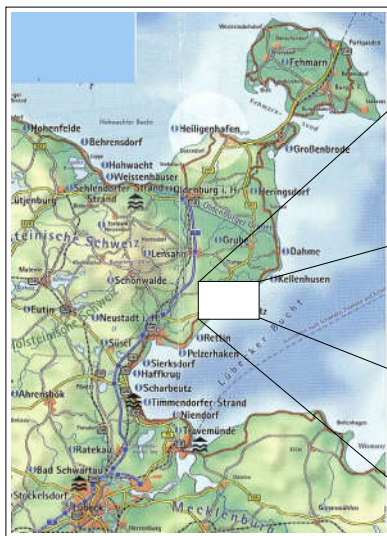


Az.: 56 K 1/24 und 56 K 21/23 KURZBESCHREIBUNG

Sondereigentum an den Wohnungen im 1. OG mittig und rechts (grün und braun) eines
Mehrfamilienwohnhauses in 23743 Grömitz, Möwenstraße 11



Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Miteigentumsanteil
Grömitz	276 und 277	jeweils Nr. 1	10/100 und 20/100
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grömitz	9	78/12	1.045 m ²

VERKEHRSWERT (unbelastet, Stichtag 13.09.2024): **rd. 327.000,00 €**
Einzelwerte: 56 K 1/24: **109.000,00 €** und 56 K 21/23: **218.000,00 €**

A: Zusammenfassung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	3-Zimmer-Wohnungseigentum im 1. Obergeschoss eines Appartementgebäudes, Bj. 1965, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an zwei Bodenräumen sowie 2 Fertiggaragen. <u>Hinweis: Die Wohnung besteht aus grundbuchlich zwei Wohnungseigentumen, die vor längerer Zeit baulich zusammengefügt wurden und eine Wirtschaftseinheit bilden.</u>
<u>Objektadresse:</u>	Möwenstraße 11, 23743 Grömitz.
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	Das Bewertungsobjekt liegt am nordöstlichen Ortsrand von Grömitz in einem gewachsenen Wohngebiet aus den 1960er Jahren. ca. 300 m Luftlinie zum Strand, die Seebrücke liegt ca. 900 m südwestlich. Das Ortszentrum befindet sich in etwa 600 m Entfernung westlich.
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	1.045 m ² lt. Grundbuch; das Grundstück ist rechteckig, 30 / 100 Miteigentumsanteil (10 / 100 und 20 / 100)
<u>Gebäude:</u>	Auf dem Grundstück steht ein geringfügig unterkellertes Apartmenthaus von 1965 sowie sechs Fertiggaragen. <u>Durchgeführte Modernisierungen Gebäude:</u> 1995: Außenanlagen und Wege neu; Balkone saniert um 2016: Heizung (Gemeinschaftseigentum im Gebäude Möwenweg 8); um 2016: Wärmedämmung an Ost- und Westgiebel, Erneuerung Fenster um 2018: Erneuerung Hauseingangstür mit Podest <u>Durchgeführte Modernisierungen Wohnung (-en):</u> 2013: Sondereigentume: Kernsanierung durchgeführt Die Gesamt-Wohnfläche des Apartmentgebäudes beträgt nach Bauunterlagen überschlägig rd. 200,00 m ² insgesamt. Das Bewertungsobjekt verfügt über rd. 71 m ² , zuzüglich ca. 26 m ² Nutzfläche im Dachgeschoss. 6 Fertiggaragen als Nebengebäude.
<u>Gebäudeschäden:</u>	<u>Bauschäden:</u> keine erkennbar <u>Baumängel (Sondereigentum):</u> • keine <u>Baumängel (Gemeinschaftseigentum):</u> • Dachsanierung erforderlich (Betondachstein von 1965, Dämmung aus den 1980er Jahre) • überalterte Elektrik (außer Bewertungsobjekt)
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Energieausweis:</u>	Nicht bekannt
<u>Außenanlagen:</u>	• Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks;

	• Sträucher; • Rasenflächen und Zierbeete; • gepflasterte Wege ums Haus; • gepflasterte Terrasse; • gepflasterter Mülltonnenstellplatz; • kleine Gärten zu Erdgeschosswohnungen • 6 Fertiggaragen
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.

<u>Wohnungseigentum:</u>	3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Wohnzimmer, Wohnbereich mit Küche, Bad, Schlafzimmer, Balkon; zzgl. 2 Bodenräume Hinweis: Die Wohnung besteht aus ursprünglich zwei Wohneinheiten, die zusammengelegt wurden; eine separate Nutzung ist im Bestand nicht möglich.
Miteigentumsanteil (ME):	30/100 Miteigentumsanteil (10 / 100 und 20 / 100)
Abweichung vom ME zur Verteilung der Lasten und Kosten:	Nein.
Geschosslage:	1. Obergeschoss
Nr. im Aufteilungsplan:	keine Nummern; grün und braun markiert im Plan
Sondernutzungsrechte:	keine zu den Bewertungsobjekten
Weiteres Sondereigentum:	nein
Wohnungsgröße:	rd. 71,00 m ² , zuzüglich ca. 26 m ² Nutzfläche Dachgeschoss
Zimmerzahl:	3
Aufteilung:	siehe Grundriss Anlage 6
Ausrichtung:	Süden.
Ausblick:	Umgebungsbebauung
Belichtung:	Gut.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig für eine Nutzung als Wohnung für ein Paar oder eine kleine Familie.
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung (Haus Möwenstraße Nr. 8)
Stellplatz:	zwei Garagen auf Gemeinschaftsgrundstück zur Wohnung
<u>Wohnungsverwaltung:</u>	ohne; es besteht eine Eigenverwaltung durch einen Miteigentümer: Herr Lothar Carow, Berlin
Hausgeld (Wohngeld):	51,00 €/Monat, zzgl. direkte Zahlung von Strom 72,00 €, Wasser 30,00 € und Heizung rd. 91,00 €; in Summe rd. 244,00 € monatlich (Jahr 2022). = rd. 3,44 €/m ² Wohnfläche/Monat
Instandhaltungsrücklage:	3.960,00 € zum 31.12.2021
Heiz- und Nebenkosten Vorauszahlungspauschale:	Nicht im Hausgeld enthalten; Heizung und Strom werden direkt abgerechnet (siehe obige Listung).
Eigentümergeinschaft:	Hinweise auf Zerstrittenheit liegen nicht vor.
<u>Gebäudezustand:</u>	Gepflegt, aber überaltert

<u>Anstehende Reparaturen:</u>	▪ siehe Baumängel, ansonsten keine.
<u>Baurecht:</u>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> W = Wohnbaufläche <u>Bebauungsplan:</u> B-Plan Nr. 36 vom 28.10.1972: Reines Wohngebiet, II-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 0,4.
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des Wohngebietscharakters „WR“ in bestimmten Ausnahmefällen zulässig.
<u>Mögliches Inventar:</u>	ohne; es besteht Eigennutzung
<u>Vermietungssituation:</u>	Das Bewertungsobjekt wird zum Zeitpunkt des Stichtages eigen genutzt.
<u>Grundstückszustand:</u>	Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (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. 135 m ² Realisierbare Grundfläche: ca. 315 m ² nach B-Plan
<u>Besonderheiten:</u>	Keine.
<u>Grundbucheinträge:</u>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Rechte und Lasten.
<u>Bodenrichtwert:</u>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert in der Zone bei 480,00 €/m ² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2024) für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Grundstücksgröße von 600 m ² .

B: Fotodokumentation:

Möwenstraße, Richtung Nordosten



Möwenstraße, Richtung Südwesten



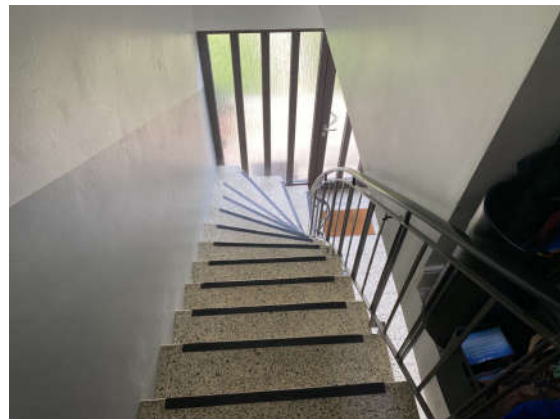
Straßenansicht, Süden



Rückwärtige Ansicht, Norden



Hauseingang, Norden



Treppenhaus



Rückwärtiger Garagenkomplex



Dem Bewertungsobjekt zugeordnete Garagen



Rückwärtiger Garten



Elektrik

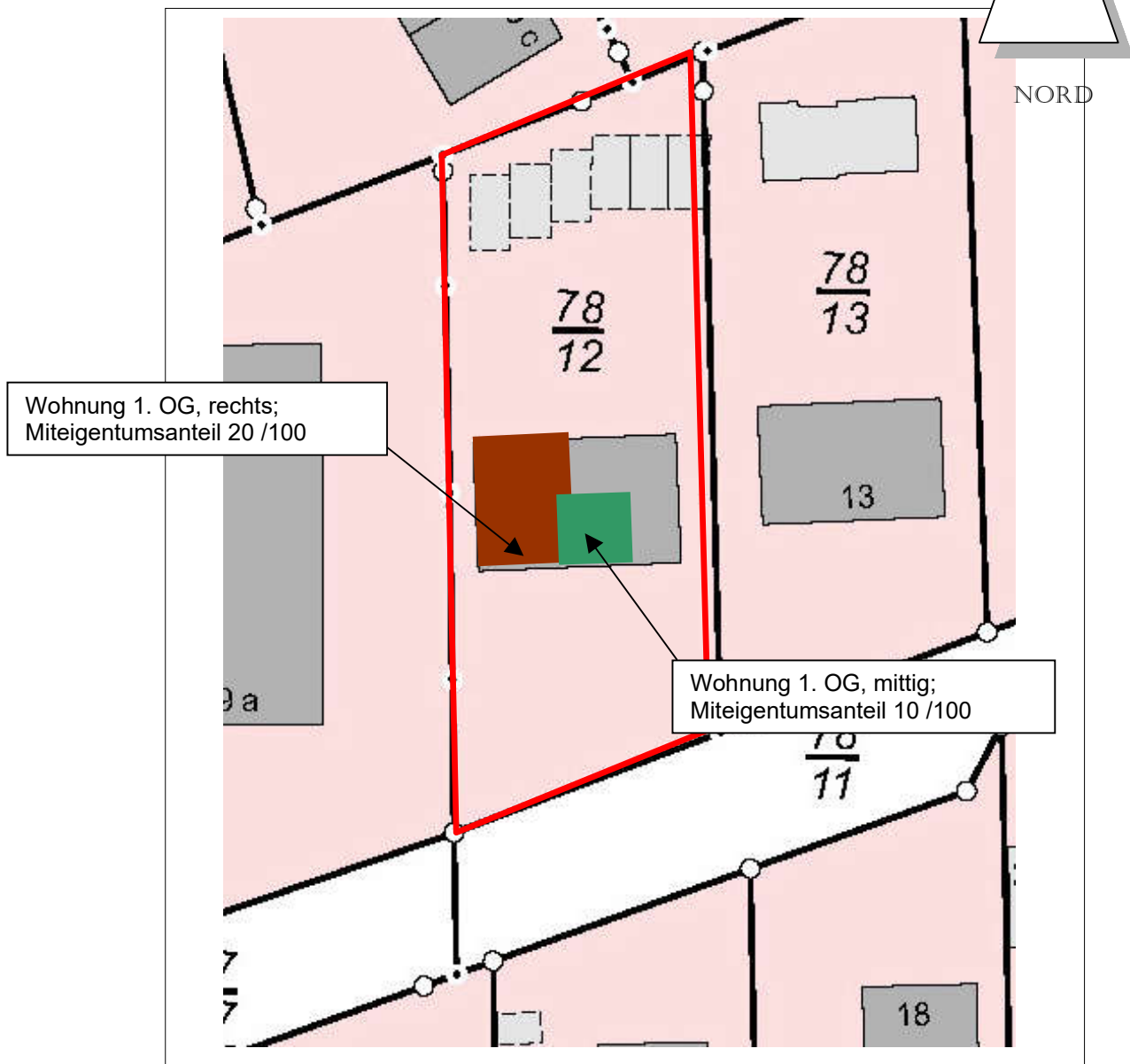


Fassadenverklöderung, Ostseite



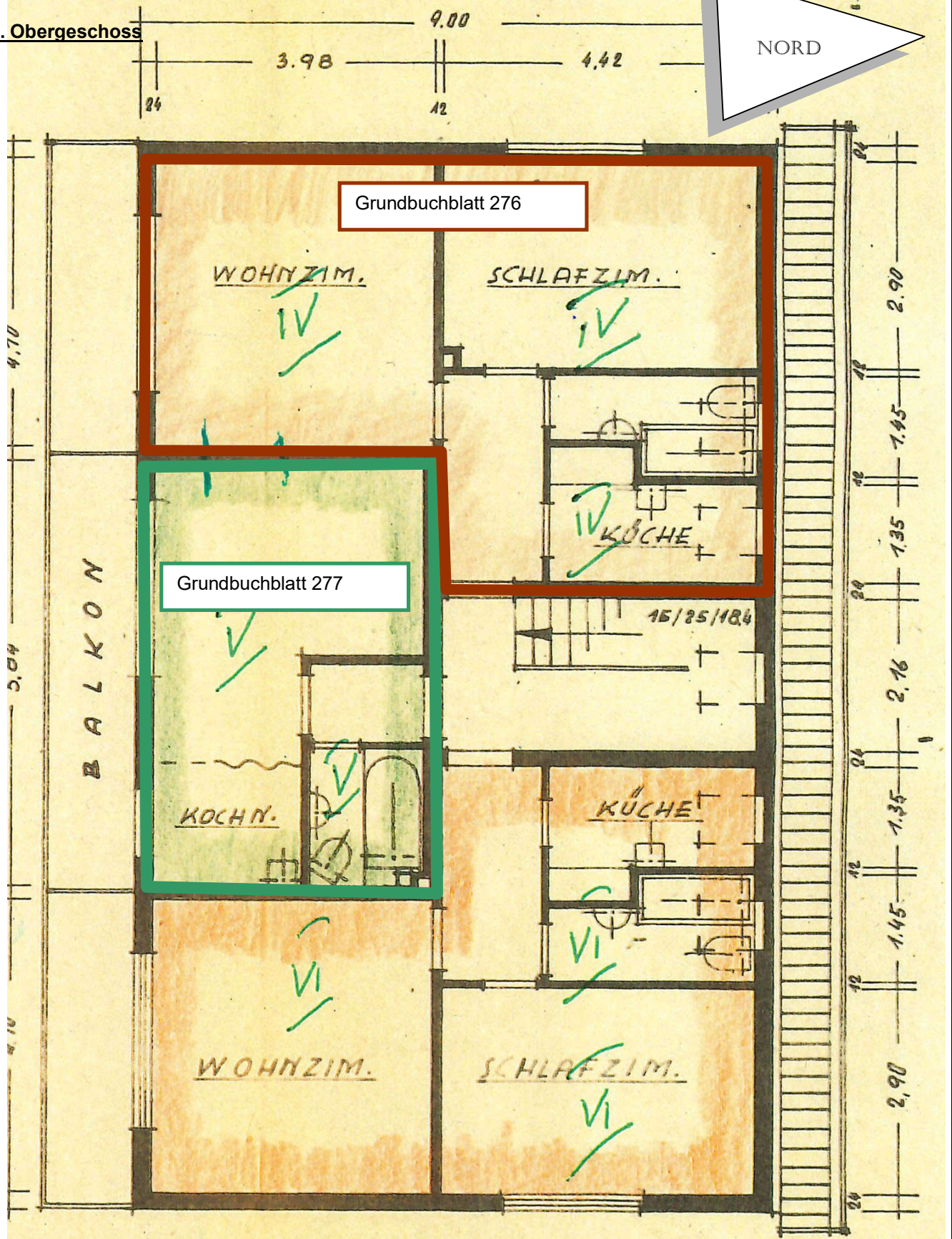
Blick vom Balkon

C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:

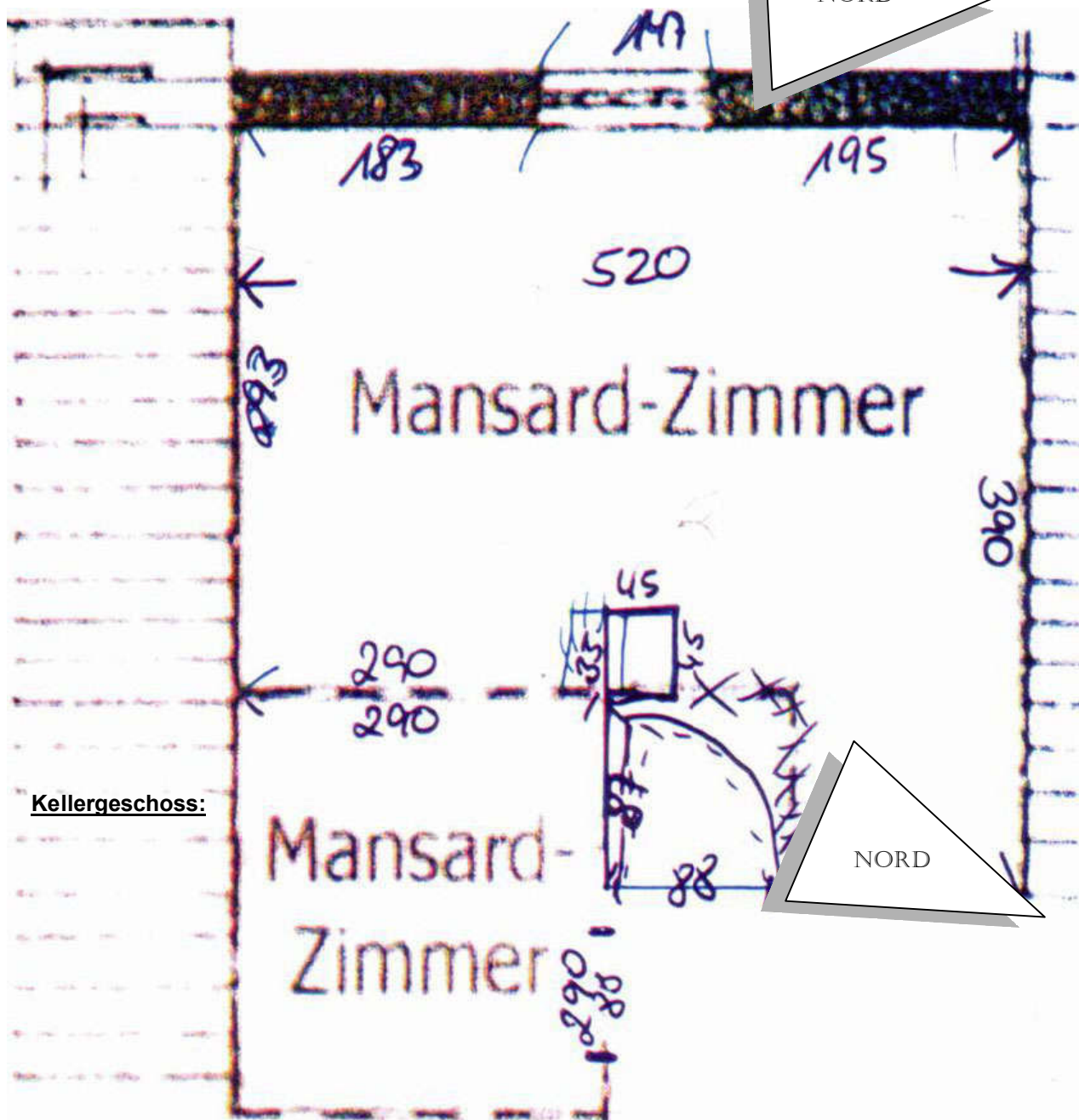


D: Grundrisse

1. Obergeschoss



Bodenraum:



Kellergeschoss:

Bodenraum (wohnbauulich ausgebaut; Nutzfläche)