

Auftraggeber : Amtsgericht Oldenburg in Holstein
Göhler Straße 90
23758 Oldenburg in Holstein
Zweck : Zwangsversteigerung
Erstellt von : Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen
Markt 22
23758 Oldenburg in Holstein



Hinweis: Die Innenbesichtigung war nicht möglich, so dass das Wohnungseigentum auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck bewertet wird.

Objektart	Wohnungseigentum nach WEG
Baujahr	Baujahr 2010
Objektanschrift	An der Reiterkoppel 49b in 23769 Fehmarn
Wertermittlungstichtag	04.03.2024 = Qualitätstichtag
Grundstücksgröße gesamt	310 m ²
Wohnfläche gerundet	73 m ²
Grundbuch von Burg a. F., Blatt 4760	
Gemarkung, Flur, Flurstück	Burg a. F., 012, 62/2
Verkehrswert	347.000 €
Zubehör	unbekannt
Lasten und Beschränkungen: Grundbuch Zweite Abteilung, Laufende Nummer 1 und 2	0 €

Die Sachverständige weist darauf hin, dass das vollständige Gutachten beim Amtsgericht eingesehen werden kann. Für die Veröffentlichung der Kurzfassung zum Gutachten und die darin aufgeführten Angaben wird keine Haftung übernommen.

1.1 Nutzung

Struktur des Gebäudes und Nutzung

Das Gebäude wurde 2010 in der Art einer Doppelhaushälfte errichtet. Die Doppelhaushälfte ist in zwei Wohnungseigentume aufgeteilt. Wohnungseigentum Nummer 1 umschließt die Erdgeschosswohnung und Wohnungseigentum Nummer 2 die Dachgeschosswohnung nebst ausgebautem Spitzboden. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Wohnungseigentum wird zu Wohnzwecken genutzt.

1.2 Lage

Lage regional

Der Ortsteil Burg auf der Insel Fehmarn ist der zentrale Ort und Verwaltungszentrum der Stadt Fehmarn und befindet sich im Norden der Bundesrepublik Deutschland, im Bundesland Schleswig-Holstein, im Kreis Ostholstein (siehe Anlage 1 - Übersichtsplan). Die Stadt Fehmarn hat rund 13.000 Einwohner. Die Insel Fehmarn ist mit 185 m² drittgrößte Insel Deutschlands. Sie hat im Mittel einen Durchmesser von 15 km.

Lage örtlich

Das Sondereigentum befindet sich in einem Wohngebiet am Ende einer Sackgasse. Das Zentrum des Ortsteils Burg befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung; der nächstgelegene Strand, der feine weißsandige Südstrand, in ca. 2 km.

Verwaltung

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Burg, dem wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Zentrum der Insel Fehmarn. Die Stadt Burg auf Fehmarn hat im Jahr 2003 mit den Umlandgemeinden fusioniert. Die heutige „Stadt Fehmarn“ setzt sich aus der ehemaligen Stadt Burg und den ehemaligen Landgemeinden zusammen.

Wirtschaft

Hauptwirtschaftszweige des Ortes Fehmarn sind Tourismus, Dienstleistung und Handwerk. Auf Fehmarn befindet sich der Fährhafen Puttgarden, der auch als Vogelfluglinie bekannt, Deutschland mit Skandinavien verbindet. Der Bau einer festen Fehmarnbelt- Querung ist vorgesehen; nach heutigen Erkenntnissen ist eine Großbaustelle in der Nähe der Beltquerung geplant; eine wirtschaftliche Belebung der Insel ist nicht ausgeschlossen. Gegenwärtig haben jedoch Tourismus und Naherholung Vorrang, begründet in der schönen Landschaft der Insel mit weiten Sandstränden, Wäldern, Feldern, Naturschutzgebieten und dem Ostseeheilbad Burg mit seinen geschichtsträchtigen Backsteinbauten. Fehmarn ist Segel- und Surfgebiet nebst dazugehörigem produzierendem Gewerbe.

Einzelhandel/ öffentliche Einrichtungen

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in Burg, vorhanden. Öffentliche Einrichtungen, Krankenhaus, Ärzte, Behörden sowie Kindergärten und Schulen, einschließlich Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe, sind ebenfalls in Burg vorhanden. Weiterhin gibt es auf Fehmarn eine Schwimmhalle, ein Kino, Museen, Galerien und einen Yachthafen.

Individualverkehr

Die Erschließung für den Individualverkehr ist gegeben über die Verlängerung der Bundesautobahn A 1, über die E47, über die Fehmarnsundbrücke, zu den einzelnen Orten. Lübeck und Kiel als Oberzentren sind in ca. 1 Stunde mit dem Auto zu erreichen. Die verkehrliche Erschließung gut.

öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Überlandbusse gesichert.

Bahnhof

Ein Bahnhof befindet sich auf Fehmarn im Ortsteil Puttgarden, von wo aus ganz Deutschland und Skandinavien zu erreichen sind. Durch den Neubau der Bahnstrecke auf der Vogelfluglinie fahren zurzeit keine Züge. Stattdessen fährt im Stundentakt ein Schnellbus als Schienenersatzverkehr.

Flugplatz

Der nächste Flugplatz befindet sich in Hamburg und ist in ca. 2 Stunden mit dem PKW zu erreichen.

1.2.1 Resümee zur Lage

Wohnlage/ Nachbarschaftslage

Die Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen sind durchschnittlich, zu Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs ebenfalls. Die Entfernungen zu Strand, Hafen und Ortszentrum sind gering und mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Hinter dem Wohngebiet schließt sich das Gelände des Reitsportvereins Fehmarn mit Reithalle und Reitplatz an.

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet. Die Wohnlage ist in Bezug zum Ort ist somit als gute Wohnlage einzustufen. Weitere Hinweise sind im folgenden Gutachten vorhanden.

1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch - Wohnungsgrundbuch

Zwei Grunddienstbarkeiten:

Eine objektive Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit ist nicht vorhanden, da es sich hierbei um die gegenseitige Gewährleistung der technischen Funktionalität der Wohnungseigentume handelt.

Bebauungsplan/ Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag der B- Plan Nr. 68, Ertaufstellung 1.8.2007, 1. Änderung 22.7.2018 vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach diesen Festsetzungen zu bewerten. Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind wie folgt definiert:

WA	- allgemeines Wohngebiet
II	- zulässige Anzahl Geschosse
0,40	- Grundflächenzahl
o	- offene Bauweise

In der ersten Änderung zum B-Plan 68 wurde die Nutzung des allgemeinen Wohngebietes hinsichtlich Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen eingeschränkt. Beide Nutzungen sind in diesem B-Plangebiet nicht erlaubt.

Für die Wohnung 1 im Erdgeschoss wurde vor der 1. Änderung des B-Planes eine Nutzungsänderung der Wohnung zu einer Ferienwohnung beantragt und ausnahmsweise genehmigt. Laut 1. Änderungen bleiben die bereits erteilten Genehmigungen gültig.

Sonstige Satzungen

Es sind keine weiteren städtebaulichen Satzungen, die für dieses Gebiet Gültigkeit besitzen, bekannt geworden.

Anmerkung: Für die Stadt Fehmarn befindet sich laut Auskunft von Frau Parge, Teamleitung Stadtplanung und Bauantragsverfahren, eine Erhaltungssatzung in Aufstellung, nach der die Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen für das gesamte Stadtgebiet untersagt wird.

Hausgeld/ Instandhaltungsrücklage

Inwiefern eine ordnungsgemäße Hausverwaltung vorhanden ist, ist unbekannt. Ebenso ist unbekannt, ob ein Hausgeld bezahlt wird oder ob eine Instandhaltungsrücklage angespart wurde.

1.3.1 Beschreibung des Gebäudes

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet mit einer Fassade aus Verblendmauerwerk rot. Die Fenster sind Kunststofffenster isolierverglast. Das Gebäude ist nach der Landesbauordnung eingeschossig, hat ein ausgebautes Dachgeschoss und einen ausgebauten Spitzboden. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und im Spitzboden des Gebäudes und ist über eine massive Treppe mit Kunststeinbelag innerhalb des Gebäudes zu erreichen. Die Haustür ist eine zweiflügelige Kunststofftür, ein Flügel feststehend, mit Isolierverglasung. Das Dach ist ein Satteldach mit einem, beide Haushälften übergreifenden, Frontispiz. Das Dach ist gedeckt mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen. An der Nordseite sind Dachflächenfenster vorhanden. Der Balkon ist massiv und hat ein Holzgeländer.

1.3.2 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist nicht eingefriedet. An der Grundstücksrückseite entlang verläuft ein Graben. An der Straßenseite befindet sich die, gegen Einsichtnahme geschützte, Terrasse der Erdgeschosswohnung. Der Zugang zum Haus ist mit Betonsteinpflaster befestigt; die Stellplätze mit Kies. Das Grundstück ist nicht gärtnerisch angelegt und mit Rasen bewachsen. Auf dem hinteren Grundstücksbereich befinden sich zwei handelsübliche Geräteschuppen. Die Außenanlagen hinterlassen einen eher zweckmäßigen Eindruck.

1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

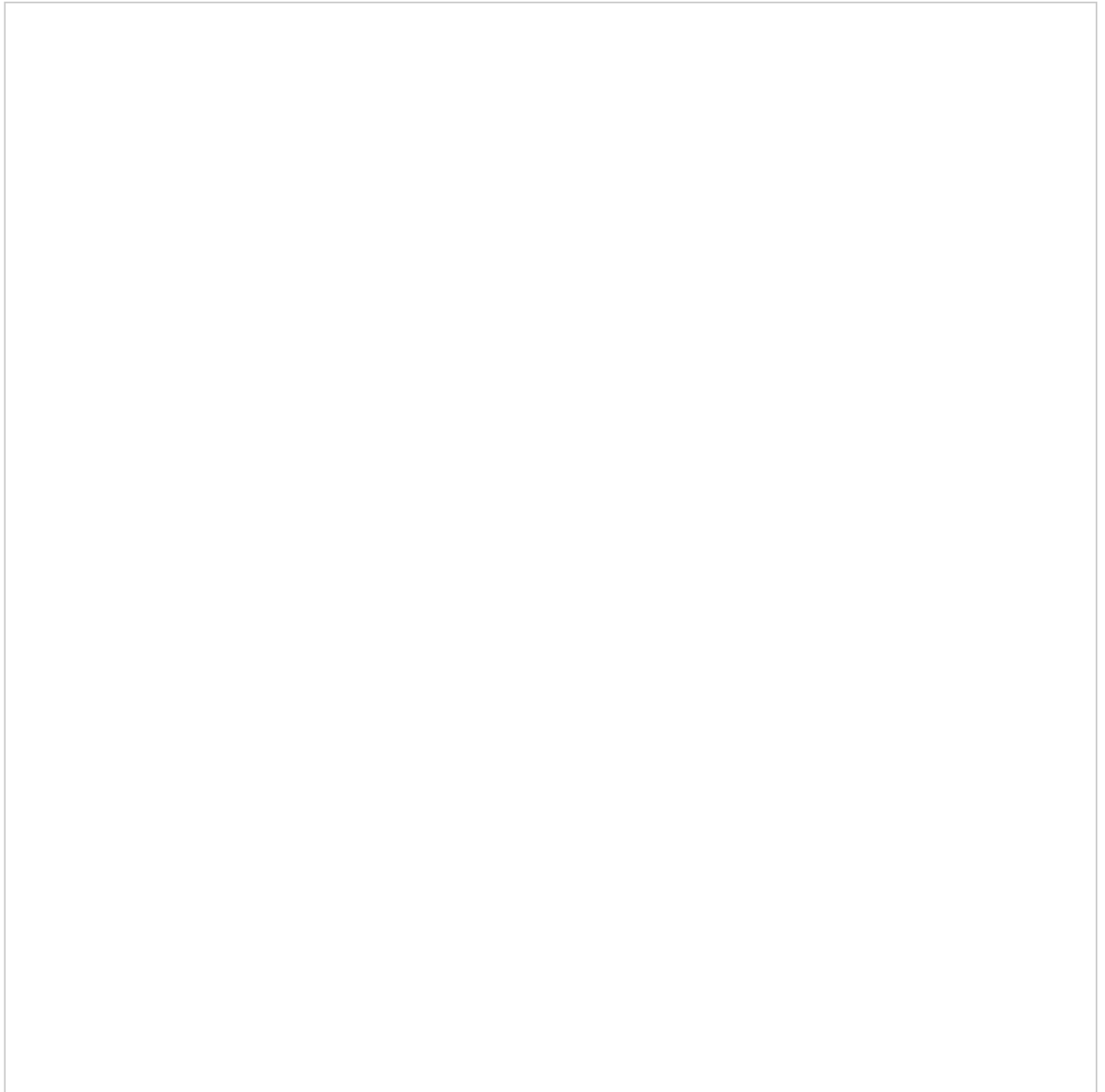
unbekannt

1.4.1 Resümee zu Grundstück und Gebäude, energetischer Zustand

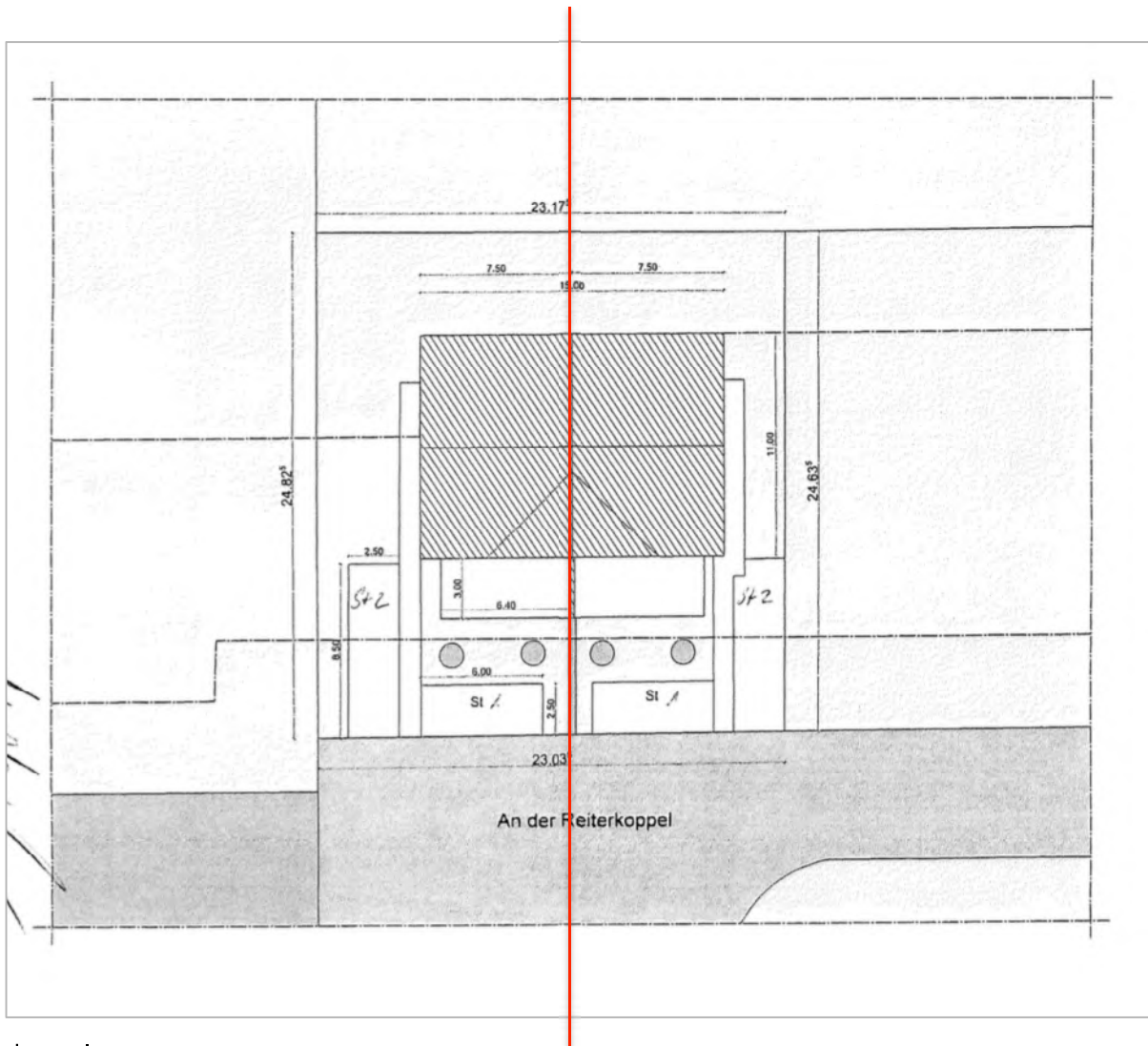
Das Grundstück ist gepflegt, der Grundriss zweckmäßig. Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Der energetische Standard entspricht laut Aktenlage der EnEV 2007.

Anlagen

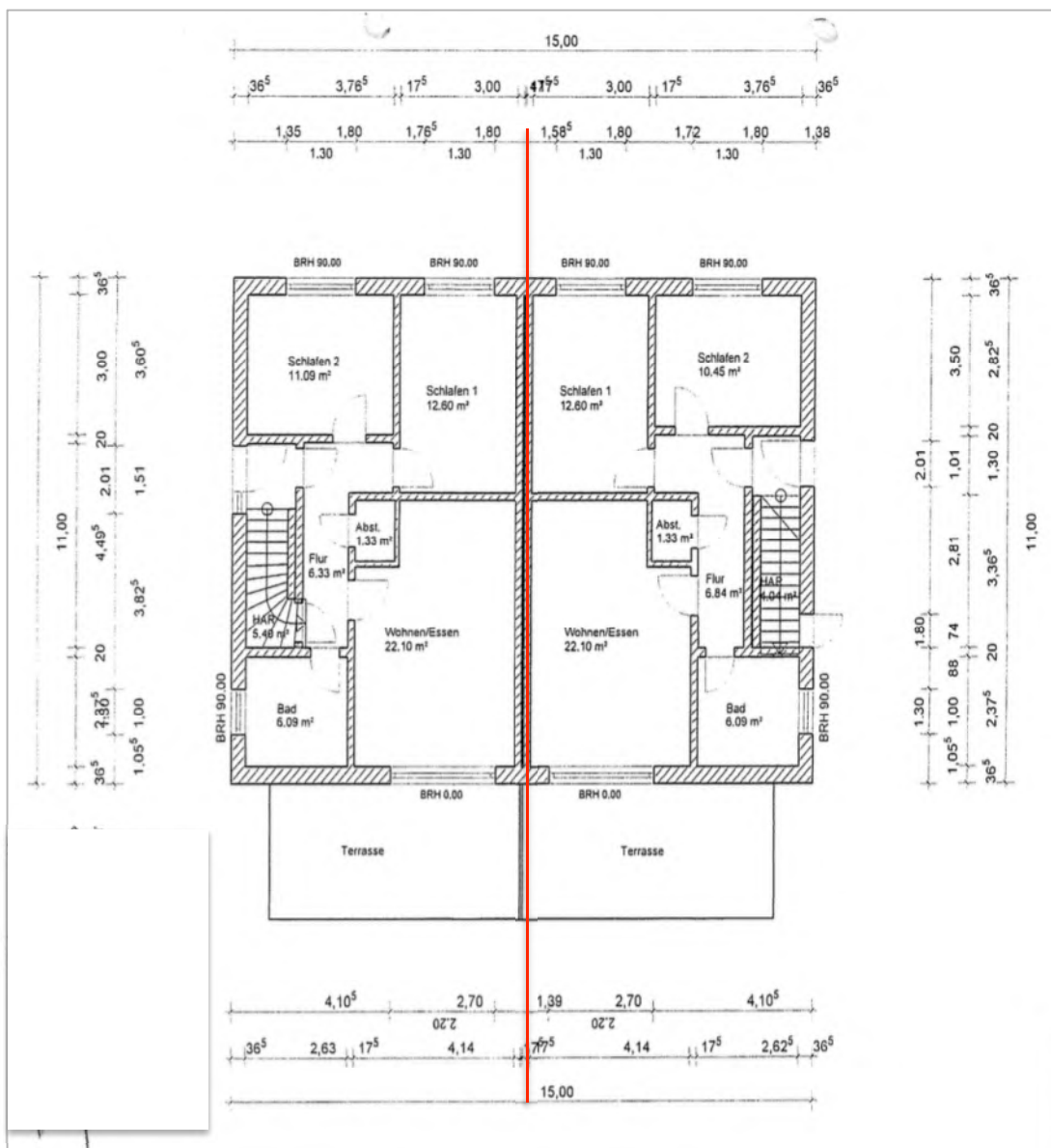
1. Übersichtsplan



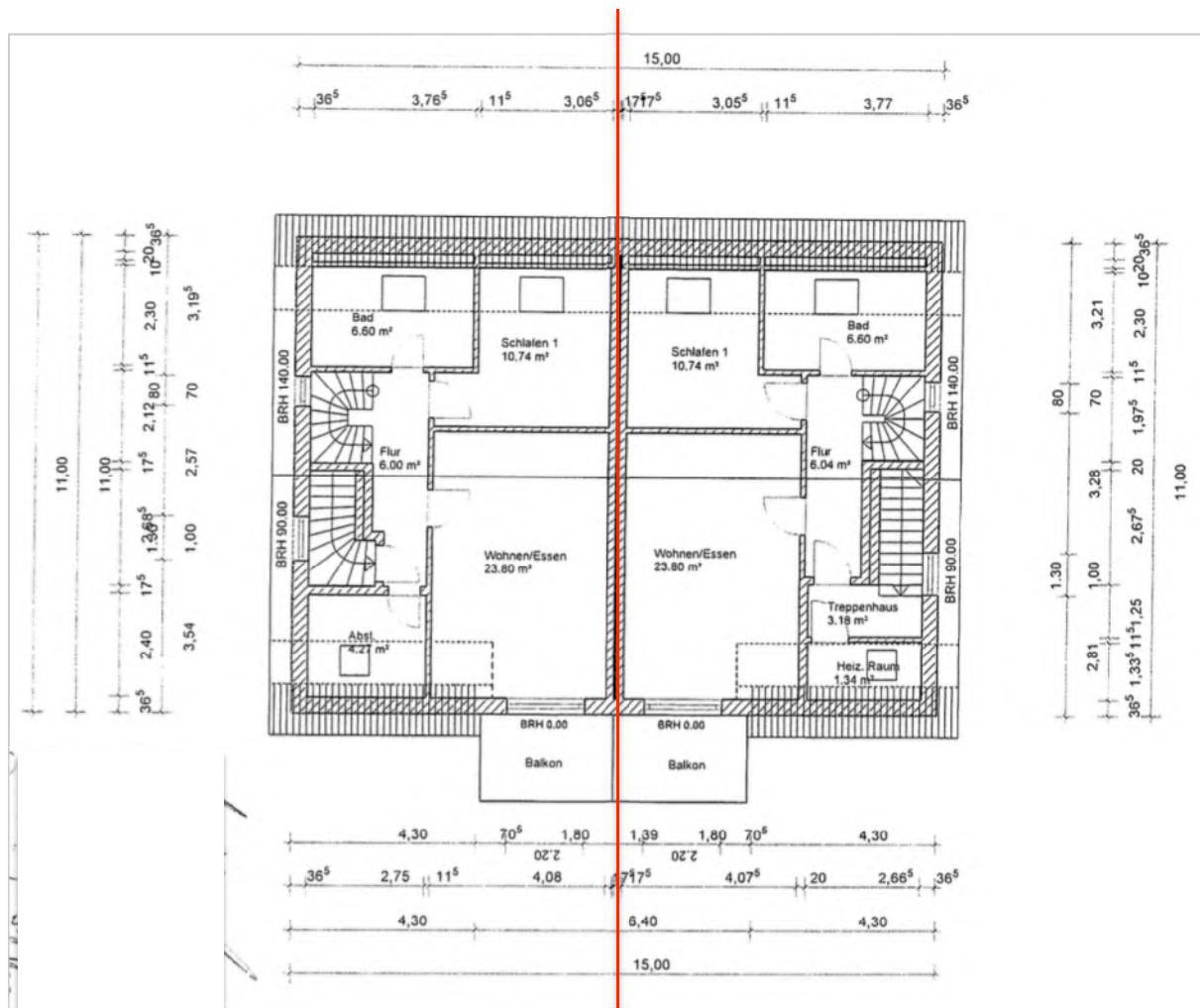
2. Bauzeichnungen – Wohnung -2 (nicht maßstabsgerecht)



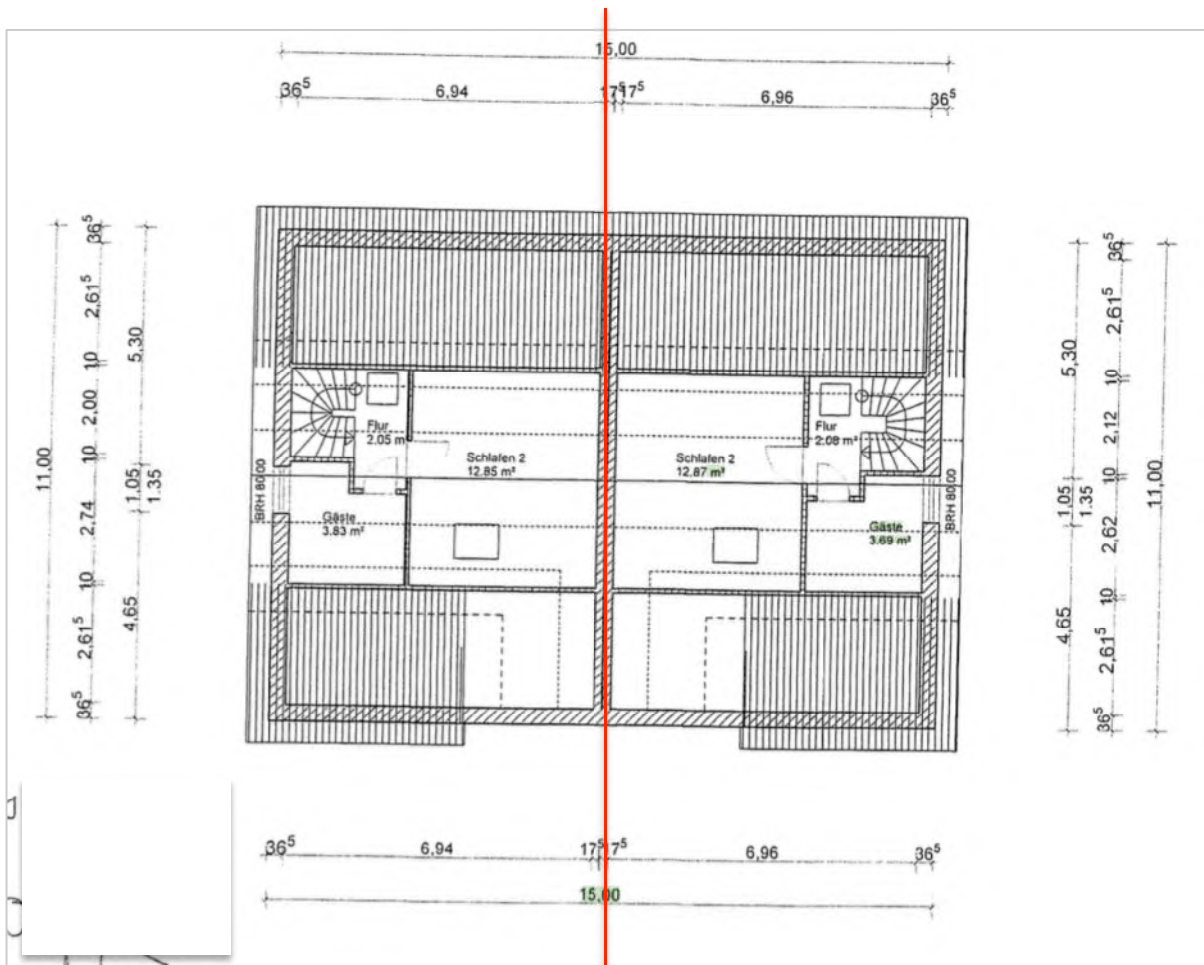
Lageplan



Grundriss EG aus der Teilungserklärung (linke Seite - WE 1)



Grundriss DG aus der Teilungserklärung (linke Seite - WE 2) – Heizungsraum rechte Seite



Grundriss Spitzboden aus der Teilungserklärung (linke Seite - WE 2)

3. Fotodokumentation



Foto 1) Ansicht Hauseingang und Stellplatz (Kies)



Foto 2) Abstellschuppen



Foto 3) Ansicht Rückseite



Foto 4) Abstellshuppen



Foto 5) Wendehammer



Foto 6) Gesamtes Gebäude