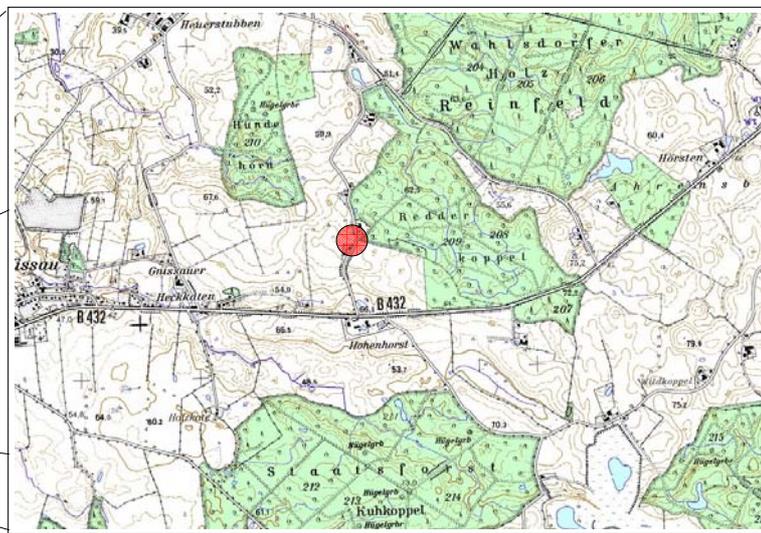


Az.: 81 K 20/23

## KURZBESCHREIBUNG

### Ackerfläche in 23623 Ahrensböök – OT Hohenhorst, Hohenhorst-Nord



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Größe
Ahrensböök	2952	1	10.914 m <sup>2</sup>
Gemarkung	Flur	Flurstücke	
Ahrensböök	4	13/5, 16	

**VERKEHRSWERT** (unbelastet, Stichtag 23.02.2024):

**rd. 56.000,00 €**

**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>	Freifläche, landwirtschaftliche Nutzfläche. Ackerfläche mit Ackerzahl 52
<b><u>Objektadresse:</u></b>	Hohenhorst-Nord, 23623 Ahrensbök – OT Hohenhorst
<b><u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u></b>	Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich, ca. 1 Km nördlich des Ortskerns Hohenhorst. Nahegelegene Bebauung sind wenige vereinzelte landwirtschaftliche Wohn- und Nutzgebäude aus den 1900er Jahren.
Entfernung zum Stadtzentrum:	Der nächst größte Ort ist Gnissau und liegt ca. 3 Km südwestlich entfernt. Das Ortszentrum von Ahrensbök befindet sich ca. 5 km östlich.
<b><u>Grundstücksgröße und -form:</u></b>	10.236 m <sup>2</sup> und 678 m <sup>2</sup> lt. Grundbuch, Gesamtgröße: 10.914 m <sup>2</sup> .; das Gesamtgrundstück ist unregelmäßig ohne besondere Ausrichtung.
<b><u>Außenanlagen:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfriedungen aus Weidezaun mit Holzpfosten, Maschendrahtzaun, Tiergatter, Knicks;</li> <li>• weite Rasenflächen</li> <li>• feuchte Senke im Norden</li> </ul>
<b><u>Bodenverunreinigungen:</u></b>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<b><u>Baurecht:</u></b>	<p><u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> Fläche für die Landwirtschaft</p> <p><u>Bebauungsplan:</u> Kein Bebauungsplan geltend; Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB werden nach § 35 BauGB beurteilt.</p>
<b><u>Gewerbliche Nutzung:</u></b>	Landwirtschaftliche Nutzung der Fläche zulässig.
<b><u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u></b>	Keine.
<b><u>Vermietungssituation:</u></b>	Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt.
<b><u>Grundstückszustand:</u></b>	Nach § 3 (1) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21): Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.
<b><u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u></b>	Das Grundstück ist <b><u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.</u></b>
<b><u>Besonderheiten:</u></b>	Keine.
<b><u>Grundbucheinträge:</u></b>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende Rechte

	<p><i>und Lasten:</i></p> <p><b>Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten</b> (Leerrohrleitungsrecht mit Nebenrechten und Nebenpflichten; Bebauungsverbot) für Zweckverband Ostholstein mit Sitz in Sierksdorf. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 26.02.2021; Eingetragen am 13.04.2021.</p> <p>Verfahrensbedingt wird der Verkehrswert unbelastet ermittelt; die Dienstbarkeit stellt keine Beeinträchtigung der lw. Nutzung dar, so dass ein Einfluss als nicht verkehrswertrelevant angesehen werden kann.</p>
<p><b><u>Bodenrichtwert:</u></b></p>	<p>Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei <b>4,40 €/m<sup>2</sup> für Ackerland</b> (01.01.2024).</p>

### **B: Fotodokumentation:**



Südansicht, Flurstück 13/5



Südlicher Ausläufer, Flurstück 13/5



Westansicht, Flurstück 13/5



Nordansicht



Feuchte Senke im Norden



Nordansicht

**C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:**

