

Dipl.-Geogr. Christian Frick

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (WF-Zert),
Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen
für finanzwirtschaftliche Zwecke, gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
zertifiziert von *WF-ZERT*, Zertifikats-Nr. 0412-022

Mitglied im Gutachterausschuss Kreis Ostholstein
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck
Mitglied im

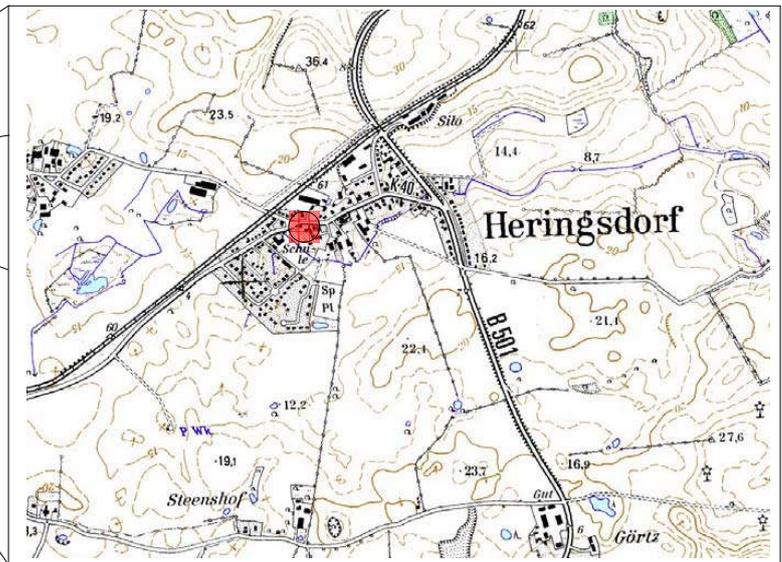
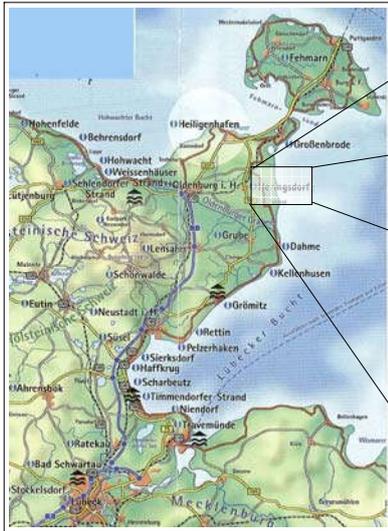
b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e.V.

Az.: 56 K 18/23

KURZBESCHREIBUNG

Mit einem **Einfamilienhaus** bebautes Grundstück
in **23777 Heringsdorf, Lübsche Straße 39**



Grundbuch
Heringsdorf
Gemarkung
Heringsdorf

Blatt
74
Flur
3

lfd. Nr.
2
Flurstück
55

Fläche
631 m²

VERKEHRSWERT (unbelastet, - nach äußerem Anschein - Stichtag 23.02.2024): **rd. 149.000,00 €**

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 <u>ganz erheblich</u> über dem ermittelten Verkehrswert liegen. Diese besonderen Umstände liegen außerhalb der Definition des § 194 BauGB und fließen nicht in die Bewertung ein.</p>
<u>Vorbemerkung:</u>	Das Grundstück konnte nur von außen von der Straße aus begutachtet werden; die Bewertung stützt sich daher auf die Erkenntnisse vor Ort, die Aussagen aus der Bauakte sowie die sichtbaren Zustandsmerkmale.
<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	Mit einem nicht unterkellerten Einfamilienhaus, Baujahr um 1925, bebautes Grundstück.
<u>Objektadresse:</u>	Lübsche Straße 39, 23777 Heringsdorf
<u>Verkehrs- und Geschäfts-lage:</u>	Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Hauptortsdurchfahrtsstraße.
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	631 m ² lt. Grundbuch; das Grundstück ist unregelmäßig geformt, teilweise überschmal und nach Osten ausgerichtet.
<u>Gebäude:</u>	<p>Auf dem Grundstück stehen ein gemauertes Wohnhaus von um 1925 und eine massive Garage von ca. 1961</p> <p><u>Modernisierungen:</u> nicht bekannt</p> <p>nach äußerer Sichtung ergeben sich keine Hinweise auf Modernisierungen ab ca. 1970</p> <p>Die Wohnfläche beträgt nach Bauunterlagen rd. 75 m².</p> <p>Garage als Nebengebäude.</p>
<u>Gebäudeschäden:</u>	<p><u>Bauschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine von außen ersichtlich <p><u>Baumängel (nach äußerer An- und Einsicht):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Dachfläche • Erneuerung Hauseingangstür • Erneuerung Innentüren • Erneuerung aller Fenster • Erneuerung der Elektrik • Erneuerung aller Wasserleitungen • Erneuerung aller Abwasserleitungen • Innenräume streichen/putzen
<u>Hausschwammverdacht:</u>	keine Aussage möglich wegen fehlender Innenbesichtigung.

<u>Außenanlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • Einfriedungen aus Holzzaun und Sträuchern; • Vorgartenfläche verwildert; • gepflasterte Wege
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Baurecht:</u>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> <i>W = Wohnbaufläche</i> <u>Bebauungsplan:</u> Kein Bebauungsplan geltend; Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters allgemein zulässig.
<u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u>	Keine bekannt.
<u>Vermietungssituation:</u>	Das Bewertungsobjekt wird zurzeit eigen genutzt.
<u>Grundstückszustand:</u>	Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21): baureifes Land.
<u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u>	Das Grundstück ist <u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.</u>
<u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschossfläche:</u>	Realisierte Grundfläche: ca. 151 m ² Realisierbare Grundfläche: ca. 160 m ² ;
<u>Besonderheiten:</u>	Keine.
<u>Barrierefreiheit:</u>	besteht nicht
<u>Energieausweis:</u>	nicht vorhanden
<u>Grundbucheinträge:</u>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich keine wertbeeinflussenden Rechte und Lasten.
<u>Bodenrichtwert:</u>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei 160,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2024) für individuellen Wohnungsbau (600 m²).

B: Fotodokumentation:



Lübsche Straße / Am Kellerkamp, Richtung Westen



Lübsche Straße, Richtung Osten



Straßenansicht, Norden



Straßenansicht, Nordwesten



Westansicht



Nordostansicht



Gartenbereich, abgängige Bauten (1)



Gartenbereich, abgängige Bauten (2)



Gartenbereich, starker Bewuchs

C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:

