



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 50/100 tel MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 22926 Ahrensburg, Hamburger Straße 188, Wohnungsgrundbuch von Ahrensburg, Blatt 15052 SE Nr. 1

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: einseitig angebautes Einfamilienhaus nach WEG in zwei Wohneinheiten geteilt

- eingeschossig
- tlw. unterkellert
- ausgebauten Dachgeschoss
- Spitzboden
- Satteldach, tlw. Mansarddach

Baujahr: ca. 1932 Ursprungsbaujahr

Modernisierungen/
Erweiterungen: ca. 1978: Wiederaufbau einer Garage
ca. 1980: Erneuerung Küche u. Bad (Wohnungseigentum Nr. 1)
ca. 1989: rückwärtiger Anbau KG, EG, DG
ca. 2000: seitlicher Anbau EG, DG (Wohnungseigentum Nr. 2)

Im Zuge des Anbaus aus dem Jahr 1989 wurden die Dacheindeckung, die Verblendung der Fassade und die Fenster augenscheinlich insgesamt erneuert. Die Heizungsanlage für das Wohnungseigentum Nr. 1 im Kellergeschoss stammt angenommen etwa aus dem Jahr 1989/1990. Im seitlichen Anbau aus dem Jahr 2000 befindet sich nur das Wohnungseigentums Nr. 2.

Anmerkung: Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte ca. 2001 bzw. 2013.

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1 handelt es sich um die Erdgeschosswohnung, bestehend aus zwei Zimmern sowie Küche, Flur und Bad. Zum Wohnungseigentum gehören eine Grundstücksfreifläche (Garten) sowie eine Stellplatzfläche (Sondernutzungsrechte).

Wohnungseigentümer-
Gemeinschaft:

Die Eigentümergemeinschaft besteht gemäß Teilungserklärung insgesamt aus zwei Wohnungseigentumseinheiten. Eine im Erdgeschoss (Wohnungseigentum Nr. 1) und eine im Dachgeschoss mit eigenem Zugang im Erdgeschoss (Wohnungseigentum Nr. 2).

Die Kellerräume befinden sich gem. Bezeichnungen im Aufteilungsplan im Gemeinschaftseigentum. Die im Aufteilungsplan mit Heizung



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 50/100 tel MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 22926 Ahrensburg, Hamburger Straße 188, Wohnungsgrundbuch von Ahrensburg, Blatt 15052 SE Nr. 1

gekennzeichneten Räume im Keller dürfen gem. Teilungserklärung vom zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1 für die Heizung genutzt werden. Die Elektroähler für beide Wohneinheiten befinden sich im Kellerraum „Heizung“. Auskunftsgemäß hat die Wohnung Nr. 2 eine eigene Heizungsanlage im DG. Die beiden großen Kellerräume werden auskunftsgemäß in Absprache unter den beiden Wohnungseigentümern genutzt. Den Wohnungseigentümern sind Außenbereichsflächen u.a. jeweils eine PKW-Stellplatzfläche als Sondernutzungsrecht zugeteilt. Der rückwärtige Grundstücksbereich, wo sich die Garage und der Schuppen/Überdachung befinden, ist gem. Aufteilungsplan Gemeinschaftseigentum, wird jedoch auskunftsgemäß vom Miteigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 zzt. alleine genutzt.

Die Teilungserklärung wurde von mir eingesehen.

3.1.2 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen

(gem. Grobaufmaß am Ortsbesichtigungstermin)

Erdgeschoss:

Flur 1		7,26 m x	2,79 m		
	-	0,70 m x	4,00 m	=	17,46 m ²
Küche		3,98 m x	3,44 m	=	13,69 m ²
Bad		2,70 m x	1,94 m		
	-	0,45 m x	0,54 m	=	5,00 m ²
Zimmer 1		4,12 m x	6,63 m	=	27,32 m ²
Zimmer 2		4,25 m x	6,48 m	=	27,54 m ²
Wohnungseigentum Nr. 1 im EG gesamt				=	91,01 m ²
				rd.	91 m²

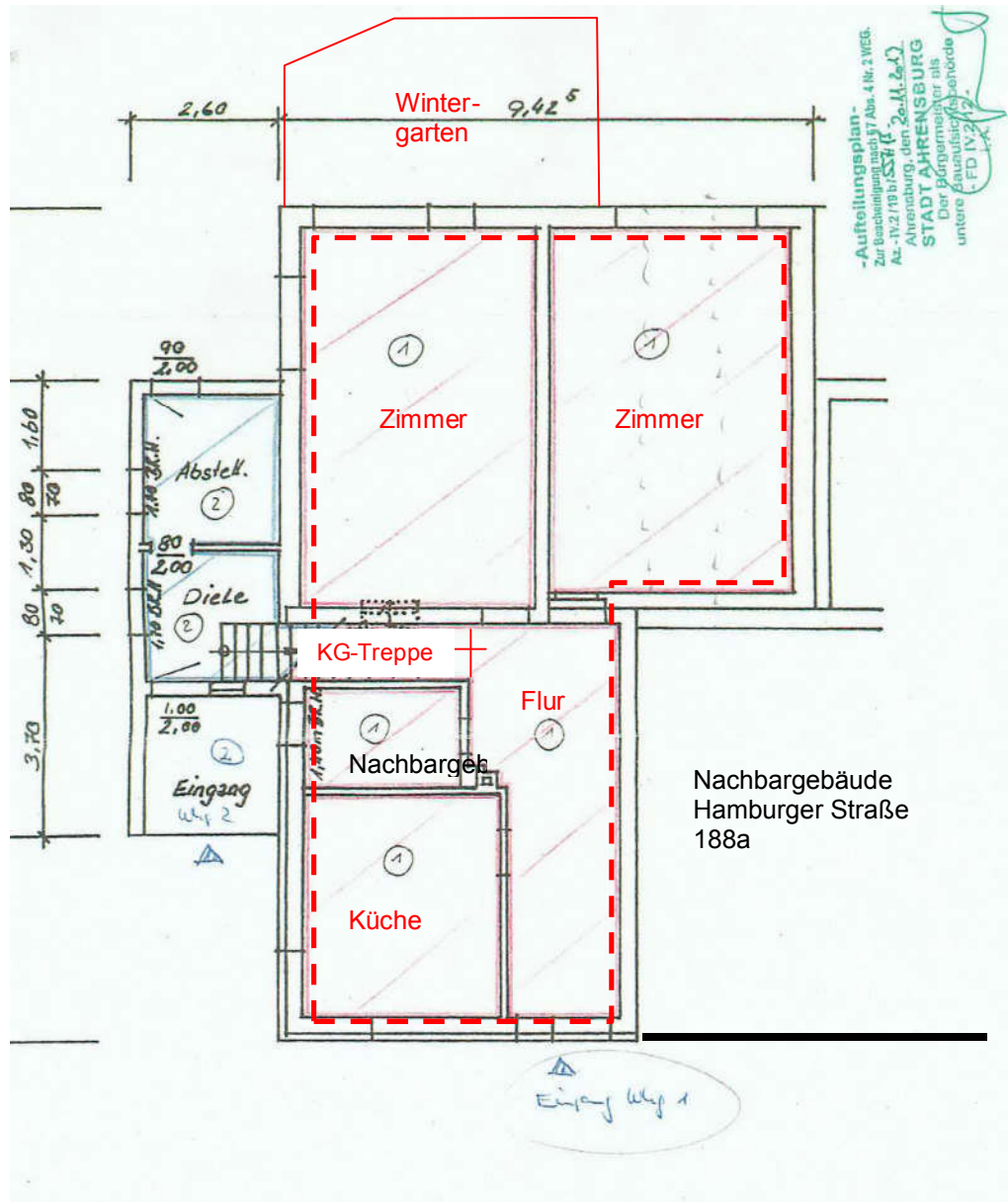
Die Wohnfläche wurde anhand eines Grobaufmasses am Ortsbesichtigungstermin überschlägig ermittelt und anhand vorhandenen Planunterlagen und der Liegenschaftskarte überschlägig plausibilisiert.

Die 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 den 50/100 tel MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 22926 Ahrensburg, Hamburger Straße 188, Wohnungsgrundbuch von Ahrensburg, Blatt 15052 SE Nr. 1



Grundriss Erdgeschoss mit Wohnungseigentum Nr. 1

Anmerkung: Kellerräume mit der Bezeichnung "Heizung" können gem. Teilungserklärung vom Wohnungseigentum Nr. 1 genutzt werden, dort befinden sich auch die Gaszähler und Stromzähler für beide Wohnungen. Ansonsten sind die Kellerräume Gemeinschaftseigentum.