Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt:	23974 Rohlstorf, Lindenweg 23
Geschäfts-Nr.:	30 K 6/26
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2026



Baubeschreibung:
Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft um ein massives Mehrfamilienhaus, bestehend aus einem nördlichen und einem südlichen Gebäuderiegel. Nach dem äußeren Erscheinungsbild und den Gesprächen vor Ort wurde der südliche Gebäuderiegel ca. 1933 erbaut. Um 1976 erfolgte der nördliche Anbau.
Abweichend zur Teilungserklärung sind nicht drei Wohnungen und eine Gewerbeeinheit vorhanden, sondern der Gebäudekomplex wurde in fünf selbstständige Wohneinheiten unterteilt (siehe Grundrisse in der Anlage).
Gemäß der örtlichen Besichtigung (Außenbesichtigung der Bauteile) fanden in den letzten Jahren Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude statt.
Das Wohnhaus ist teilw. unterkellert (hier nur Teilbereiche des südlichen Gebäuderiegels). Die gesamte Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen und nach Plausibilisierung insgesamt rd. 459 m².
Innerhalb der angrenzenden Außenanlagen befindet sich augenscheinlich diverse Nebengebäude (einfache Holzschuppen/Garagen). Die anliegenden Frei-/Gartenflächen machen einen mäßig bis normal gepflegten Eindruck auf den Betrachter. Sie werden durch Kleingartenflächen mit vereinzelten Baum- sowie Strauchbewuchs geprägt.

Amtsgericht Wismar		**Blatt**	**lfd. Nr.**
Grundbuch von:	Rohlstorf	186 bis 189	1
Besondere Eintragungen:	-		

Grundstück	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche in m²**
1 lfd. Nr. 1 im Grundbuch	1	88/1	9.221

Baujahr:	Um 1933 und 1976
Planungsrecht:	§ 34 BauGB Bauen im Innenbereich und teilw. § 35 - Außenbereich
Baulasteintragung:	Nicht vorhanden
Verwaltung:	Nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Nicht vorhanden
Wohnfläche:	Gesamt rd. 459 m²

Der Verkehrswert an den mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026 geschätzt mit

400.000 €

Wohnung 1: SE-Nr. 1.1-1.7 = 88.000 €
Wohnung 2: SE-Nr. 2.1-2.14 = 165.000 €
Wohnung 3: SE-Nr. 3.1-3.5 = 66.000 €
Gewerbe 4: SE-Nr. 4.1-4.7 = 81.000 €