplätzen, ihre Benutzung durch Kraftfahrzeuge zu Gunsten des Grundstückes Wentorf b. Hbg., An der Wache 15, Gemarkung Wentorf b. Hbg., Flur 5, Flst. 59/84, auf dem Grundstück in Wentorf b. Hbg., An der Wache o. Nr., Gemarkung Wentorf b. Hbg., Flur 5, Flurstück 59/161 (Anmerkung: jetzt Flurstück 59/187) in einer Größe von ca. 43 m ² , jederzeit und uneingeschränkt im öffentlich-rechtlichen Sinne zur Verfügung. Eingetragen am 23.09.1999; aufgrund der Eintragungsverfügung vom 22.09.1999.
Anmerkung:	Bei der eingetragenen Baulast handelt es sich um eine Stellplatzbaulast zugunsten des Flurstücks 59/84 zulasten des Flurstücks 59/187. Diese diente dem Stellplatznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das auf dem Flurstück 59/84 errichtete Mehrfamilienhaus. Ohne die Eintragung wäre eine bauordnungsrechtliche Genehmigung des Vorhabens nicht möglich gewesen. Da beide Flurstücke zum Bewertungsgegenstand gehören und eine wirtschaftliche Einheit bilden, ist die vorhandene Baulasteintragung als wertneutral zu bewerten.
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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächen-nutzungsplan:

Wohnen (W)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Auskunft per Email der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, Fachbereich Bauen und Entwicklung, vom 04.06.2025, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 "An der Wache/Sachsenring/Sandweg/Eulenkamp/Höppnerallee", in Kraft getreten am 17.10.2001, Ausweisung Teilgebiet 3, mit u. a. folgenden Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundfläche: 150 m²
- II Vollgeschosse
- Traufhöhe TH: 6,00 m
- Firsthöhe FH: 8,0 m

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

nicht vorhanden

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anlieger-/Straßenbaubeiträge

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, Fachbereich Bauen und Entwicklung, vom 31.07.2025 liegt das Bewertungsgrundstück an einer öffentlichen Straße, die bereits endgültig hergestellt ist. Erschließungskosten werden nicht mehr erhoben.

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. 6) wird gemäß Adressangabe des Schuldners im Beschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens eigengenutzt. Gem. telefonischer Auskunft der WEG-Verwaltung ist das zu bewertende Wohnungseigentum jedoch seit ca. mindestens einem Jahr unbewohnt. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.

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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten

- zweigeschossig
- Staffelgeschoss
- flachgeneigtes Walmdach
- unterkellert
- Dreispänner bzw. Zweispänner im Staffelgeschoss

Die Eigentümergemeinschaft besteht gemäß Teilungserklärung vom 11.11.1999 insgesamt aus 8 Wohneinheiten. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabstellraum. Außerdem gehört, gem. Teilungserklärung, zu jeder Wohnung das alleinige Nutzungsrecht (Sondernutzungsrecht) an einem Kfz-Stellplatz.

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung nebst Kellerabstellraum (Sondereigentum Nr. 6) im Obergeschoss rechts. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 6 besteht aus drei Zimmern, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur und Balkon. Außerdem gehört, gem. Teilungserklärung, zu der Wohnung das Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz im Freien, ebenfalls mit Nr. 6 gekennzeichnet.

Bei zwei der zur WEG gehörenden Wohnungseigentumseinheiten befindet sich der dazugehörige Kfz-Stellplatz auf einem ca. 50 m entfernt gelegenen Flurstück (59/187), welches auch zum Bewertungsgrundstück gehört.

Baujahr: ca. 2000

Modernisierungen/
Erweiterungen: Soweit ersichtlich wurden in den letzten Jahren keine wesentlichen Modernisierungen, über die übliche Instandhaltung hinaus, durchgeführt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde zu legen. 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 der Gebäudeart und Bauweise sowie Ausstattungsstandard mit 80 Jahren angenommen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (etwa 80 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter ($2025 - 2000 = 25$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 55 Jahren.

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre), dem angenommenen Modernisierungsgrad und dem Gebäudealter (25 Jahre) ergibt sich gem. vorstehender Tabelle keine Änderung der Restnutzungsdauer.

Somit wird für das Bewertungsobjekt, in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre), dem Baujahr sowie der Restnutzungsdauer von 55 Jahren ein Gebäudealter von 25 Jahren angenommen.

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

3.1.2 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen

(siehe Wohnflächenberechnung in der Anlage zu diesem Gutachten)

Wohnungseigentum Nr. 6

rd. 79 m²

Die Wohnfläche für die zu bewertende Wohnung Nr. 6 wurde der Wohnflächenberechnung vom 11.06.1999 aus der Bauakte entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte überschlägig überprüft und plausibilisiert und für diese Wertermittlung als richtig unterstellt.

Der zum Sondereigentum Nr. 6 zugehörige Kellerabstellraum hat, gem. Planunterlagen aus der Bauakte, eine Nutzfläche von rd. 16 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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

3.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Stahlbeton
Kellerwände:	36,5 cm Kalksandstein Mauerwerk
Umfassungswände/ Außenverkleidung:	Innenputz, Kalksandsteinmauerwerk (d = 15 cm bzw. 24 cm), Kerndämmung (d = 8 cm), Luftschicht (d = 4 cm), roter Verblendstein (d = 11,5 cm), tlw. Wärmedämmverbundsystem mit Außen- putz (weiß); Staffelgeschoss: Innenputz, Kalksandsteinmauerwerk (d = 17,5 cm bzw. 24 cm), Wärmedämmverbundsystem mit Außenputz (weiß)
Sockel:	wie Fassade
Innenwände:	Wohnungs- und Treppenhaustrennwände: Kalksandsteinmauerwerk (d = 30 cm) tragende und aussteifende Wände: Kalksandsteinmauerwerk nicht tragende Wände: Kalksandsteinmauerwerk Porenbeton/Gipskarton
Geschossdecken:	Kellerdecke: Stahlbetondecke, 6 cm Ausgleichsdämmung, 3 cm Trittschalldämmung, 5 cm Zementestrich Wohnungstrenndecken: Stahlbetondecke (d = 18 cm bzw. 20 cm), 4 cm Ausgleichsdämmung, 3 cm Trittschalldämmung, 5 cm Zementestrich Decke unter nicht ausgebautem Spitzboden: Gipskartonplatten mit Unterkonstruktion, Sparren/Deckenbalken mit zwischenliegender Dämmung
Treppen:	Stahlbeton mit Betonwerksteinbelag o.ä.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Fußböden:	Gemeinschaftseigentum:	Treppenhaus mit Betonwerksteinplatten o.ä., im Keller Beton und Fliesen
	Sondereigentum Nr. 6:	überwiegend Fliesen und Laminatboden bzw. Parket Balkon mit Betonboden
Innenansichten:	Gemeinschaftseigentum:	Treppenhaus tapeziert mit Anstrich, Keller tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Beton / Mauerwerk gestrichen
	Sondereigentum Nr. 6:	Wand- und Deckenflächen mit Raufasertapeten und Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung	
	Sohlbänke:	Aluminium, tlw. Klinker
	Fensterbänke:	Steinplatten o.ä.
	Rolläden:	keine Rolläden im Bereich des Sondereigentums Nr. 6
Türen:	Hauseingangstür:	Kunststofftürelement mit Isolierverglasung
	Wohnungseingangstür zum Sondereigentum Nr. 6:	glatte weiße Tür mit Türspion
	Innentüren Sondereigentum Nr. 6:	glatte weiße Türen
	Innentüren KG:	s.o., tlw. Metalltüren
Elektroinstallation:	Klingel- und Gegensprechanlage vorhanden, durchschnittliche Ausstattung	



