

Dipl.-Geogr. Christian Frick

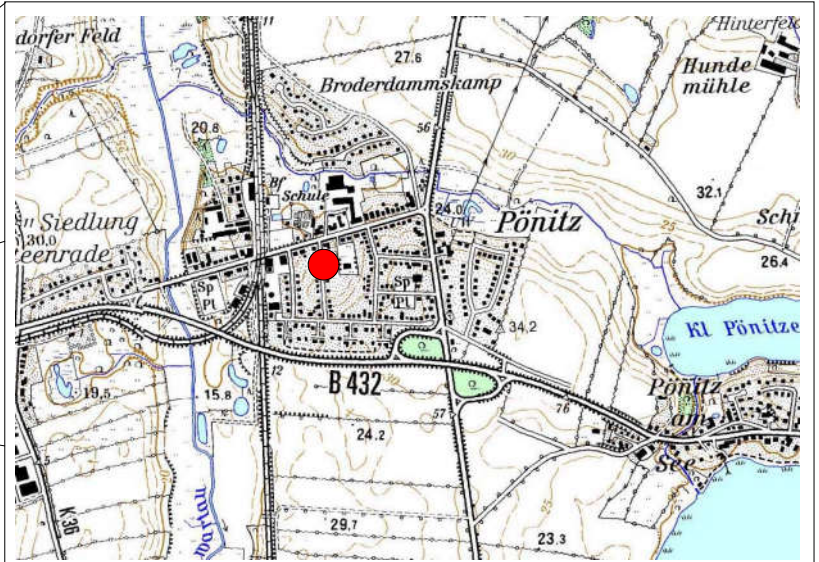
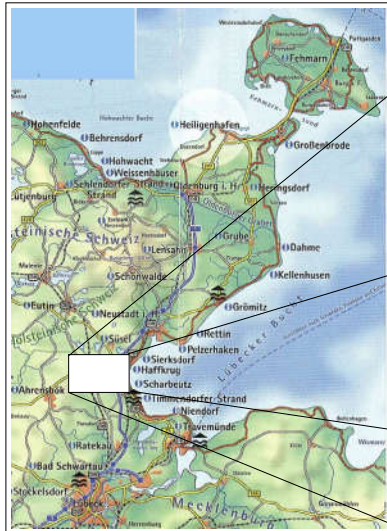
Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI) gemäß ISO/IEC 17024 Zertifikats-Nr. 0412-022

b.v.s
SachverständigeBundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e.V.

Az.: 81 K 27/25

KURZBESCHREIBUNG

Mit einem **Wohnhaus mit Einliegerwohnung** und einem weiteren
Wohnhaus **bebautes Grundstück in**
23684 Scharbeutz - OT Pönitz, Friedenstraße 1

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gleschendorf	1577	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pönitz	0	156	1.145 m ²

VERKEHRSWERT (unbelastet, nach äußerem Anschein, Stichtag 23.01.2026): **rd. 169.000,00 €**

