

**Az.: 81 K 20/19**

**KURZBESCHREIBUNG**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die  
als **Wald genutzten Grundstücke in 23701 Eutin, Sandfeldweg**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Größe:
Eutin	1152	9 und 10	$\Sigma = 5.631 \text{ m}^2$
Gemarkung Fissau	Flur 6	Flurstück 114 und 57/1, 58/6	

<b>Einzelwerte der Grundstücke:</b>	Eutin Blatt 1152	Bestandsverzeichnis Nr. 9	Rd. 813,00 €
	Eutin Blatt 1152	Bestandsverzeichnis Nr. 10	Rd. 20.187,00 €

<b>VERKEHRSWERT</b> (unbelastet, ohne Inventar, Stichtag 18.10.2022):	<b>rd. 21.000,00 €</b>
mit Inventar (zu Bestandsverzeichnis Nr. 10):	<b>rd. 25.000,00 €</b>

**A: Zusammenfassung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:**

<b><u>Hinweis zum Verkehrswert:</u></b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b><u>Art des Bewertungsobjektes:</u></b>	Fläche der Land- und Forstwirtschaft; Waldfläche nördlich am Großen Eutiner See.
<b><u>Objektadresse:</u></b>	Sandfeldweg, 23701 Eutin OT Fissau.
<b><u>Lage:</u></b>	Ortsnah; die Grundstücke liegen etwa 1.500 m östlich der Ortslage von Fissau und ca. 150 m nördlich des großen Eutiner Sees.
<b><u>Grundstücksgröße und -form; Topographie:</u></b>	5.631 m <sup>2</sup> lt. Grundbuch; die Grundstücke sind unregelmäßig geschnitten und zusammengesetzt rechteckig, leicht trapezförmig. Die Grundstücke liegen auf einer top. Höhe von rd. 43 m ü.N.N.; der südliche Teil liegt an einem Hang, der zum Eutiner See auf ca. 32 m hin abfällt.
<b><u>Gebäude:</u></b>	Keine nutzbaren.
<b><u>Außenanlagen:</u></b>	offener Betonbunker ca. 8,00 x 12,00 m im Bestand.
<b><u>Bodenverunreinigungen:</u></b>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<b><u>Baurecht:</u></b>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> Fläche für Wald <u>Bebauungsplan:</u> Kein Bebauungsplan vorhanden; Waldfläche ohne Baurechte.
<b><u>Städtebauliches Sanierungsgebiet / Entwicklungsbereich:</u></b>	Nach Auskunft des Bauamtes nicht gegeben.
<b><u>Gewerbliche Nutzung:</u></b>	Nicht zulässig.
<b><u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u></b>	Keine.
<b><u>Vermietungssituation:</u></b>	Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.
<b><u>Grundstückszustand:</u></b>	Nach § 3 (1) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21): Fläche für die Land- und Forstwirtschaft.
<b><u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u></b>	Entfällt.
<b><u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschossfläche:</u></b>	Kein Bauland.
<b><u>Besonderheiten:</u></b>	Keine.
<b><u>Grundbucheinträge:</u></b>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich keine Eintragungen.
<b><u>Bodenrichtwert:</u></b>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert <u>für landwirtschaftliche Nutzflächen</u> bei <b>3,50 €/m<sup>2</sup> für Ackerland und bei 1,60 €/m<sup>2</sup> für Grünland im Bereich um Fissau</b>

	<b>(01.01.2022).</b>
<b><u>Tatsächliche Nutzung:</u></b>	Laubmischwald mit einigen größeren Nadelgehölzen; der Bestand ist zwischen 50 und 60 Jahren alt.

**B: Fotodokumentation:**



Straße Sandfeld, Richtung Westen



Straße Sandfeld, Richtung Osten



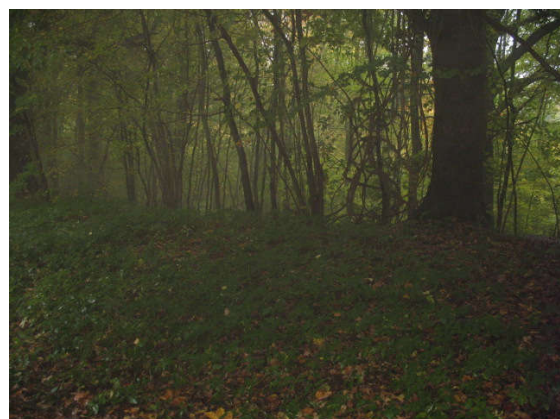
Waldeinfahrt von Straße Sandfeld



Zuwegung, nördlich



Wegeparzelle, Flurstück 114, östlich



Geländeabhang, Flurstück 58/6



Zentrale Fläche, Flurstück 57/1



Bestockung, Flurstück 57/1



Ostgrenze, Flurstück 58/6, Weg



Wanderweg, südlich Flurstück 58/6



Holzlager, ca. 40 m<sup>3</sup>



Betonbunker auf Flurstück 57/1

### C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:

