

Kurzfassung zum Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks

AZ 56 K 2/23

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



Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	unbekannt, fiktives Baujahr geschätzt 1963
Objektanschrift	Hauptstraße 3, 23758 Lensahn
Wertermittlungsstichtag	17. Mai 2023 = Qualitätsstichtag
Grundstücksgröße gesamt	2.620 m ² davon 933 m ² baureifes Land
Wohnfläche ca.	158 m ²
Grundbuch von Damlos, Blatt 183	
Gemarkung, Flur, Flurstück	Damlos, 004, 50/4 und 51/2

Verkehrswert **281.000 €**

Zubehör	unbekannt
Lasten und Beschränkungen	Baulast, nicht wertrelevant

Hinweise:

Der Zugang zum Objekt war nicht gewährt. Auftragsgemäß erfolgte die Bewertung nach dem äußeren Eindruck.

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.

Angaben zu den Beteiligten, wie Eigentümer und ggf. Mietern ergeben sich aus der, dem Verfahren anhängigen Gerichtsakte und werden im Gutachten aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mitgeteilt.

1.1 Lage

Lage regional

Damlos liegt im Nordosten des Kreises Ostholstein im Bundesland Schleswig- Holstein, ca. 7 km vom nächstgrößeren Ort Oldenburg (Unterzentrum mit Teilfunktion) entfernt. Damlos ist eine ländliche Gemeinde und wird vom Amt Lensahn verwaltet. Der Ort Lensahn befindet sich in ca. 5 km Entfernung. Lensahn ist das wirtschaftliche Zentrum für die umliegenden Ortschaften.

Lage örtlich

Das Wertermittlungsobjekt liegt nahe dem Ortseingang von Damlos, der sich in Form einer Straßenrandbebauung darstellt. Der eigentliche Ort besteht aus mehreren verzweigten Straßen mit Anliegerbebauung. Die Umgebungsbebauung setzt sich aus ländlichen Höfen/Resthöfen zusammen; im Ort direkt befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser. Die dem Bewertungsobjekt gegenüberliegende südliche Straßenseite ist zurzeit unbebaut. Damlos ist von Wiesen und Wald umgeben. Der Wald dient auch für den Einwohnern umliegenden Orte als Naherholungsgebiet.

Wirtschaftliche Situation/ Infrastruktur

Damlos hat keine eigenen Betriebe und dient vorwiegend dem Wohnen. Vereinzelt sind Ferienwohnungen vorhanden. Lensahn hat einen gut sortierten Einkaufsladen, der den Mittelpunkt der sozialen Kommunikation darstellt. Damlos hat außerdem eine Bürgerbegegnungsstätte und eine Freiwillige Feuerwehr.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte und Behörden. Schulen, Waldschwimmbad und Tennisplätze befinden sich in Lensahn. Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen (unter anderem eine Waldorfschule) sind in Lensahn vorhanden. Das Gymnasium und das nächstgrößere Krankenhaus befinden sich in Oldenburg in Holstein, ca. 7 km entfernt.

Individualverkehr

Die Erschließung für den Individualverkehr ist gegeben durch den Anschluss des Ortes Lensahn an die Bundesautobahn A 1.

Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Überlandbusse gesichert. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße in Damlos.

Bahnhof

Der nächste Zentralbahnhof befindet sich in Oldenburg in Holstein, von wo aus ganz Deutschland und Skandinavien zu erreichen sind. Lensahn hat einen Regionalbahnhof. Die Bahnhöfe sind zurzeit für den Bahnverkehr zwischen Lübeck und Puttgarden geschlossen. Derzeit erfolgt die Verbindung im stündlichen Schienenersatzverkehr.

Flugplatz

Der nächste Flugplatz befindet sich in Lübeck Blankensee in 85 km Entfernung und ist in ca. 60 Autominuten zu erreichen.

Immission

Keine vorhanden.

Denkmalschutz

Besteht nicht.

Demografische Situation

Ostholstein ist der Teil Schleswig- Holsteins, mit der ältesten Bevölkerungsgruppe, mit wachsendem Anteil. Die Schülerzahlen nehmen ab, so dass Schulen kleiner, weniger und zusammengelegt werden. Ebenso werden weniger Kindergärten vorhanden sein.

Die Anzahl der Personen im Erwerbsalter wird sinken, woraus ein Arbeitskräftemangel resultiert. Wachsende Wirtschaftsfaktoren werden Betreuung, Gesundheit, Ernährung, Wellness, Weiterbildung und Kultur sein. Die Kriminalität sinkt; die Sicherheit steigt. Das Objekt befindet sich in der Nähe von Lensahn. Da Lensahn als ländlicher Zentralort infrastrukturell gut entwickelt ist, wird die demografische Entwicklung hier nicht so einen großen Einfluss haben, wie in anderen ländlichen Bereichen. Es ist hier ein gut gemischtes Angebot von Pflege, Gesundheitsbetreuung und sonstigem Gewerbe vorhanden, so dass die Bevölkerungsstruktur sich lediglich analog der Gesamtrepublik entwickeln wird, eine Schrumpfung der Bevölkerung mittelfristig nicht zu erwarten ist.