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Sanitäre Installation:	Sondereigentum Nr. 6:
	Bad:
	- WC
	- Badewanne
	- Waschbecken
	Gäste-WC:
	- WC
	- Handwaschbecken
	Ausstattung:
	Durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, weiße Wandfliesen mit Bordüre, Bad mit natürlicher Entlüftung, Gäste-WC (innenliegend) mit Zwangsentlüftung.
Küchenausstattung:	Sondereigentum Nr. 6: Einbauküche in durchschnittlicher bis einfacher Ausstattung und Qualität, weiße Fronten, Baujahr ca. 2000
Heizung:	Fernwärme gem. telefonischer Auskunft der WEG-Verwaltung, Wärmeabgabe im Sondereigentum Nr. 6 über Fußbodenheizung, tlw. über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Handtuchheizkörper im Bad.
Warmwasserversorgung:	zentral
Aufzug:	nicht vorhanden
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	flachgeneigtes Walmdach, Flachdach im Bereich der Dachterrasse (Rücksprung Staffelgeschoss)
Dacheindeckung:	Betondachstein, Flachdach vermutlich mit Bitumenabdichtung o.ä.
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Eingangsüberdachung
- Balkone, Dachterrassen
- im Kellergeschoss: Waschmaschinenanschluss mit eigenem Stromzähler je Wohnung und weiterer Stromanschluss je Wohnung im Trockenraum
- Markise Sondereigentum Nr. 6

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, baujahrestypisch

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

Bauschäden und -mängel: Zum Wertermittlungstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin sind folgende wesentlichen Bauschäden / -mängel und unterl. Instandhaltungsmaßnahmen erkennbar:

Gemeinschaftseigentum:

- Holzdachunterschlage überholungsbedürftig
- tlw. schwarze Verfärbungen und Farbablösungen an der Fassade (WDVS), tlw. Ausblühungen am Klinkermauerwerk des Sockels vorhanden, tlw. Fugenschäden im Fenstersturzbereich, Farbablösungen Balkonplatte 1.OG
- Die Zinkabdeckung (im Stoßbereich) vor der Balkontür Wohnungseigentum Nr. 6 ist mit Klebeband provisorisch abgedichtet
- diverse kleinere Farb- und Putzablösungen sowie Verfärbungen im Sockelbereich der Kellerwände innen

Für die Balkone werden gemäß telefonischer Auskunft der WEG-Verwaltung vom 05.08.2025 zzt. Angebote für die Sanierung eingeholt.

Gem. seitens der WEG-Verwaltung vorgelegter Kostenübersicht eines Architekten vom 01.09.2025 sind folgende Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum erforderlich:

- Sanierung der Fassade WDVS
- Fenstererneuerung
- Sanierung Dachterrasse und Fensteranschlüsse Balkone 1.OG



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Sondereigentum Nr. 6:

- aufgequollener Parkettboden im Bereich der Balkontür
- schwarze Verfärbungen / Schimmelbefall der Kunststofffenster und Fensterlaibungen von innen
- diverse braune Verfärbungen an den Wand-/Deckenflächen überwiegend im Bereich der Außenwände, insbesondere massive Verfärbungen im Bad
- tlw. Rissbildungen im Mauerwerk der Außenwände innen
- Verfärbungen im Sockelbereich an der Wandecke „Abstellnis“ zum Flur

Hinweis:

Gem. Angabe der WEG-Verwaltung kam es durch ein defektes Fallrohr im Bereich des Balkons der Wohneinheit Nr. 6 zu einer Überschwemmung des Balkons und dadurch wohl auch zur Durchfeuchtung der Balkonplatte sowie des angrenzenden Wand-/Fassadenbereichs.

Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass die Schäden im Sondereigentum Nr. 6 Folgeschäden aufgrund der Schäden im Gemeinschaftseigentum sind.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

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. Für diese Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Energieausweis:

Es wurde seitens der WEG-Verwaltung ein Energieausweis vom 25.08.2017 (gültig bis zum 24.08.2027) entsprechend der Energieeinsparverordnung EnEV vom 18.11.2013 vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes beträgt demgemäß 83,1 kWh/(m² a). Dieser Wert liegt zwischen den Vergleichswerten von MFH Neubau bis Durchschnitt Wohngebäudebestand. Gemäß telefonischer Auskunft der WEG-Verwaltung verfügt das Gebäude inzwischen über Fernwärme.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Allgemeinbeurteilung: Insgesamt macht das Gemeinschaftseigentum einen überwiegend ordentlichen, gepflegten Eindruck. Allerdings sind diverse Mängel an Fassade und Dachterrassen vorhanden und der WEG-Verwaltung bekannt. Das zu bewertende Wohnungseigentum (Sondereigentum Nr. 6) befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Es sind tlw. starke Verfärbungen und Schimmelbefall im Wand- und Deckenbereich sowie der Fenster vorhanden.

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

- **Nebengebäude:** keine
- **Außenanlagen:**
 - Kanalanschluss
 - massive Mülltonnenbox
 - freistehende Briefkastenanlage
 - Zuwegungen, Zufahrt, Stellplatzflächen mit Betonstein
 - Rasenflächen, tlw. Hecken/Bewuchs, Gartenanlagen
- **Einfriedung:**
 - Hecken / Bewuchs



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

3.5 Wohngeld / Instandhaltungsrücklage

Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung per Email vom 17.07.2025 beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft zum 31.12.2024 auf 23.835,99 €. Die derzeitige Höhe des Hausgeldes beträgt gem. Angabe der WEG-Verwaltung für die zu bewertende Einheit zzt. monatlich insgesamt 429,58 €, davon entfallen 80,00 € auf die Instandhaltungsrücklage. Es wird angenommen, dass eine Sonderumlage für die Sanierung des Gemeinschaftseigentums notwendig wird.

3.6 Protokolle der Eigentümerversammlungen / Infos der WEG-Verwaltung

Mir liegen Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen aus 2021, 2023 und 2024 vor. Hieraus ergeben sich Beschlüsse für die Beauftragung eines Architekten zur Überprüfung der Durchfeuchtung von Balkonen und anschließender Ausschreibung gem. Sanierungsempfehlung sowie für kleinere Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen o. ä., die aus der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beglichen wurden bzw. beglichen werden sollen.

Für die Sanierung der Balkone werden gemäß telefonischer Auskunft der WEG-Verwaltung vom 05.08.2025 zzt. Angebote eingeholt. Für die Balkonsanierung wird es auskunftsgemäß eine Sonderumlage geben. Über die Höhe der Sonderumlage konnte seitens der WEG-Verwaltung jedoch noch keine Angabe gemacht werden.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung sind diverse Baumängel und Schäden am Gebäude bekannt. Für die tlw. Sanierung der Fassade, Erneuerung der Fenster, Sanierung der Dachterrassen und Fensteranschlüsse Balkone 1.OG wurde dem Sachverständigen eine Kostenschätzung eines Architekten mit Datum vom 01.09.2025 vorgelegt. Die zu erwartenden Herstellungskosten betragen demgemäß rd. 195.000 €. Diese Kosten werden als notwendige Kosten für die Sanierung des Gemeinschaftseigentums angenommen. Es wird angenommen, dass eine Sonderumlage hierfür notwendig wird, anteilig des Miteigentumsanteils, da davon auszugehen ist, dass diese Kosten nicht über die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft finanziert werden können. Ein entsprechender Wertabschlag wird unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

4 Verkehrswertermittlung

betreffend den 137/1.000 tel Miteigentumsanteil (MEA) an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 6 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 6 und Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 6

Gemarkung Wentorf

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
005	59/84, 59/187	948 m ² , 43 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 991 m²

zum Wertermittlungstichtag: 04.09.2025

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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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 marktüb. 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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren 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 Kreises Herzogtum Lauenburg beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts
in durchschnittlicher Lage = 700 €/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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Begründung zum Richtwert

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

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem Mehrfamilienhausgrundstück Flurstück 59/84 und dem Stellplatzgrundstück (2 Stellplätze) Flurstück 59/187. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird als Grundstücksbezugsgröße die Summe beider Flurstücke zugrunde gelegt, da sie zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden.

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. 0,53 ein Umrechnungsfaktor von ca. 0,8 entsprechend einem Abschlag von ca. 20 %.

Ansonsten werden keine weiteren Zu- oder Abschläge als erforderlich erachtet. Somit ergibt sich für das Bewertungsgrundstück ein modifizierter Bodenrichtwert von $700 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 560 \text{ €/m}^2$.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 04.09.2025 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland	
$991 \text{ m}^2 \times 560 \text{ €/m}^2 =$	554.960 €
Bodenwert insgesamt:	554.960 €
Bodenwertanteil gem. 137/1.000 MEA:	76.030 €
	rd. 76.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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 Wertermittlungstichtag 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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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. 6

Begründung tatsächliche Mieten:

Der Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 6) wird gemäß Adressangabe des Schuldners im Beschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens eigengenutzt. Gem. telefonischer Auskunft der WEG-Verwaltung ist das zu bewertende Wohnungseigentum jedoch seit ca. mindestens einem Jahr unbewohnt. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.

tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Wohnung OG re (SE Nr. 6)	79 m ²		0 €	0 €
Kfz-Stellplatz i. Freien z. SE Nr. 6	1 St.		0 €	0 €
tatsächlicher Ertrag insgesamt:			0 €	0 €

Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Herzogtum Lauenburg hat im Zuge seiner Liegenschaftszinsauswertung Nettokaltmieten für Eigentumswohnungen für das Kreisgebiet, für verschiedene Bodenrichtwertniveaus, für das Jahr 2024 angegeben. Für ein Bodenrichtwert von 700 €/m² ergibt sich gem. Angaben des Gutachterausschusses eine extrapolierte Quadratmetermiete von ca. 12,70 €/m² für eine Wohnfläche von 51 - 110 m². Weitere Merkmale wie Baujahr, Ausstattung und Zustand werden nicht angegeben, weshalb diese Angabe nur als Orientierungswert für die Mietpreisermittlung dienen kann.

Aufgrund der o. g. Angaben sowie der individuellen Beschaffenheit des Bewertungsobjekts wird zum Wertermittlungstichtag für den Bewertungsgegenstand in gegebener Lage und vorliegendem Baujahr ein monatlicher Gesamtmietansatz mit rd. 14 €/m² als marktüblich erzielbar geschätzt (nach Modernisierung). Der Kfz-Stellplatz ist im geschätzten Mietansatz enthalten und wird nicht separat in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

marktgüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Wohnung OG re (SE Nr. 6)	79 m ²	14,00 €/m ²	1.106 €	13.272 €
Kfz-Stellplatz i. Freien z. SE Nr. 6	1 St.	im Ansatz der Gesamtmiete enthalten		
marktgüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			1.106 €	13.272 €

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 hat der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Herzogtum Lauenburg Liegenschaftszinssätze für den Berichtszeitraum 2020-2024 abgeleitet. Der mittlere Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen beträgt demgemäß für das Jahr 2024 = 4,19 % (Spanne 2,58 – 6,33 %).

Auf Basis der Liegenschaftszinsangaben des Gutachterausschusses 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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:	rd.	13.272 €
Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis ohne Umlagen):		
Verwaltungskosten psch.:		430 €
Instandhaltungskosten		
Wohnfläche	79 m ² x 14,00 €/m ²	1.106,00 €
Stellplatz im Freien	1 St. x Ø 35,0 €/St	35,00 €
Inst. Kosten rd. 8,6% des Rohertrags		1.141,00 €
Mietausfallwagnis psch. 2,0%		265,44 €
entspricht insgesamt -13,8% Bewirtschaftungskosten		-1.836,44 €
Jahresreinertrag:	rd.	11.436 €
Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche: (siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.2)	=	76.000 €
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)		
	76.000 € x 2,75 % =	-2.090,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	rd.	9.346 €
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 55 Jahre		
Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 28,19		
einschl. Abschreibung und 2,75 % Liegenschaftszinssatz		
	9.346 € x 28,19 =	263.463,74 €
Ertragswert der baulichen Anlagen gem. MEA:	rd.	263.464 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.2)		76.000 €
		339.464 €
vorläufiger Ertragswert:	rd.	339.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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 der Energiekrise, 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 ($339.464 \text{ €} \times 0,95 = 322.491 \text{ €}$)

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 322.491 €

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.

Für die Beseitigung der Bauschäden/-mängel am Gemeinschaftseigentum (siehe Punkt 3.3) liegt eine Kostenübersicht eines Architekten vom 01.09.2025 vor. Diese weist einen Betrag i.H.v. rd. 195.000 € aus. Diese Kosten werden als notwendige Kosten für die Sanierung des Gemeinschaftseigentums angenommen.

Es wird angenommen, dass die Schäden in der zu bewertenden Wohnung Sondereigentum Nr. 6 durch die Mängel am Gemeinschaftseigentum als Folgeschäden entstanden sind und somit die Beseitigung der Schäden ebenfalls dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen ist. Für die Baumängel- und -schäden, das Sondereigentum Nr. 6 betreffend, wird ein Wertabschlag i.H.v. 20.000 € geschätzt.

Der Zustand der anderen Wohnungen (Sondereigentum) ist nicht bekannt. Ggf. sind in den anderen Wohnungen auch Folgeschäden entstanden. Hierfür wird ein Risikozuschlag i.H.v. 10 % auf die o. g. Kostenübersicht des Architekten vom 01.09.2025 geschätzt und in Ansatz gebracht. In diesem Zuschlag ist auch eine gem. Angabe der WEG-Verwaltung zu erwartende Sonderumlage für die Balkonsanierung enthalten, da die Sanierung der Balkonplatten nicht in der Kostenschätzung vom 01.09.2025 enthalten ist ($195.000 \text{ €} \times 0,10 = 19.500 \text{ €}$).

Insgesamt ergibt sich ein Wertabschlag i.H.v.:

$195.000 \text{ €} + 20.000 \text{ €} + 19.500 \text{ €} = 234.500 \text{ €}$ rd. 235.000 €.

Dies ergibt für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 6 anteilig nach MEA (137/1.000) einen Wertabschlag von $235.000 \text{ €} \times 0,137 = 32.195 \text{ €}$ rd. 32.000 €.

Insgesamt wird ein Wertminderungsabschlag i.H.v. **32.000 €** geschätzt und in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Es handelt sich hier um eine grob überschlägige Schätzung eines Wertabschlags im Rahmen einer Verkehrswertermittlung. Um eine genaue Einschätzung des Investitionsbedarfs zu erhalten, ist eine dezidierte Kostenermittlung erforderlich, die nicht Umfang einer Verkehrswertermittlung ist. Das vorliegende Verkehrswertgutachten stellt kein Bausubstanzgutachten dar.

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.

Hinweis: Der ermittelte Wertminderungsabschlag wurde auf Grundlage der am Ortsbesichtigungstermin festgestellten, sichtbaren Schäden im Sondereigentum Nr. 6 und am Gemeinschaftseigentum ermittelt sowie der vorliegenden Kostenermittlung des Architekten vom 01.09.2025. Die Annahme, dass die Schäden im Sondereigentum durch die Mängel am Gemeinschaftseigentum als Folgeschäden entstanden sind, gilt vorbehaltlich einer juristischen Prüfung und Bewertung, bezogen auf die Schadensursache und die daraus resultierende Zuordnung zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum. Sollte es eine anderslautende, als die angenommene Einschätzung zur Schadensursache geben, wäre das Gutachten zu überprüfen und ggf. anzupassen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. untern. Instandhaltung)	-32.000 €
--	-----------

<u>Sondereigentum Nr. 6:</u>	-
------------------------------	---

<u>Gemeinschaftseigentum (anteilig gem. 137/1.000 MEA):</u>	32.000 €
---	----------

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 6:	290.491 €
rd.	290.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

4.4.1 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 6

Für dieses Vergleichswertverfahren wurden vergleichbare Kauffälle beim zuständigen Gutachterausschuss abgefragt. Es konnten insgesamt 7 Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen in Wentorf bei Hamburg mit einer Wohnfläche zwischen 72 m² und 87 m², Baujahre 1998 - 2002, Verkaufsjahre 2023 - 2025 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mitgeteilt werden.

Vergleichs-Kaufpreise						
Eckdaten des Bewertungsobjektes				Eigentumswohnung		
Wohnfläche des Bewertungsobjektes				79 m²		
1. Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Kreis Herzogtum Lauenburg						
Anzahl der Vergleichsobjekte				7 Eigentumswohnung		
Nr.	Lage / Straße	Vertragsjahr	Bj.	Wohnfl.	Kaufpreis	KP €/m² Wohnfläche
1	Zollstraße	2023	2002	83 m²	369.000 €	4.445,78 €/m²
2	Askanierweg	2023	2000	87 m²	285.000 €	3.275,86 €/m²
3	Berliner Straße	2024	1999	86 m²	400.000 €	4.651,16 €/m²
4	Teichstraße	2024	1998	82 m²	335.000 €	4.085,37 €/m²
5	Berliner Straße	2025	2002	72 m²	318.000 €	4.416,67 €/m²
6	Sachsenring	2025	2001	79 m²	330.000 €	4.177,22 €/m²
7	An der Wache	2025	2001	75 m²	390.000 €	5.200,00 €/m²
gemittelt (arithmetisches Mittel)				81 m²	348.714,29 €	4.321,72 €/m²

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

Die Vergleichskaufpreise beinhalteten tlw. einen Garagenstellplatz, Carport oder Stellplatz im Freien; zu Vergleichszwecken hat der Gutachterausschuss hierfür pauschale Wertabschläge in Abzug gebracht. Für einen Stellplatz im Freien wurden pauschal 7.000 € in Abzug gebracht. Da zu der zu bewertenden Wohnung ein Kfz- Stellplatz dazu gehört, wird auf die Vergleichskaufpreise ein Zuschlag von 7.000 € in Ansatz gebracht. Über Ausstattung und Zustand der Wohnungen sowie über evtl. vorhandene oder nicht vorhandene Mietverhältnisse liegen keine Angaben vor. Weitere Anpassungen werden aufgrund fehlender Kenntnisse einzelner Wohnungen nicht vorgenommen. Eine Abhängigkeit der Vergleichskaufpreise hinsichtlich der unterschiedlichen Verkaufsjahre kann nicht festgestellt werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

2. modifizierte Vergleichspreise	Vertragsjahr	Bj.	Wohnfl.	Kaufpreis modifiz.	KP €/m ² modifiz. (xi)	
1 Zollstraße	2023	2002	83 m ²	353.000 €	4.253,01 €/m ²	99,86%
2 Askanierweg	2023	2000	87 m ²	281.000 €	3.229,89 €/m ²	75,88%
3 Berliner Straße	2024	1999	86 m ²	400.000 €	4.651,16 €/m ²	108,98%
4 Teichstraße	2024	1998	82 m ²	335.000 €	4.085,37 €/m ²	95,73%
5 Berliner Straße	2025	2002	72 m ²	318.000 €	4.416,67 €/m ²	103,49%
6 Sachsenring	2025	2001	79 m ²	319.000 €	4.037,97 €/m ²	94,62%
7 An der Wache	2025	2001	75 m ²	390.000 €	5.200,00 €/m ²	121,84%
modifizierte arithmet. Mittelwerte			81 m²	342.286 €	4.267,72 €/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 keinen Ausreißer.

3. Ermittlung der Ausreißer						
(Abweichungen von mehr als 30% über oder unter dem arithmetischen Mittel werden eliminiert)						
arithmetisches Mittel als Tendenzwert					4.267,72 €/m ²	= 100%
Toleranzmaximum					5.548,04 €/m ²	= 130%
Toleranzminimum					2.987,40 €/m ²	= 70%
1 Zollstraße	2023	2002	83 m ²	353.000 €	4.253,01 €/m ²	
2 Askanierweg	2023	2000	87 m ²	281.000 €	3.229,89 €/m ²	
3 Berliner Straße	2024	1999	86 m ²	400.000 €	4.651,16 €/m ²	
4 Teichstraße	2024	1998	82 m ²	335.000 €	4.085,37 €/m ²	
5 Berliner Straße	2025	2002	72 m ²	318.000 €	4.416,67 €/m ²	
6 Sachsenring	2025	2001	79 m ²	319.000 €	4.037,97 €/m ²	
7 An der Wache	2025	2001	75 m ²	390.000 €	5.200,00 €/m ²	
bereinigtes arithmet. Mittel, ohne Ausreißer rd.				81 m²	342.286 €	4.268 €/m²
Zahl anrechenbarer Vergleichswerte, ohne Ausreißer						7

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: 4.268 €/m²



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Nr.	xi	Mittelwert	(xi - Mittelwert) ²
1	(4253,01 € - 4268 €) ²	=	224,70 €
2	(3229,89 € - 4268 €) ²	=	1.077.672,37 €
3	(4651,16 € - 4268 €) ²	=	146.811,59 €
4	(4085,37 € - 4268 €) ²	=	33.353,72 €
5	(4416,67 € - 4268 €) ²	=	22.102,77 €
6	(4037,97 € - 4268 €) ²	=	52.913,80 €
7	(5200 € - 4268 €) ²	=	868.624,00 €
Summe =			2.201.702,95 €
			rd. 2.201.703 €

$$S_x = \sqrt{\frac{2.201.703 \text{ €}}{6}} = \pm 605,76 \text{ rd. } 606$$

$$\text{Variationskoeffizient} = \frac{S_x}{\text{Mittelwert}} = \frac{606}{4.268 \text{ €/m}^2} = 0,142 \text{ entsprechend rd. } 14,20\%$$

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.

$$\text{Vertrauensbereich } k = \frac{c * S_x}{\sqrt{n}}$$

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

$$= \frac{1,94 * 606}{\sqrt{7}} = \text{rd. } 444 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite des Vertrauensbereichs: 4.268 €/m² ± 444 €/m²

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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

= 3.824 €/m² - 4.712 €/m² Wohnfläche

bzw. 302.096 € - 372.248 € als Gesamtwert bei 79 m² Wohnfläche.

