

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

b.v.s
Sachverständige

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

Az.: 81 K 18/24

KURZBESCHREIBUNG

Miteigentum an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **23669 Timmendorfer Strand, Kurpromenade 10/14, Strandallee 77 / 79**, verbunden mit **Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. B2 im 1. Obergeschoss** und **einem Tiefgaragenstellplatz "G 88"**



Teileigentums-Grundbuch
Timmendorfer Strand

Blatt
7234

lfd. Nr.
1

Fläche
4.183 m²

Gemarkung
Klein Timmendorf

Flur
1

Flurstück
53/1

Miteigentumsanteil: 87/10.000

Teileigentums-Grundbuch
Timmendorfer Strand

Blatt
6433

lfd. Nr.
1

Miteigentumsanteil: 8/10.000

Gemarkung
Timmendorfer Strand

Flur
1

Flurstück
53/1

Fläche
4.183 m²

VERKEHRSWERT (unbelastet, Stichtag 08.11.2024):

Einzelwerte: Blatt 7234: Praxiseinheit "B2":

Blatt 6433: Tiefgaragenstellplatz „G 88“:

rd. 520.000,00 €

rd. 488.000,00 €

rd. 32.000,00 €

A: Zusammenfassung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	87/10.000 und 8/10.000 Miteigentumsanteile an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Büro-Einheit "B2" im 1. Obergeschoss nebst Abstellraum im Keller , sowie dem weiteren Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz „G88“ .
<u>Objektadresse:</u>	Kurpromenade 10 - 12, Strandallee 77/79, 23669 Timmendorfer Strand.
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Timmendorf direkt an der Kurpromenade in bester Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Fachgeschäfte in fußläufiger Entfernung max. 100 m. Strand direkt östlich angrenzend hinter Kurpark.
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	4.183 m ² lt. Grundbuch; das Grundstück ist rechteckig, leicht rautenförmig und nach Westen ausgerichtet.
<u>Gebäude:</u>	Auf dem Grundstück steht ein voll unterkellertes Mehrfamilienhaus von 1993 mit 3 Etagen und einem Staffelgeschoss. Das Gebäude beinhaltet 39 Wohnungen, eine Passage mit Läden im Erdgeschoss, zwei Büros/Praxisräume im 1. Obergeschoss und ca. 90 Tiefgaragenstellplätze im Kellergeschoss; die Anlage vermittelt einen nahezu neuwertigen Zustand. Modernisierungen: Keine Die Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes beträgt nach Bauunterlagen rd. 5.316 m² . Nutzfläche Sondereigentum: rd. 50 m²
<u>Gebäudeschäden:</u>	<u>Bauschäden:</u> • Keine erkennbar <u>Baumängel:</u> • keine ersichtlich
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Energieausweis:</u>	Nicht vorhanden.
<u>Außenanlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • gepflasterte Promenade mit diversen Geschäften angrenzend • Parkplätze rückwärtig
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Teileigentum „B2“:</u>	2 Büroraume mit Bad, Flur und Pantryküche (nach Bauunterlagen)
Miteigentumsanteil (ME):	87/10.000
<u>Teileigentum „G88“:</u>	Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss
Miteigentumsanteil (ME):	8/10.000
Abweichung vom ME zur	Besteht nicht.

