

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

29. Januar 2026  
AZ 2 K 9/25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
betreffend den 216/10.000 tel Miteigentumsanteil (MEA)  
an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Woh-  
nung nebst Kellerraum Nr. 3 und das alleinige Nutzungsrecht an der Garage Nr. 3



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026:

**201.000 €**



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

<b>Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag</b>	08.01.2026
<b>Ortsbesichtigung</b>	08.01.2026
<b>Grundstücksdaten</b>	Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215, Gemarkung Glinde, Flur: 008 ; Flurstück(e): 47/33, 47/34, 47/35, 47/38 Größe insgesamt: 7.871 m <sup>2</sup> , 216/10.000 tel MEA daran
<b>postal. Anschrift</b>	21509 Glinde, Tannenweg 6 d
<b>Eigentümer</b>	1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. 2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - in Erbengemeinschaft -
<b>Nutzer</b>	Der Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 3) wird durch die Miteigentümerin der Erbengemeinschaft zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.
<b>Objektbeschreibung</b>	<p>Bei dem Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 3) handelt es sich um eine nach WEG geteilte Drei-Zimmer-Wohnung bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad, Flur, Abstellraum und Loggia nebst Kellerabstellraum und einer Garage, die als alleiniges Nutzungsrecht zugeordnet ist.</p> <p>Die Eigentümergemeinschaft besteht gem. Teilungserklärung vom 13.05.1975 aus insgesamt 48 Wohneinheiten, gleichmäßig verteilt auf die Häuser Tannenweg 6 a-d und 8a-d. Außerdem sind insgesamt 38 Kfz-Stellplätze in Reihengaragen sowie 10 Stellplätze im Freien als Nutzungsrecht den jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten zugeordnet. Die beiden dreigeschossigen, vollunterkellerten Gebäude wurden ca. 1975 in Zeilenbebauung in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade ist mit einem roten Verblendstein versehen, die Fenster sind überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung tlw. aus Holz mit Isolierverglasung. Die Flachdächer sind vermutlich mit Bitumenabdichtung o.ä. eingedeckt.</p> <p>Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabstellraum. Die Garagen bzw. die Stellplätze im Freien sind jeweils als alleinige Nutzungsrechte den Wohnungseigentumseinheiten gem. ergänzender Nutzungsvereinbarung vom 04.09.1995 zugeordnet.</p>



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 liegt im 1. OG links des Gebäudes Tannenweg 6 d. Die Wohnfläche beträgt gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte sowie der Teilungserklärung und überschlägiger Überprüfung und Plausibilisierung rd. 72 m<sup>2</sup>.

### Ausstattung:

Die Beheizung des Gebäudes Tannenweg 6 erfolgt gem. Energieausweis durch Fernwärme, dezentrale Warmwasserbereitung. Sanitärobjekte im Sondereigentum (Wohnungseigentum Nr. 3) in einfacher, baujahresentsprechender Ausstattung und Qualität. Weiße Sanitärobjekte, innenliegendes Bad. Einbauküche älteren Datums vorhanden in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität.

### **Hausgeld / Instandhaltungsrücklage**

Gemäß übersandten Abrechnungsunterlagen der WEG-Verwaltung vom 27.07.2025 beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft zum 31.12.2024 auf 296.667,12 €. Die derzeitige Höhe des Hausgeldes beträgt gem. übersandten Wirtschaftsplan der WEG-Verwaltung für die zu bewertende Einheit zzt. monatlich 376,00 €, die monatliche Erhaltungsrücklage beträgt derzeit 89,91 €. Sonderumlagen sind gem. Angabe der WEG-Verwaltung derzeit nicht beschlossen oder geplant. Für die Garagen wird auskunftsgemäß kein klassisches Hausgeld und auch keine laufende Rücklagenzuführung beschlossen, da hier nur sehr selten Instandhaltungsmaßnahmen kleinerer Art anfallen. Die entsprechende Rücklage verbleibt ohne laufende Zuführungen und wird im Bedarfsfall durch (kleinere) Sonderumlagen aufgefüllt. Wertansätze für erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums (s. Punkt 3.3/3.4), die in dieser Wertermittlung wertmäßig nicht angesetzt sind, werden, angenommen, aus der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft finanziert.

### **Allgemeinbeurteilung**

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

### **Ermittelte Werte**

Bodenwertanteil gem. MEA:	46.000 €
Ertragswert:	201.000 €
Vergleichswert:	202.000 €
gewichtetes Ergebnis:	201.000 €

**Verkehrswert (Marktwert): 201.000 €**

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und 7 Anlagen mit 20 Seiten. Es wurde auftragsgemäß nur in elektronischer Form ausgefertigt.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

Inhaltsverzeichnis		Seite
<b>0</b>	<b>Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>10</b>
2.1	Lage und tatsächliche Eigenschaften	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund	12
2.3.1	Altlasten	13
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.4.1	Grundbuchliche Belange	13
2.4.2	Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	15
2.4.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	16
2.4.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	16
2.5	derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	17
<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>18</b>
3.1	Art des Gebäudes	18
3.1.1	Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	19
3.1.2	Wohn- und Nutzflächen	20
3.2	Ausführung und Ausstattung	22
3.2.1	Besondere Bauteile und Einrichtungen	24
3.3	Zustand	25
3.4	Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	26
3.5	Wohngeld / Instandhaltungsrücklage	27
3.6	Protokolle der Eigentümerversammlungen	27
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>28</b>
4.1	Auswahl Wertermittlungsverfahren	29
4.2	Bodenwertermittlung	30
4.3	Ertragswertermittlung	32
4.3.1	Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3	33
4.3.2	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	36
4.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
4.4	Vergleichswertverfahren	37
4.4.1	Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 3	38
4.5	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	42
4.6	Verkehrswert (Marktwert)	43
<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>44</b>
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>45</b>



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Für das Bewertungsobjekt liegen in der Bauakte des Kreises Stormarn zwei Baugenehmigungen vom 06.08.1973 vor für jeweils ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten (Haus Nr. 6 a-d und 8 a-d). Eine Schlussabnahmebescheinigung /Fertigstellungsanzeige o.ä. liegt nicht vor. Es wird eine Bezugsfertigkeit / Baujahr mit 1975 angenommen. Weiter liegt eine Baugenehmigung vom 24.07.1995 vor für eine Reihengaragenanlage (insgesamt 38 Fertiggaragen) mit Fertigstellungsanzeige vom 21.10.1995. Jeweils nebst gestempelten Planunterlagen.

Die Eigentümergemeinschaft besteht gemäß Teilungserklärung vom 13.05.1975 aus insgesamt 48 Wohneinheiten, gleichmäßig verteilt auf die Häuser Tannenweg 6 a-d und 8 a-d. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabstellraum. Die Teilungserklärung wurde von mir eingesehen.

Gemäß seitens der WEG vorgelegten Nutzungsregelung der Wohnungseigentümergemeinschaft vom 04.09.1995 sind die im Gemeinschaftseigentum stehenden 38 Garagen sowie 10 Stellplätze den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zugeordnet. Den jeweiligen Wohnungseigentümern steht damit das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der jeweils zugeordneten Garage bzw. dem jeweils zugeordneten Stellplatz zu.

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

*Am Tag der Ortsbesichtigung konnten die zu bewertende Wohnung Nr. 3 sowie Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden. Das Kellergeschoss sowie der Kellerraum Nr. 3 des zu bewertenden Wohnungseigentums im Haus Nr. 6 d sowie die Garage Nr. 3 konnten nicht von Innen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung hierfür wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.*

*Hinweis: Am Tag der Ortsbesichtigung war das Bewertungsgrundstück stark eingeschneit, so dass die Begutachtung nur eingeschränkt möglich war.*

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

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

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

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

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.

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 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Reinbek Parkallee 6 21465 Reinbek
Eigentümer:	1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. 2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - in Erbengemeinschaft -
Auftrag erhalten am:	5. November 2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch einschlägige Fachliteratur Wertermittlungsrichtlinien Wertermittlungsverordnung Grundbuchauszug tlw. Teilungserklärung vom 13.05.1975 Aufteilungspläne vom 19.04.1974 Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch Baupläne und Unterlagen aus der Bauakte Auskunft über evtl. bestehende Baulasten Auskunft des Bauamtes / Gemeinde zu planungsrechtlichen Gegebenheiten Auskunft zu Anliegerbeiträgen Auskunft des Gutachterausschusses Bodenrichtwerte, Marktberichte, Vergleichskaufpreise Auskünfte der WEG-Verwaltung Fotos örtliche Feststellungen
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:  Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern; die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für diese Gutachtenerstellung verwendet.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

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

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 12.12.2025 vom Ortsbesichtigungstermin am 08.01.2026 in Kenntnis gesetzt. Es konnte eine Besichtigung der zu bewertenden Wohnung Nr. 3 sowie tlw. des Gemeinschaftseigentums erfolgen. Das Kellergeschoss sowie der zum Wohnungseigentum Nr. 3 zugehörige Kellerraum Nr. 3 und die Garage Nr. 3 konnte nicht von Innen besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Unterzeichner  
die Miteigentümerin

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 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	Glinde (ca. 18.662 Einwohner)
Kreis:	Stormarn (ca. 247.107 Einwohner)
Bundesland:	Schleswig-Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 30.09.2024

**Lage:** Die Stadt Glinde liegt im Bundesland Schleswig Holstein im südlichen Teil des Kreises Stormarn und gehört zur Metropolregion Hamburg. Glinde grenzt an die Stadt Reinbek sowie an die Gemeinden Oststeinbek, Barsbüttel und Aumühle. Die Innenstadt der Freien und Hansestadt Hamburg liegt ca. 20 km westlich von Glinde.

Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 1 km westlich des Stadtzentrums von Glinde, nördlich der Möllner Landstraße.

- als Wohnlage geeignet, mittelgute Wohnlage
- als Geschäftslage nicht geeignet

**Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:** Das nähere Umfeld wird tlw. durch Mehrfamilienhauszeilen, ähnlich dem Bewertungsobjekt, sowie teilweise durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Nördlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich die Grundschule „Tannenweg“. Südlich, entlang der Möllner Landstraße, sind eine Tankstelle sowie weitere Gewerbeeinheiten (Geschäfte des täglichen Bedarfs) vorhanden.

**Immissionen:** Ggf., zumindest zeitweise, Lärmimmissionen durch die südlich des Bewertungsobjekts verlaufende Möllner Landstraße (L 94) gegeben. Ansonsten konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen, über die Ortsüblichkeit hinausgehend, am Tag der Ortsbesichtigung festgestellt werden.

**Infrastruktur:** Die Infrastruktur ist in der Lage des Bewertungsobjektes als gut zu bezeichnen. Grund- und weiterführende Schulen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten und div. Geschäfte sind in Glinde vorhanden.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

Geschäfte für den täglichen Bedarf:

div. Geschäfte fußläufig zu erreichen

Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel:

Die nächste Anschlussstelle der Bundesautobahn A 1 (Hamburg – Öjendorf) liegt ca. 4 km westlich, die nächste Anschlussstelle der A 24 (Reinbek) liegt ca. 4 km nordöstlich des Bewertungsobjekts.

Glinde ist mit diversen Buslinien an das ÖPNV-Netz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) angeschlossen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem PKW erreicht man in ca. 30 Minuten die Hamburger Innenstadt.

Der Hamburger Flughafen ist in ca. 25 km zu erreichen.

- Bushaltestelle in ca. 250 m Entfernung
- Bahnhof Reinbek in ca. 8 km Entfernung (Linie S7 / Altona - Aumühle)
- U-Bahnhof "Steinfurthener Allee" ca. 5 km entfernt (Linie U2 / Mümmelmannsberg - Niendorf Nord)

## 2.2 Gestalt und Form

Topographische Grundstückslage:

annähernd eben

Straßenfront:

- ca. 78 m (Flurstück 47/38; Mehrfamilienhausgrundstück)
- ca. 30 m (Flurstück 47/33; Garagengrundstück)
- ca. 44 m (Flurstück 47/34; Garagengrundstück)
- ca. 60 m (Flurstück 47/35; Garagengrundstück)

Abmessungen:

- ca. 85 m x 70 m (Flurstück 47/38; Mehrfamilienhausgrundstück)
- ca. 20 m x 30 m (Flurstück 47/33; Garagengrundstück)
- ca. 20 m x 23 m (Flurstück 47/34; Garagengrundstück)
- ca. 20 m x 40 m (Flurstück 47/35; Garagengrundstück)

Grundstücksform:

annähernd rechteckige Grundstücksformen

Grundstücksgröße insgesamt: 7.871 m<sup>2</sup> (daran anteilig 216/10.000 MEA)



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 2.3 Erschließung, Baugrund

<b>Straßenart:</b>	Der Tannenweg, angrenzend an die westliche Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks, ist eine Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr.  Angrenzend an die östliche Grundstücksgrenze befindet sich ein Geh- und Radfahrweg (Wohnhausgrundstück).
<b>Straßenausbau:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- voll ausgebaut</li><li>- Fahrbahn geteert (angenommen)</li><li>- beidseitig Gehwege</li><li>- Parken am Straßenrand möglich</li></ul>
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	normal
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	elektrischer Strom Wasser Telefon Kanalanschluss Fernwärme
<b>Grenzverhältnisse:</b>	Keine Grenzbebauung der Wohnhäuser, Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung der Garagen vorhanden.
<b>Hinweis Überbau:</b>	Die Garagenzeile auf dem Flurstück 47/35 ist gemäß Liegenschaftskarte mit einer Fläche von geschätzt ca. 7,5 m <sup>2</sup> auf das Nachbargrundstück überbaut. In wie weit hier eine entsprechende Regelung wie Rentenzahlungen oder Einmalzahlungen oder ähnliches getroffen wurden und ob es sich um einen entschuldigten oder unentschuldigten Überbau handelt ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Garagen auf dem Bewertungsgrundstück zumindest geduldet werden. Aufgrund der relativ geringen überbauten Fläche der Garagen, die sich auf dem Gemeinschaftsgrundstück befinden, bezogen auf den MEA des zu bewertenden Wohnungseigentums, ist dieser Überbau wertmäßig sehr gering einzuschätzen und wird daher bei dieser Wertermittlung wertmäßig vernachlässigt.
<b>Nachbarliche Gemeinsamkeiten:</b>	tlw. Bewuchs / Hecken



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich  
ersichtlich):

Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

### 2.3.1 Altlasten

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

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215 (Ausdruck vom 10.09.2025) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1: 216/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Glinde, Flur 008, Flurst. 47/33  
Gebäude- und Freifläche, Tannenweg  
Größe: 580 m<sup>2</sup>

Gemarkung Glinde, Flur 008, Flurst. 47/34  
Gebäude- und Freifläche, Tannenweg  
Größe: 503 m<sup>2</sup>

Gemarkung Glinde, Flur 008, Flurst. 47/35  
Gebäude- und Freifläche, Tannenweg  
Größe: 802 m<sup>2</sup>

Gemarkung Glinde, Flur 008, Flurst. 47/38  
Gebäude- und Freifläche, Tannenweg 6 a-d, 8 a-d  
Größe: 5.986 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 und dem Kellerraum Nr. 3 des Aufteilungsplans.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Glinde Blätter 1213 bis 1260); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13.05.1975; von Glinde Blatt 0928 übertragen; eingetragen am 09.04.1976.

### Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

bereits gelöscht

Lfd. Nr. 2:

1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.  
2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.  
- in Erbengemeinschaft -

### Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

bereits gelöscht

Lfd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohleitungsrecht zum Zwecke von Wärmelieferung) für aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.; gem. Bewilligung vom 11.02.1975; eingetragen am 28.05.1975 auf Glinde Blatt 0928 und nach Aufteilung in 48 Miteigentumsanteile zur Gesamtheit übertragen nach Glinde Blätter 1213 - 1260 am 09. April 1976.

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 2 K 9/25); eingetragen am 02.09.2025.

Anmerkung:

Vorhandene Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden in dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht bzw. separat berücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten, außer den aufgeführten, und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach meiner Kenntnis nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstücke 47/33, 47/34, 47/35, 47/38) sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis des Kreises Stormarn eingetragen, gem. schriftlicher Auskunft vom 07.01.2026 des Kreises Stormarn, unter Bauaufsichtsbehörde.

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.