Der vorläufige arithmetische Mittelwert beträgt: 337.172 € rd. 337.000 €

4.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, werden die im Ertragswertverfahren angesetzten Wertabschläge für Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltungen, vom vorläufigen Vergleichswert ebenfalls in Abzug gebracht.

vorläufiger Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 6:	337.172 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)	-32.000 €
<u>Sondereigentum Nr. 6:</u>	-
<u>Gemeinschaftseigentum (anteilg. gem. 137/1.000 MEA)</u>	32.000 €
Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.	
Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 6:	305.172 €
	rd. 305.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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 Ergebniszuverlässigkeit 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 noch ordentliche Aussagekraft 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 | 0,8 |
| ▪ Vergleichswertverfahren | das Gewicht | 0,6 |

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

Ertragswert	1,0 x	0,8 =	0,8 x	290.000 € =	232.000 €
Vergleichswert	1,0 x	0,6 =	0,6 x	305.000 € =	183.000 €
Summe			1,40		415.000 €
Ergebnis	rd.		415.000 € /	1,40 =	296.429 €

Das gewichtete Ergebnis der verwendeten Wertermittlungsverfahren beträgt **rd. 296.000 €**.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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:	76.000 €
Ertragswert:	290.000 €
Vergleichswert:	305.000 €
gewichtetes Ergebnis:	296.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) betreffend den 137/1.000 tel Miteigentumsanteil (MEA) an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 6 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 6 und Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 6

Gemarkung Wentorf, Flur 005, Flurstück(e) 59/84, 59/187

wird zum Wertermittlungstichtag 04.09.2025 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit

296.000 €

In Worten: **Zweihundertsechsendneunzigtausend 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 2. Oktober 2025

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung, Luftbild (3)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Ausschnitt Bebauungsplan (1)
Anlage D	Lageplan zur Baulasteneintragung (1)
Anlage E	Wohnflächenberechnung (2)
Anlage F	Energieausweis (5)
Anlage G	Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten (5)
Anlage H	Objektfotos (8)

Hinweis: Die Zustimmung für die Veröffentlichung von Objektfotos im Sondereigentum Nr. 6 wurde nicht erteilt.

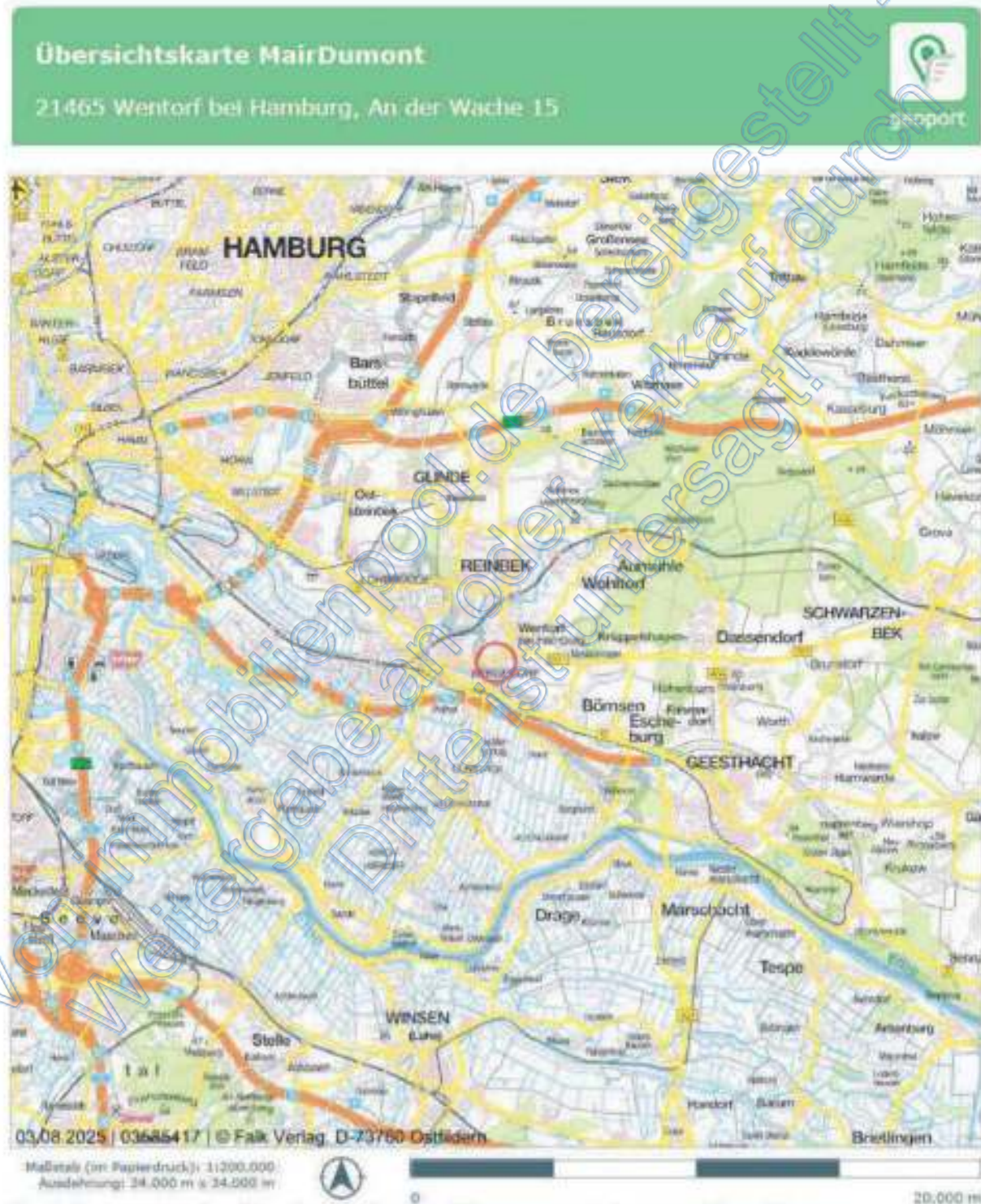
Insgesamt 8 Anlagen mit 26 Seiten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Anlage A - Kartografische Darstellung, Luftbild