Verteilung der Lasten und Kosten:	
Geschosslage:	1. Obergeschoss; Kellergeschoss
Nr. im Aufteilungsplan:	B 2 (Büro/Praxis) und G 88 (TG-Stellplatz)
Sondernutzungsrechte:	keine
Weiteres Sondereigentum:	Stellplatz G88 (eigenes Grundbuchblatt 6433)
Wohnungsgröße:	rd. 50,00 m ²
Zimmerzahl:	2
Ausrichtung:	Süden.
Ausblick:	Umgebungsbebauung
Belichtung:	Gut.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig für eine Büronutzung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung.
Stellplatz:	Tiefgaragen-Stellplatz als weiteres Teileigentum im Bewertungsumfang enthalten.
<u>Wohnungsverwaltung:</u>	Wertkonzepte Immobilien & Hausverwaltung e.K. Rosenweg 11, 23611 Bad Schwartau
Hausgeld (2023):	Büro/Praxis: 284,00 €/Monat (inkl. 29,38 € Zuführung Instandhaltungsrücklage) Tiefgaragenstellplatz: 30,00 € (inkl. 4,01 € Zuführung RL)
Instandhaltungsrücklage:	Rechnerisch ca. 1.950,00 € (Büro) und rd. 180,00 € (Stellplatz).
Heiz- und Nebenkosten Vorauszahlungspauschale:	Im Hausgeld enthalten.
Eigentümergeinschaft:	Keine Hinweise auf Zerstrittenheit nach Aussage der Wohnungsverwaltung
<u>Gebäudezustand:</u> <u>Anstehende Reparaturen:</u>	Gepflegt, gut instand gehalten; geringe Gebrauchsspuren;
<u>Zustand Sondereigentum:</u>	Nicht bekannt wegen fehlender Innenbesichtigung
<u>Baurecht:</u>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> SO = Sondergebiet <u>Bebauungsplan:</u> B- Plan Nr. 45, 4. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand. Das Objekt entspricht den Festsetzungen.
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	Läden im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters allgemein zulässig.
<u>Mögliches Inventar:</u>	Keines.
<u>Vermietungssituation:</u>	Das Bewertungsobjekt wird 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. 3.480 m ²

	Realisierbare Grundfläche: <i>nicht mehr</i>
<u>Besonderheiten:</u>	<i>Keine.</i>
<u>Grundbucheinträge:</u>	<p><i>In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende wertbeeinflussenden Rechte und Lasten:</i></p> <p><i>Nur lastend auf dem ehemaligen Flurstück 52/17 RK/Flur 1:</i> Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Timmendorfer Strand Blatt 3685; gemäß Bewilligung vom 27.02.1992; Rang gleich Abt. II Nr. 2; eingetragen am 08.04.1992 in Timmendorfer Strand Blatt 3265, von dort bei Aufteilung des Grundstücks gemäß § 8 WEG nach Timmendorfer Strand Blatt 6305 bis 6435 übertragen; eingetragen am 31.08.1992 in Timmendorfer Strand Blatt 6344; die Mitbelastung von Timmendorfer Strand Blatt 6232, 6404 und 6405 ist erloschen; bei teilweiser weiterer Teilung des Teileigentumsrechts Timmendorfer Strand Blatt 6344 gemäß § 8 WEG nach Timmendorfer Strand Blatt 7233, 7234, 7235 und 7236 zur Mitbelastung übertragen; eingetragen am 20.11.1995.</p> <p><i>Nur lastend auf dem ehemaligen Flurstück 52/17 RK/Flur 1:</i> Grunddienstbarkeit (Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Timmendorfer Strand Blatt 3685; gemäß Bewilligung vom 27.02.1992; Rang gleich Abt. II Nr. 1; eingetragen am 08.04.1992 in Timmendorfer Strand Blatt 3265, von dort bei Aufteilung des Grundstücks gemäß § 8 WEG nach Timmendorfer Strand Blatt 6305 bis 6435 übertragen; eingetragen am 31.08.1992 in Timmendorfer Strand Blatt 6344; die Mitbelastung von Timmendorfer Strand Blatt 6232, 6404 und 6405 ist erloschen; bei teilweiser weiterer Teilung des Teileigentumsrechts Timmendorfer Strand Blatt 6344 gemäß § 8 WEG nach Timmendorfer Strand Blatt 7233, 7234, 7235 und 7236 zur Mitbelastung übertragen; eingetragen am 20.11.1995.</p> <p><i>Verfahrensbedingt wird der Verkehrswert unbelastet ermittelt.</i></p> <p><i>(Hinweis: Die Rechte werden als nicht wertrelevant angesehen, da die Anlage öffentlich zugänglich ist und die Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.)</i></p>
<u>Bodenrichtwert:</u>	<i>Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei 2.600,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2024) für gemischte Baufläche.</i>

B: Fotodokumentation:



Strandallee, Richtung Süden



Strandallee, Richtung Norden



Lage Teileigentum

Südwestansicht



Südansicht



Ostansicht des Gebäudekomplexes (vom Strand/Promenade)