A: Zusammenfassung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

<u>Vorbemerkung:</u>	<i>Es konnte nur eine Außenbesichtigung erfolgen, da das Objekt durch eine Fachfirma verschlossen wurde und die Fensteröffnungen mit Spanplatten gesichert waren. Die Bewertung erfolgt daher nach äußerem Anschein.</i>
<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	<i>Mit einem nicht unterkellerten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Bj. ca. 1925, und einem weiteren Gebäude mit Wohn- und Büroräumen, Lagerraumanbauten und einem Schwimmbadanbau (um 1974) bebautes Grundstück.</i>
<u>Objektadresse:</u>	<i>Friedensstraße 1, 23684 Scharbeutz – OT Pönitz</i>
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	<i>Das Bewertungsgrundstück liegt in einem gewachsenen Wohngebiet direkt südlich am Ortszentrum aus den 1920er Jahren ca. 250 m südöstlich vom Bahnhof entfernt. Der Hauptort Scharbeutz liegt ca. 6 km östlich.</i>
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	<i>1.145 m² lt. Grundbuch; das Grundstück ist rechteckig und nach Osten ausgerichtet.</i>
<u>Gebäude:</u>	<i>Auf dem Grundstück steht ein nicht unterkellertes Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Bj. um 1925, und ein weiteres Wohnhaus mit Lager- und Büroräumen und einem Schwimmbadanbau (Bj. 1973/74). sowie ein Carport und eine Garage.</i> <u>Durchgeführte Modernisierungen:</u> <i>Nicht bekannt; nach äußerem Anschein keine seit ca. 30 Jahren ersichtlich</i> <u>Erforderliche Modernisierungen (in der Wertermittlung zu berücksichtigen):</u> <i>Gesamtzustand: Komplett sanierungsbedürftig nach äußerem Anschein; Feuchteschäden im Gebäude sind durch die rückwärtige Eingangstür zu erkennen (Schimmel und Algen)</i> <i>Eine Sanierungswürdigkeit wird nicht mehr angenommen, da die Bausubstanz teils durch Bewuchs zerstört ist.</i> <i>Die Wohn- und Nutzfläche beträgt nach Bauunterlagen zusammen rd. 384 m².</i> <i>Nebengebäude: Carport, Bj. um 1990, Garage (Holzkonstruktion, abgängig)</i>
<u>Gebäudeschäden:</u>	<u>Bauschäden (nach äußerem Anschein):</u> <i>starke Fassadenschäden an verschiedenen Stellen erkennbar;</i> <i>Durchfeuchtungen am Wärmedämmverbundsystem rückwärtig;</i> <i>Durchfeuchtete Dachunterschläge;</i> <i>Feuchteschäden am Gebäudesockel durch defekte Fallrohre Regenwasser;</i> <i>Zerborstene Fenster kpl. im EG</i>

	<u>Baumängel (nach äußerem Anschein):</u> • überalterte Dacheindeckung (Bitumen auf Holzschalung); • fehlende Dämmung; • überalterte Fenster Obergeschoss; • nicht fachgerecht ausgeführte Modernisierungen wie Riemchenverblendung Vorderhaus, Wandfliesen Hinterhaus, Wärmedämmverbundsystem Rückseite Vorderhaus, sämtliche Wasserabläufe u.a.
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Nicht bekannt.
<u>Außenanlagen:</u>	• Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • Einfriedung straßenseitig durch Mauern und Metalltore, sonst Maschendrahtzaun; • gepflasterte Auffahrten und Stellplatz (Betonverbundpflaster); • Gartenfläche verwildert und mit Strauch- und Baumbewuchs
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Baurecht:</u>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> Wohnbaufläche <u>Festsetzung im Bebauungsplan:</u> Kein Bebauungsplan geltend; Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt (städtebauliche Einfügekriterien)
<u>Wohnbauliche Nutzung:</u>	Wohnbauliche Nutzungen sind zulässig.
<u>Vermietungssituation:</u>	Das Bewertungsobjekt steht seit 2009 leer.
<u>Grundstückszustand:</u>	Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV): baureifes Land.
<u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u>	Das Grundstück ist <u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei</u> .
<u>Realisierbare überbaubare Fläche:</u>	Realisierte Grundfläche: ca. 370 m ² Realisierbare Grundfläche: nicht bekannt, eher weniger bei Neubebauung
<u>Besonderheiten:</u>	-
<u>Grundbucheinträge:</u>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende wertbeeinflussende Rechte und Lasten: Miterbenanteil des (Abt. I Nr. 6.3.) am Nachlass des gepfändet für , Eckernförde; vertreten durch die Gesellschafter gemäß Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts Eckernförde vom 9.6.2009 (Az.: 10 M 704/09) eingetragen am 17.01.2012. Miterbenanteil des (Abt. I Nr. 6.3) am Nachlass des gepfändet für Rechtsanwalt , Schlesien, gemäß Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts Kiel vom 9.8.2013 (Az.: 21 M 3442/13) eingetragen am 08.11.2013. Miterbenanteil des (Abt. I Nr. 6.3) am Nachlass des gepfändet für , Melsdorf; gemäß Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des Amtsgerichts Kiel vom 17.01.2014 (Az.:

	21M 0055/14); eingetragen am 24.02.2014. 3 weitere Pfändungsbeschlüsse... Verfahrensbedingt wird der Verkehrswert unbelastet ermittelt.
<u>Bodenrichtwert:</u>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Kreis Ostholstein liegt der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks bei 250,00 € (01.01.2026) Ein-/Zweifamilienhausbebauung (600 m²).