Von Immobilienpop.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 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächen-nutzungsplan: Wohnen (W)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß "DigitalerAtlasNord" liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Glinde rechtskräftig seit dem 22.03.1973 mit u. a. folgenden Festsetzungen:

- reines Wohngebiet (WR)
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,7
- zwingend III Vollgeschosse
- geschlossene Bauweise
- Baugrenzen und Baulinien sind vorgegeben

Gem. Auskunft per Email vom 17.12.2025 der Stadt Glinde, Amt für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, wurde aktuell im Gebiet des Bewertungsgrundstücks keine Neuaufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich weder in einem Sanierungs- noch in einem denkmalgeschützten Gebiet.

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist ein Trinkwasserschutzgebiet gem. § 51 WHG in Verbindung mit § 4 LWG sowie ein Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesen.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht vorhanden

### 2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

Anlieger-/

Straßenbaubeiträge:

Gem. schriftlicher Auskunft vom 19.12.2025 der Stadt Glinde, Amt für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, ist das Bewertungsgrundstück (Flurstücke 47/33, 47/34, 47/35, 47/38) über eine öffentliche Straße (Tannenweg) erschlossen, die bereits erstmalig und endgültig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch werden für die Infrastruktureinrichtungen in Zuständigkeit der Stadt Glinde nicht mehr erhoben.

Gem. Beschluss des Bauausschusses vom 19.04.2018 und Beschluss der Stadtvertretung vom 26.04.2018 wurde die Ausbaubeitragssatzung der Stadt Glinde aufgehoben.

Weiter wird von der Stadt Glinde mitgeteilt, dass es zukünftige Baumaßnahmen im Tannenweg (Errichtung von Kiss-and-Go-Zonen im Umfeld der Grundschule) geben kann. Der Zeitpunkt steht aber noch nicht fest. Aus heutiger Sicht kann daher nicht mitgeteilt werden, ob eine Betroffenheit der Bewertungsgrundstücke bestehen wird.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Zweckverbands Südstormarn vom 29.01.2026 sind nach dem derzeitigen Stand der Bebauung (29.01.2026) alle Beiträge bezüglich Kanalanschluss bezahlt.

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

### 2.5 derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Der Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 3) wird durch die Miteigentümerin der Erbengemeinschaft zu Wohnzwecken eigen genutzt. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: zwei Mehrfamilienwohnhauszeilen mit insgesamt 48 Wohneinheiten und 38 Garagen nach WEG geteilt

- dreigeschossig
- Flachdach
- unterkellert
- pro Mehrfamilienhauszeile vier Eingänge, Zweispänner

Die Eigentümergemeinschaft besteht gemäß Teilungserklärung vom 13.05.1975 aus insgesamt 48 Wohneinheiten, gleichmäßig verteilt auf die Häuser Tannenweg 6 a-d und 8 a-d. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabstellraum. Die Teilungserklärung wurde von mir eingesehen.

Gemäß seitens der WEG vorgelegten Nutzungsregelung der Wohnungseigentümergemeinschaft vom 04.09.1995 sind die im Gemeinschaftseigentum stehenden 38 Garagen sowie 10 Stellplätze den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordnet. Den jeweiligen Wohnungseigentümern steht damit das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der jeweils zugeordneten Garage bzw. dem jeweils zugeordneten Stellplatz zu.

Bei dem Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 3) handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung nebst Kellerabstellraum (Sondereigentum Nr. 3) sowie dem alleinigen und ausschließlichen Nutzungsrecht an der Garage Nr. 3. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss links des Hauses "Tannenweg 6 d" und besteht aus drei Zimmern, Küche, Bad, Flur, Abstellraum und Loggia.

Baujahr: Bezugsfertigkeit ca. 1975

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

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

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

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter (2026 – 1975 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

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

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

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	6 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
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	65
25	55	55	56	60	65
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	50	61
50	30	33	41	49	60
55	25	30	38	46	59
60	21	27	37	47	59
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	55

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre), dem angenommenen Modernisierungsgrad und dem echten Gebäudealter (51 Jahre) wird eine Restnutzungsdauer mit rd. 35 Jahren geschätzt und in Ansatz gebracht.

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

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

### 3.1.2 Wohn- und Nutzflächen

#### Wohnflächen

(Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung vom 06.08.1973 und Angabe in der Teilungserklärung)

Wohnungseigentum Nr. 3

71,51 m<sup>2</sup>  
rd. 72 m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung Nr. 3 wurde der Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung entnommen und am Ortstermin überschlägig überprüft und plausibilisiert.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

Der zum Wohnungseigentum Nr. 3 zugehörige Kellerraum Nr. 3 hat gem. Planunterlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung eine Nutzfläche von rd. 7 m<sup>2</sup> (nicht besichtigt).

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.

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 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 3.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Kellerwände:	36,5 cm Mauerwerk KSV
Umfassungswände/ Außenverkleidung:	11,5 cm VMZ rot, 1 cm Rapputz und Schwarzanstrich, 24 cm KSV - 30 cm KSL
Sockel:	wie Fassade
Innenwände:	Wohnungstrennwände: 24 cm KSV/11,5 cm Zwischenwände: 24 cm/17,5 cm KSV (tragend) 5 cm Leichtbauwände (nichttra- gend)
Geschossdecken:	Decke über KG: 14 cm Stahlbeton, 2,5 cm Mineral- matte, 4,0 cm Estrich Wohnungstrenndecken: 14 cm Stahlbeton, 1,5 cm Mineral- Matte, 4,0 cm Estrich
Treppen:	Stahlbeton mit Betonwerksteinbelag, Stahlgeländer mit Mipulamhandlauf o.ä.
Fußböden:	Treppenhaus: Betonwerkstein o.ä. KG: nicht ermittelbar Sondereigentum Nr. 3: tlw. Parkett, tlw. Teppich, tlw. PVC, Bad und Terrasse mit Fliesenbelag
Innenansichten:	Gemeinschaftseigentum: Wandflächen halbhoch gefliest, darüber Glasfasertapete mit Anstrich, Deckenflächen verputzt mit Anstrich Sondereigentum Nr. 3: Wand- und Deckenflächen tlw. Putz mit Anstrich, tlw. tapeziert



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannerweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

		Bad:	ca. 2 m hoch gefliest, darüber Tapete mit Anstrich
		Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
Fenster:	Gemeinschaftseigentum:		überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. baujahresentsprechende Holzfenster
	Sondereigentum Nr. 3:		überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. baujahresentsprechende Holzfenster
	Sohlbänke:		Aluminium o. ä.
	Fensterbänke:		Steinplatten
Türen:	Hauseingangstür:		baujahresentsprechendes Aluminiumtürelement mit Drahtglasausschnitten und integrierter Klingel- und Briefkastenanlage (Nr. 6 d) ansonsten tlw. Eingangstürelemente neueren Datums
	Wohnungseingangstür zum Sondereigentum Nr. 3:		glatte braun furnierte baujahresentsprechende Tür mit Türspion
	Innentüren Sondereigentum Nr. 3:		baujahresentsprechende glatte braun furnierte Holztüren; tlw. mit Glasausschnitten in Holzzargen
	Innentüren KG:		nicht ermittelbar
Elektroinstallation:			einfache Ausstattung



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

Sanitäre Installation:	Sondereigentum Nr. 3:	Stand-WC Badewanne Waschbecken Waschmaschinenanschluss
	Ausstattung:	Einfache, baujahresentsprechende Ausstattung; nicht mehr zeitgemäß. Weiße Sanitärobjekte, grüne Wand-Fliesen, keine natürliche Entlüftung vorhanden (innenliegendes Bad).
Küchenausstattung:	Sondereigentum Nr. 3:	Einbauküche (Baujahr auskunftsgemäß ca. 1990) vorhanden, in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität.
Heizung:	Fernwärme gem. Energieausweis vom 05.09.2018 - tlw. Plattenheizkörper, tlw. Rippenheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden	
Warmwasserversorgung:	dezentral	
Aufzug:	nicht vorhanden	
<b>Dach</b>		
Dachkonstruktion:	14 cm Stahlbeton, PVC-Dampfbremse, 2 Lagen Wärmedämmung je 30 mm, Trennlage aus Glasgewebematten, PVC-Dachbelagsfolie	
Dachform:	Flachdach	
Dacheindeckung:	gem. Baubeschreibung: Kiesbett 50 mm	
Dachrinnen und Fallrohre:	innenliegende Entwässerung	

### 3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Loggien
- Eingangsüberdachungen



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannerweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 3.3 Zustand

- Grundrissgestaltung: zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
- Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend, Wohnraum und Loggia des Wohnungseigentums Nr. 3 nach Süden ausgerichtet
- Bauschäden und -mängel: Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungsterminen sind folgende wesentlichen Bauschäden / -mängel und unterl. Instandhaltungsmaßnahmen erkennbar:

#### Gemeinschaftseigentum

- im Bereich der Außenwand (Giebelwand) sind tlw. Rissbildungen vorhanden (innen im Sondereigentum Nr. 3 sichtbar) und im Bereich der Loggia (außen) sind tlw. Rissbildungen vorhanden
- ansonsten keine wesentlichen Bauschäden / -mängel und unterl. Instandhaltungsmaßnahmen erkennbar

#### Sondereigentum Nr. 3:

- Parkettboden mit Abnutzungs- bzw. Feuchtigkeitsspuren
- Bodenbeläge allgemein überaltert
- In einer Flurecke ist ein kleiner Fleck mit bräunlicher Verfärbung vorhanden. Gemäß ungeprüfter Angabe der Miteigentümer ist dies durch eine ehemals defekte Waschmaschine im dahinterliegenden Bad vor vielen Jahren verursacht worden (Altschaden).

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Bad im Sondereigentum nicht mehr zeitgemäß.

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 05.09.2018 entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

des Energieverbrauchs erstellt. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes beträgt demgemäß 134 kWh/(m<sup>2</sup> a). Dieser Wert liegt im "Durchschnitt Wohngebäudebestand". Empfehlungen zur Modernisierung wurden gegeben.

**Allgemeinbeurteilung:** Insgesamt befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem ordentlichen, gepflegten Zustand. Es wurden keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren, über die übliche Instandhaltung hinaus, durchgeführt. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 3 befindet sich insgesamt in einem ordentlichen, überwiegend baujahresentsprechenden Zustand.

### 3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

- **Nebengebäude:** Reihengaragenanlage (insgesamt 38 Fertiggaragen, Baujahr 1995)
- **Außenanlagen:**
  - Kanalanschluss
  - Zuwegungen
  - Rasenflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen
  - Mülltonnenstellplatz
- **Einfriedung:** - Hecken, Bewuchs



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannerweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 3.5 Wohngeld / Instandhaltungsrücklage

Gemäß übersandten Abrechnungsunterlagen der WEG-Verwaltung vom 27.07.2025 beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft zum 31.12.2024 auf 296.667,12 €. Die derzeitige Höhe des Hausgeldes beträgt gem. übersandten Wirtschaftsplan der WEG-Verwaltung für die zu bewertende Einheit zzt. monatlich 376,00 €, die monatliche Erhaltungsrücklage beträgt derzeit 89,91 €. Sonderumlagen sind gem. Angabe der WEG-Verwaltung derzeit nicht beschlossen oder geplant. Für die Garagen wird auskunftsgemäß kein klassisches Hausgeld und auch keine laufende Rücklagenzuführung beschlossen, da hier nur sehr selten Instandhaltungsmaßnahmen kleinerer Art anfallen. Die entsprechende Rücklage verbleibt ohne laufende Zuführungen und wird im Bedarfsfall durch (kleinere) Sonderumlagen aufgefüllt. Wertansätze für erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums (s. Punkt 3.3/3.4), die in dieser Wertermittlung wertmäßig nicht angesetzt sind, werden, angenommen, aus der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft finanziert.

### 3.6 Protokolle der Eigentümerversammlungen

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an 3. oder Verkaufsdurch  
Dritte ist untersagt!



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 4 Verkehrswertermittlung

betreffend den 216/10.000 tel Miteigentumsanteil (MEA) an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3 und das alleinige Nutzungsrecht an der Garage Nr. 3

Gemarkung Glinde

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
008	47/33, 47/34, 47/35, 47/38	580 m <sup>2</sup> , 503 m <sup>2</sup> , 802 m <sup>2</sup> , 5.986 m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße insgesamt: 7.871 m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag: 08.01.2026

#### Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 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 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 4.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

#### Bodenwert des Bewertungsobjektes

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

Gemäß Richtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Stormarn beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts  
in durchschnittlicher Lage = 270 €/m<sup>2</sup>

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 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### Begründung zum Richtwert

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

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

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

- erschließungsbeitragsfreies Bauland	
7.871 m <sup>2</sup> x 270 €/m <sup>2</sup> =	2.125.170 €
<b>Bodenwert insgesamt:</b>	<b>2.125.170 €</b>
<b>Bodenwertanteil gem. 216/10.000 MEA:</b>	<b>45.904 €</b>
	<b>rd. 46.000 €</b>

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 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 4.3 Ertragswertermittlung

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

#### Ertragsverhältnisse (Reinertrag, Rohertrag)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten

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

#### Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierungsfaktor

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

#### wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 4.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3

#### Begründung tatsächliche Mieten:

Der Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentum Nr. 3) wird durch die Miteigentümerin der Erbengemeinschaft zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.

#### tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatf.	jährl.
Wohnung Hs. Nr. 6d, 1.OG II (SE Nr. 3)	72 m <sup>2</sup>		0 €	0 €
Garage Nr. 3 zum SE Nr. 3	1 St.		0 €	0 €
<b>tatsächlicher Ertrag insgesamt:</b>			<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

#### Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

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

Für Glinde gibt der Gutachterausschuss ein durchschnittliches Mietniveau mit einer Spanne von 9,75 – 13,75 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 12,12 €/m<sup>2</sup>) an, bezogen auf Wohnungsmieten (nettokalt) mit Wohnflächen 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> für das Jahr 2024. Die Wohnungsmietenaufstellungen basieren überwiegend auf Angebotsmieten. Die Auswertung basiert auf den Mieten möblierter und unmöblierter Wohnungen.

Aufgrund der o. g. Angaben sowie der individuellen Beschaffenheit des Bewertungsobjekts wird zum Wertermittlungsstichtag für den Bewertungsgegenstand in gegebener Lage und vorliegendem Baujahr ein Mietansatz mit rd. 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich erzielbar erachtet.

Für den Garagenstellplatz wird ein pauschaler Mietansatz mit rd. 70 €/Monat geschätzt und in Ansatz gebracht.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Wohnung Hs. Nr. 6d, 1.OG li (SE Nr. 3)	72 m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	828 €	9.936 €
Garage Nr. 3 zum SE Nr. 3	1 St.	70,00 €/St.	70 €	840 €
<b>marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:</b>			<b>898 €</b>	<b>10.776 €</b>

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

### Begründung gewählter Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes sollte dem Sachverständigen im Idealfall von den zuständigen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden. Im vorliegenden Fall gibt der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Stormarn Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im gesamten Kreis Stormarn in seinem Marktbericht 2022 mit einer Spanne von 1,38 – 4,22 % an, bei einem Mittelwert von 2,5 %. Für nach dem WEG geteilte Eigentumswohnungen gibt der Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze an.

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

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### Ertragswertberechnung

**Jahresrohertrag:** rd. **10.776 €**

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

Verwaltungskosten psch.: 500,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnfläche 72 m<sup>2</sup> x 14,00 €/m<sup>2</sup> 1.008,00 €

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

Inst. Kosten rd. 10,4% des Rohertrags 1.118,00 €

Mietausfallwagnis psch. 2,0% 215,52 €

entspricht insgesamt -17% Bewirtschaftungskosten -1.833,52 €

**Jahresreinertrag:** rd. **8.942 €**

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:  
(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.2) = 46.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:  
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,  
der den Erträgen zuzuordnen ist)  
46.000 € x 2,75 % = -1.265,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: rd. 7.677 €

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 35 Jahre  
Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 22,29  
einschl. Abschreibung und 2,75 % Liegenschaftszinssatz  
7.677 € x 22,29 = 171.120,33 €

Ertragswert der baulichen Anlagen gem. MEA: rd. 171.120 €

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.2) 46.000 €

217.120 €

**vorläufiger Ertragswert:** rd. **217.000 €**



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 4.3.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die veränderte Marktlage mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen, die durch ein zurückhaltendes Kaufverhalten infolge höherer Energiepreise, durch gestiegene Zinsen sowie durch erhöhte Baukosten, behördliche Auflagen und Anforderungen gekennzeichnet ist. In diesem Zusammenhang stellt auch die energetische Beschaffenheit des Bewertungsobjekts einen Unsicherheitsfaktor dar. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt (217.120 € x 0,95 = 206.264 €)

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert:** 206.264 €

### 4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 3 wird für die unter Punkt 3.3 aufgeführten Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung ein Wertabschlag i.H.v. **5.000 €** in Ansatz gebracht.

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

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:** -5.000 €  
(Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)

Sondereigentum Nr. 3: -5.000 €

Gemeinschaftseigentum (anteilg. gem. MEA): 0 €

**Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3:** 201.264 €  
**rd.** 201.000 €



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 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 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 4.4.1 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 3

Für dieses Vergleichsverfahren wurden vergleichbare Kauffälle beim zuständigen Gutachterausschuss abgefragt. Es konnten insgesamt 10 Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche zwischen rd. 60 m<sup>2</sup> und 87 m<sup>2</sup>, Baujahre 1970 - 1984, Verkaufsjahre 2023 - 2025 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mitgeteilt werden.

<b>Vergleichs-Kaufpreise</b>							
Eckdaten des Bewertungsobjektes			Eigentumswohnung				
Wohnfläche des Bewertungsobjektes			72 m <sup>2</sup>				
<b>1. Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Kreis Stomam</b>							
Anzahl der Vergleichsobjekte			10 Eigentumswohnung				
Nr.	Lage/ Straße	Vertragsjahr	Bj.	Wohnfl.	Kaufpreis	KP €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
1	Glinde, Am Südhang	2023	1970	73 m <sup>2</sup>	237.500 €	3.253,42 €/m <sup>2</sup>	121,64%
2	Glinde, Sandweg	2023	1972	74 m <sup>2</sup>	215.000 €	2.905,41 €/m <sup>2</sup>	108,63%
3	Glinde, Sönke-Nissen-Allee	2023	1972	60 m <sup>2</sup>	85.000 €	1.416,67 €/m <sup>2</sup>	52,97%
4	Glinde, Avenue St. Sebastian	2024	1972	86 m <sup>2</sup>	200.000 €	2.325,58 €/m <sup>2</sup>	86,95%
5	Glinde, Tannenweg	2024	1975	74 m <sup>2</sup>	230.000 €	3.108,11 €/m <sup>2</sup>	116,20%
6	Glinde, Zur Bek	2024	1983	87 m <sup>2</sup>	335.000 €	3.850,57 €/m <sup>2</sup>	143,96%
7	Glinde, Sönke-Nissen-Allee	2025	1972	74 m <sup>2</sup>	168.000 €	2.270,27 €/m <sup>2</sup>	84,88%
8	Glinde, Zur Bek	2025	1984	87 m <sup>2</sup>	300.000 €	3.448,28 €/m <sup>2</sup>	128,92%
9	Glinde, Sönke-Nissen-Allee	2025	1975	74 m <sup>2</sup>	180.000 €	2.432,43 €/m <sup>2</sup>	90,94%
10	Glinde, Sönke-Nissen-Allee	2025	1972	72 m <sup>2</sup>	125.000 €	1.736,11 €/m <sup>2</sup>	64,91%
gemittelt (arithmetisches Mittel)				76 m <sup>2</sup>	207.550,00 €	2.674,69 €/m <sup>2</sup>	

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

Die Vergleichskaufpreise stammen aus den Vertragsjahren 2023 bis 2025, über Ausstattung und Zustand der Wohnungen sowie über evtl. vorhandene oder nicht vorhandene Mietverhältnisse liegen keine Angaben vor. Eine Abhängigkeit der Vergleichskaufpreise hinsichtlich der unterschiedlichen Verkaufsjahre kann nicht festgestellt werden.

In den Vergleichskaufpreisen sind tlw. Garagenstellplätze, tlw. befestigte Stellplätze, tlw. Carports und tlw. keine Stellplätze enthalten. Der Gutachterausschuss hat zur Vergleichbarkeit für eine Garage 9.000 €, für ein Carport 5.000 € und für einen befestigten Stellplatz 2.000 € in Abzug gebracht. Da der Bewertungsgegenstand über einen Garagenstellplatz verfügt wird gem. den Pauschalwerten des Gutachterausschusses für die Vergleichskaufpreise Nr. 1,2,3,7,10 ein Zuschlag von 9.000 €, für den Vergleichskaufpreis Nr. 4 ein Zuschlag von 7.000 € und für die Vergleichskaufpreise Nr. 6,8 ein Zuschlag von 4.000 € in Ansatz gebracht.

Die Vergleichskaufpreise liegen tlw. in sehr großen Wohnanlagen. Hierfür wird auf die Vergleichskaufpreise Nr. 2, 3, 7, 9, 10 ein Zuschlag i.H.v. 5 % geschätzt und als angemessen erachtet. Auf



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

die Vergleichskaufpreise Nr. 6, 8 wird wegen des neueren Baujahres (1984) ein Abschlag i.H.v. 5 % geschätzt und als angemessen erachtet.

Weitere Anpassungen werden aufgrund fehlender Kenntnisse einzelner Wohnungen nicht vorgenommen.

2. modifizierte Vergleichspreise	Vertragsjahr	Bj.	Wohnfl.	Kaufpreis modifiz.	KP €/m <sup>2</sup> modifiz. (xi)	
1 Glinde, Am Südhang	2023	1970	73 m <sup>2</sup>	246.500 €	3.376,71 €/m <sup>2</sup>	121,75%
2 Glinde, Sandweg	2023	1972	74 m <sup>2</sup>	234.750 €	3.172,30 €/m <sup>2</sup>	114,38%
3 Glinde, Sönke-Nissen-Allee	2023	1972	60 m <sup>2</sup>	98.250 €	1.637,50 €/m <sup>2</sup>	59,04%
4 Glinde, Avenue St. Sebastian	2024	1972	86 m <sup>2</sup>	207.000 €	2.406,98 €/m <sup>2</sup>	86,79%
5 Glinde, Tannenweg	2024	1975	74 m <sup>2</sup>	230.000 €	3.108,11 €/m <sup>2</sup>	112,07%
6 Glinde, Zur Bek	2024	1983	87 m <sup>2</sup>	322.250 €	3.704,02 €/m <sup>2</sup>	133,55%
7 Glinde, Sönke-Nissen-Allee	2025	1972	74 m <sup>2</sup>	185.400 €	2.505,41 €/m <sup>2</sup>	90,33%
8 Glinde, Zur Bek	2025	1984	87 m <sup>2</sup>	289.000 €	3.321,84 €/m <sup>2</sup>	119,77%
9 Glinde, Sönke-Nissen-Allee	2025	1975	74 m <sup>2</sup>	189.000 €	2.554,05 €/m <sup>2</sup>	92,09%
10 Glinde, Sönke-Nissen-Allee	2025	1972	72 m <sup>2</sup>	140.250 €	1.947,92 €/m <sup>2</sup>	70,23%
modifizierte arithmet. Mittelwerte			76 m <sup>2</sup>	214.240 €	2.773,48 €/m <sup>2</sup>	

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

3. Ermittlung der Ausreißer (Abweichungen von mehr als 30% über oder unter dem arithmetischen Mittel werden eliminiert)						
arithmetisches Mittel als Tendenzwert					2.773,48 €/m <sup>2</sup>	= 100%
Toleranzmaximum					3.605,52 €/m <sup>2</sup>	= 130%
Toleranzminimum					1.941,44 €/m <sup>2</sup>	= 70%
1 Glinde, Am Südhang	2023	1970	73 m <sup>2</sup>	246.500 €	3.376,71 €/m <sup>2</sup>	
2 Glinde, Sandweg	2023	1972	74 m <sup>2</sup>	234.750 €	3.172,30 €/m <sup>2</sup>	
3						
4 Glinde, Avenue St. Sebastian	2024	1972	86 m <sup>2</sup>	207.000 €	2.406,98 €/m <sup>2</sup>	
5 Glinde, Tannenweg	2024	1975	74 m <sup>2</sup>	230.000 €	3.108,11 €/m <sup>2</sup>	
6						
7 Glinde, Sönke-Nissen-Allee	2025	1972	74 m <sup>2</sup>	185.400 €	2.505,41 €/m <sup>2</sup>	
8 Glinde, Zur Bek	2025	1984	87 m <sup>2</sup>	289.000 €	3.321,84 €/m <sup>2</sup>	
9 Glinde, Sönke-Nissen-Allee	2025	1975	74 m <sup>2</sup>	189.000 €	2.554,05 €/m <sup>2</sup>	
10 Glinde, Sönke-Nissen-Allee	2025	1972	72 m <sup>2</sup>	140.250 €	1.947,92 €/m <sup>2</sup>	
bereinigtes arithmet. Mittel, ohne Ausreißer rd.			77 m <sup>2</sup>	215.238 €	2.799 €/m <sup>2</sup>	
Zahl anrechenbarer Vergleichswerte, ohne Ausreißer						8

Standardabweichung:

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

n= Anzahl der Stichproben, hier: 8

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

Mittelwert: 2.799 €/m<sup>2</sup>

Nr.	xi	Mittelwert	(xi - Mittelwert) <sup>2</sup>
1	(3376,71 € - 2799 €) <sup>2</sup>	=	333.748,84 €
2	(3172,3 € - 2799 €) <sup>2</sup>	=	139.352,89 €
3			
4	(2406,98 € - 2799 €) <sup>2</sup>	=	153.679,68 €
5	(3108,11 € - 2799 €) <sup>2</sup>	=	95.548,99 €
6			
7	(2505,41 € - 2799 €) <sup>2</sup>	=	86.195,09 €
8	(3321,84 € - 2799 €) <sup>2</sup>	=	273.361,67 €
9	(2554,05 € - 2799 €) <sup>2</sup>	=	60.000,50 €
10	(1947,92 € - 2799 €) <sup>2</sup>	=	724.337,17 €
	Summe =		1.866.224,83 €
			rd. 1.866.225 €

$$S_x = \sqrt{\frac{1.866.225 \text{ €}}{7}} = +/- 516,34 \text{ rd. } 516$$

$$\text{Variationskoeffizient} = \frac{S_x}{\text{Mittelwert}} = \frac{516}{2.799 \text{ €/m}^2} = 0,184 \text{ entsprechend rd. } 18,40\%$$

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 recht bedenklichen Bereich.

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

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

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

$$= \frac{1,89 \cdot 516}{\sqrt{8}} = \text{rd. } 345 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite des Vertrauensbereichs: 2.799 €/m<sup>2</sup> +/- 345 €/m<sup>2</sup>

= 2.454 €/m<sup>2</sup> - 3.144 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

bzw. 176.688 € - 226.368 € als Gesamtwert bei 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der arithmetische Mittelwert beträgt: 201.528 €

**Der Vergleichswert beträgt rd. 202.000 €**

<sup>1</sup> 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 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 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:	46.000 €
Ertragswert:	201.000 €
Vergleichswert:	202.000 €
gewichtetes Ergebnis:	201.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) betreffend den 216/10.000 tel Miteigentumsanteil (MEA) an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3 und das alleinige Nutzungsrecht an der Garage Nr. 3

Gemarkung Glinde, Flur 008, Flurstück(e) 47/33, 47/34, 47/35, 47/38

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

**201.000 €**

in Worten: **Zweihunderteintausend 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 29. Januar 2026

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 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, 2346)

#### **II.BV**

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

#### **DIN 283**

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannerweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung (2)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Ausschnitt Bebauungsplan (1)
Anlage D	Energieausweis (5)
Anlage E	Übersichtsplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten (5)
Anlage F	Wohnflächenberechnung (1)
Anlage G	Objektfotos (5)

Hinweis: Die Miteigentümerin und Nutzerin des zu bewertenden Wohnungseigentums hat der Veröffentlichung von Innenfotos des Sondereigentums nicht zugestimmt.

Insgesamt 7 Anlagen mit 20 Seiten.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

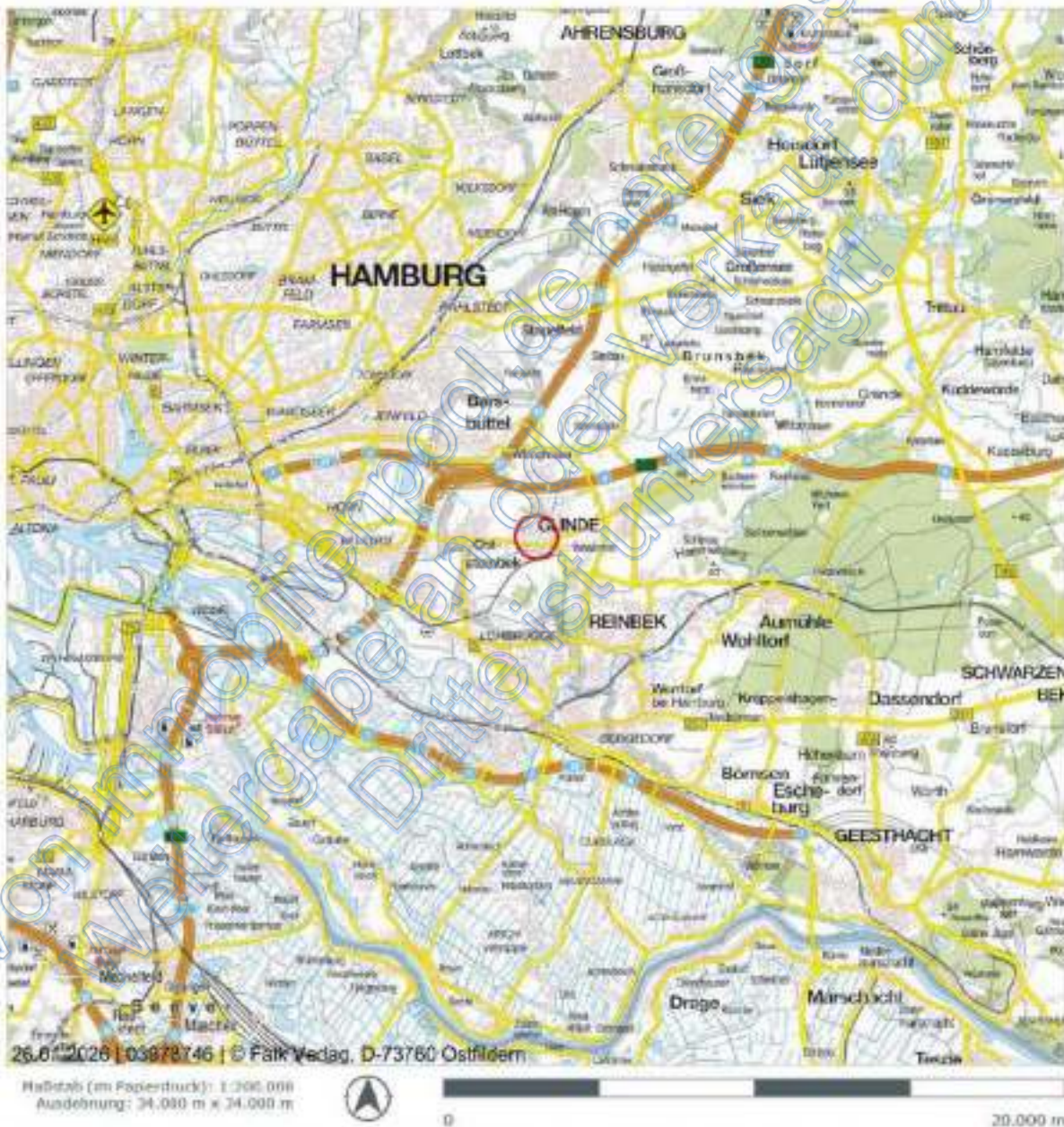
### Anlage A - Kartografische Darstellung

#### Übersichtskarte MairDumont

21509 Glinde , Kr Stormarn, Tannenweg 6 d



Geoport



(Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen.)  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächenbezeichnung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt lückenlos für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Anzeigenblätter.

Datenquelle:  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### Regionalkarte MairDumont

21509 Glinde , Kr Stormarn, Tannenweg 6 d



Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

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

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u. a. die Benennung, Straßennummern, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabebereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Stadtplänen im Rahmen von Zweigabverträgen und deren Veröffentlichung durch Amtsgenossen.

Datenguelle:

MAIRDUMONT GmbH & Co., KG Stand: 2026



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### 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 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### Anlage C - Ausschnitt Bebauungsplan (ohne Maßstab)

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

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Glinde



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### Anlage D - Energieausweis

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

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 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

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 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannerweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

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 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

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 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

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

Hinweis: Planunterlagen aus der Bauakte. Tlw. sind in der Örtlichkeit Abweichungen zu den Planunterlagen vorhanden – diese sind schematisch einskizziert ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit.

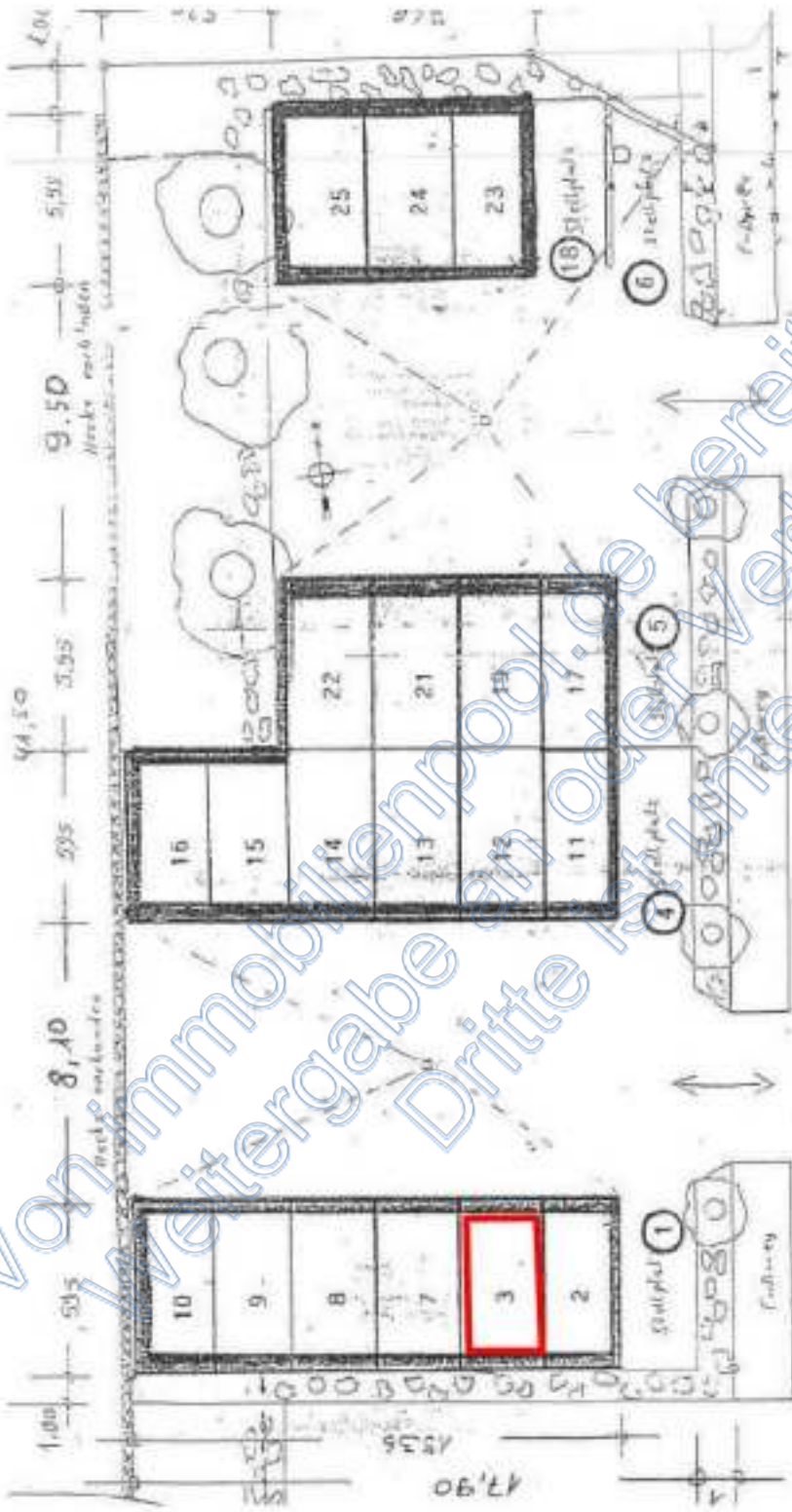
Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Übersichtsplan / Lageplan Tannenallee Nr. 6 und 8 mit ungefährender Lage des Bewertungsobjekts Wohnungseigentum Nr. 3



**Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen**

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21609 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215



Nr. des Stellplatzes/der Garage = Wohnungsnummer  
Tannenweg

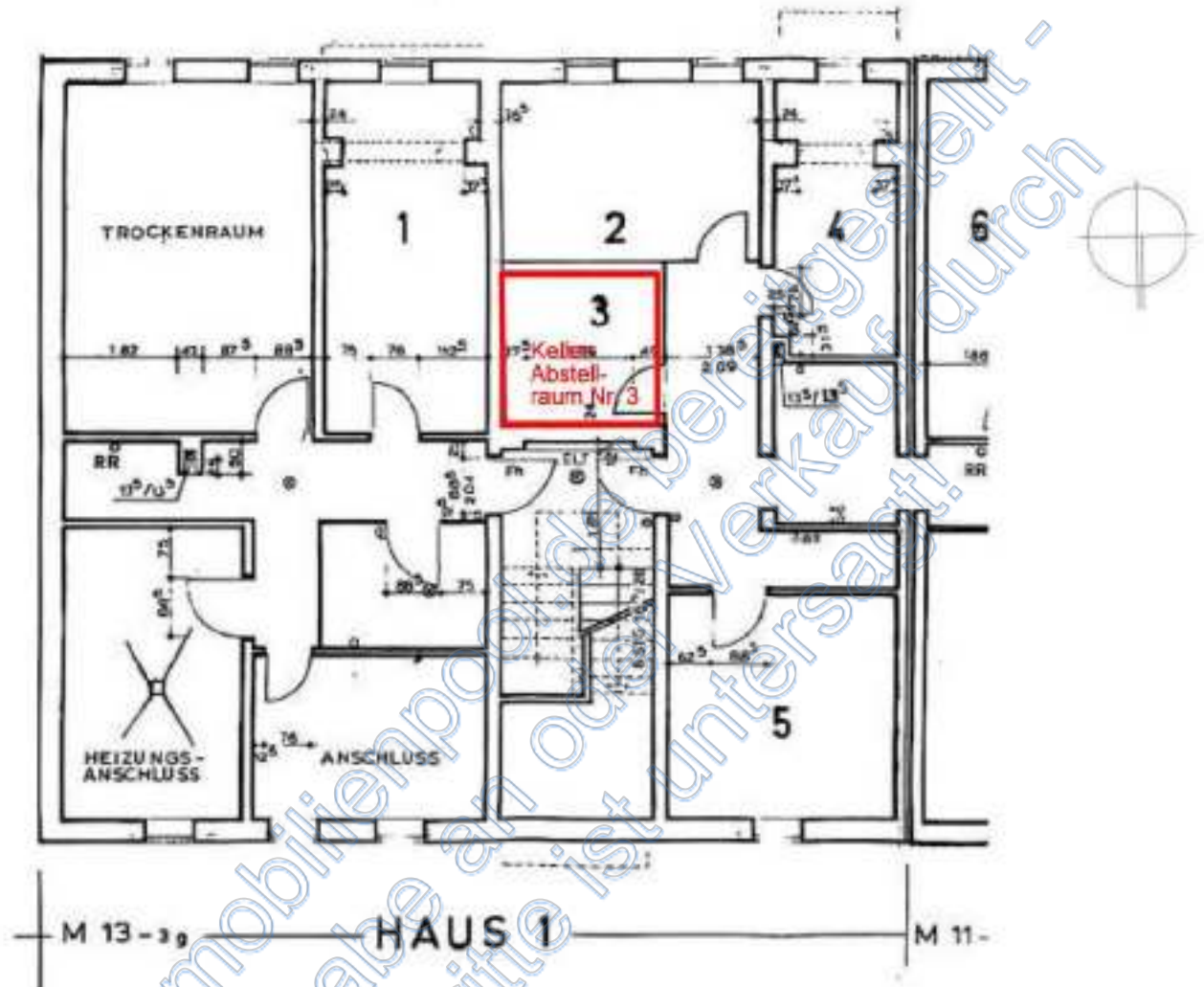
PARKPLATZ LINKS

**Lageplan zur Nutzungsvereinbarung der Stellplatznutzung vom 04.09.1995 (von der WEG-Verwaltung erhalten) mit Garage Nr. 3 zum Wohnungseigentum Nr. 3**



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21609 Glinde, Tannenweg 6 a - d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215



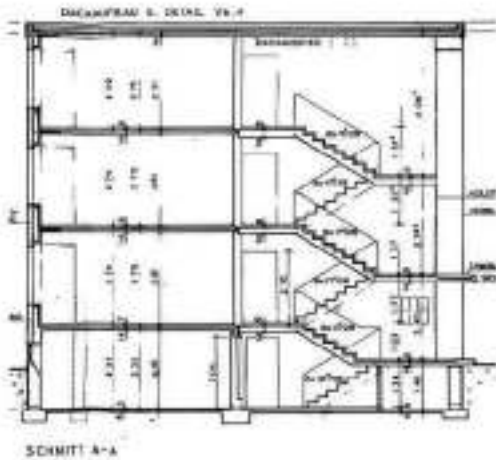
Grundriss Kellergeschoss Tannenallee 6 d mit Kellerabstellraum zum Wohnungseigentum Nr. 3



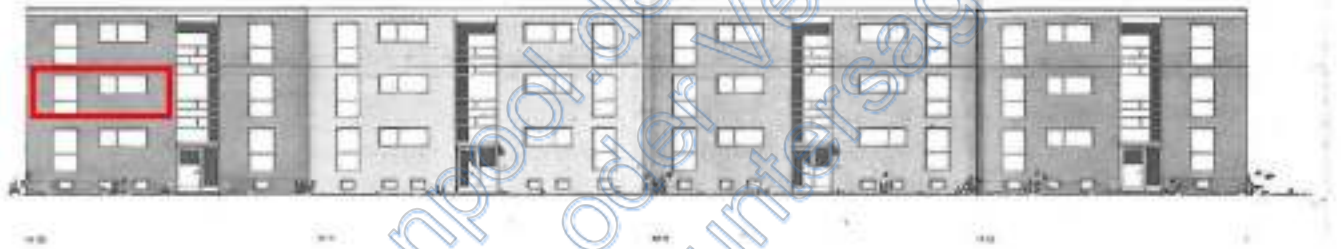


## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215



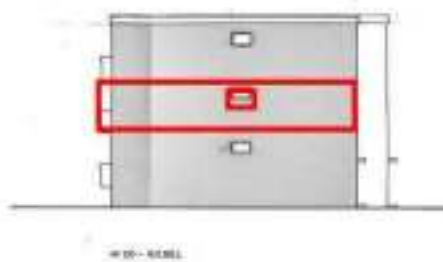
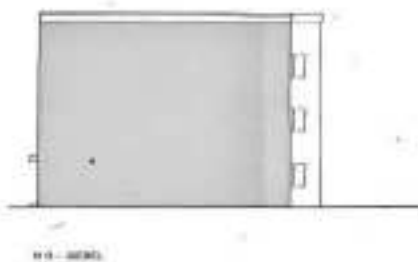
Schnitt Tannenallee 6/8 exemplarisch



Eingangsansicht Tannenallee 6 mit Wohnungseigentum Nr. 3



Rückansicht Tannenallee 6 mit Wohnungseigentum Nr. 3



Giebelansichten Tannenallee 6/8 exemplarisch mit Wohnungseigentum Nr. 3 (Tannenallee 6)



# Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21609 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

## Anlage F - Wohnflächen

Bestandort: Rehse - Dahn - Asten Alt: \_\_\_\_\_  
 Besatz: \_\_\_\_\_ Bauschein: M 11/M 13/M 14  
 Besatz: \_\_\_\_\_

### Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach der II. Bauflächenverordnung v. 19. XII. 1952

Stück Nr. des Anl.	Beschreibung der Zulassungsbasis ohne Fläche	Kategorie und Zustimmung gemäß BauFlV (Zust.)	Wohn- und Schlafraum qm	Küche qm	Flächen qm	Summe/Sum Wohnfl. qm
M 1	<del>Wohnung</del> 1. u. 2. OG. 3R					
	Wohnraum 4,01 x 5,51 x 0,97=	1	21,43			
	Schlafraum 3,01 x 4,51 x 0,97=	1	13,17			
	Kinderzimmer 2,635 x 4,26 x 0,97=	1	10,89			
	Küche 3,76 x 2,56 x 0,97=			9,34		
	Bad (2,70 x 1,90 - 0,63 x 0,23) x 0,97=				4,32	
	Abstellraum (2,25 x 1,26 - 0,50 x 0,43) x 0,97=				2,54	
	Flur (4,635 x 1,26 + 1,95 x 1,01) x 0,97=				7,57	
	Loggia 2,465 x 1,42 x 0,5=				1,75	
		4	45,49	9,34	16,68	
			71,51 qm			

Von immobilienpool.de bereitzgestellt -  
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 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215

### Anlage G - Objektfotos



Straßensituation Tannenallee

Blick Richtung Süden



Straßenansicht Tannenallee 6a-d

Blick Richtung Osten

Von immobilienpool.de bewertet -  
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 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215



Giebel-/Eingangsansicht Tannenallee 6a-d  
mit Wohnungseigentum Nr. 3

Blick Richtung Südwesten



Giebel-/Rückansicht Tannenallee 6a-d  
mit Wohnungseigentum Nr. 3

Blick Richtung Nordwesten

Von immobilienpol.de herangezogen  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt



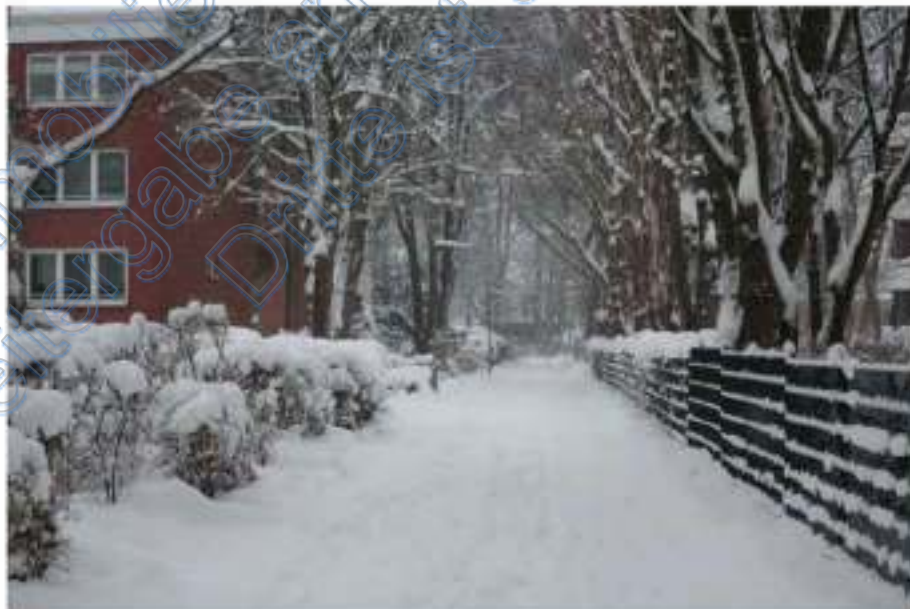
## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215



Rückansicht Tannenallee 6a-d  
mit Wohnungseigentum Nr. 3

Blick Richtung Norden



Fußweg östlich des Bewertungsgrundstücks

Blick Richtung Norden

Von immoportal.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 216/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215



Garagen auf Flurstück 47/35 mit Garage Nr. 3 Blick Richtung Westen zum Wohnungseigentum Nr. 3



Eingangsansicht Tannenallee Nr. 6 d

Blick Richtung Süden



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 218/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 21509 Glinde, Tannenweg 6 a - d, 8 a-d, Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1215



Innenansicht Tannenallee Nr. 6 d

Treppenhausflur



Innenansicht Tannenallee Nr. 6 d

Treppenhausflur mit Eingang zum Wohnungseigentum Nr. 3

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