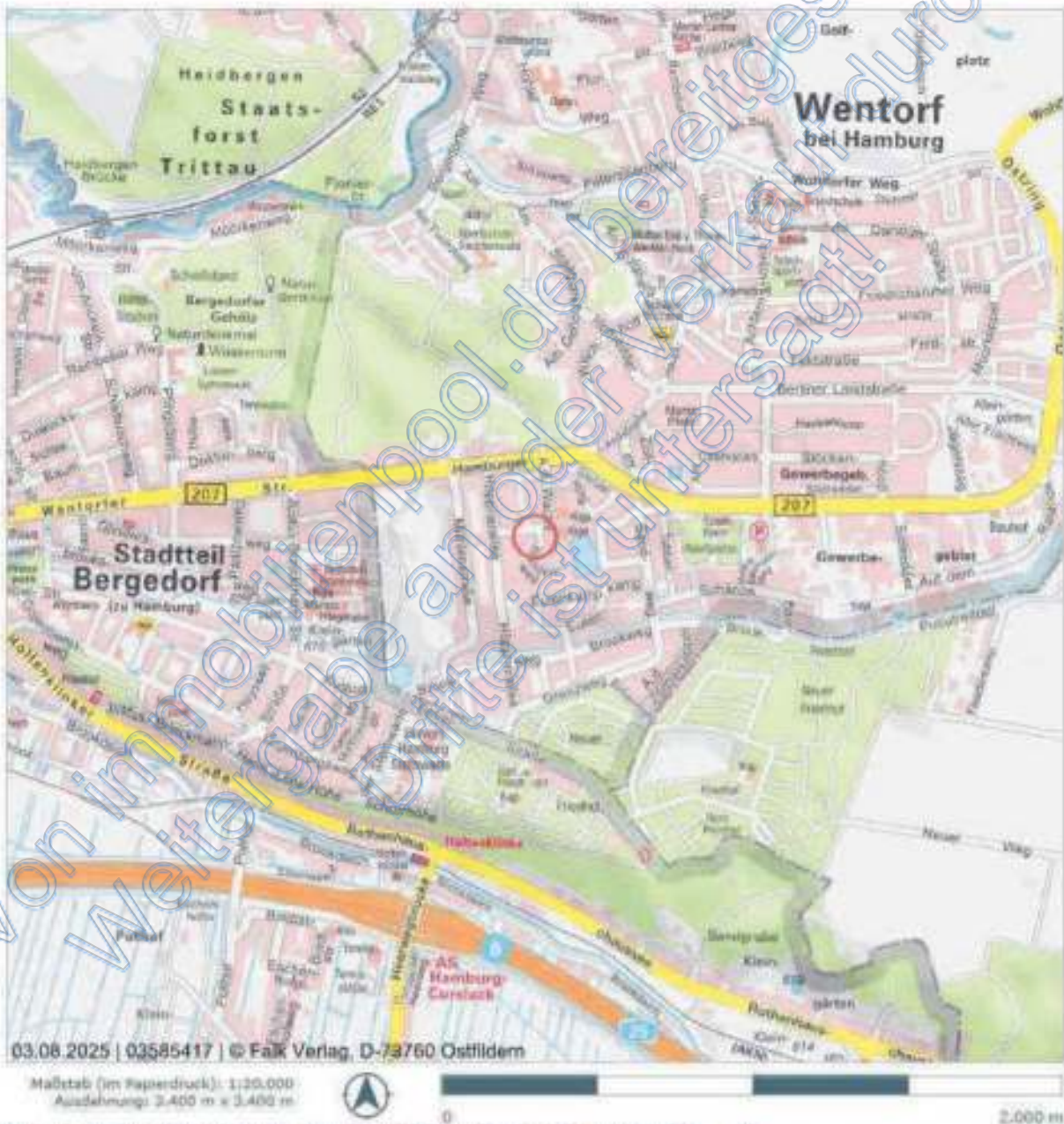


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Regionalkarte MairDumont

21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15





Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Anlage C - Ausschnitt Bebauungsplan (ohne Maßstab)

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

Ausschnitt Bebauungsplans Nr. 36 "An der Wache / Sachsenring / Sandweg / Eulenkamp / Höppnerallee", Ausweisung Teilgebiet 3



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Anlage D - Lageplan zur Baulasteneintragung(ohne Maßstab)

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

Lageplan zum Baulastenblatt Nr. 95 des Baulastenverzeichnisses von Wentorf bei Hamburg



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Anlage E - Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche nach II. BV.					
Berechnungsansätze	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenträume qm	Gewerb- lich Wirtsch. R. qm
Wohnung 6					
Wohnen / Essen					
5,165 x 4,905	=	24,82			
1,79 x 0,26	=	0,47			
3,155 x 0,16	=	0,50			
25,79 x 0,97	1	25,02			
Kochen					
3,26 x 1,445	=	4,71			
1,885 x 1,125	=	2,12			
6,83 x 0,97	1	6,63			
WC					
1,26 x 1,64	=	2,07			
0,355 x 0,995	=	0,35			
1,86 x 0,97	1	1,80			
Bad					
3,26 x 1,625	=	5,30			
1,76 x 0,63	=	1,11			
6,41 x 0,97	1	6,22			
Schlafen					
3,845 x 3,25	=	12,50			
1,72 x 0,625	=	1,08			
13,58 x 0,97	1	13,17			
Kind					
2,46 x 3,76	=	9,25			
1,405 x 1,005	=	1,41			
10,66 x 0,97	1	10,34			



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Berechnung der Wohnfläche nach II. BV.					
Berechnungsansätze				Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm
				Küchen qm	Nebenzimmer qm
					Gesamtl. wohn. Nutzfl.-R. qm
für					
2,505 x	1,26	=	3,16		
1,79 x	3,05	=	5,46		
1,16 x	1,01	=	1,17		
3,79 x 0,97					9,50
Abstellen					
1,50 x	1,005	=	1,51 x 0,97		1,46
				4	48,53
					6,63
					18,58
Wohnfläche ohne Balkon					
Wohnung 6 gesamt :					74,14 m²
Balkon (nur Hälfte)					
4,70 x	1,35	=	6,35		
4,70 x	1,15	=	2,70		
9,05 : 2					4,53
Wohnfläche einschl. Balkon					
Wohnung 6 gesamt :					78,67 m²

Wohnflächenberechnung aus der Bauakte vom 11.06.1999 als Anlage zur Baugenehmigung vom 02.09.1999



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Anlage F - 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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

