

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

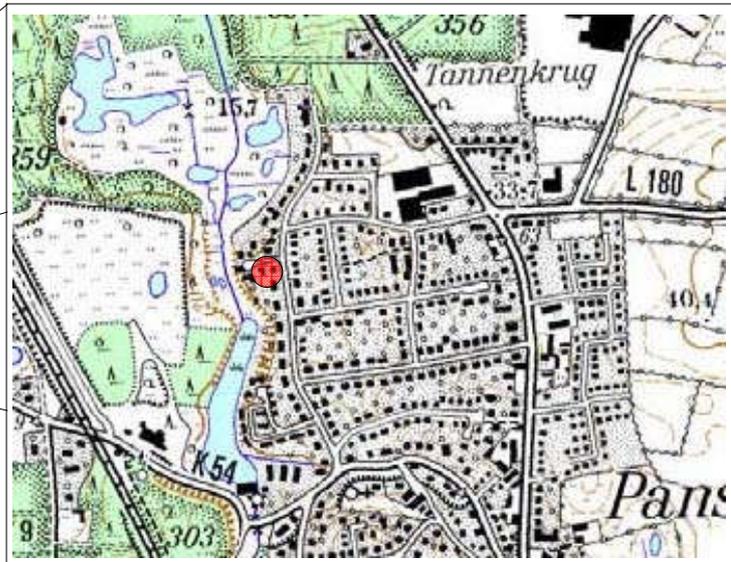
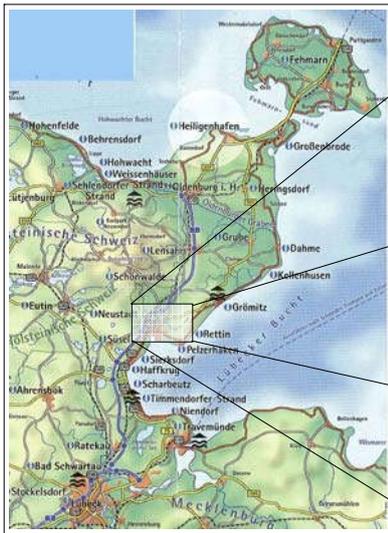
b.v.s
Sachverständige

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

Az.: 81 K 4/24

KURZBESCHREIBUNG

Mit einem **Einfamilienhaus** bebautes Grundstück
in **23689 Pansdorf, Am Mühlenbach 3**



Grundbuch

Pansdorf

Gemarkung

Pansdorf

Blatt

981

Flur

0

lfd. Nr.

1

Flurstück

570

Fläche

2.287 m²

VERKEHRSWERT (unbelastet, Stichtag 15.11.2024):

rd. 427.000,00 €

A: Zusammenfassung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

<u>Hinweis zum Verkehrswert:</u>	<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>
<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	Mit einem teilunterkellerten Einfamilienhaus mit Anbau Bj. 1971/72, mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage, Bj. 1968, bebautes Grundstück.
<u>Objektadresse:</u>	Am Mühlenbach 3, 23689 Ratekau - OT Pansdorf
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	Das Bewertungsobjekt liegt in einem ausgedehnten Wohngebiet aus den 1950er bis 1970er Jahren am westlichen Ortsrand von Pansdorf, umgeben von Wald- und Wiesenflächen und einem Niederungsbereich weiter westlich.
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	2.287 m ² lt. Grundbuch; das Grundstück ist langgestreckt, L-förmig und nach Süden ausgerichtet.
<u>Gebäude:</u>	<p>Auf dem Grundstück stehen ein geringfügig modernisiertes Wohnhaus mit Teilkeller und ausgebautem Dachgeschoss von 1971/72 und eine Doppelgarage von 1968.</p> <p><u>Modernisierungen:</u></p> <p>2000: Bad und Gäste-WC saniert 2010: Öl-Zentralheizung 2014: Küche erneuert</p> <p>Ansonsten befindet sich das Gebäude weitgehend im Originalzustand mit Feuchteschäden an Vorbau, Dachgaube und Keller.</p> <p>Die Wohnfläche beträgt nach Bauunterlagen rd. 219 m².</p> <p>Garage mit weiteren Räumen als Nebengebäude.</p>
<u>Gebäudeschäden:</u>	<p><u>Bauschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wasserschaden Flachdachvorbau • Kellergeschoss abgraben und abdichten, Drainagen • Beseitigung Feuchteschäden, Keller (innen) • Wasserschaden Dachgaube Kinderzimmer <p><u>Baumängel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerungsbedarf fast aller Fenster und Türen • Gaube sanieren • Glasflächen/Terrassentür, Flachdachvorbau erneuern • Dachsanierung mit Dämmung • teilweise Fußböden verschlissen

<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Außenanlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • Einfriedungen aus Stacheldraht-/Weidezaun, Hecken und kleiner Mauer • Rasenfläche mit Gehölzen; • Teich • Wege und Terrasse mit Betonplatten • Auffahrt mit Naturstein gepflastert
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Baurecht:</u>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> W = Wohnbaufläche <u>Bebauungsplan:</u> Kein Bebauungsplan geltend; Bauvorhaben werden nach § 34 beurteilt (städtebauliche Einfügekriterien).
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters allgemein zulässig.
<u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u>	Keine.
<u>Vermietungssituation:</u>	Das Bewertungsobjekt steht zurzeit leer.
<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. 178 m ² Realisierbare Grundfläche: ca. 200 m ² ;
<u>Besonderheiten:</u>	übergroßes Grundstück mit Niederungsbereich und großem Teich (ca. 400 m ²)
<u>Barrierefreiheit:</u>	besteht nicht
<u>Energieausweis:</u>	nicht vorhanden
<u>Grundbucheinträge:</u>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich keine wertbeeinflussenden Rechte und Lasten.
<u>Bodenrichtwert:</u>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei 200,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2024) für individuellen Wohnungsbau (600 m²).

B: Fotodokumentation:



Sackgasse „Am Mühlenbach“, Richtung Osten



Sackgasse „Am Mühlenbach“, Richtung Westen



Straßenansicht



Vorgarten



Flachdachbau



Zufahrt zur Garage



Garage



Räume (rückwärtig, Garage)



Nordansicht, Hauseingang



Nordwestansicht



Südansicht



Böschung zum südlichen Grundstücksteil



Südlicher Grundstücksteil mit Teich



Gesamtansicht von Süden

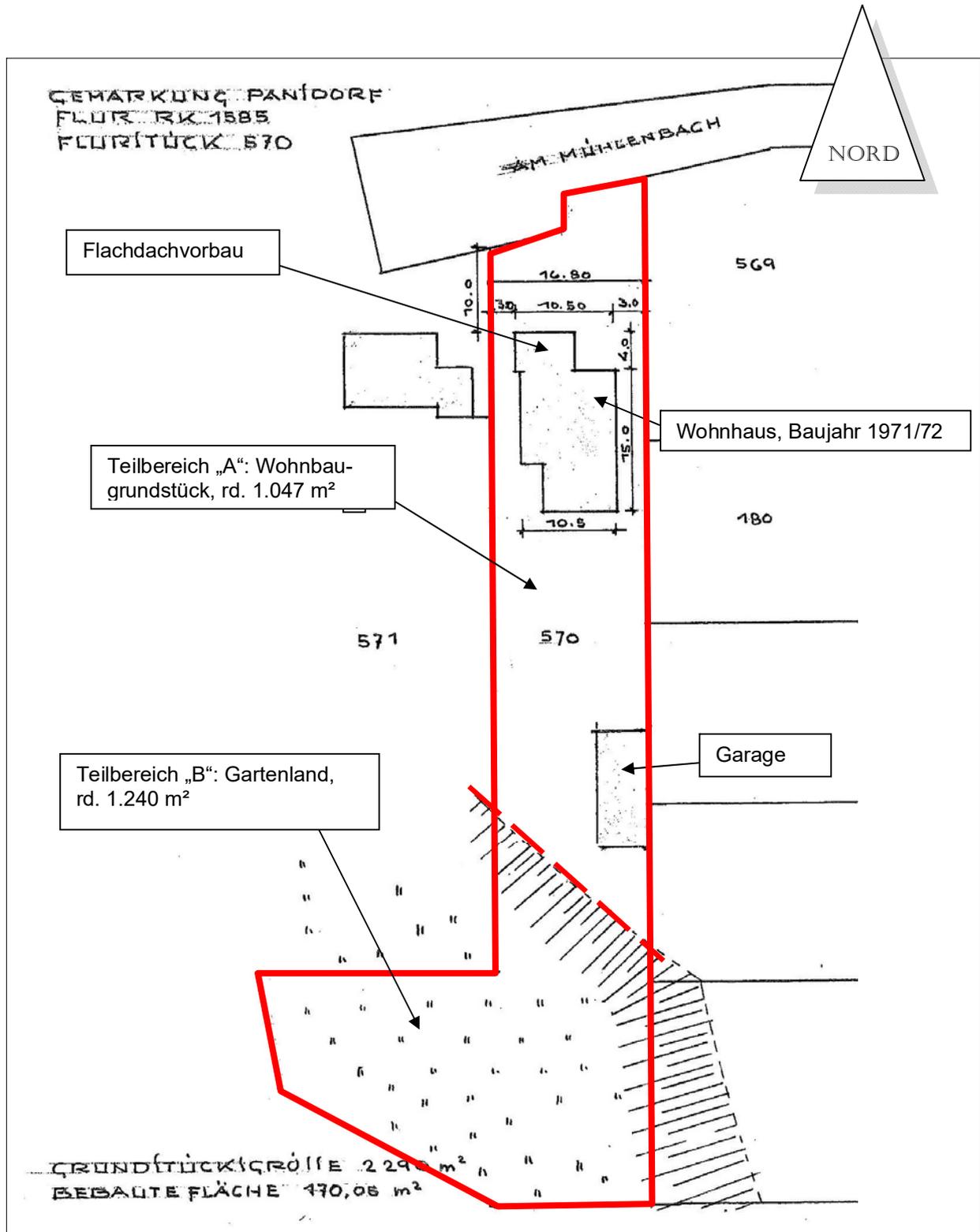


Dachfläche

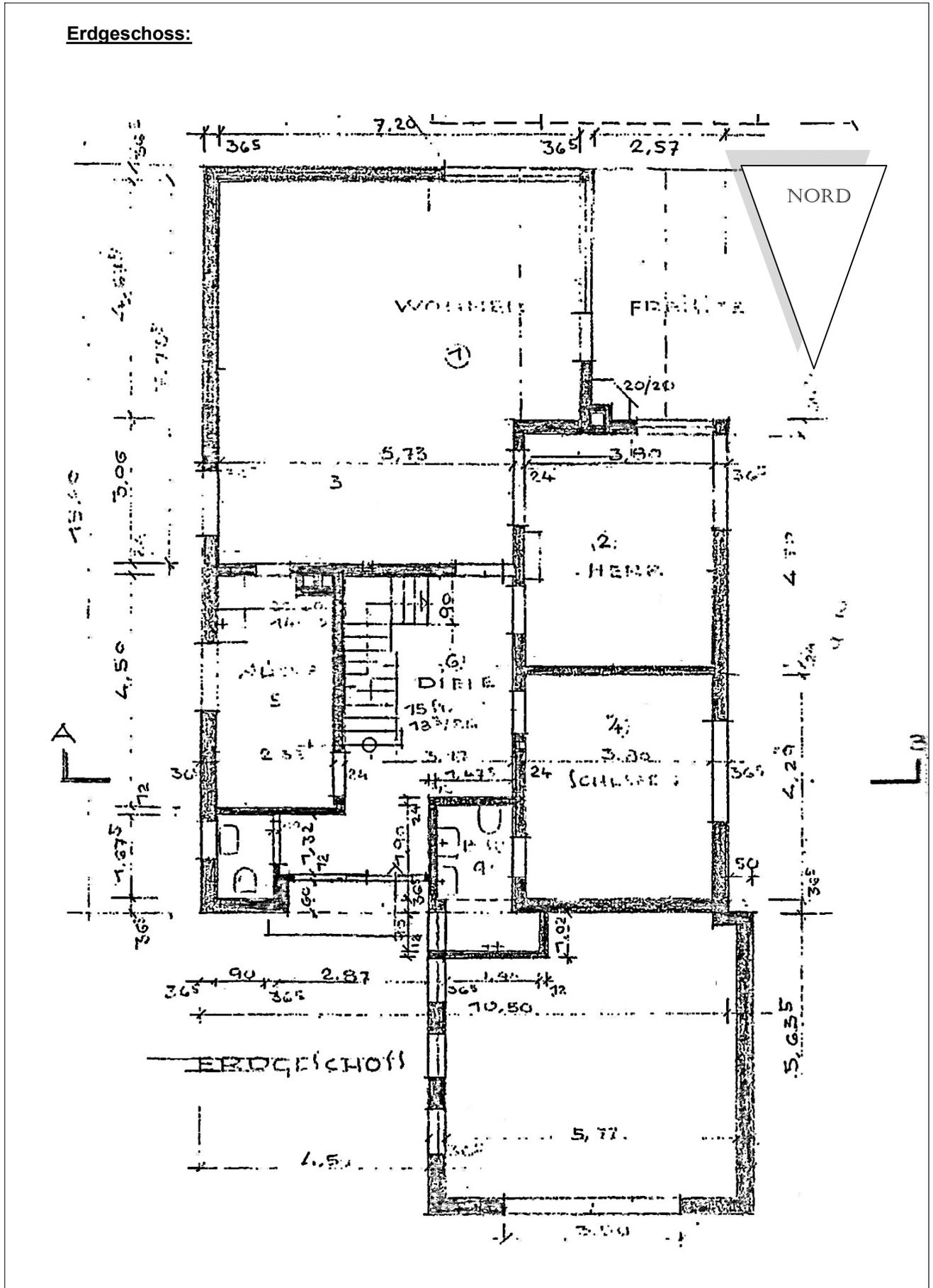


Heizung

C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:



D: Grundrisse



Dachgeschoss:

