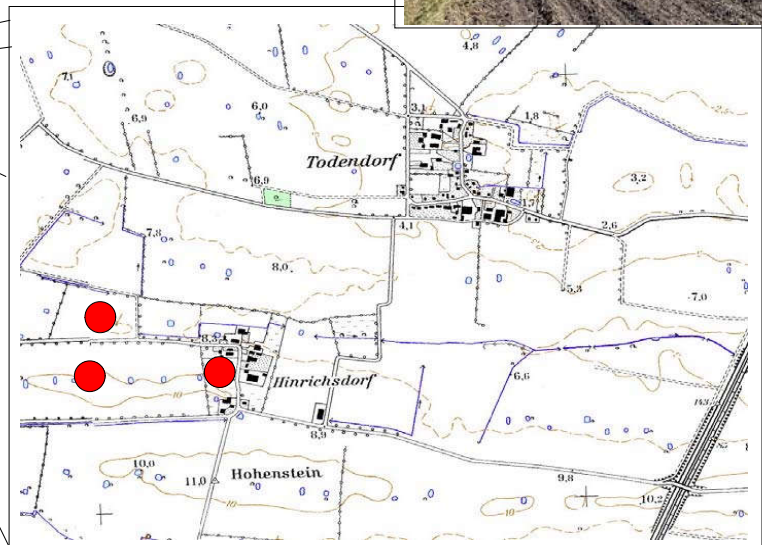
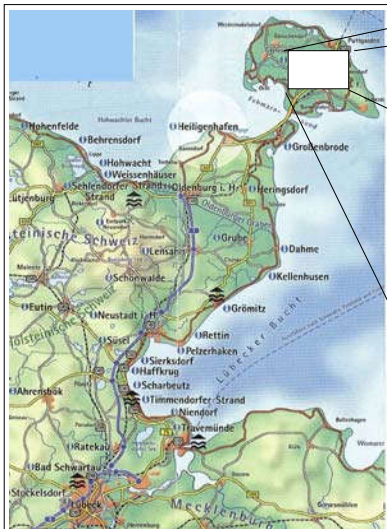


**Az.: 56 K 13/22**

**KURZBESCHREIBUNG**

Mit einem **Wohnhaushaus mit 5 Wohnungen, 2 Ferienbungalows, einer Scheune und einem weiteren Gebäude** bebautes Grundstück in **23769 Fehmarn, Hinrichshof 5** zzgl. ca. **29,2 ha** und **4,7 ha Ackerflächen**



<i>Grundbuch</i>	<i>Blatt</i>	<i>lfd. Nr.</i>	
<i>Landkirchen</i>	479	15	
<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstücke</i>	<i>Fläche gesamt</i>
<i>Hinrichsdorf</i>	2	52/1	11.701 m <sup>2</sup>
<i>Hinrichsdorf</i>	4	7/1	292.353 m <sup>2</sup>
<i>Hinrichsdorf</i>	1	25	46.880 m <sup>2</sup>

**VERKEHRSWERT (unbelastet, Stichtag 08.09.2023):** **rd. 3.948.000,00 €**

**A: Zusammenfassung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:**

<b><u>Hinweis zum Verkehrswert:</u></b>	<p>Der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert nach § 194 BauGB ist der Marktwert, also der am wahrscheinlichsten zu erwartende Kaufpreis, unter normalen, also üblichen Umständen, bei freihändigem Verkauf.</p> <p>Der Erlös in einem Versteigerungsverfahren kann aufgrund der besonderen Umstände bei einer Versteigerung vom Verkehrswert abweichen und bei der gegenwärtig hohen Nachfrage und der daraus entstehenden Wettbewerbssituation <b>ganz erheblich</b> über dem ermittelten Verkehrswert liegen. Diese besonderen Umstände liegen außerhalb der Definition des § 194 BauGB und fließen nicht in die Bewertung ein.</p>
<b><u>Art des Bewertungsobjektes:</u></b>	Mit einem teilunterkellerten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt 5 Einliegerwohnungen, 2 Ferienhäusern, einer Scheune und einem Nebengebäude bebautes Grundstück, zuzüglich zwei landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker).
<b><u>Objektadresse:</u></b>	Hinrichsdorf 5, 23769 Fehmarn – OT Hinrichsdorf Ackerfläche Flurstück 7/1, Flur 4, Zwölf Hofenschlag
<b><u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u></b>  Entfernung zum Stadtzentrum:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt in der gewachsenen Ortslage Hinrichsdorf mit Bebauung aus den 1900er Jahren mit landwirtschaftlichen Wohn- und Nutzgebäuden.</p> <p>Das Ortszentrum Burgs befindet sich ca. 6,4 km südöstlich entfernt.</p>
<b><u>Grundstücksgröße und - form:</u></b>	<p><u>Teilbereich A u. B:</u> 11.701 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch; das Flurstück ist regelmäßig geschnitten, leicht trapezförmig, der Garten ist nach Westen ausgerichtet.</p> <p><u>Teilbereich C:</u> 292.353 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch; das Flurstück ist regelmäßig geschnitten, leicht trapezförmig, Ost-West Ausrichtung.</p> <p><u>Teilbereich D:</u> 46.880 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch; das Flurstück ist regelmäßig geschnitten, leicht trapezförmig, Ost-West Ausrichtung.</p> <p>Gesamtgröße: 350.934 m<sup>2</sup></p>
<b><u>Gebäude:</u></b>	<p>Auf dem Flurstück 52/1 stehen folgende Gebäude:</p> <p>Wohnhaus mit 5 Einliegerwohnungen (Bj. 1873); 2 schwedische Ferienhäuser aus Holz (Bj. 1975); 1 Scheune (Bj. 1955); mit Anbau (Bj. 1873) 1 Nebengebäude (ca. Bj. 1873)</p>
<b><u>Modernisierungen:</u></b>	siehe Gebäudebeschreibung Punkt 3.3.
<b><u>Gebäudeschäden:</u></b>	<p><u>Bauschäden:</u> Aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk in einem Zimmer der Wohnung 2, im EG (Zimmer Nr.3.2)</p> <p><u>Baumängel:</u> grundsätzlich überalterte Bausubstanz</p>
<b><u>Hausschwammverdacht:</u></b>	Kein Verdacht.

<b><u>Außenanlagen:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgungsleitungen des Grundstücks</li> <li>• Kleinkläranlage</li> <li>• Einfriedungen aus Feldsteinmauer, Maschendrahtzaun, Hecken, Holztor</li> <li>• bekieste Auffahrten, Hof- und Stellplatzflächen, teilweise mit Betonstein gepflastert, teilweise betoniert oder auch Kopfsteinpflaster</li> <li>• gepflasterte Wege zwischen den Gebäuden, teilweise Betonplatten</li>   <li>• Terrassen mit Betonplatten</li> <li>• Großgehölze</li> <li>• weite Rasenflächen</li> <li>• Zierbeete und Gehölze</li> <li>• einzelstehende Obstbäume</li> </ul>
<b><u>Bodenverunreinigungen:</u></b>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<b><u>Baurecht:</u></b>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> M = Mischgebiet Flächen für die Landwirtschaft <u>Bebauungsplan:</u> Kein Bebauungsplan geltend; Vorhaben werden nach § 34 und 35 BauGB beurteilt (städtebaulicher Innen-/Außenbereich);
<b><u>Gewerbliche Nutzung:</u></b>	Im Bestand: Wohn-/Ferienhaus-Nutzungen, die Scheune wird als Lagerfläche genutzt, Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche ist planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters zulässig. Die Ackerflächen sind verpachtet.
<b><u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u></b>	Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung mit Berücksichtigung des Inventars und mit Zeitwerterfassung von Teilen der Photovoltaikanlagen.
<b><u>Vermietungssituation:</u></b>	Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt: 2 Ferienhäuser und 4 Wohnungen im Haupthaus werden ganzjährig vermietet; eine Wohnung im Haus wurde eigen genutzt, ganzjährig bewohnt;
<b><u>Grundstückszustand:</u></b>	Nach § 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21): baureifes Land und Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.
<b><u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u></b>	Das Grundstück ist <b><u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.</u></b> 2024 ist der erstmalige Anschluss an das öffentliche Abwassernetz geplant und die Erneuerung der Straße. <b>Hier werden Erschließungskosten anfallen.</b>
<b><u>Besonderheiten:</u></b>	Keine.
<b><u>Grundbucheinträge:</u></b>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende Rechte und Lasten:  <b>Nr. 3: Vorkaufsrecht</b> für den Landmann XXXXXXXXXXXXXXX und die Ehefrau YYYYYYYYYYYYY und deren Kinder, gemäß Bewilligung vom

05.01.1923, eingetragen am 16.01.1923 und umgeschrieben am 25.04.1967.

**Nr. 5:** Verpflichtung zur Unterhaltung einer Grabstätte.

**Lastend auf Flurstück 7/1 Flur 4 Gemarkung Hinrichsdorf:**

**Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (Stromleitungs-  
dienstbarkeit) für Windkraft  
; gemäß Bewilligung vom 04.02.2006.

**Nr. 7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (Stromleitungs-  
dienstbarkeit) für Windkraft  
; gemäß Bewilligung vom 04.02.2006.

**Nr. 8: Vormerkung auf Bestellung einer beschränkten persönli-chen  
Dienstbarkeit** (Stromleitungsdienstbarkeit)  
für Windkraft gemäß  
Bewilligung vom 04.02.2006.

**Nr. 9: Vormerkung auf Bestellung einer beschränkten persönlichen  
Dienstbarkeit** (Stromleitungsdienstbarkeit)  
für Windpark, gemäß  
Bewilligung vom 04.02.2006.

**Nr. 15: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (Kabelverle-  
gung/Leerrohre) für Zweckverband Ostholstein, Sierksdorf, gemäß  
Bewilligung vom 02.12.2020 und 01.06.2021

**Nr. 16: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (Erdkabellei-  
tung/Leerrohre) für Schleswig-Holstein Netz AG, Quickborn, gemäß  
Bewilligung vom 02.12.2021/08.02.2021

**Lastend auf Flurstück 52/1 der Flur 2 Gemarkung Hinrichsdorf:**

**Nr. 10: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (Betrieb von  
Photovoltaikanlagen) auflösend bedingt und befristet für  
YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY

**Nr. 11: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit** (Betrieb von  
Photovoltaikanlagen) aufschiebend bedingt für VR Bank Ostholstein Nord –  
Plön eG

**Nr. 12: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer  
beschränkt persönlichen Dienstbarkeit** gleichen Inhalts wie das Recht  
Abt. II Nr.10 (Betrieb von Photovoltaikanlagen) für YYYYYYYYYYYYYY; für  
den Fall der Übernahme des Nutzungsvertrages vom 19.04.2010 durch  
einen Dritten; gemäß Bewilligung vom 19.04.2010.

**Nr. 13: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer  
beschränkt persönlichen Dienstbarkeit** gleichen Inhalts wie das Recht  
Abt. II Nr.10 (Betrieb von Photovoltaikanlagen) für VR Bank Ostholstein  
Nord- Plön eG, Neustadt in Holstein; für den Fall der Übernahme des  
Nutzungsvertrages vom 19.04.2010 durch einen Dritten; gemäß Bewilligung  
vom 19.04.2010.

**Nr. 14: Nießbrauch** für YYYYYYYYYYYYYY, geb. 1938; löschar  
bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 25.10.2016, eingetragen am  
06.03.2017.

**Nr. 15: Lastend auf dem Flurstück 7/1 der Flur 4 Gemarkung Hinrichsdorf:**  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung von Leerrohren nebst  
Kabeln, Unterhalt Wartung; verbunden mit Wege- und Nutzungsrecht und  
Nutzungsbeschränkungen) für Zweckverband Ostholstein, eingetragen

	<p>08.07.2021.</p> <p><b>Nr. 16:</b> Lastend auf dem Flurstück 7/1 der Flur 4 Gemarkung Hinrichsdorf: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung, zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Erdkabelleitung und eines Leerrohres nebst Nebenanlagen, Nutzungsrecht und Nutzungsebschränkungen) für Schleswig-Holstein Netz AG, eingetragen 21.07.2021.</p> <p><b>Der Verkehrswert wird <u>verfahrensbedingt unbelastet</u> ermittelt.</b></p>
<p><b><u>Bodenrichtwert:</u></b></p>	<p>Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei <b>160,00 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei (01.01.2022) für individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.</b></p> <p><b>Grünland:</b> Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei <b>5,00 €/m<sup>2</sup> (01.01.2022) für Grünland, Grünlandzahl 63.</b></p> <p><b>Ackerflächen:</b> Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei <b>7,50 €/m<sup>2</sup> (01.01.2022) für Ackerland, Ackerzahl 75.</b></p>

