



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Lange Koppel 111, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 3756.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Reihenendhaus mit Garagenanbau

- zweigeschossig
- ausgebauter Dachgeschoss
- unterkellert

Baujahr: ca. 1959

Modernisierungen /
Erweiterungen: ca. 1968 Ausbau des Dachgeschosses
ca. 2016 Garagenanbau (nicht abschließend fertiggestellt)

Ansonsten wurden, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich, in den letzten Jahren keine wesentlichen Modernisierungen am Bewertungsobjekt durchgeführt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Lange Koppel 111, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 3756.

3.1.2 Bruttogrundfläche

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Planunterlagen aus der Bauakte sowie Plausibilisierung über die Liegenschaftskarte

Kellergeschoss	6,30 m	x	9,235 m	=	58,18 m ²
Erdgeschoss	6,30 m	x	9,235 m	=	58,18 m ²
Obergeschoss	6,30 m	x	9,235 m	=	58,18 m ²
Dachgeschoss	6,30 m	x	9,235 m	=	58,18 m ²
BGF gesamt:				=	232,72 m ²
				rd.	233 m²

3.1.3 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächenermittlung

(gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte zum Bauschein vom 17.04.1959 bzw. vom 07.01.1968)

Erdgeschoss:	43,26 m ²
Obergeschoss:	44,31 m ²
Dachgeschoss:	20,00 m ²
	<hr/>
	107,57 m ²
Wohnfläche insgesamt:	rd. 108 m²

Die Wohnflächen wurden den Wohnflächenberechnungen aus der Bauakte entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen 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 bestehen.

Diese Berechnungen 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 das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Lange Koppel 111, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 3756.

3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Angaben in den Planunterlagen aus der Bauakte und Inaugenscheinnahme am Ortsbesichtigungstermin soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich)

Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Fundamente:	Beton	
Außenwände/ Fassade:	Kellerwände:	Beton
	Geschoßausenwände:	Ziegelmauerwerk, Verblendung Klinker oder Riemchen
Sockel:	wie Fassade	
Schornstein/Kamin:	Schindelverkleidung	
Innenwände:	Mauerwerk	
Geschossdecke:	Stahlbeton	
Treppen:	nicht ermittelbar	
Fußböden:	nicht ermittelbar	
Innenansichten:	nicht ermittelbar	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung	
	Sohlbänke:	Aluminium
	Rollläden:	tlw. außenliegende Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstür:	Kunststofftürelement mit Glasfüllung
	Innentüren:	nicht ermittelbar
	Terrassentüren:	nicht ermittelbar



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Lange Koppel 111, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 3756.

Elektroinstallation:	nicht ermittelbar
Sanitäre Installation:	Nicht ermittelbar, gem. Planunterlagen ein Bad im OG mit Badewanne, Toilette und Waschbecken.
Küchenausstattung:	nicht ermittelbar
Heizung:	<p>Gemäß Schreiben vom 06.06.2022 des Nutzers des Bewertungsobjekts (Miterbe) soll im Bewertungsobjekt keine Heizung vorhanden sein. Ein Gasanschluss soll gelegt jedoch nicht angeschlossen worden sein. Die Beheizung des Bewertungsobjekts soll durch eine Ofenheizung mit Holz oder Brikett erfolgen und ein Ofen im Wohnzimmer vorhanden sein.</p> <p>Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnte diese Information sachverständigenseits nicht überprüft werden.</p>
Warmwasserbereitung:	nicht ermittelbar

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion
Dachform:	Satteldach ohne Aufbauten
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachrinnen und Fallrohre:	Kupferblech

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Eingangsüberdachung
- Markise
- ansonsten nicht ermittelbar



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Lange Koppel 111, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 3756.

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: nicht ermittelbar; gem. Planunterlagen zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend, Garten nach Westen ausgerichtet

Bauschäden und -mängel: Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin waren von außerhalb des Bewertungsgrundstücks folgende wesentliche Bauschäden / -mängel u. unterl. Instandhaltung erkennbar:

- tlw. Fehlstellen am Ortgang
- neuer Anstrich der Holzbauteile des Vordachs erforderlich
- tlw. Verfärbungen an der Giebelfassade

Über den Zustand im Innenbereich und der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Gem. Schreiben des Nutzers des Bewertungsobjekts (Miterbe) vom 06.06.2022 sind folgende Mängel am Bewertungsobjekt vorhanden:

„- Dachdeckung über 60 Jahre alt, porös, z. T. Risse in den Pfannen, das Dach muss neu gedeckt werden.

- Schornstein durchgesottet und gerissen; der Schornstein muss neu aufgesetzt werden.

- Elektroinstallation muss erneuert werden. Ab und zu Kurzschlüsse vorhanden.

- Heizung nicht vorhanden. Gasanschluss wurde gelegt aber nicht angeschlossen. Es existiert nur Ofenheizung mit Holz oder Brikett. Ein Ofen im Wohnzimmer.

- Fenster sind abgängig, Schloss Haustür ist gebrochen und ebenfalls zu ersetzen. Wind zieht durch die Fenster, Regenwasser dringt durch.

- Die Einbauküche von 1977 ist zu ersetzen. Hänge sind gebrochen, Funktion nicht mehr gegeben.

- Malerarbeiten im gesamten Haus überfällig.

- Mauer-Risse in den OG Räumen unter der Decke“

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts, konnten diese Angaben sachverständigenseits nicht überprüft werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Lange Koppel 111, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 3756.

Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht ermittelbar
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Sonstige Besonderheiten:	Ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung wurde nicht vorgelegt.
Allgemeine Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten wird die Funktionalität unterstellt.

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

Gem. Liegenschaftskarte, Planunterlagen aus der Bauakte und Inaugenscheinnahme am Ortsbesichtigungstermin von außerhalb des Bewertungsgrundstücks:

Doppelgarage: Doppelgarage angebaut an die nördliche Giebelseite des Bewertungsobjekts in massiver Bauweise mit flachgeneigtem Dach in Holzkonstruktion, die Fassade ist verklinkert. Baujahr ca. 2016. Die Garage hat eine vieleckige Grundrissform mit einer Nutzfläche von rd. 48 m² gem. Angaben aus den Unterlagen zum (nachträglichen) Bauschein vom 05.10.2018.

Zustand: Die Garage ist nicht abschließend fertig gestellt, folgende Bauschäden / -mängel sind vorhanden (soweit ersichtlich):

- fehlende Wand- und Deckenbekleidung innen
- fehlende Garagentore / -türen o. ä.
- Dacheindeckung, Dachabschlüsse und Entwässerung fehlt
- rückwärtige Fassade nicht fertig gestellt
- Ausblühungen / Verfärbungen an der Fassade

Holzgartenhaus o. ä.: Soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks aus ersichtlich befindet sich im Garten entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Holzgartenhaus o. ä..



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Lange Koppel 111, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 3756.

- Außenanlagen:
- Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Bewuchs / Hecken
 - Zufahrt zur Garage mit Betonpflaster o. ä.
 - Zuwegung zum Hauseingang mit Betonpflaster, tlw. Natursteineinfassung o. ä.
- Einfriedung:
- Bewuchs / Hecken, tlw. Holzzaun
- Sonstiges:
- Grün- und Zuwegungsfläche auf dem Flurstück 102 (1/11 MEA daran) mit Rasenfläche und Bewuchs sowie Pflasterung der Wegeflächen.

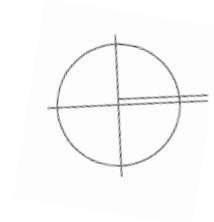
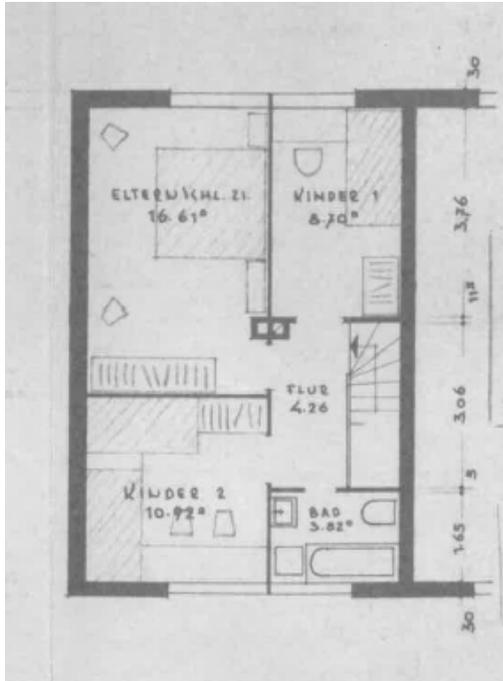
3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Grundstücks ersichtlich, in einem dem Alter entsprechenden befriedigendem Zustand mit erforderlichen Instandhaltungsarbeiten sowie erforderlichen Fertigstellungsarbeiten der Doppelgarage. Über den Zustand im Innenbereich und der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann, auf Grund der Besichtigungsweise nur von außerhalb des Grundstücks, keine Aussage getroffen werden.

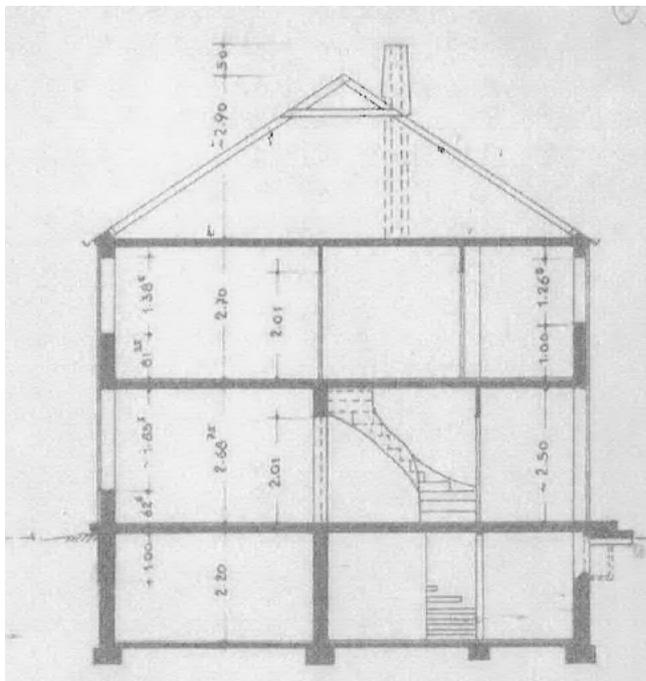


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Lange Koppel 111, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 3756.



Grundriss OG (spiegelverkehrt, ohne Darstellung der Doppelgarage)



Schnitt