



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 1.131/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 22926 Ahrensburg, Manhagener Allee 57, Teileigentumsgrundbuch von Ahrensburg, Blatt 6741

Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Wohn- und Geschäftshaus mit drei Laden-/Praxiseinheiten im Erdgeschoss, zwei Wohneinheiten im 1. Obergeschoss und einem Büro o.ä. im Dachgeschoss nebst Spitzboden.

- zweigeschossig
- ausgebauten Dachgeschoss
- Spitzboden
- unterkellert
- Krüppelwalmdach

Die Eigentümergemeinschaft besteht gemäß Teilungserklärung vom 11.06.1981 bzw. 14.05.1986 insgesamt aus:

- zwei Wohnungseigentumseinheiten im 1.OG nebst jeweils einem Kellerraum,
- drei Ladeneinheiten nebst jeweils einem Lagerraum und WC im Erdgeschoss sowie einem Kellerraum,
- ein Zeichensaal / Büro im DG nebst Spitzboden und zwei Kellerräumen.

Jeder Sondereigentumseinheit ist ein Kfz-Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet, der Sondereigentumseinheit im DG sind zwei Kfz-Stellplätze als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Die Teilungserklärung wurde von mir eingesehen.

Bei dem Bewertungsgegenstand (Teileigentum Laden Nr. 3) handelt es sich, gem. Planunterlagen der Abgeschlossenheitsbescheinigung, um eine Ladeneinheit im Erdgeschoss mit rd. 32 m² sowie einem rückwärtig angrenzenden Lagerraum und WC mit insgesamt rd. 17 m² Nutzfläche. Zugehörig ist ein Kellerabstellraum (Ladenkeller Nr. 3) mit einer Fläche von rd. 21 m². Zum Teileigentum Nr. 3 gehört, gem. Teilungserklärung, ein Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 4 im Freien auf dem rückwärtigen Teil des Bewertungsgrundstücks (s. Lage- / Aufteilungsplan in der Anlage dieses Gutachtens).

Baujahr: ca. 1981

Modernisierungen/
Erweiterungen: Soweit von außen ersichtlich wurden augenscheinlich in den letzten Jahren keine wesentlichen Modernisierungen, über die übliche Instandhaltung hinaus, durchgeführt. Über den Zustand im



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 1.131/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 22926 Ahrensburg, Manhagener Allee 57, Teileigentumsgrundbuch von Ahrensburg, Blatt 6741

Innern des Bewertungsgegenstands kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sachverständigenseits keine Aussage getroffen werden.



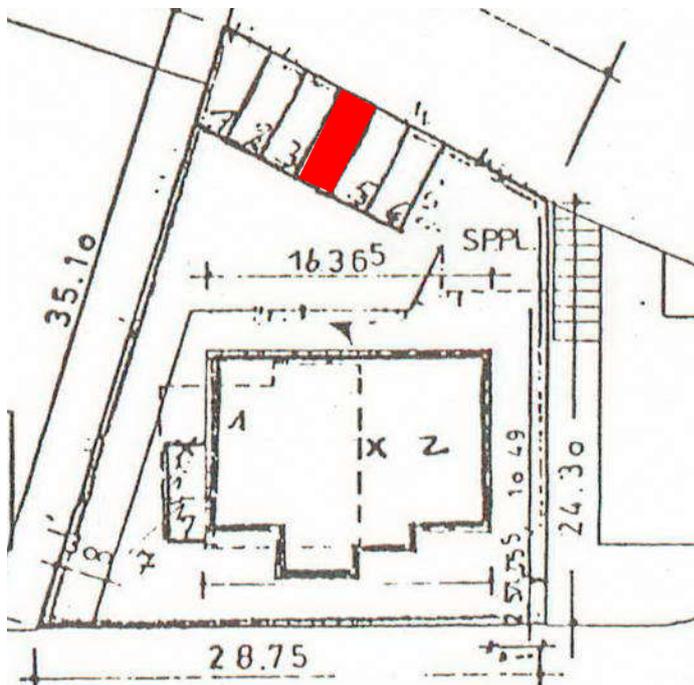


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 1.131/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 22926 Ahrensburg, Manhagener Allee 57, Teileigentumsgrundbuch von Ahrensburg, Blatt 6741

- Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten (ohne Maßstab)

Hinweis: Planunterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.02.1981 bzw. Planunterlagen zur Baugenehmigung vom 21.07.1980. Ggf. können in der Örtlichkeit Abweichungen zu den Planunterlagen vorhanden sein. Aufgrund der Besichtigungsweise ohne Innenbesichtigung konnte dies nicht überprüft werden.



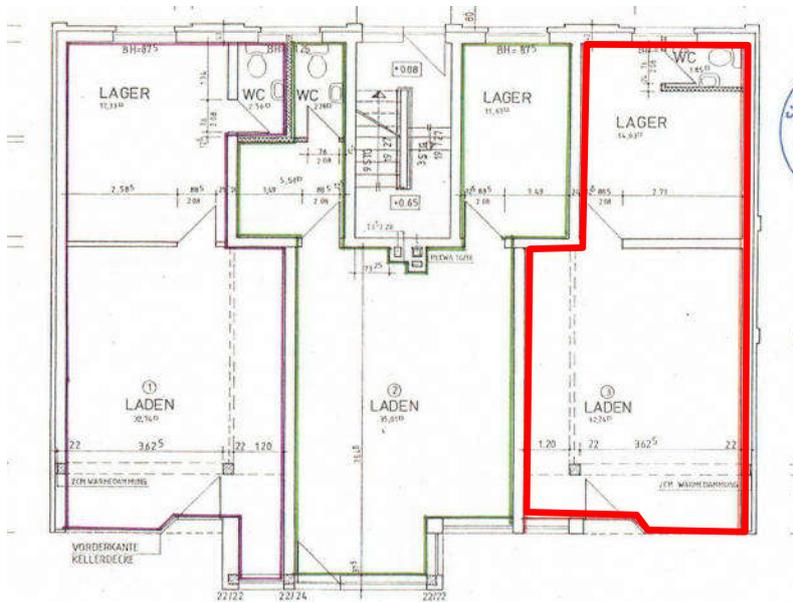
Lageplan zur Teilungserklärung vom 11.06.1981

Darstellung der Sondernutzungsrechtsflächen (KfZ Stellplätze). Dem Bewertungsgegenstand (TE Nr. 3) ist, gem. Teilungserklärung, der Stellplatz Nr. 4 als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

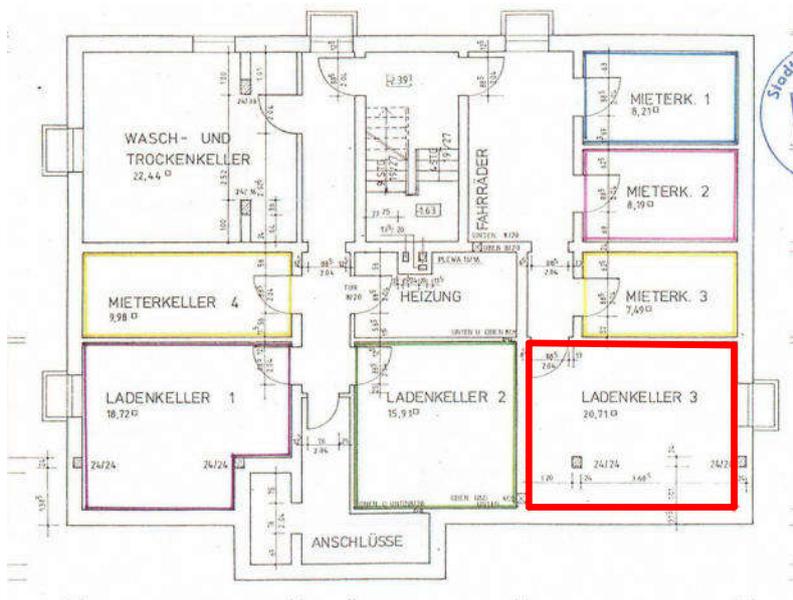


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 1.131/10.000 MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 22926 Ahrensburg, Manhagener Allee 57, Teileigentumsgrundbuch von Ahrensburg, Blatt 6741



Grundriss / Aufteilungsplan Erdgeschoss mit Sondereigentum Laden Nr. 3



Grundriss / Aufteilungsplan Kellergeschoss mit Ladenkeller Nr. 3