



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Waldemar-Bonsel-Weg 153, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 8120

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten

- eingeschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- ausgebauter Spitzboden
- vollunterkellert

Das Bewertungsobjekt beinhaltet gem. genehmigten Planunterlagen aus der Bauakte insgesamt 6 Wohneinheiten. Im Kellergeschoss befinden sich Abstellräume und vermutlich eine zu Wohnzwecken genutzte, nicht genehmigte, Fläche (s. Punkt 0).

Jeweils zwei Wohnungen (Zweispänner) sind verteilt auf das Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden. Bei den Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss handelt es sich jeweils um 2 ½-Zimmer-Wohnungen mit Flur, Küche und Bad von etwa 67 m² bzw. 73 m² Wohnfläche. Im Spitzboden sind zwei 1-Zimmer-Wohnungen vorhanden mit Kochnische und Bad von jeweils etwa 34 m² Wohnfläche.

Baujahr: ca. 1984
ca. 1988/89 (zwei weitere Wohneinheiten im Spitzboden)

Modernisierungen / Erweiterungen: Gemäß Inaugenscheinnahme am Ortsbesichtigungstermin wurden am Bewertungsobjekt in den letzten Jahren keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt. Kleinere Modernisierungen erfolgten im Rahmen der Instandhaltung (gem. ungeprüfter Aussage der Mieter/Mieterinnen bzw. des Miteigentümers):

- ca. 2008 Erneuerung Einbauküche in Wohnung EG links
- ca. 2011 Erneuerung Einbauküche in Wohnung EG rechts
- ca. 2011 Erneuerung Gastherme in Wohnung DG rechts
- ca. 2014 Erneuerung Bad in Wohnung EG rechts
- ca. 2014 Erneuerung Einbauküche in Wohnung DG links (gem. ungeprüfter Aussage des Miteigentümers, es konnte keine Innenbesichtigung der Wohnung erfolgen)
- ca. 2015 Erneuerung Einbauküche in Wohnung Spitzboden links
- ca. 2017 Erneuerung Einbauküche in Wohnung DG rechts
- ca. 2021 Erneuerung Gastherme in Wohnung EG links
- ca. 2022 Erneuerung Fliesenbelag Balkone EG / Außenanstrich Balkonplatten u. Dachunterschläge Traufe



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Waldemar-Bonsel-Weg 153, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 8120

3.1.2 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen gem. Unterlagen in der Bauakte und überschlägiger Plausibilisierung anhand der vorhandenen Planunterlagen

Wohnungen:

Whg EG rechts (2 1/2 Zimmer)	=	72,65 m ²
Whg EG links (2 1/2 Zimmer)	=	72,65 m ²
Whg DG rechts (2 1/2 Zimmer)	=	66,78 m ²
Whg DG links (2 1/2 Zimmer)	=	66,78 m ²
Whg SB rechts (2 1/2 Zimmer)	=	34,10 m ²
Whg SB links (2 1/2 Zimmer)	=	34,10 m ²
		347,06 m²

Wohnfläche Gesamt EG - SB: rd. 347 m²

Die Wohnflächen für die zu bewertenden Wohnungen wurden der Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung vom 22.08.1983 bzw. der Planunterlage zur Nachtragsbaugenehmigung vom 09.02.1989 aus der Bauakte entnommen. Die Wohnflächenangaben wurden anhand der vorhandenen Planunterlagen plausibilisiert und als richtig erachtet und werden für die weitere Berechnung herangezogen.

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 das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Waldemar-Bonsel-Weg 153, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 8120

3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Hinweisen und Inaugenscheinnahme am Ortsbesichtigungstermin)

Hinweis: Es konnten am Ortsbesichtigungstermin 5 von 6 Wohnungen von Innen besichtigt werden sowie das Treppenhaus und tlw. das Kellergeschoss. Die Beschreibungen für die nicht besichtigten Bereiche beruhen auf Unterlagen aus der Bauakte sowie Annahmen und Hinweisen.

Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Fundamente:	angenommen Beton	
Außenwände:	außen 11,5 cm VMZ, 12 cm / 24 cm Poroton mit 2 cm Schalenfuge; 36,5 cm KSL im Kellergeschoss	
Fassade:	Klinker (beige)	
Sockel:	Klinker (braun)	
Kamin/Schornstein:	2 Schornsteine vorhanden, Schindelverkleidung	
Innenwände:	Wohnungstrennwände:	24 cm KSL
	Innenwände (tragende):	24 cm / 11,5 cm KSL
	Innenwände (nichttragende):	5 cm Ytong zwischen Leichtwand
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzdecke (Decke unter Spitzboden)	
Kellerdecke:	Stahlbeton	
Treppen:	Stahlbeton mit Betonwerksteinbelag o. ä., Stahlstabgeländer mit Mipolam-Handlauf, Einschubtreppe zum Dachboden über der Spitzbodenwohnung links	
Fußböden:	KG:	Fliesenbelag
	Treppenhaus:	Betonwerksteinbelag o. ä.
	In den besichtigten Wohnungen überwiegend Fliesen- oder Laminatbelag o. ä. vorhanden. Bäder mit Fliesenbelag.	
Innenansichten:	Im Treppenhaus Wandflächen überwiegend mit Fliesenbelag versehen, Deckenflächen verputzt mit Anstrich.	



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Waldemar-Bonsel-Weg 153, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 8120

Die Wand- und Deckenflächen der besichtigten Wohnungen sind überwiegend mit Raufasertapete und Anstrich versehen. Die Bäder sind größtenteils raumhoch gefliest.

In den Küchen der besichtigten Wohnungen sind überwiegend Fliesenspiegel an den Objektwänden vorhanden.

Fenster: Überwiegend ältere Holzfenster mit Isolierverglasung und ältere Dachflächenfenster.

Fensterbänke: Steinplatten

Sohlbänke: Steinplatten

Rollläden: nicht vorhanden

Türen: Hauseingangstür: Holz mit Lichtausschnitten (Riffelglas)

Wohnungseingangstüren: Holz in Stahlzargen

Innentüren: In den besichtigten Wohnungen überwiegend baujahresentsprechende, einfache, braun furnierte Türen, tlw. mit Lichtausschnitten.

Balkontüren: siehe Fenster

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage vorhanden

Sanitäre Installation: Bäder der besichtigten Wohnungen im DG rechts und EG links mit Stand-WC, Dusche, Badewanne und Waschbecken. Die Bäder der restlichen besichtigten Wohnungen mit Stand-WC, Dusche und Waschbecken.

Das Bad in der Wohnung im EG rechts wurde ca. 2014 erneuert (Sanitärobjekte, Fliesenbelag); tlw. Erneuerung der Fliesenbeläge in den anderen Bädern. Ansonsten überwiegend baujahresentsprechende einfache bis durchschnittliche Ausstattung und Qualität mit weißen Sanitärobjekten; jeweils mit natürlicher Entlüftung.

Küchenausstattung: Insgesamt einfache bis durchschnittliche Ausstattung und Qualität. Bis auf die Kücheneinrichtung in der Wohnung im Spitzboden rechts wurden alle Einbauküchen innerhalb der letzten ca. 15 Jahre erneuert.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Waldemar-Bonsel-Weg 153, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 8120

Heizung: Einzelne Gasthermen in den Wohnungen, überwiegend älteren Datums; überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden.
Anmerkung: Die Gasthermen für die Wohnungen im DG befinden sich in den Wohnungen im Spitzboden, für die Wohnungen im Spitzboden ist eine gemeinsame Gastherme im KG vorhanden.

Warmwasserversorgung: dezentral

Dach

Dachkonstruktion: Holzdachkonstruktion

Dachform / Satteldach mit insgesamt 3 Gauben und 2 Dachbalkonen

Dacheindeckung: Betondachstein, Gauben mit Metallverkleidung und Bitumendacheindeckung o. ä.

Dachrinnen
und Fallrohre: Kupferblech

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Balkone
- Gauben
- Eingangsvordach



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Waldemar-Bonsel-Weg 153, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 8120

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend; Balkone der Wohnungen nach Südwesten ausgerichtet.

Bauschäden und -mängel: Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin konnten folgende wesentliche Bauschäden / -mängel sowie erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen festgestellt werden:

- Holzbauteile der Ortgänge, der Gauben und der Dachbalkone überarbeitungsbedürftig
- Fenster /Hauseingangstür tlw. überarbeitungsbedürftig, Dachflächenfenster überwiegend erneuerungsbedürftig, ein Kellerfenster von außen erkennbar beschlagen/blind
- Gasthermen überwiegend überaltert und kurzfristig erneuerungsbedürftig
- Kellermauerwerk im Wand-/Sockelbereich mit Farb- und Putzablösungen, tlw. Wölbungen