Östlich angrenzender Kurpark



Kurpromenade



Östlicher Zugang zur Ladenpassage im Gebäudekomplex



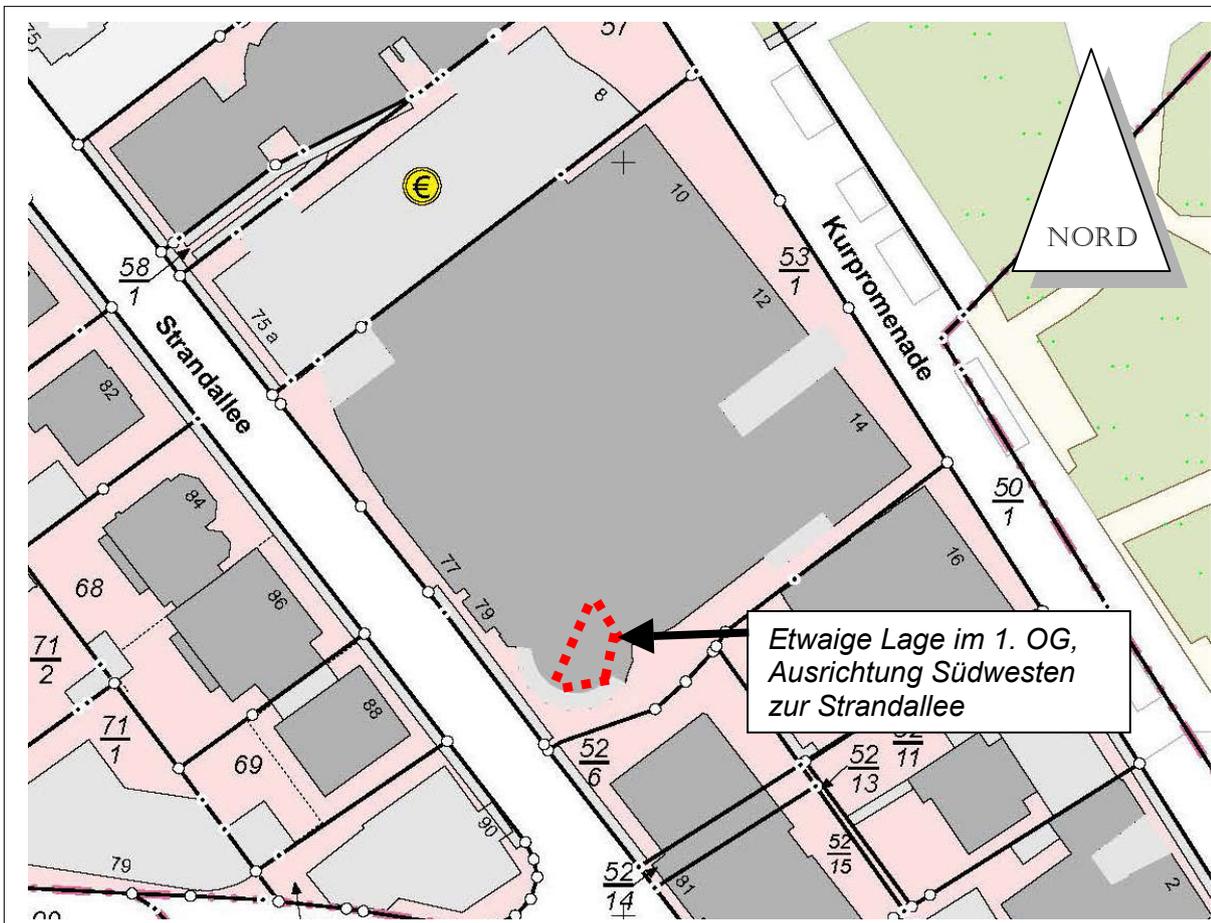
Außenanlagen



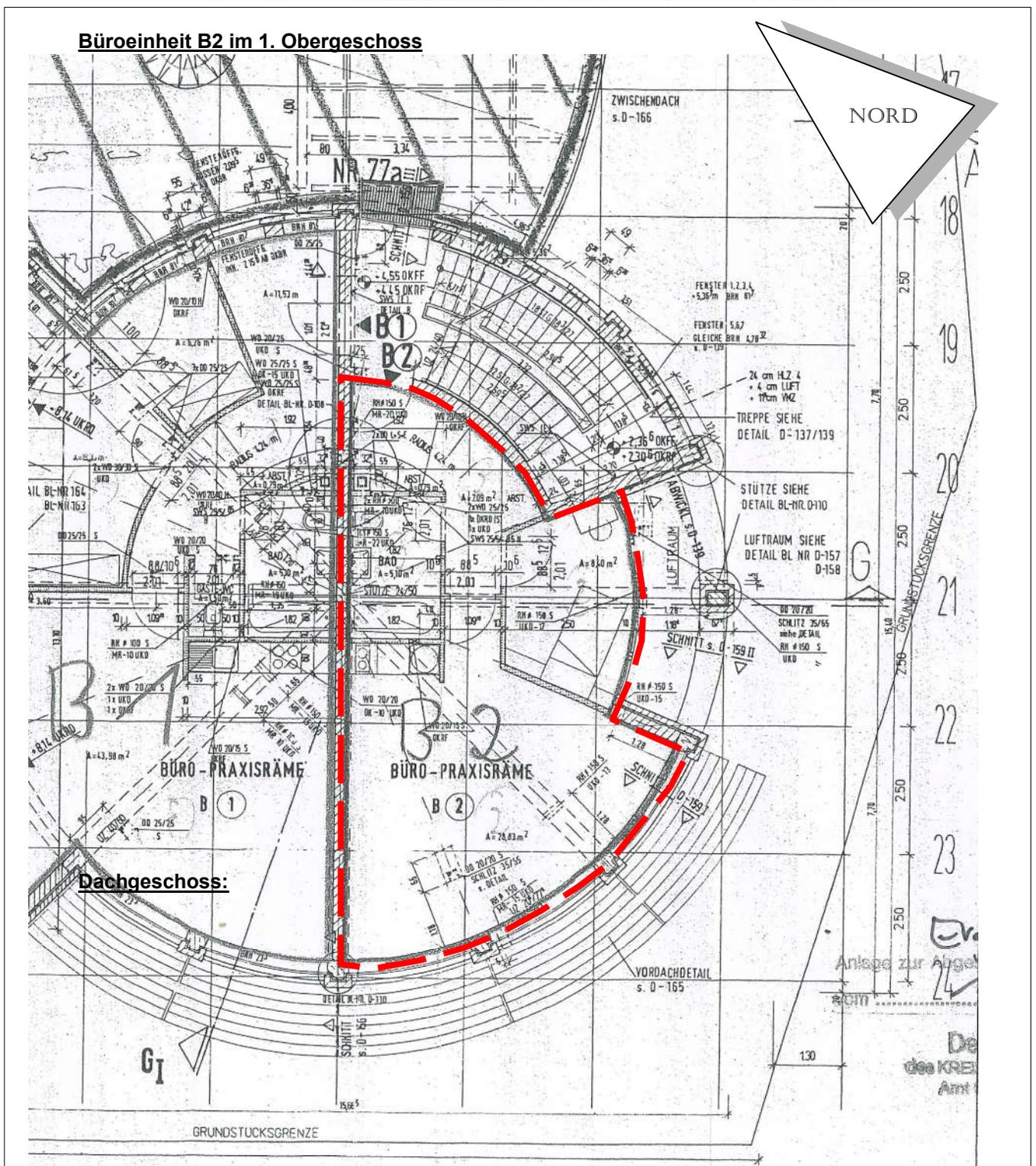
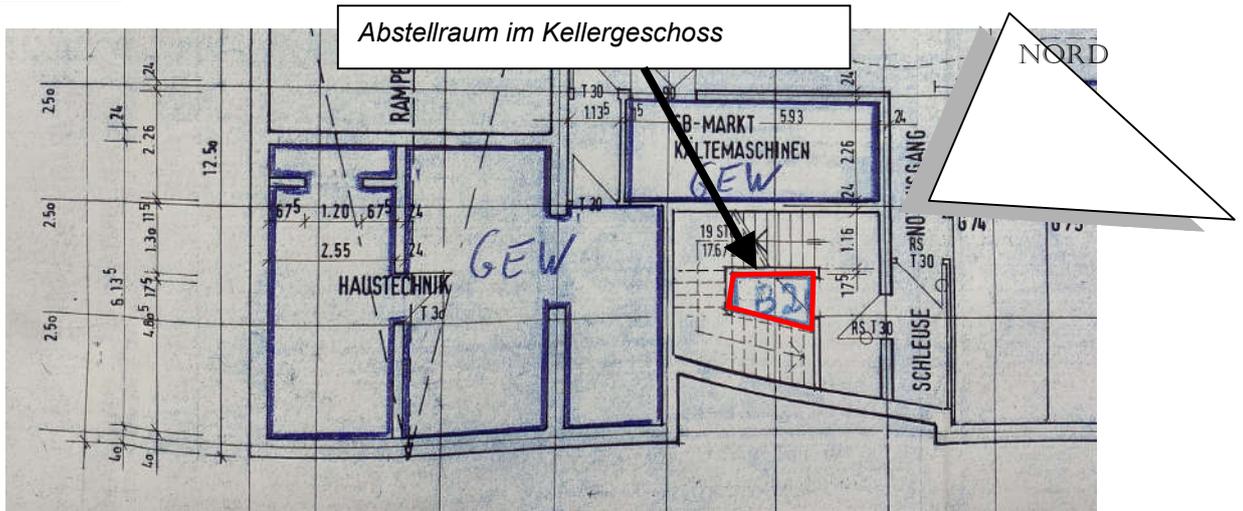


Zugang zum Bewertungsobjekt

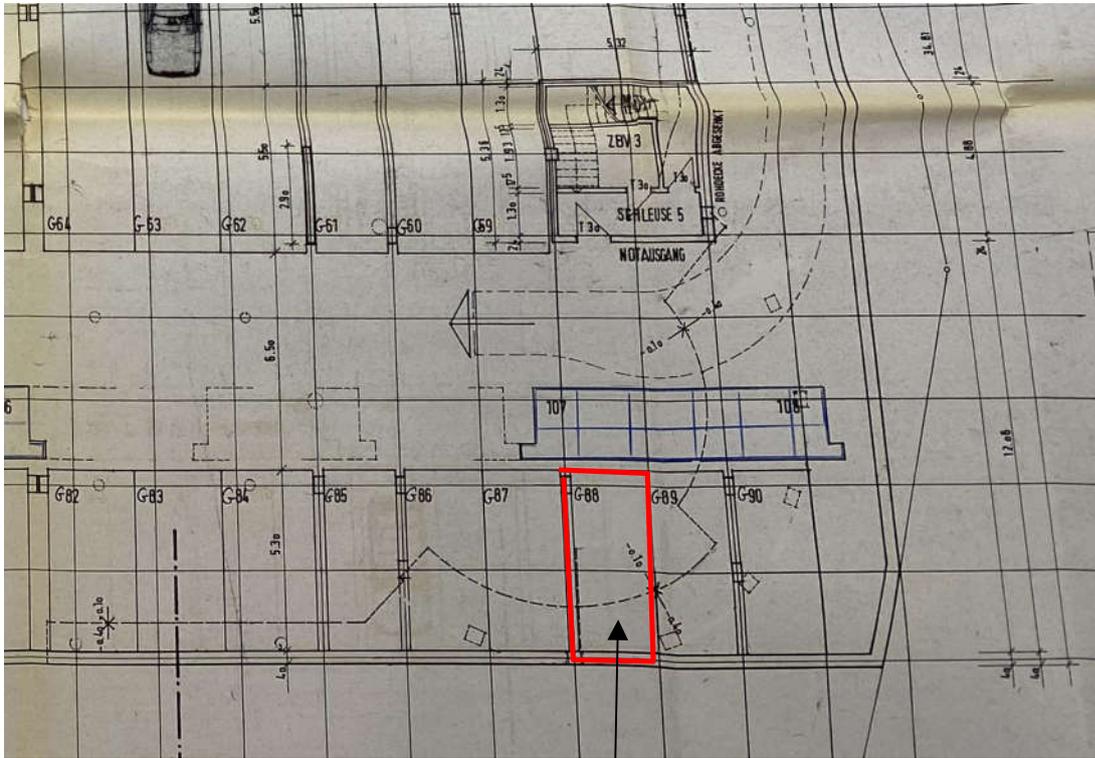
C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:



D: Grundrisse



Kellergeschoss:



Stellplatz Nr. G 88 im Kellergeschoss