



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 84,87/21.500tel Anteil an dem Erbbaurecht in 22949 Ammersbek, Teichweg 9a-d, 11a-d, 13a-d, 15a-d, 16a-d, 18a-d, 20a-d, 22, 24, 26, 28, Wohnungserbbaugrundbuch von Ammersbek, Blatt 2562

### 3.1.2 Wohn- und Nutzflächen

#### Wohnflächen

(gem. Berechnung aus der Bauakte - siehe Anlage zu diesem Gutachten)

**Wohnungserbbaurecht Sondereigentum Nr. 62** **rd. 85 m<sup>2</sup>**

Die Wohnfläche für das zu bewertende Wohnungserbbaurecht Sondereigentum Nr. 62 beträgt gemäß Wohnflächenberechnung vom 02.09.1964 aus der Bauakte und Angabe in der Teilungserklärung rd. 85 m<sup>2</sup>.

Die Wohnflächenberechnung wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen überprüft und plausibilisiert und für diese Wertermittlung als grundlegend zutreffend angenommen. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, die Flächen nicht vor Ort überprüft werden konnten. Ggf. können in der Örtlichkeit Abweichungen von den für diese Wertermittlung getroffenen Annahmen bestehen.

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



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 84,87/21.500tel Anteil an dem Erbbaurecht in 22949 Ammersbek, Teichweg 9a-d, 11a-d, 13a-d, 15a-d, 16a-d, 18a-d, 20a-d, 22, 24, 26, 28, Wohnungserbbaugrundbuch von Ammersbek, Blatt 2562

### 3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Angaben und Hinweisen aus den Unterlagen der Bauakte und Hinweisen in der Örtlichkeit, soweit ohne Innenbesichtigung ersichtlich)

#### Allgemein:

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton
Umfassungswände/ Außenverkleidung:	6,5 cm Beton, Mittelmosaik, 4 cm Styropor, 4 cm Beton; vorgesetztes Wärmedämmverbundsystem mit Putz und Anstrich (farblich abgesetzt, tlw. weiß- bzw. gelber Anstrich); Brüstung der Loggien mit Plattenverkleidung (blau bzw. orange).
Sockel:	Beton mit Putz und Anstrich
Innenwände:	Beton, tlw. Styropor
Geschossdecken:	Stahlbetonplatte, Glaswolle-Dämmmatte, Zementestrich
Treppen:	Geschosstreppen: Beton mit Linoleumbelag mit Stahl- geländer und Stahlhandlauf  Kellertreppe: wie Geschosstreppe
Fußböden:	Gemeinschaftseigentum: KG: Beton Treppenhaus: Linoleum  Sondereigentum Nr. 62: nicht ermittelbar
Innenansichten:	Gemeinschaftseigentum: Putz mit Anstrich  Sondereigentum Nr. 62: nicht ermittelbar
Fenster:	Gemeinschaftseigentum: Kunststofffenster mit Isoliervergla- sung



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 84,87/21.500tel Anteil an dem Erbbaurecht in 22949 Ammersbek, Teichweg 9a-d, 11a-d, 13a-d, 15a-d, 16a-d, 18a-d, 20a-d, 22, 24, 26, 28, Wohnungserbbaugrundbuch von Ammersbek, Blatt 2562

	Sohlbänke:	Aluminium
	Fensterbänke:	nicht ermittelbar
Türen:	Hauseingangstür:	Kunststoffürelement mit Lichtauschnitt
	Wohnungseingangstür zum Sondereigentum Nr. 62:	glattes weißes Türelement mit Türspion
	Wohnungsinnentüren:	nicht ermittelbar
	Kellertüren:	Holzbrettertüren, tlw. Metalltüren
Elektroinstallation:	einfache, baujahresentsprechende Ausstattung – soweit ermittelbar	
Sanitäre Installation:	Sondereigentum Nr. 62:	Gem. Planunterlagen ist ein Bad mit Badewanne und Waschbecken sowie ein getrenntes WC vorhanden.
	Ausstattung:	nicht ermittelbar
Küchenausstattung:	Sondereigentum Nr. 62:	nicht ermittelbar
Heizung:	Hybridheizung; zwei Gaskessel (Baujahr 2016 gem. Angabe im Energieausweis) und Fernwärme vorhanden.	
	Hinweis: Gem. ungeprüfter mündlicher Auskunft des Hausmeisters werden über die Heizungsanlage die 240 Wohneinheiten der Erbbaurechtsgemeinschaft versorgt und darüber hinaus weitere 62 Reihenhäuser, die nicht zur Gemeinschaft gehören.	
Warmwasserversorgung:	nicht ermittelbar	
Aufzug:	nicht vorhanden	
<u>Dach</u>		
Dachkonstruktion:	Beton	
Dachform:	Flachdach	



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 84,87/21.500tel Anteil an dem Erbbaurecht in 22949 Ammersbek, Teichweg 9a-d, 11a-d, 13a-d, 15a-d, 16a-d, 18a-d, 20a-d, 22, 24, 26, 28, Wohnungserbbaugrundbuch von Ammersbek, Blatt 2562

Dacheindeckung: Bitumen

Dachrinnen  
und Fallrohre: Zinkblech

### 3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Eingangsüberdachungen
  - Eingangstreppen, Kelleraußentreppen
  - Loggien
  - Aufzug (Häuser Nr. 22-28)
- ansonsten nicht ermittelbar

### 3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: gem. Planunterlagen zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend, Wohnzimmer; Loggia nach Südwesten ausgerichtet

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

#### Gemeinschaftseigentum:

- Fassade, Verkleidung Attika stellenweise stark verschmutzt
- Plattenverkleidung der Loggien tlw. verschmutzt

Hinweis: Die Erneuerung, Anstrich Fassade und Verkleidung der Loggien sowie die Erneuerung der Elektrounterverteilung des Gemeinschaftseigentums soll auskunftsgemäß durch die WEG sukzessive durchgeführt werden, damit die entstehenden Kosten die Höhe der Instandhaltungsrücklage nicht übersteigt.

#### Sondereigentum Nr. 62:

- nicht ermittelbar

Hinweis: Gemäß ungeprüfter Auskunft des Hausmeisters soll es in der zu bewertenden Wohnung 2024 einen Wasserschaden durch eine defekte



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 84,87/21.500tel Anteil an dem Erbbaurecht in 22949 Ammersbek, Teichweg 9a-d, 11a-d, 13a-d, 15a-d, 16a-d, 18a-d, 20a-d, 22, 24, 26, 28, Wohnungserbbaugrundbuch von Ammersbek, Blatt 2562

	Waschmaschine gegeben haben. Dieser soll am Wertermittlungstichtag aber bereits behoben worden sein.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht ermittelbar
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 ein Energieausweis vom 04.01.2019 (gültig bis 04.01.2029) vorgelegt gem. Energieeinsparverordnung vom 16.10.2013. Dieser wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt und weist für die Gebäudezeile Teichweg 13a -13d einen Endenergieverbrauch von 85 kWh/(m <sup>2</sup> a) aus (s. Anlage).
Allgemeinbeurteilung:	Insgesamt befindet sich das Gemeinschaftseigentum, soweit ersichtlich, in einem ordentlichen Zustand; tlw. sind Instandhaltungsarbeiten erforderlich. Über den Zustand des Sondereigentums Nr. 62 kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

### 3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

Nebengebäude:	nicht vorhanden
Außenanlagen:	Gemeinschaftseigentum: <ul style="list-style-type: none"><li>- Kanalanschluss</li><li>- Zuwegungsflächen mit Betonverbundstein o. ä.</li><li>- Stellplatzflächen mit Betonstein o. ä.</li><li>- Rasenflächen</li><li>- Kinderspielgeräte</li><li>- Hecken, Büsche, Bewuchs, älterer Baumbestand</li></ul>
Einfriedung:	- tlw. Hecken / Bewuchs, Metallzaun

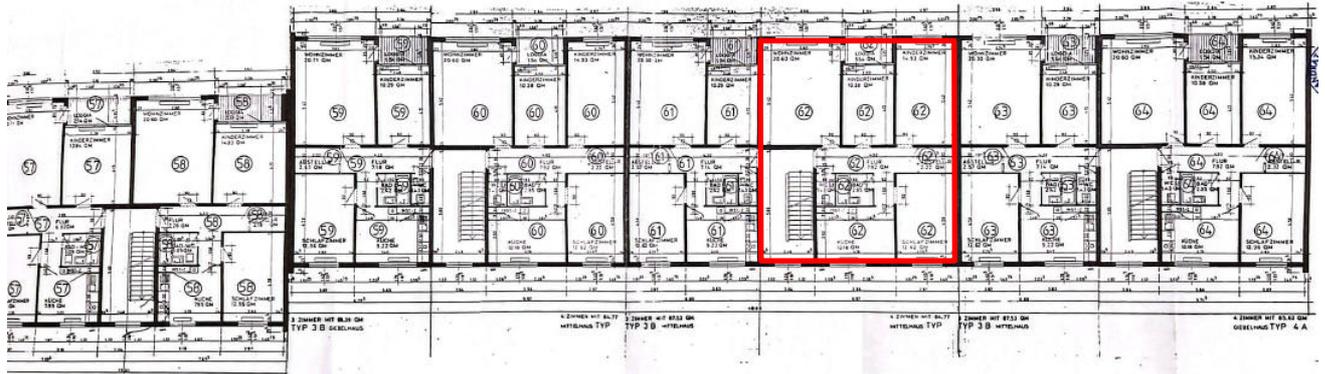


## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

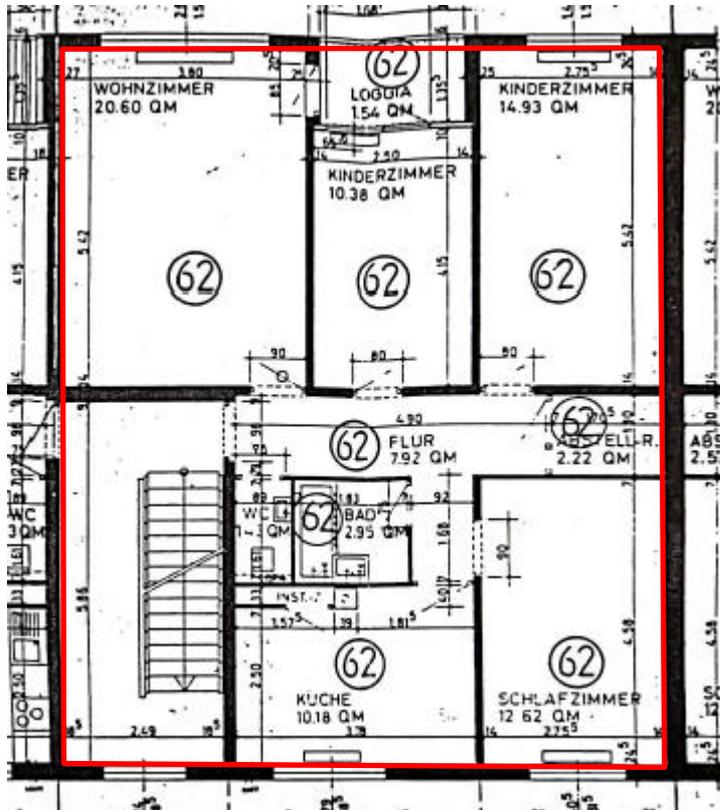
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 84,87/21.500tel Anteil an dem Erbbaurecht in 22949 Ammersbek, Teichweg 9a-d, 11a-d, 13a-d, 15a-d, 16a-d, 18a-d, 20a-d, 22, 24, 26, 28, Wohnungserbbaugrundbuch von Ammersbek, Blatt 2562

### Anlage F - Grundrisse, Schnitt, Ansichten (ohne Maßstab)

Hinweis: Planunterlagen vom 09.09.1991 als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung



### 1. Obergeschoss Übersichtsplan Gebäudezeile Teichweg 13 a - d (Ausschnitt) mit Wohnung Nr. 62

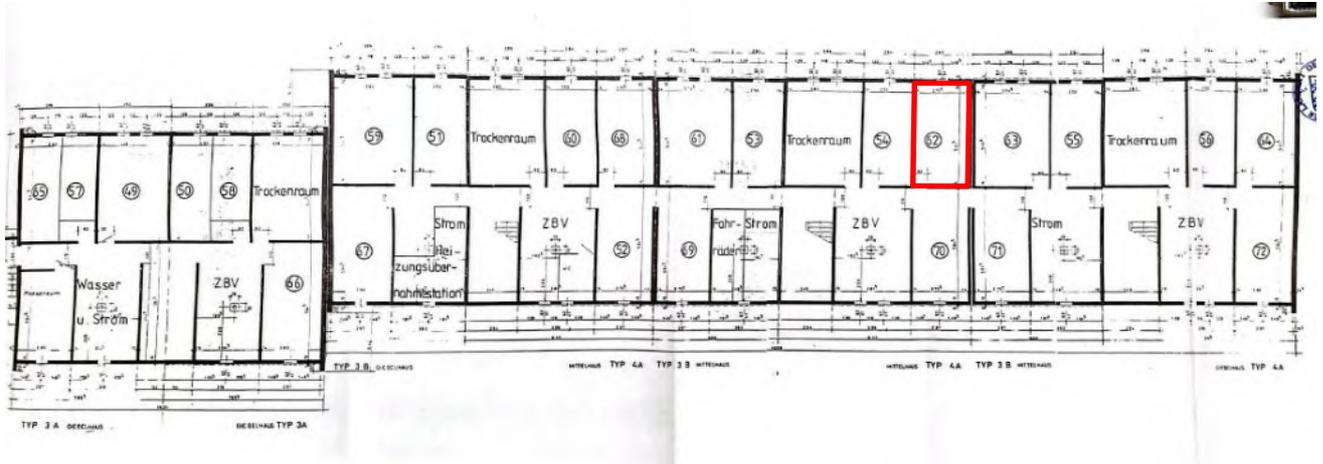


Grundriss 1. Obergeschoss - Wohnung Nr. 62 - Teichweg 13 c

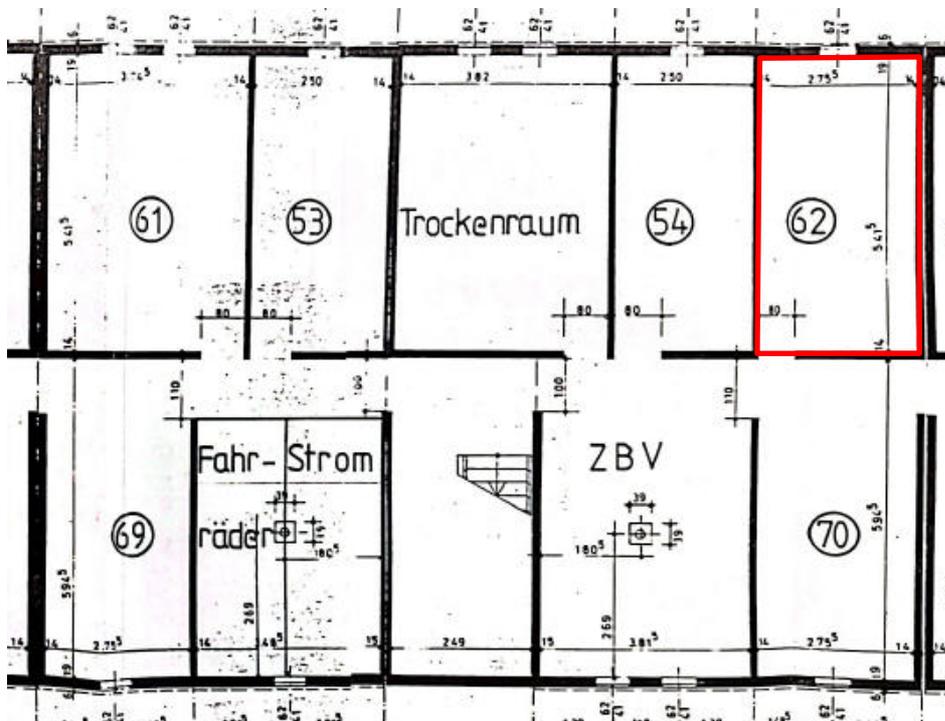


## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 84,87/21.500tel Anteil an dem Erbbaurecht in 22949 Ammersbek, Teichweg 9a-d, 11a-d, 13a-d, 15a-d, 16a-d, 18a-d, 20a-d, 22, 24, 26, 28, Wohnungserbbaugrundbuch von Ammersbek, Blatt 2562



### Kellergeschoss Übersichtsplan Gebäudezeile Teichweg 13 a - d (Ausschnitt)



Grundriss Kellergeschoss - Kellerabstellraum zugehörig zur Wohnung Nr. 62  
Teichweg 13 c