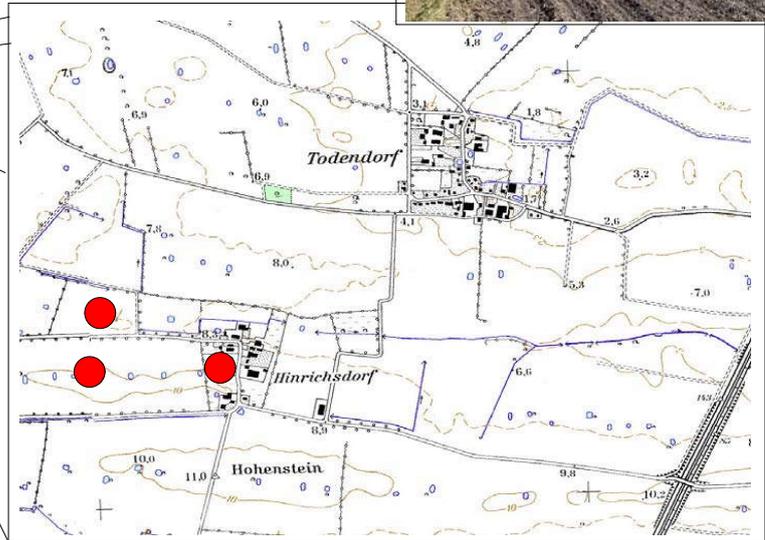
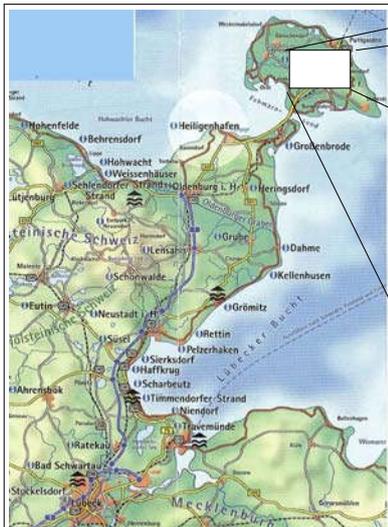


Az.: 56 K 13/22

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 ²
<i>Hinrichsdorf</i>	4	7/1	292.353 m ²
<i>Hinrichsdorf</i>	1	25	46.880 m ²

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

A: Zusammenfassung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

<u>Hinweis zum Verkehrswert:</u>	<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 ganz erheblich über dem ermittelten Verkehrswert liegen. Diese besonderen Umstände liegen außerhalb der Definition des § 194 BauGB und fließen nicht in die Bewertung ein.</p>
<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	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).
<u>Objektadresse:</u>	Hinrichsdorf 5, 23769 Fehmarn – OT Hinrichsdorf Ackerfläche Flurstück 7/1, Flur 4, Zwölf Hofenschlag
<u>Verkehrs- und Geschäfts-lage:</u> 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>
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	<p><u>Teilbereich A u. B:</u> 11.701 m² lt. Grundbuch; das Flurstück ist regelmäßig geschnitten, leicht trapezförmig, der Garten ist nach Westen ausgerichtet.</p> <p><u>Teilbereich C:</u> 292.353 m² lt. Grundbuch; das Flurstück ist regelmäßig geschnitten, leicht trapezförmig, Ost-West Ausrichtung.</p> <p><u>Teilbereich D:</u> 46.880 m² lt. Grundbuch; das Flurstück ist regelmäßig geschnitten, leicht trapezförmig, Ost-West Ausrichtung.</p> <p>Gesamtgröße: 350.934 m²</p>
<u>Gebäude:</u>	<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>
<u>Modernisierungen:</u>	siehe Gebäudebeschreibung Punkt 3.3.
<u>Gebäudeschäden:</u>	<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>
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.

<u>Außenanlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Versorgungsleitungen des Grundstücks • Kleinkläranlage • Einfriedungen aus Feldsteinmauer, Maschendrahtzaun, Hecken, Holztor • bekieste Auffahrten, Hof- und Stellplatzflächen, teilweise mit Betonstein gepflastert, teilweise betoniert oder auch Kopfsteinpflaster • gepflasterte Wege zwischen den Gebäuden, teilweise Betonplatten • Terrassen mit Betonplatten • Großgehölze • weite Rasenflächen • Zierbeete und Gehölze • einzelstehende Obstbäume
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Baurecht:</u>	<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);
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	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.
<u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u>	Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung mit Berücksichtigung des Inventars und mit Zeitwerterfassung von Teilen der Photovoltaikanlagen.
<u>Vermietungssituation:</u>	Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt: 2 Ferienhäuser und 4 Wohnungen im Haupthaus werden ganzjährig vermietet; eine Wohnung im Haus wurde eigen genutzt, ganzjährig bewohnt;
<u>Grundstückszustand:</u>	Nach § 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21): baureifes Land und Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.
<u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u>	Das Grundstück ist <u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.</u> 2024 ist der erstmalige Anschluss an das öffentliche Abwassernetz geplant und die Erneuerung der Straße. Hier werden Erschließungskosten anfallen.
<u>Besonderheiten:</u>	Keine.
<u>Grundbucheinträge:</u>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende Rechte und Lasten: Nr. 3: Vorkaufsrecht für den Landmann XXXXXXXXXXXXXXXX und die Ehefrau YYYYYYYYYYYYYY 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>Nr. 16: 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>Der Verkehrswert wird <u>verfahrensbedingt unbelastet</u> ermittelt.</p>
<p><u>Bodenrichtwert:</u></p>	<p>Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei 160,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2022) für individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, 600 m² Grundstücksfläche.</p> <p>Grünland: Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei 5,00 €/m² (01.01.2022) für Grünland, Grünlandzahl 63.</p> <p>Ackerflächen: Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei 7,50 €/m² (01.01.2022) für Ackerland, Ackerzahl 75.</p>

B: Fotodokumentation:



Dorfstraße Richtung Norden



Auffahrt / Scheune



Wohnhaus



Scheune



Nebengebäude Garage



Bungalow



Scheune Westansicht



Wohnhaus Südwestansicht



Scheune innen



Gartenland, westlich

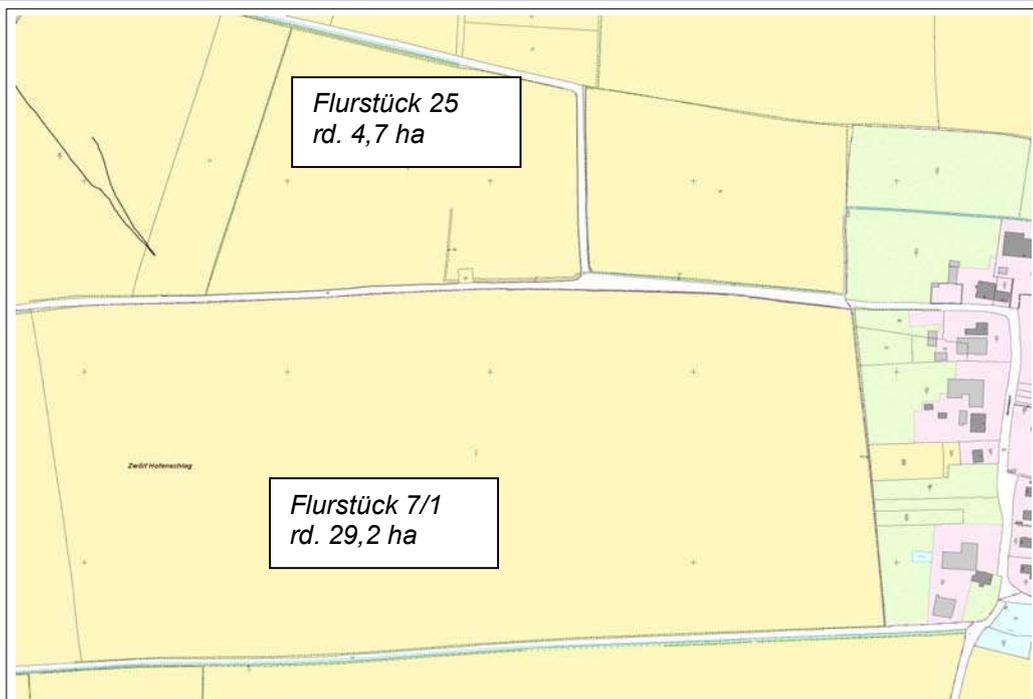
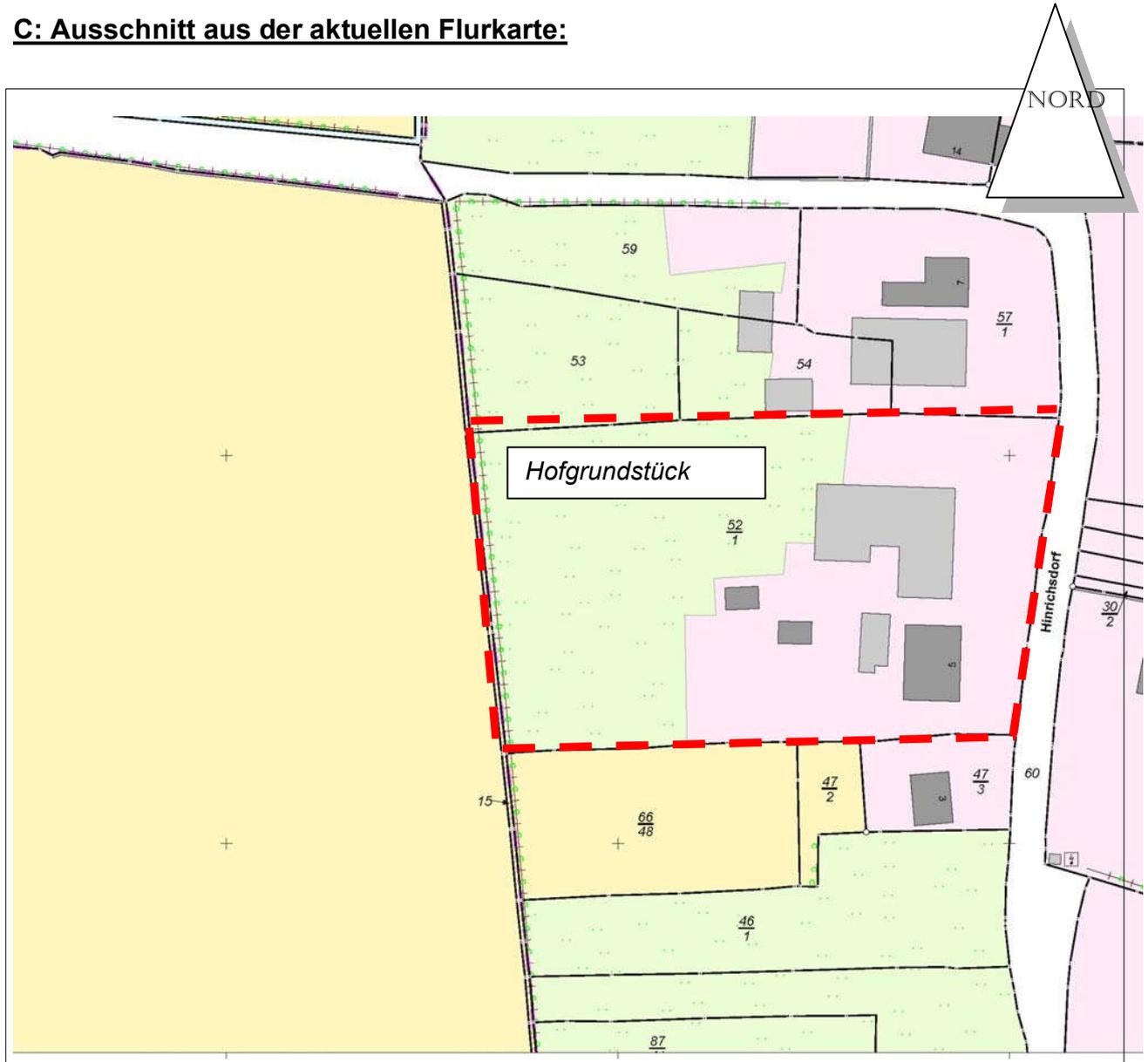


Nordostansicht



Ackerfläche, Flurstück 7/1, weiter westlich

C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:



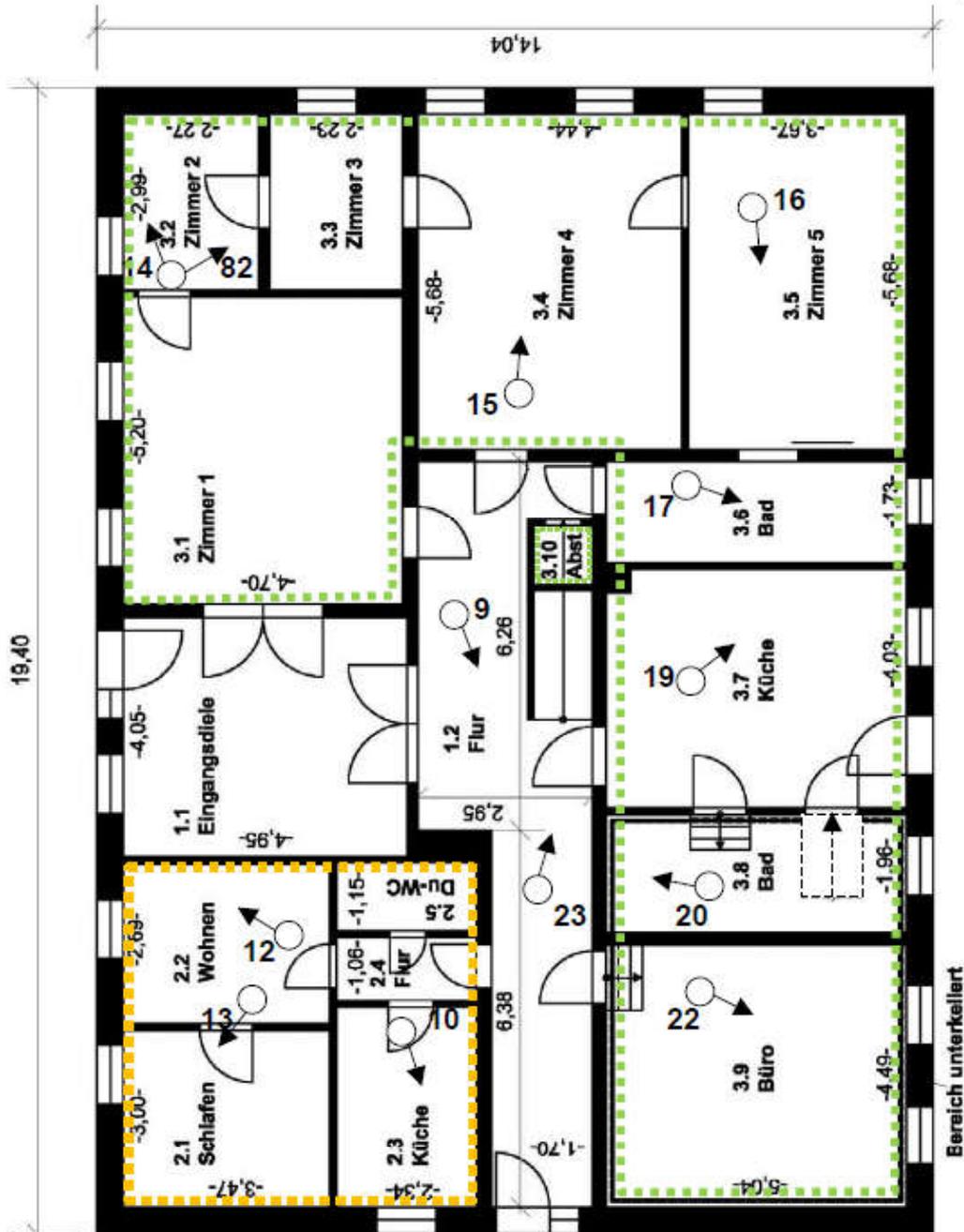
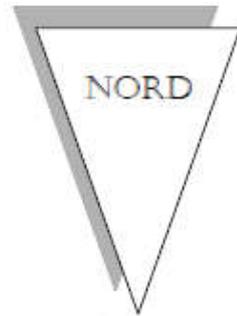
D: Grundrisse

Erdgeschoss

Unmaßstäblich,

Wohnung 1: 

Wohnung 2: 



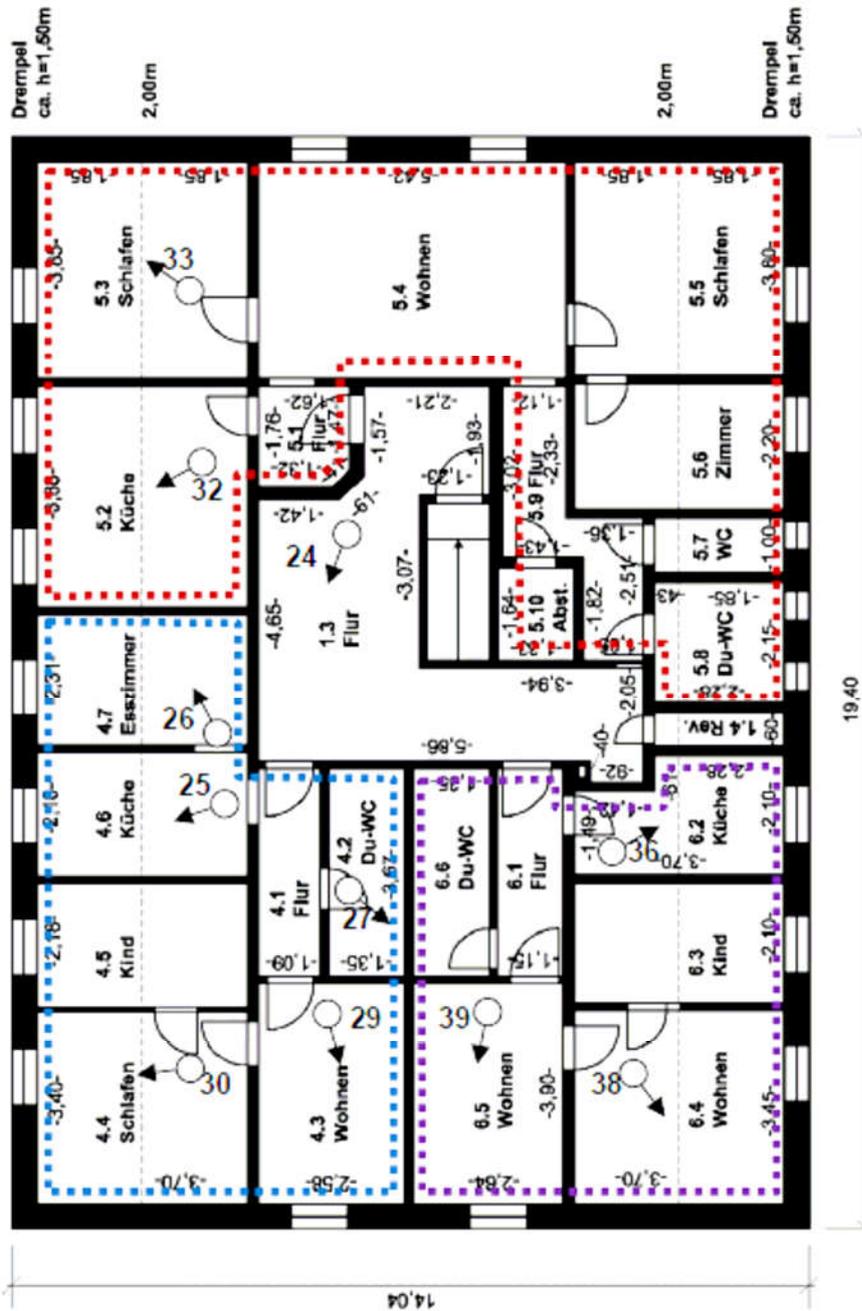
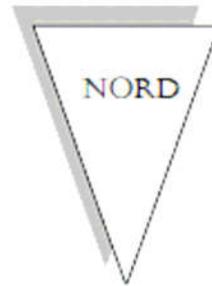
NORD

1.Obergeschoss
Unmaßstäblich,

Wohnung 3: ■■■■■

Wohnung 4: ■■■■■

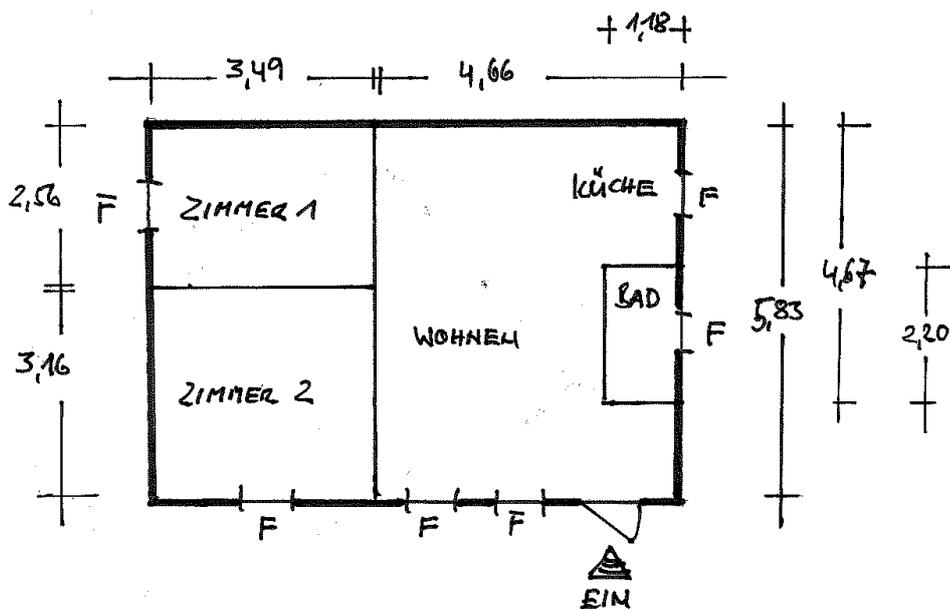
Wohnung 5: ■■■■■



Bungalow:

HINRICHS-DORF 5

BUNGALOW (SCHEMATISCH)



Scheune (schematisch, Maßstab verkleinert):