- Wohnung DG rechts: - Warmwasserbereitung dauert lang (gem. ungeprüfter Auskunft der Mieterin)
- Wohnung SB links: - malermäßige Arbeiten erforderlich (gem. Auskunft der Mieterin ist sie gerade am Streichen)
 - Fenstergriff Dachflächenfenster im Wohnzimmer abgebrochen
 - braune Flecken im Bereich Wand/Decke
 - Fenster im Wohnzimmer schließt nicht richtig (gem. ungeprüfter Auskunft der Mieterin)
 - Fenster im Bad defekt
 - Duschkabinentür defekt
 - Risse im Fliesenbelag an der Wand im Bad
- Wohnung SB rechts: - Laminatbelag erneuerungsbedürftig
 - braune Flecken im Bereich Wand/Decke
 - Fenster undicht (gem. ungeprüfter Auskunft der Mieterin)

Hinweise des Miteigentümers: In der Wohnung DG links soll ein reparierter Wasserschaden sein (nicht besichtigt)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Waldemar-Bonsel-Weg 153, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 8120

Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Energieausweis:	Es wurde auf Nachfrage kein Energieausweis gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) oder Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgelegt.
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.), sofern vorhanden, vorgenommen wurden. In diesem Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

Nebengebäude:	keine
Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Kanalanschluss- sechs Stellplätze- Stellplatzfläche, Zufahrt/Zuwegung mit Betonsteinplatten o. ä.- Rasen, tlw. Bewuchs- Mülltonnenbox (Klinkerverkleidung wie Fassade)
Einfriedung:	- tlw. Erdwall mit Bewuchs, tlw. Zaun, tlw. Bewuchs

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem überwiegend baujahresentsprechendem Zustand mit vorhandenem Instandhaltungsbedarf.

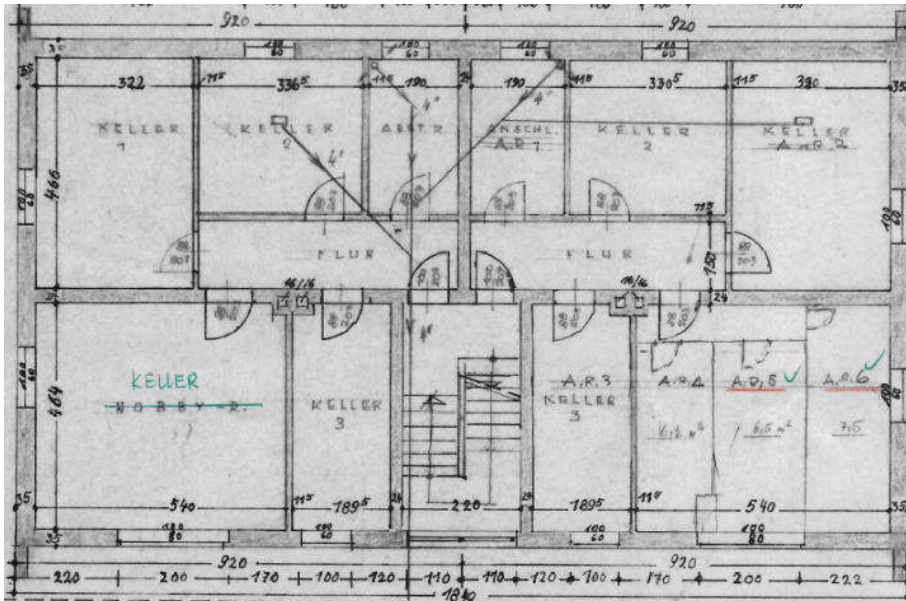


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

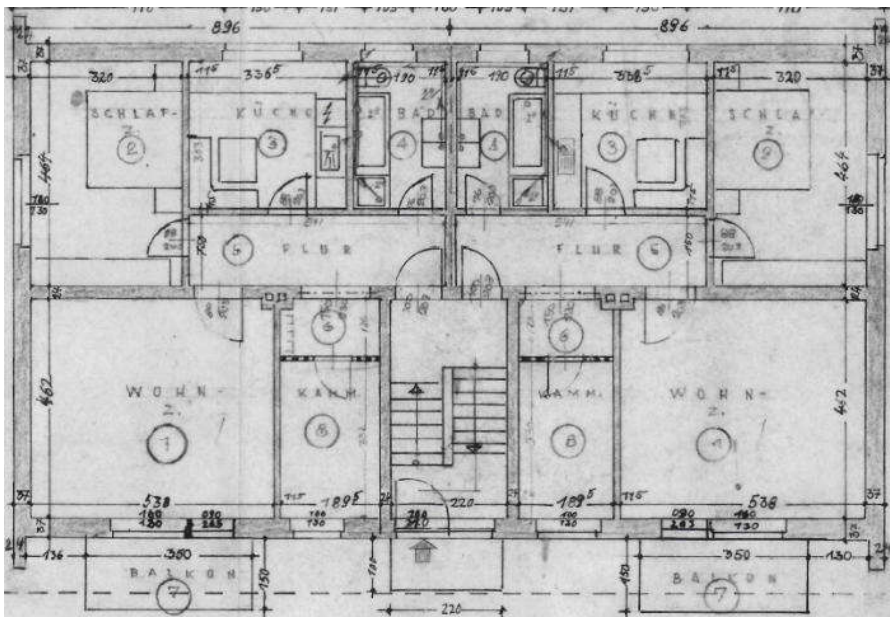
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Waldemar-Bonsel-Weg 153, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 8120

Anlage E - Grundrisse, Schnitte, Ansichten (ohne Maßstab)

Planunterlagen aus der Bauakte zur Baugenehmigung vom 22.08.1983 bzw. Nachtragsbaugenehmigung vom 09.02.1989



Grundriss Kellergeschoss

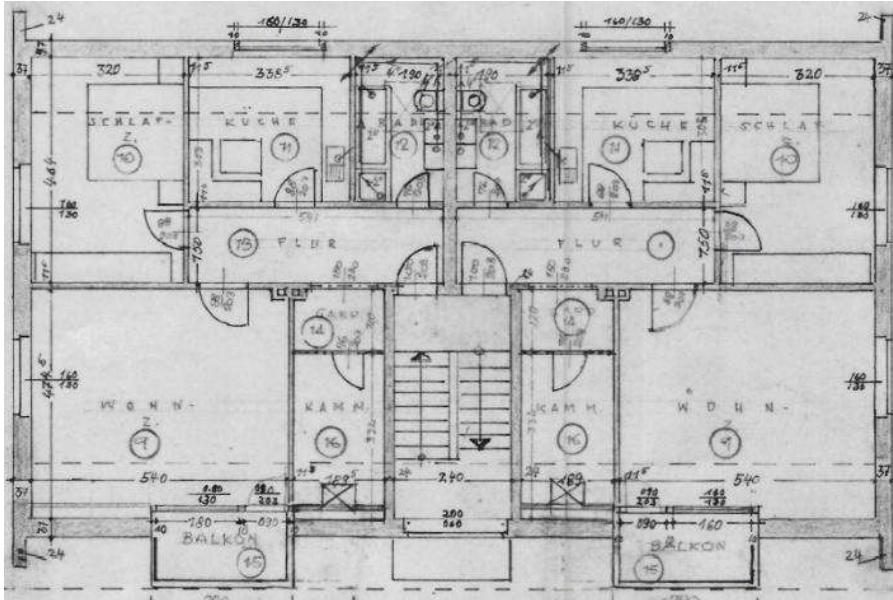


Grundriss Erdgeschoss

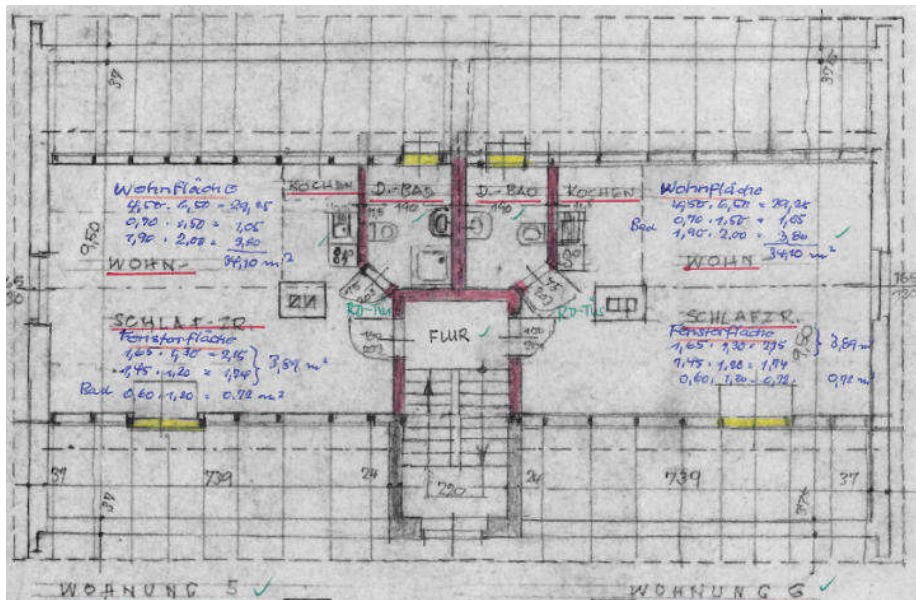


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22926 Ahrensburg, Waldemar-Bonsel-Weg 153, Grundbuch von Ahrensburg, Blatt 8120



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Spitzboden