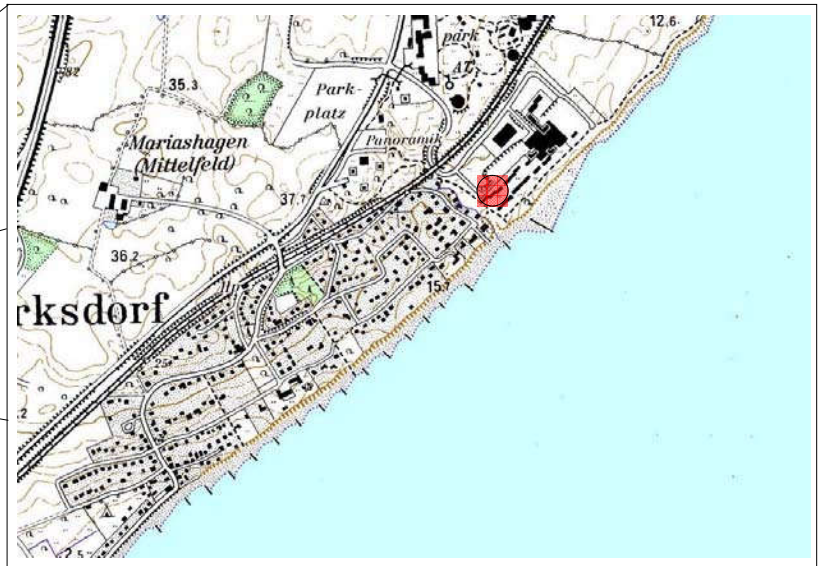


Az.: 56 K 9/23

KURZBESCHREIBUNG

3-Zimmer-Wohnungseigentum in der Ferienparkanlage Sierksdorf in 23730 Sierksdorf, Am Fahrenkrog 58, Terrassenhaus



Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Miteigentumsanteil
Sierksdorf	429	1	127 / 100 000
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wintershagen	3	7/17	19.774 m ²
Wintershagen	3	7/23	46.853 m ²

VERKEHRSWERT (unbelastet, Stichtag 01.12.2023):

rd. 215.000,00 €

A: Zusammenfassung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

<u>Hinweis zum Verkehrswert:</u>	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. 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.
<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	3-Zimmer-Wohnungseigentum, in einer Ferienhausanlage von 1973 mit insgesamt rd. 880 Wohnungen; 3 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse, Abstellraum; Sondernutzungsrecht Stellplatz. Lage im Erdgeschoss der 4-geschossigen Terrassenhäuser in zweiter Reihe zur Ostsee, Erdgeschoss mit Teilseeblick.
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	Ferien-Wohnlage mit untergeordneten Geschäftszeilen; Sondergebiet Kur und Ferienwohnungen nach Bebauungsplan. Aufgrund begrenzter Stellplätze und der exponierten Lage am nördlichen Ortsrand von Sierksdorf ist kaum externer Besucherstrom vorhanden. Entsprechend eingeschränkt ist die Geschäftslage, da nur Ferienparkeigentümer und Ferien-Gäste potenzielle Kundschaft darstellen. Der Betrieb beschränkt sich weiterhin auf die Sommermonate. Das Bewertungsobjekt liegt in der Ferienanlage, wo sogenannte Terrassenhäuser drei- bis viergeschossig in zwei Bauzeilen gestaffelt hintereinander liegen; die Wohnung liegt in der 2. Zeile im Erdgeschoss. Die Straße Am Fahrenkrog ist Zubringerstraße zum Ferienpark sowie innere Erschließungsstraße.
<u>Wohnungseigentum:</u>	Wohnung Nr. 129 im Erdgeschoss mit zugehörigem Abstellraum
Geschosslage:	Erdgeschoss, Terrassenhaus.
Nr. im Aufteilungsplan:	129.
Sondernutzungsrechte:	Alleinige Nutzung Stellplatz 463 (ca. 50 m entfernt).
Wohnungsgröße:	rd. 54,00 m².

Raumanzahl:	Schlafzimmer 1	2,05 m	x	2,10 m		=	4,31 m ²
	Schlafzimmer 2	2,10 m	x	2,50 m		=	5,25 m ²
	Bad	1,45 m	x	1,50 m			
	+	0,5 m	x	0,80 m		=	2,58 m ²
	Küche	2,10 m	x	2,00 m		=	4,20 m ²
	Wohnzimmer	5,30 m	x	4,00 m			
	+	2,05 m	x	0,60 m		=	22,43 m ²
	Flur	4,00 m	x	1,05 m		=	4,20 m ²
	Terrasse	5,30 m	x	3,50 m	x 0,5	=	<u>9,28 m²</u>
	Gesamt-Wohnfläche						52,25 m² rd. 53,00 m²
Aufteilung:		<i>Flur, kleine Schlafräume jeweils beidseitig der Eingangstür ohne Seeblick, innen liegendes Bad, klein, offene Küche zum Wohnbereich, großes Wohnzimmer nach Osten zur See mit vorgelagerter Terrasse.</i>					
Ausrichtung der Wohnung:		<i>Nach Osten zum Strand.</i>					
Ausblick:		<i>Blick auf Appartementgebäude in der ersten Reihe und darüber Ostseefernblick.</i>					
Belichtung:		<i>Gut – Mittel.</i>					
Grundrissgestaltung:		<i>Zweckmäßig für eine Nutzung als Wohnung für eine oder zwei Personen oder Ferienwohnung für eine Familie.</i>					
<u>Gebäude / -teil:</u>		<i>Die Wohneinheit liegt in einem Terrassenhaus im Erdgeschoss.</i>					
Baujahr:		<i>1973</i>					
Entfernung zum Ortszentrum:		<i>1 Min. Fußweg</i>					
Anzahl der Wohnungen im Gebäude:		<i>rd. 860 Wohnungen (gesamter Ferienpark) sowie etwa 6 – 10 Teileigentume, die gewerblich genutzt werden können.</i>					
<u>Baurecht:</u>		<i>Keine Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt; die Baugenehmigung erfolgte am 02.03.1973.</i>					
<u>Wohnungsverwaltung:</u>							
<u>Hausgeld (Wohngeld):</u>		<i>ca. 400,00 € monatlich (Warmwasser Vorauszahlungspauschale [135,00 €] und Zuführung Instandhaltungsrücklage enthalten)</i>					
Instandhaltungsrücklage:		<i>Durchschnittliche Rücklage vorhanden (ca. 1.600,00 €).</i>					
Heiz- und Nebenkosten Vorauszahlungspauschale:		<i>Im Hausgeld enthalten; Abrechnung am Jahresende nach Verbrauch. Der Verteilungsschlüssel ist hälftig die Wohn-/Nutzfläche und hälftig die Messergebnisse der Wärme- bzw. Warmwassermesser.</i>					
Eigentümergeinschaft:		<i>Keine Hinweise auf Zerstrittenheit nach Aussage der Wohnungsverwaltung.</i>					
Zu erwartende Sonderumlagen:		<i>Keine absehbar. Mittelfristig ist mit weiteren Fassaden-sanierungen und Austausch von Fenstern zu rechnen.</i>					
<u>Gebäudezustand:</u>		<i>Insgesamt baujahresentsprechend, es besteht kein Instandhaltungsstau nach Aussage der Wohnungsverwaltung.</i>					

<u>Anstehende Reparaturen:</u>	Zwischen 1995 und 1998 erfolgten umfangreiche Betonsanierungen; ferner wurden und werden regelmäßig Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Bis in das Jahr 2007 hinein wurde der zentrale Platz (die PLAZA) saniert. Keine.
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Zustand Sondereigentum:</u>	Baujahresentsprechend Originalzustand, teilweise modernisiert. <u>Modernisierungen:</u> - Fußbodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung, 2021 - Küchenzeile, 2021 - Bad um 1995 saniert - Fenster um 1995 Gläser erneuert; - Eingangstür ca. 2010 erneuert <u>Erforderliche Modernisierungen (Sondereigentum):</u> - Elektrik erneuerungsbedürftig;
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	Nach Teilungserklärung ausschließlich wohnliche Nutzung zulässig.
<u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u>	Bewertung ohne Inventar.
<u>Vermietungssituation:</u>	Eigennutzung
<u>Besonderheit:</u>	Keine.
<u>Wertbeeinflussende Rechte im Grundbuch:</u>	Im Grundbuch sind verschiedene Belastungen zugunsten der Gemeinde, dem jeweiligen Eigentümern von benannten Grundstücken sowie von Versorgern eingetragen; es handelt sich um beschränkt persönliche Dienstbarkeiten oder Grunddienstbarkeiten zur Mitbenutzung des Grundstücks entweder in Form von Wegerechten oder in Form von Unterhaltungsrechten für (Versorgungs-) Anlagen. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht erkennbar, da die überwiegende Zahl der Rechte dem Grundstück dient; die Wegerechte erscheinen in Anbetracht der Wohnungsanzahl und der Wegefrequenzierungen unbedeutend. <u>Verfahrensbedingt wird der Verkehrswert vorliegend unbelastet ermittelt.</u>
<u>Barrierefreiheit:</u>	besteht nicht
<u>Energieausweis:</u>	nicht vorhanden
<u>Bodenrichtwert:</u>	500,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2022) für Mehrfamilienhausbebauung (GFZ 0,8).

B: Fotodokumentation:



Übersicht der Ferienanlage



Stellplätze vor Bewertungsobjekt



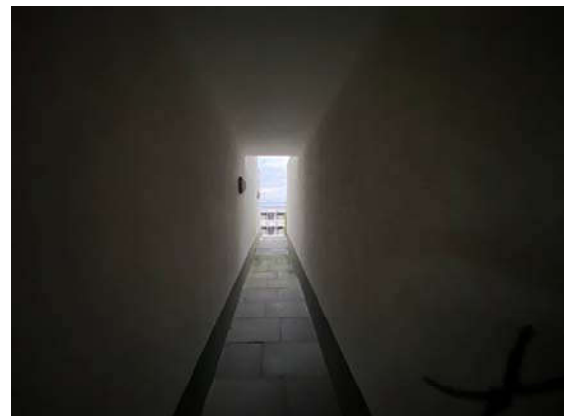
Ansicht von Westen



Wohnungseingang



Freifläche westlich



Durchgang Richtung Strand



Gartenansicht Wohnung 129



Ansicht von Osten (Wohnung markiert)



Flur



Bad

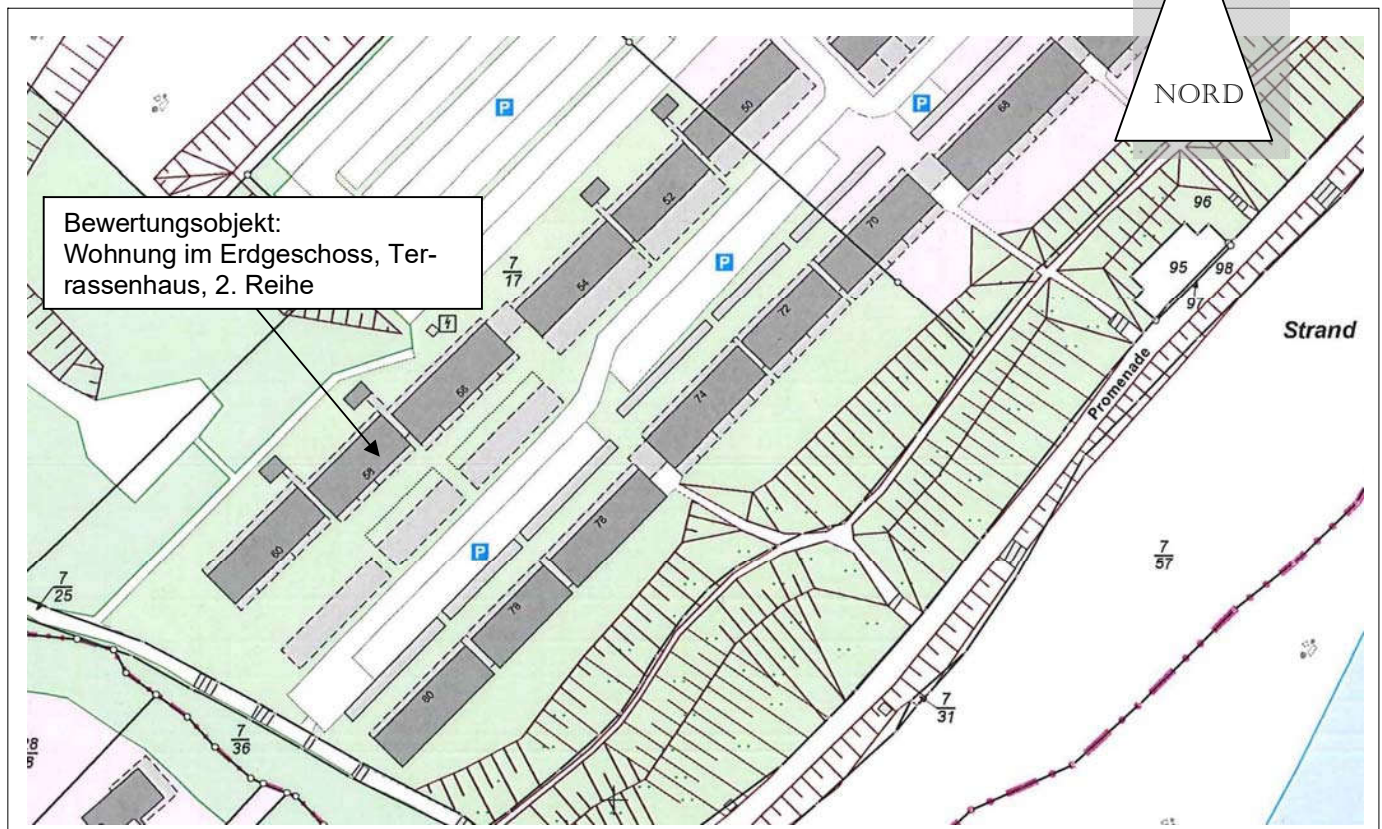


Terrasse



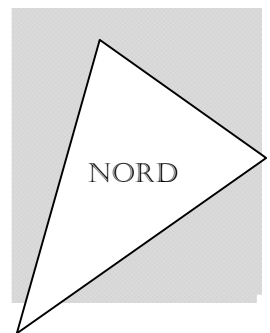
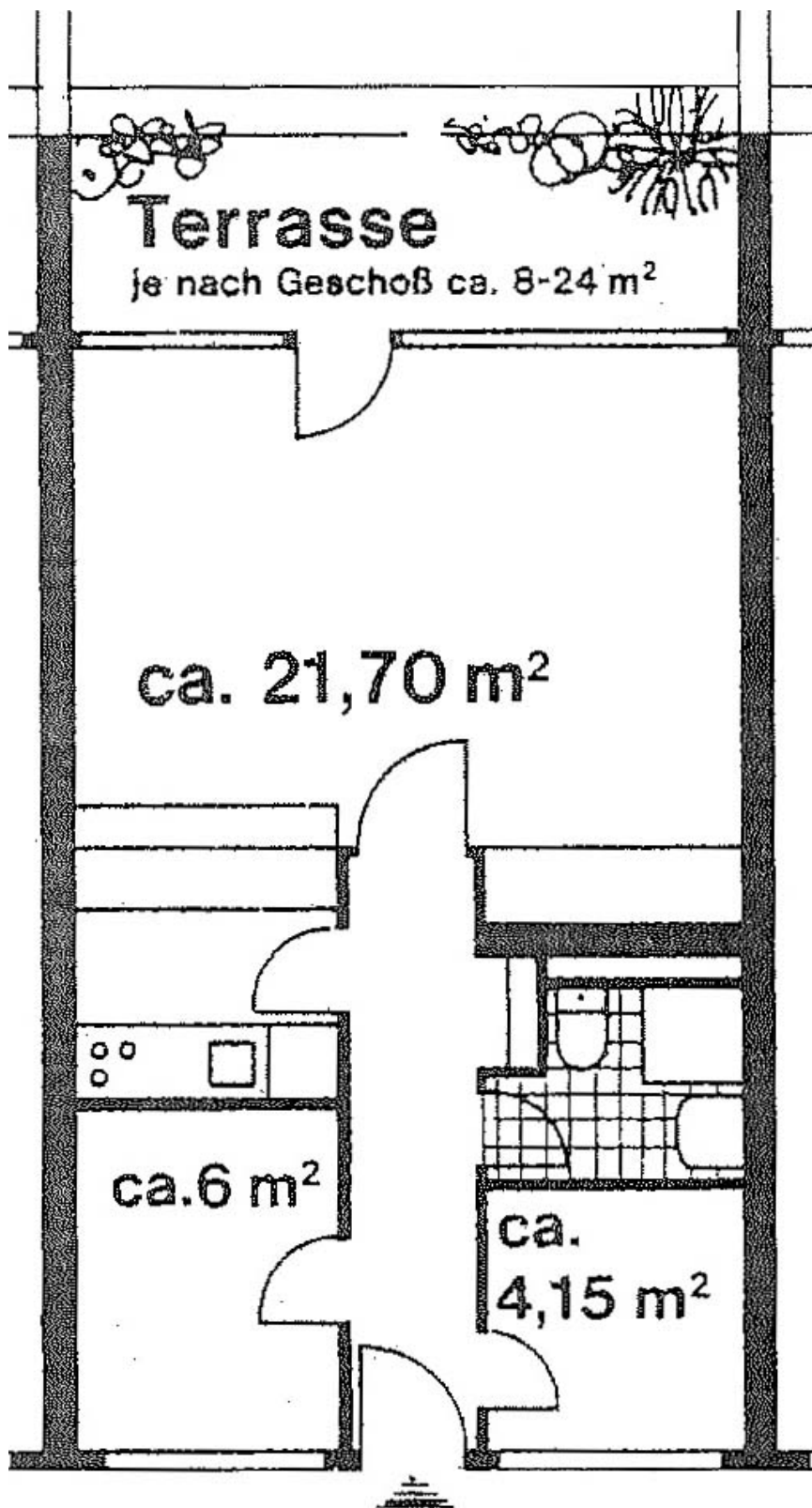
Aussicht Terrasse

C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:



D: Grundriss (schematisch)

Erdgeschoss:



typ T2 ca. 47-54 m²