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

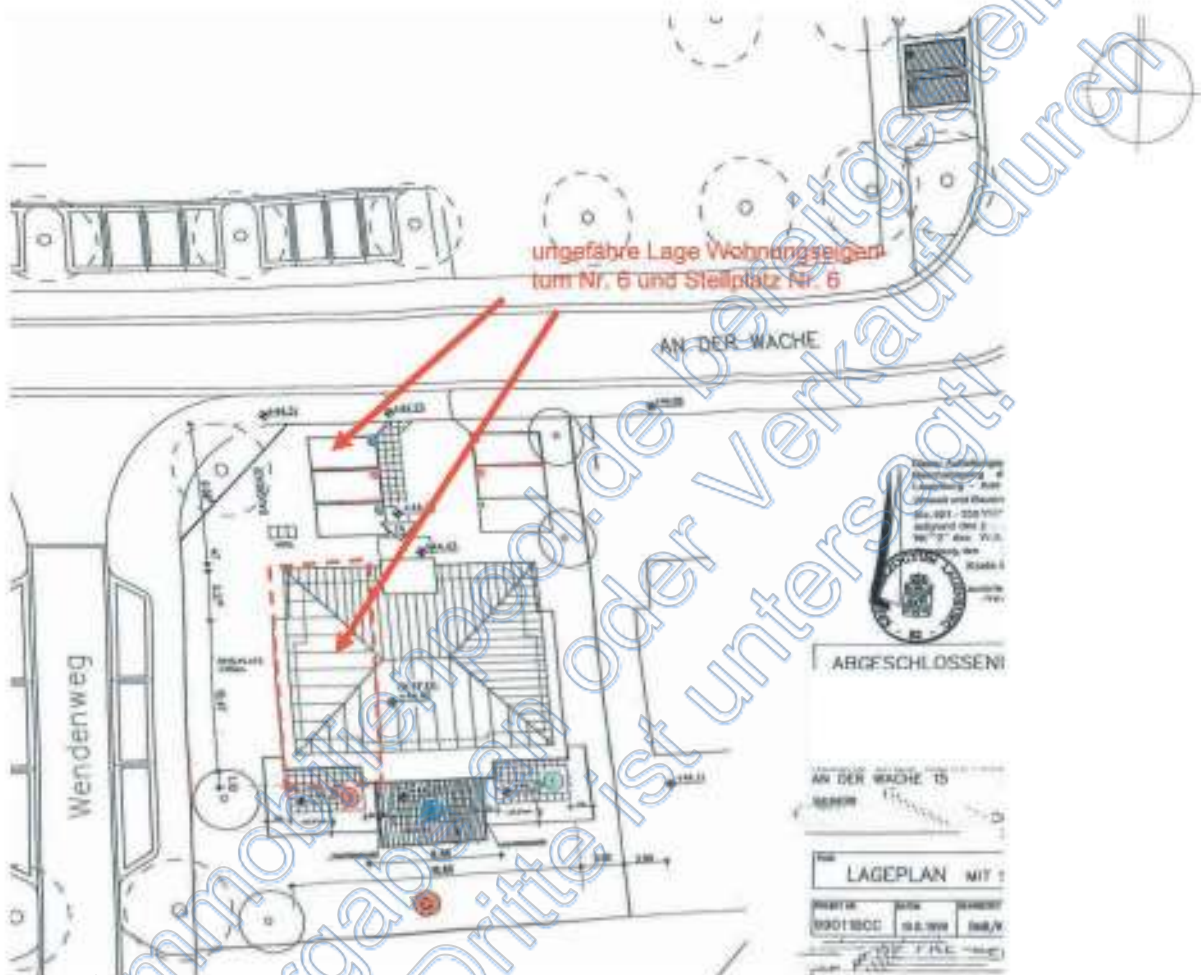


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Anlage G - Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten

Planunterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.10.1999 bzw. als Anlage zur Baugenehmigung vom 02.09.1999



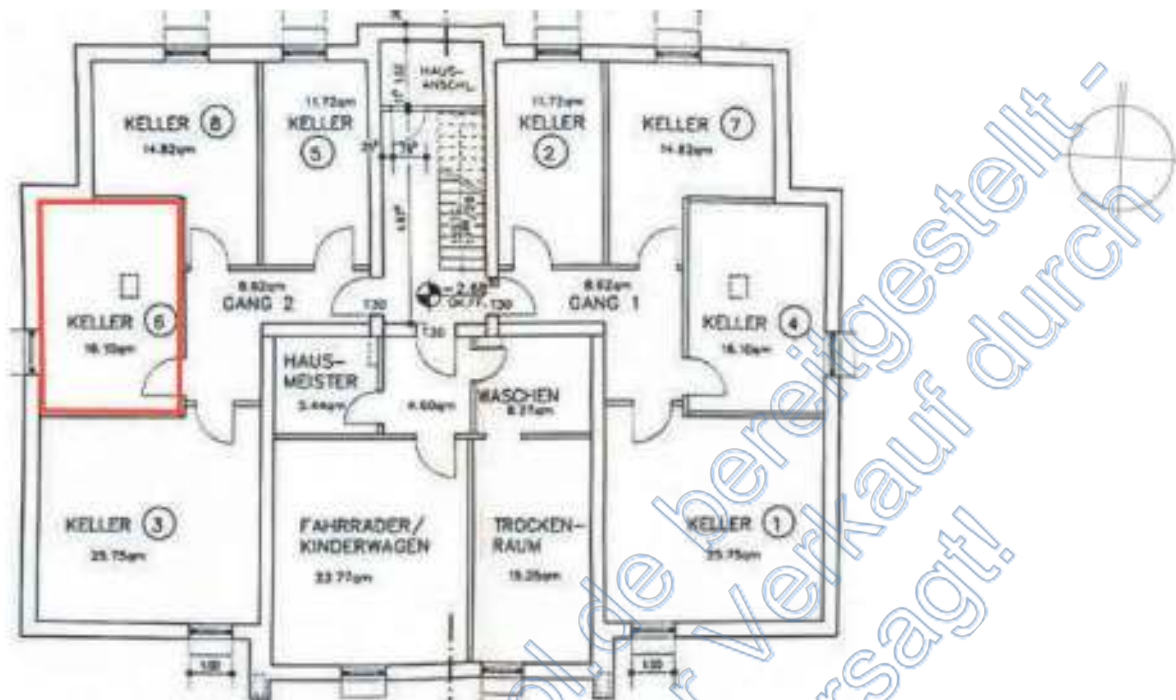
Übersichtsplan als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.10.1999

Bewertungsgrundstück "An der Wache 15" mit ungefähre Lage Wohnungseigentum Nr. 6 und Stellplatz Nr. 6 (Stellplatz Nr. 6 als Sondernutzungsrecht zugeordnet zum zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 6)

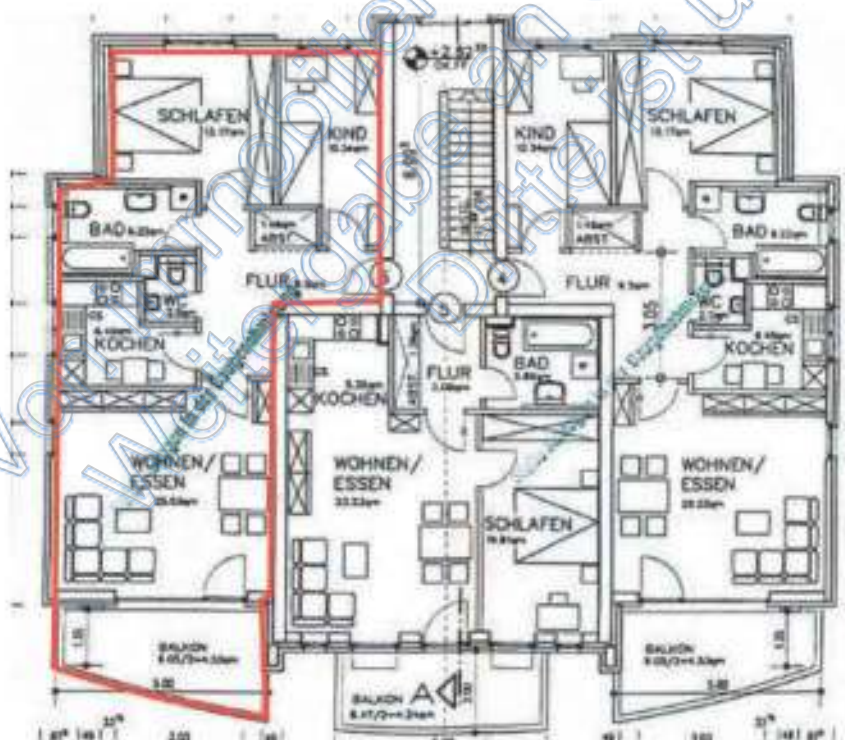


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386



Übersichtsplan Grundriss Kellergeschoss mit Kellerabstellraum Nr. 6 zugehörig zum Wohnungseigentum Nr. 6