## **B: Fotodokumentation:**



Dorfstraße Richtung Norden



Auffahrt / Scheune



Wohnhaus



Scheune





Nebengebäude Garage



Bungalow



Scheune Westansicht



Wohnhaus Südwestansicht



Scheune innen



Gartenland, westlich

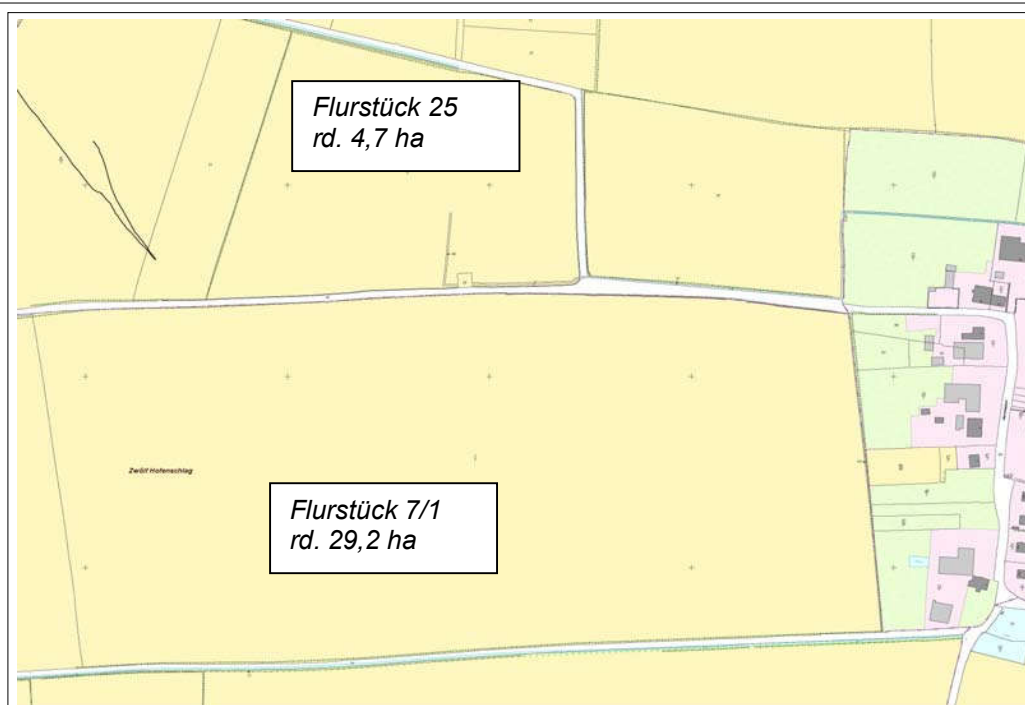
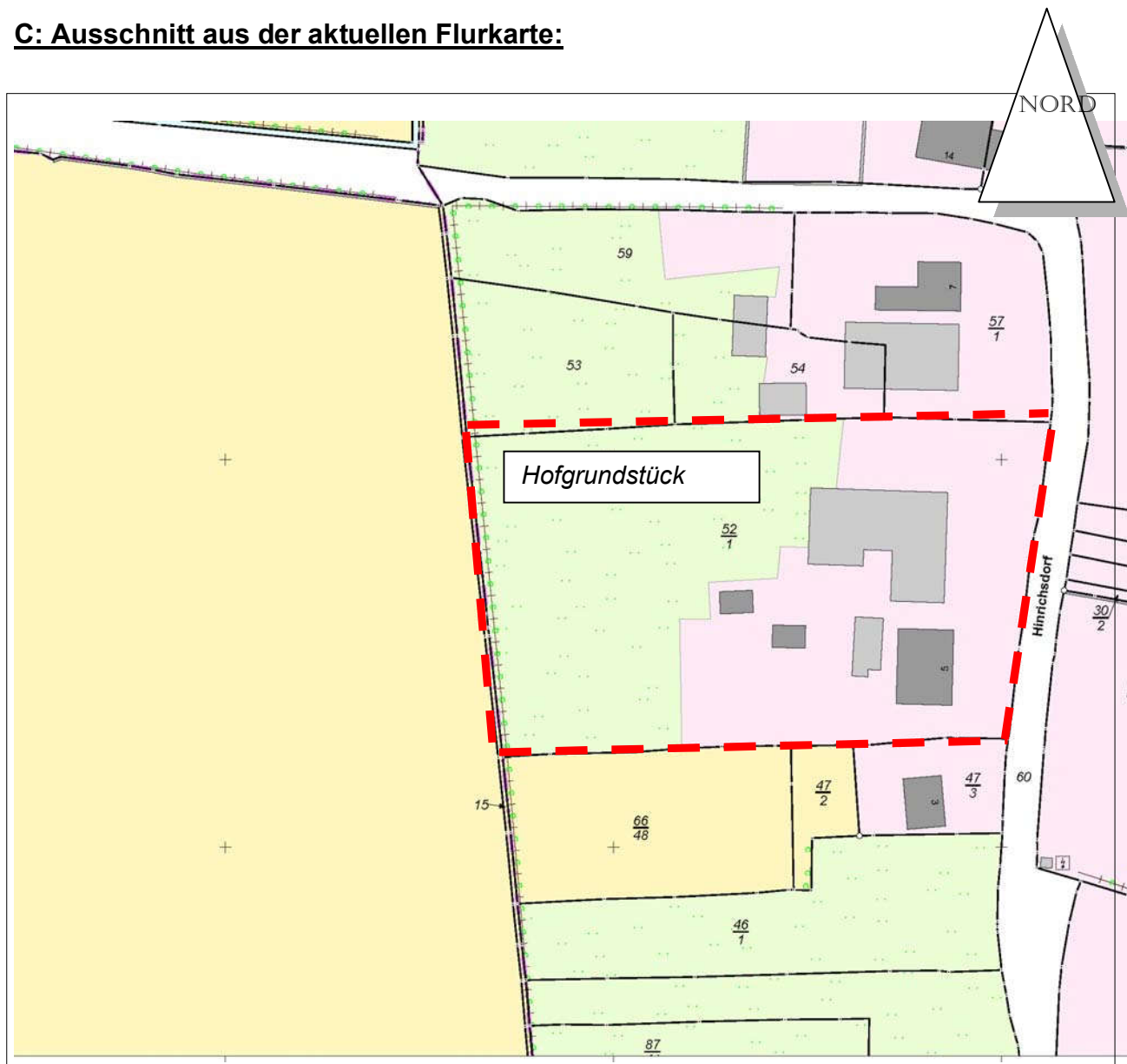


Nordostansicht



Ackerfläche, Flurstück 7/1, weiter westlich

### **C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:**





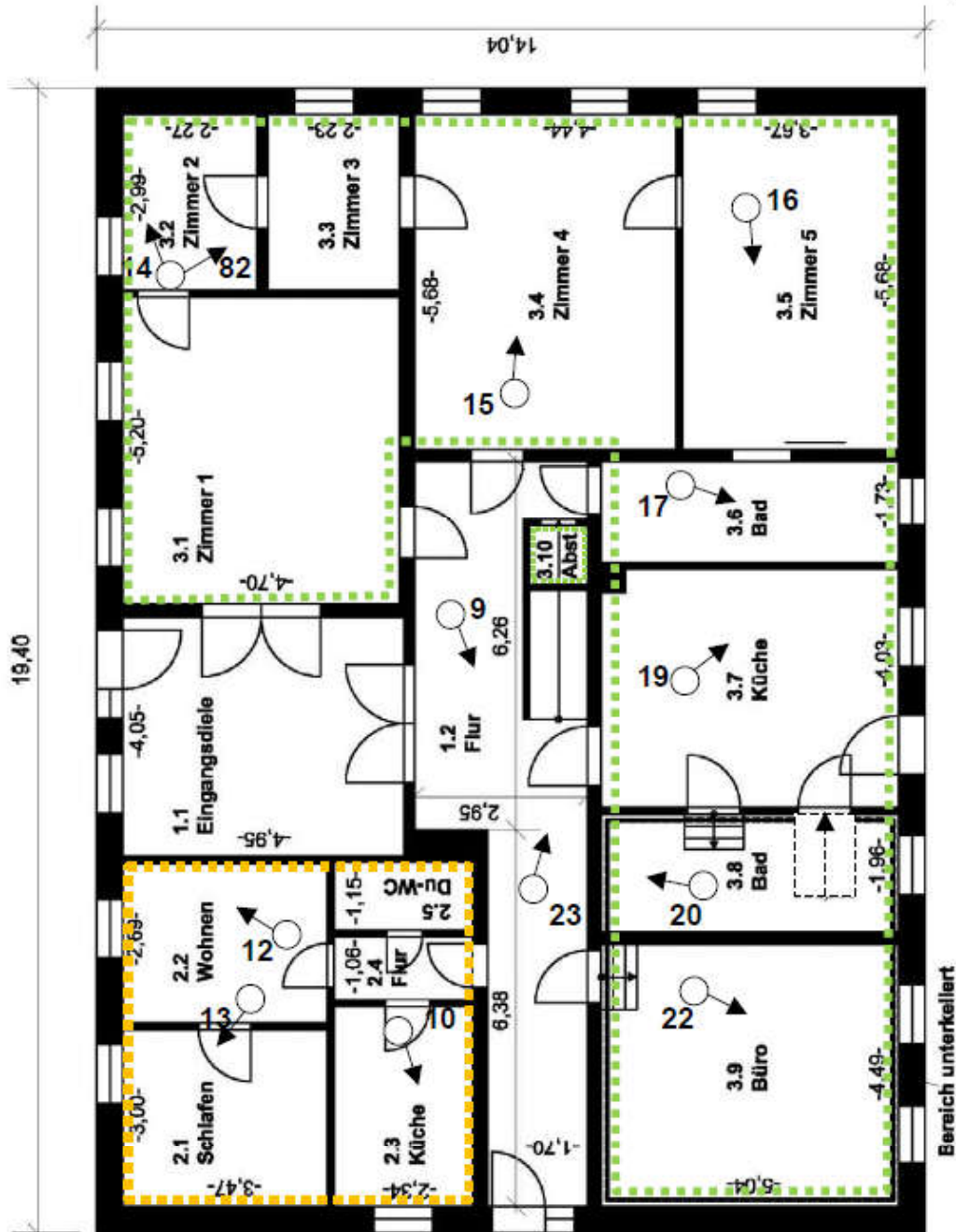
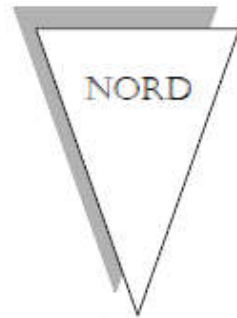
## D: Grundrisse

### Erdgeschoss

Unmaßstäblich,

Wohnung 1: -----

Wohnung 2: -----



NORD

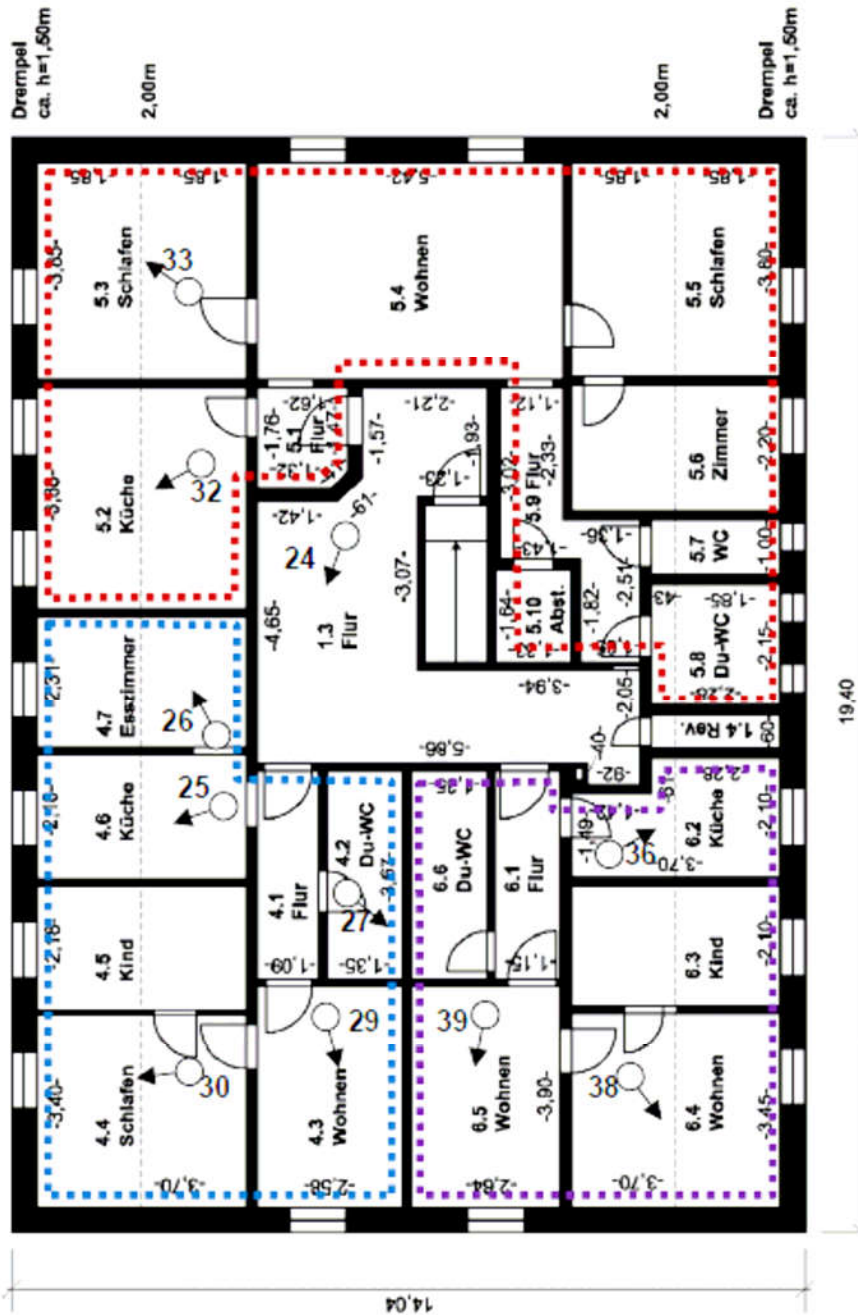
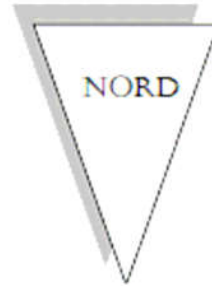


**1.Obergeschoss**  
Unmaßstäblich,

Wohnung 3: ■■■■■

Wohnung 4: ■■■■■

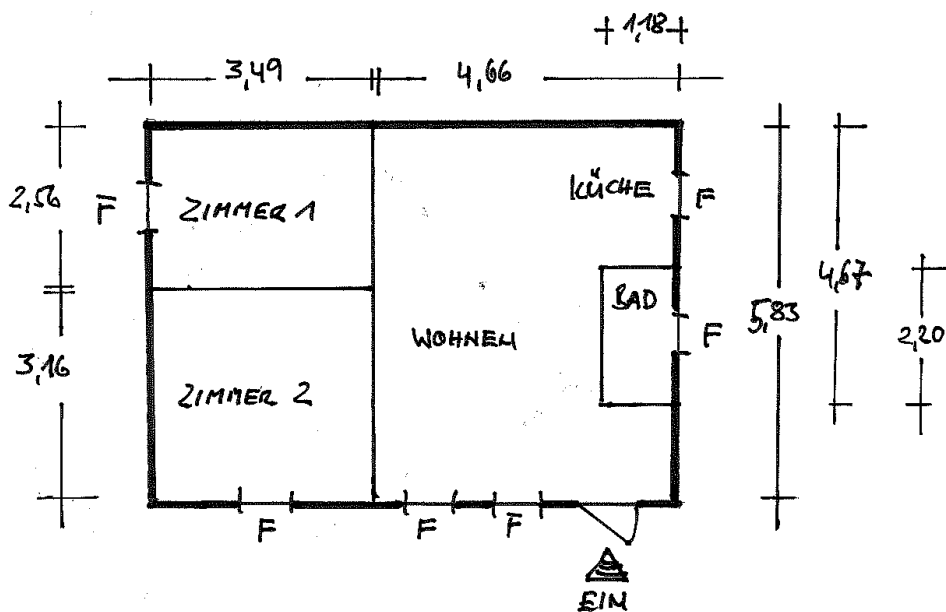
Wohnung 5: ■■■■■



**Bungalow:**

HINRICHS-DORF 5

BUNGALOW (SCHEMATISCH)



**Scheune (schematisch, Maßstab verkleinert):**