1.1.1 Resümee zur Lage

Resümee zur Wohnlage

Die Wohnlage ist innerhalb des Ortes Damlos und regional mit einfach zu bewerten.

Resümee zur Geschäftslage

Keine Geschäftslage.

1.2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch, Zweite Abteilung

Keine Eintragungen

Flächennutzungsplan

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Bereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Damlos, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 13.12.1985, in einem Gebiet, das als M – Mischgebiet Dorf nach § 5 BauNVO dargestellt ist.

Bebauungsplan (B- Plan) / Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes gibt es keinen B- Plan. Zur Beurteilung von Bauvorhaben ist § 34 BauGB anzuwenden. Art- und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, müssen sich in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

Sonstige Satzungen

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

Baugenehmigung

Für die Errichtung eines Einfamilienhauses liegt keine Ursprungsgenehmigung aufgrund des Alters des Gebäudes vor. Im Jahr 1948 wurde der Neubau des Schuppens genehmigt und im Jahr 1975 der Einbau einer Ölzentralheizung und eines Heizöllagers mit 2 x 1.500 l Heizöl. Der tatsächliche Zustand war nicht

verifizierbar.

Das Baulastenverzeichnis

Es ist eine Abstandsflächenbaulast eingetragen. Die Größe der Fläche beträgt $1,07\text{m} \times 4,25\text{m} / 2 = 2,27 \text{ m}^2$. Der Wert einer Baulast bemisst sich nach dem Grad der Einschränkung auf das Grundstück. Da die Baulast nur ca. 1 m weit auf das Grundstück ragt, weder die Zufahrt noch die Bebaubarkeit einschränkt, ist ein Einfluss auf den Verkehrswert nicht vorhanden.

Mietverträge

augenscheinlich nicht vermietet

Raumaufteilung:

unbekannt

Konstruktion Wohnhaus:

Das Siedlungshaus wurde in Massivbauweise aus Ziegelmauerwerk errichtet. Das Wohnhaus hat ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss. Nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers befindet sich die Heizung im Keller, so dass mindestens ein Teilkeller vorhanden ist. Die Fassade besteht aus Sichtmauerwerk rot und das Krüppelwalmdach aus einer Holzkonstruktion gedeckt mit dunkelbraunen Betondachsteinen.

Ausbau:

Hauseingangstür: zweiflügeliges Holzelement mit Glasausschnitt, älteres Baujahr
Nebeneingangstür: Alu-Element mit Glasausschnitt, Baujahr ca. 1870-1980
Fenster: Kunststofffenster isolierverglast weiß mit Sprossen,
Holzfenster Hofseite teilweise morsch

Sonst unbekannt.

Haustechnik: unbekannt

- Leitungen für die Außenbeleuchtung auf dem Mauerwerk der Fassade
- Der zuständige Schornsteinfeger teilt mit, dass sich im Gebäude eine Ölheizung aus dem Jahr 1986 mit 25 kW inklusive Warmwasserbereitung befindet. Die Anlage wurde im Jahr 2018 letztmalig von ihm überprüft und war danach defekt durch einen Wasserschaden.
-

Besondere Bauteile:

- Gaube Gartenseite

Zubehör:

- Küche: unbekannt

Weitere Gebäude:

- Schuppen aus Holz und Mauerwerk, ein Teil des Schuppens dreiseitig offen und überdeckt.

1.2.1 Beschreibung der Außenanlagen

Der Zugang ist mit Waschbetonplatten befestigt. Das Grundstück ist straßenseitig mit einem so genannten Jägerzaun eingefriedet.

Das Grundstück ist komplett im Bereich des Wohnhauses verwildert.

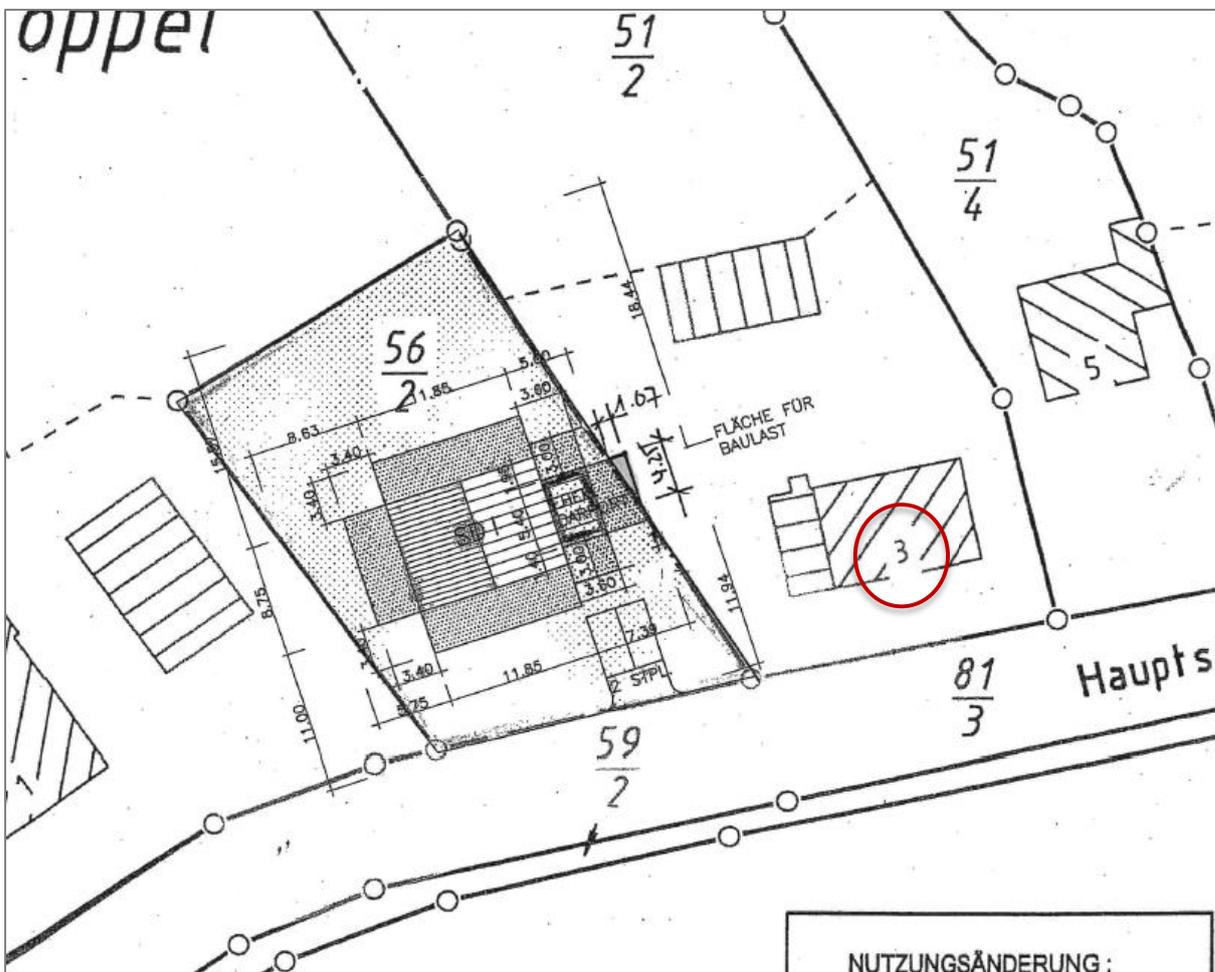
Der hintere Grundstücksbereich, hinter dem Schuppen, ist mit einem Koppelzaun eingefriedet. Augenscheinlich handelt es sich um Grün-/ Weideland. Inwiefern eine Nutzung erfolgt, ist unbekannt.

1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Verwildert
- Zusammensetzung Grundstück: 933 m² baureifes Land, 1.687 m² Außenbereich für außerlandwirtschaftliche Nutzung (Wiese/Koppel)

Baulast

Baulastenverzeichnis : Gemeinde/ Stadt/ Amt: <u>Amtsvorsteher des Amtes Lensahn</u>		Baulastenblatt-Nr.: <u>209</u> Seite: <u>1</u>
Grundstück (belastete) in: <u>Damlos, Hauptstr. 3</u>		
Gemarkung: <u>Damlos</u>		Flur/RK: <u>4</u> Flurstücke: <u>51/2</u>
Lfd. Nr.:	Bezeichnung der Baulast	Bemerkungen/Az.:
	<p>Der/die jeweilige Eigentümer/in des Grundstückes in 23738 Damlos, Hauptstr. 3, verpflichtet sich zur Übernahme der fehlenden Abstandsfläche (gem. § 6 LBO) in einer Breite von 1,07 m und einer Länge von 4,25/2 m zugunsten des Grundstückes in 23738 Damlos, Hauptstraße 1 a, Gemarkung: Damlos, Flur: 4, Flurstück: 56/2 und zu Lasten des Grundstückes in 23738 Damlos, Gemarkung: Damlos, Flur: 4, Flurstück: 51/2</p> <p>Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten.</p>	80.557



Fotodokumentation



Foto 1) Ansicht Hofseite (Nordwest)



Foto 2) Nebengebäude



Foto 3) Ansicht außerlandwirtschaftlich nutzbares Grundstück



Foto 4) Ansicht Hauptstraße