Übersichtsplan Grundriss Obergeschoss mit Wohnungseigentum Nr. 6

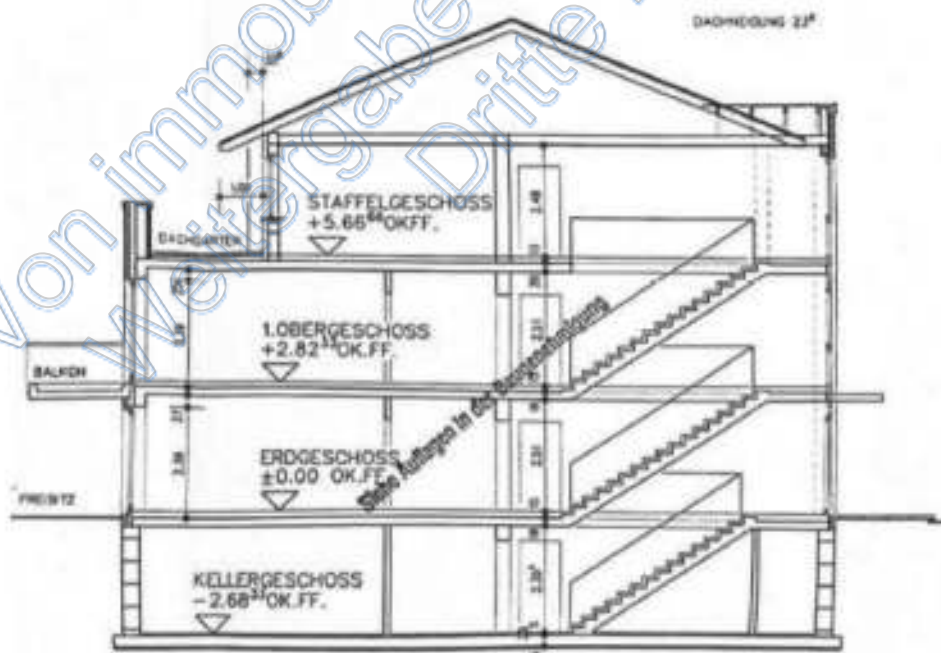


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386



Grundriss Wohnungseigentum Nr. 6



Schnitt



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386



Eingangs-, Straßenansicht / Nordansicht mit Wohnungseigentum Nr. 6

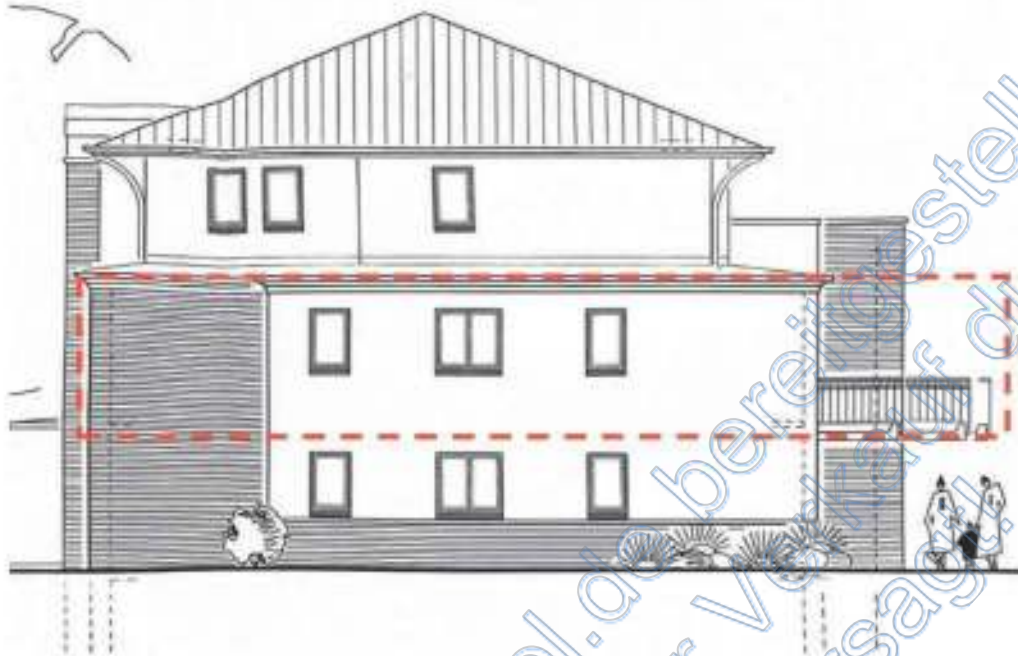


Garten- / Südansicht mit Wohnungseigentum Nr. 6

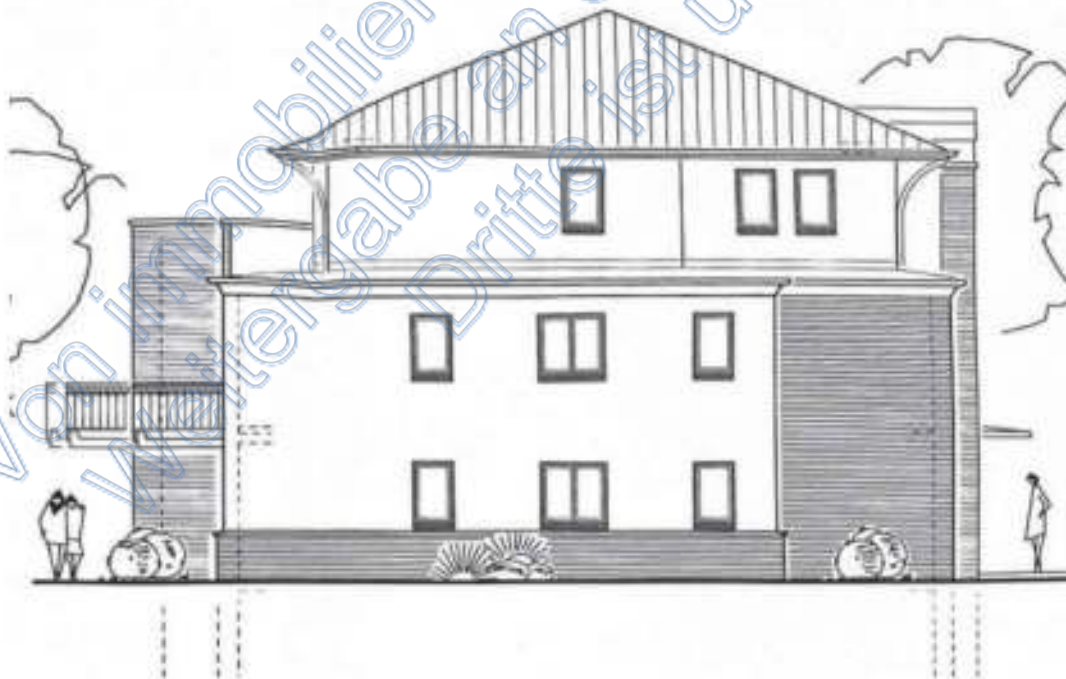


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386



Giebel- / Westansicht mit Wohnungseigentum Nr. 6



Giebel- / Ostansicht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386

Anlage H - Objektfotos



Straßenansicht „An der Wache“
mit Bewertungsobjekt

Blick Richtung Westen



Straßenansicht „An der Wache“ / „Wendenweg“
mit Bewertungsobjekt u. Wohnungseigentum Nr. 6

Blick Richtung Südosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386



Straßenansicht „Wendenweg“
mit Wohnungseigentum Nr. 6

Blick Richtung Osten



Eingangsansicht mit Stellplatzflächen

Blick Richtung Süden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386



Rückansicht mit Wohnungseigentum Nr. 6

Blick Richtung Nordosten



Detailansicht Balkon Wohnungseigentum Nr. 6

Blick Richtung Nordosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386



Stellplatzflächen vor dem Gebäude
„An der Wache 15“ mit Stellplatz Nr. 6

Blick Richtung Westen



Innenansicht Treppenhausflur EG



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386



Innenansicht Treppenhausflur OG
Wohnungseingangstür WE Nr. 6



Innenansicht KG

Flur



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386



Detailansicht Fassade

Zustand Fassade



Detailansicht Fassade

Fugenschäden / Fehlstellen



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386



Detailansicht Dachunterschläge

Zustand Dachunterschläge



Detailansicht Dachunterschläge

Zustand Dachunterschläge



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 137/1.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21465 Wentorf bei Hamburg, An der Wache 15, Wohnungsgrundbuch von Wentorf, Blatt 3386



Detailansicht Dachunterschläge / Fassade

Zustand Fassade



Detailansicht Dachunterschläge

Zustand Fassade