B: Fotodokumentation:



Friedenstraße, Richtung Süden



Friedenstraße, Richtung Norden



Straßenansicht, Südwesten



Straßenansicht, Nordwesten



Südansicht, Vorderhaus



Südansicht, Hinterhaus



Westansicht, Hinterhaus



Hauseingang, Vorderhaus



Zwischenbau



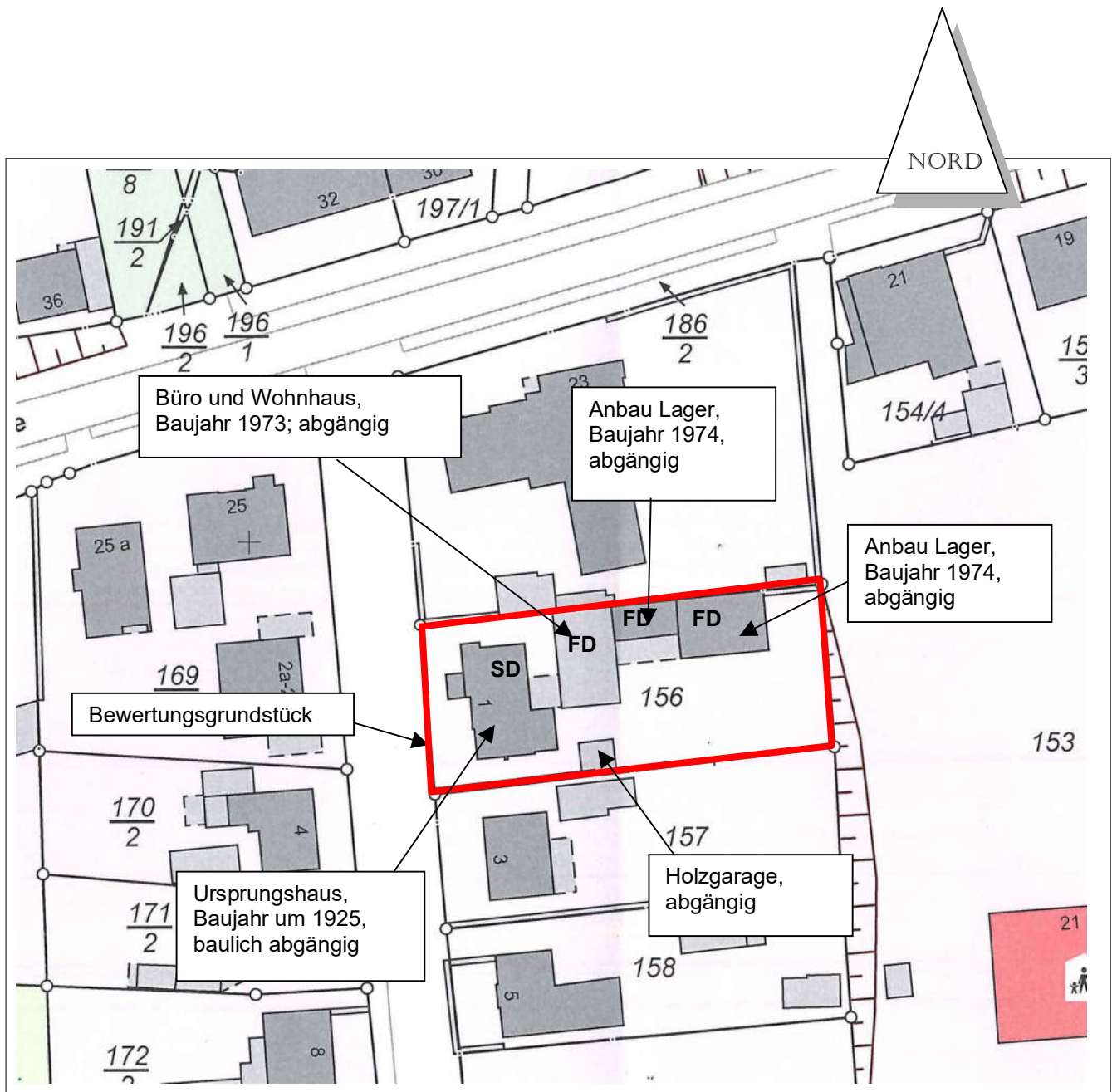
Auffahrt und Carport



Durch Baumwuchs abgetrennte Fassade

Garage

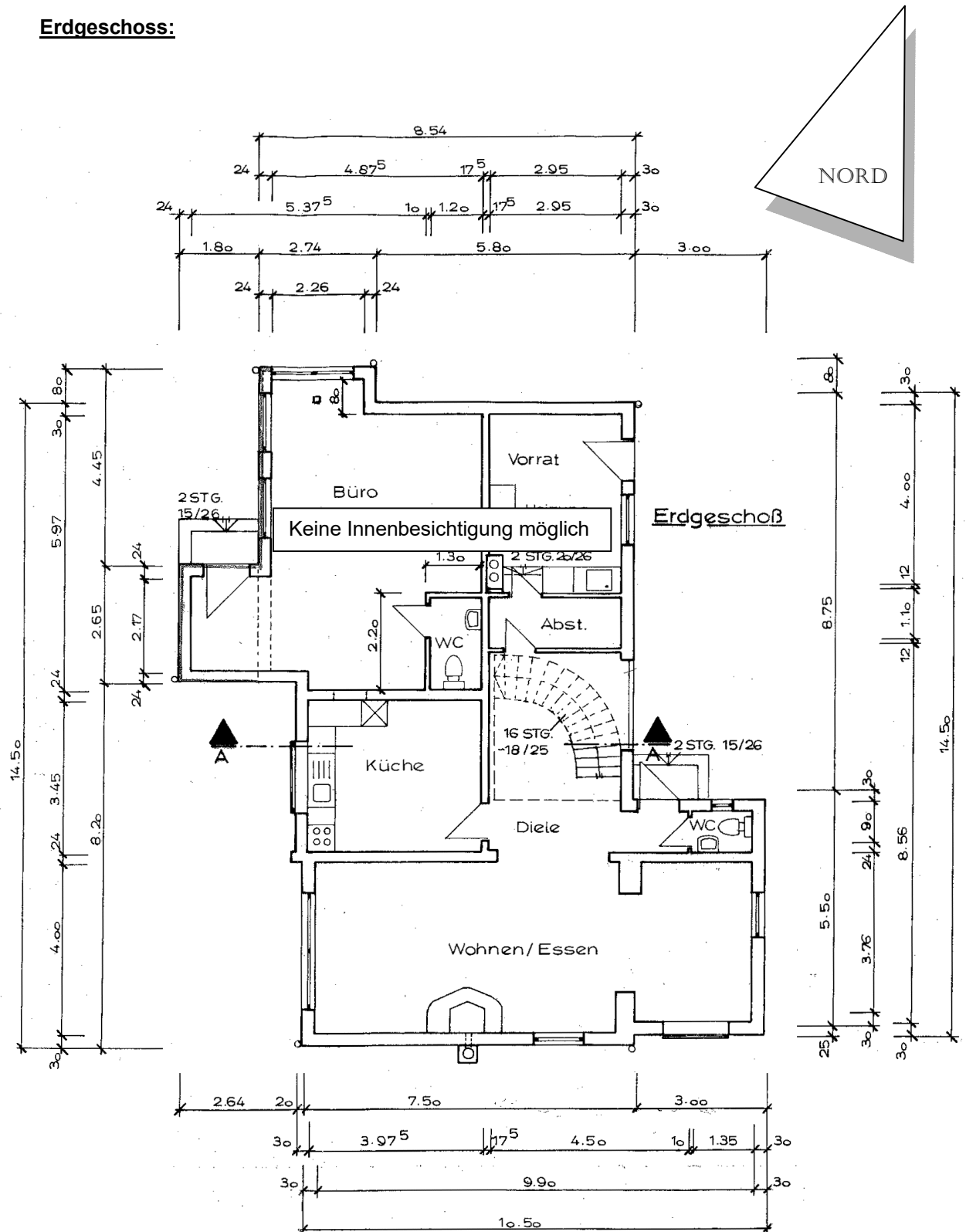
C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:



FD = Flachdach

SD = Satteldach

 = Umgrenzung Grundstück

D: Grundrisse**Erdgeschoss:**

Dachgeschoss:

