



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das unbebaute Grundstück in 22952 Lütjensee, Heideweg 47, Grundbuch von Lütjensee, Blatt 750.

Nutzer	Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut; lediglich eine Baugrube und ein teilweise hergestellter Verbau sowie ein Baustromanschluss sind augenscheinlich vorhanden. Auf der übrigen Grundstücksfläche befindet sich der Erdaushub der Baugrube sowie tlw. Rasen und sonstiger Bewuchs. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.
Hinweis	Ein Betreten des Bewertungsgrundstücks wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht, daher konnte nur eine Besichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks erfolgen.
Objekt- beschreibung	Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein 828 m² großes unbebautes Grundstück innerhalb einer Wohnsiedlung. Die Nachbargrundstücke sind überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern mit geneigten Dächern bebaut. Für das Grundstück liegt eine Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren gemäß § 63 LBO vom 06.06.2023 vor für den Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und einer Tiefgarage nebst gestempelten Planunterlagen. Geplant ist ein unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude zzgl. Staffelgeschoss mit Flachdach. Vorgesehen sind drei Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von rd. 336 m². Die Baugenehmigung ist auf drei Jahre befristet und gilt demnach bis zum 06.06.2026. Eine Verlängerung der Genehmigung ist vor Ablauf der Geltungsdauer grundsätzlich möglich. Sofern die Baugenehmigung nicht verlängert wird und ihre Geltungsdauer abläuft, wäre die Einholung einer neuen Baugenehmigung erforderlich. Es besteht das Risiko, dass eine erneute Genehmigung nicht im gleichen Umfang hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung erteilt wird.