

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

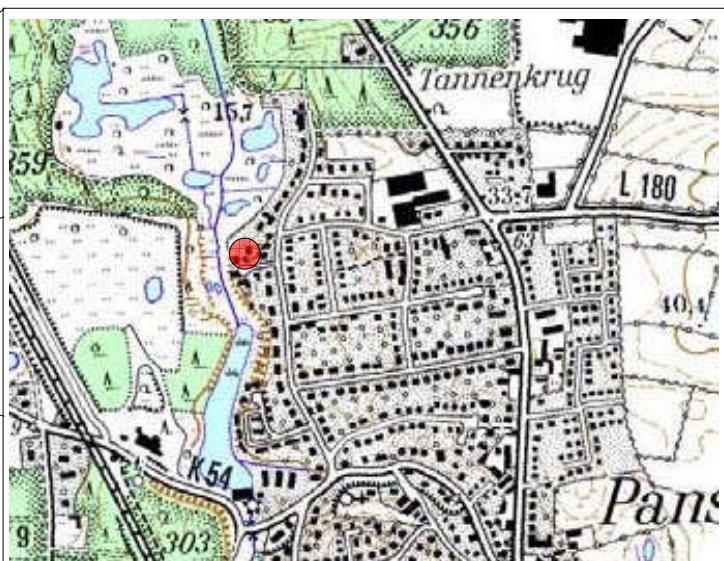
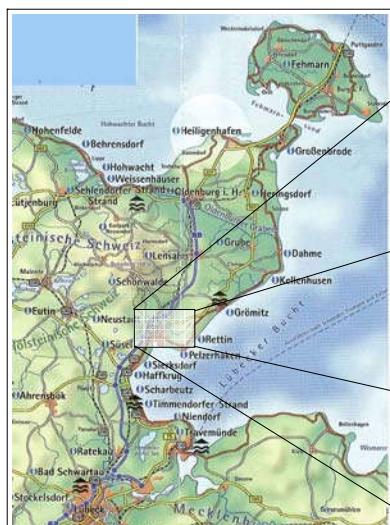


Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e.V.

Az.: 81 K 5/24

## KURZBESCHREIBUNG

Mit einem **Einfamilienhaus bebautes Grundstück**  
**in 23689 Pansdorf, Am Mühlenbach 6**



Grundbuch

Pansdorf

Gemarkung

Pansdorf

Blatt

3792

Flur

0

Ifd. Nr.

1

Flurstück

573

Fläche

789 m<sup>2</sup>

**VERKEHRSWERT** (unbelastet, Stichtag 15.11.2024):

**rd. 254.000,00 €**

## 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 ganz erheblich 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>	Mit einem teilunterkellerten Einfamilienhaus, Bj. um 1955, mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage, Bj. um 1960, bebautes Grundstück.
<b><u>Objektadresse:</u></b>	Am Mühlenbach 6, 23689 Pansdorf
<b><u>Verkehrs- und Geschäftsfläche:</u></b>	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Einfamilienhausgebiet aus den 1950er und 1960er Jahren am westlichen Ortsrand von Pansdorf, umgeben von Wald- und Wiesenflächen.
<b><u>Grundstücksgröße und -form:</u></b>	789 m <sup>2</sup> lt. Grundbuch; das Grundstück ist langgestreckt, rechteckig und nach Norden ausgerichtet.
<b><u>Gebäude:</u></b>	<p>Auf dem Grundstück stehen ein Wohnhaus von um 1955 und eine Garage Bj. um 1960.</p> <p><u>Modernisierungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>um 1980: Dacheindeckung erneuert, Dämmung als Zwischen-sparrendämmung eingebaut (ca. 80 mm Mineralwolle)</li> <li>1998: Öl-Zentralheizung erneuert</li> <li>2000: Fenster und Einbauküche erneuert; Bad saniert; Fußböden teilweise erneuert/aufgearbeitet; alle Farbanstriche neu; Haustür erneuert</li> <li>2005: Fassadenanstrich neu</li> </ul> <p><b>Die Wohnfläche beträgt nach Bauunterlagen rd. 88 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Garage als Nebengebäude.</p>
<b><u>Gebäudeschäden:</u></b>	<p><u>Bauschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul> <p><u>Baumängel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Dämmung Zwischendecke, Dachraum;</li> <li>• Dacheindeckung/Dämmung überaltert;</li> <li>• Heizung überaltert;</li> <li>• Außenwände energetisch gering gedämmt</li> <li>• Elektrik überaltert</li> </ul>
<b><u>Hausschwammverdacht:</u></b>	Kein Verdacht.
<b><u>Außenanlagen:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks;</li> <li>• Einfriedungen aus Maschendrahtzaun und Sichtschutz-</li> </ul>

	<p><b>zäunen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Rasenfläche mit Gehölzen;</i></li> <li>• <i>Holzterrasse;</i></li> <li>• <i>gepflasterte Auffahrt und Wege</i></li> <li>• <i>Holzschuppen</i></li> </ul>
<b><u>Bodenverunreinigungen:</u></b>	<i>Keine bekannt; kein Verdacht.</i>
<b><u>Baurecht:</u></b>	<p><u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> <i>W = Wohnbaufläche</i></p> <p><u>Bebauungsplan:</u>  <i>Kein Bebauungsplan geltend; Bauvorhaben werden nach § 34 beurteilt.</i></p>
<b><u>Gewerbliche Nutzung:</u></b>	<i>Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters allgemein zulässig.</i>
<b><u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u></b>	<i>Keine.</i>
<b><u>Vermietungssituation:</u></b>	<i>Das Bewertungsobjekt ist zu einem ortsüblichen Mietzins vermietet.</i>
<b><u>Grundstückszustand:</u></b>	<i>Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV21): baureifes Land.</i>
<b><u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u></b>	<i>Das Grundstück ist <u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei</u>.</i>
<b><u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschoßfläche:</u></b>	<p>Realisierte Grundfläche: <i>ca. 70 m<sup>2</sup></i></p> <p>Realisierbare Grundfläche: <i>ca. 150 m<sup>2</sup></i></p>
<b><u>Besonderheiten:</u></b>	<i>Keine.</i>
<b><u>Barrierefreiheit:</u></b>	<i>besteht nicht</i>
<b><u>Energieausweis:</u></b>	<i>nicht vorhanden</i>
<b><u>Grundbucheinträge:</u></b>	<p><i>In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende wertbeeinflussenden Rechte und Lasten:</i></p> <p><i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für die Dauer der Laufzeit der Grundschuld Abteilung III, Nr. 4 vom Tage der Eintragung ab für das Land Schleswig-Holstein (Innenminister); gemäß Bewilligung vom 08.10.1959</i></p> <p><i>Verfahrensbedingt wird der Verkehrswert ohne eine mögliche Beeinflussung der Belastung vorgenommen (Hinweis: das Recht ist heute gegenstandslos)</i></p>
<b><u>Bodenrichtwert:</u></b>	<i>Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei <b>200,00 €/m<sup>2</sup></b> <u>erschließungsbeitragsfrei (01.01.2024)</u> für individuellen Wohnungsbau (600 m<sup>2</sup>).</i>

## B: Fotodokumentation:



Sackgasse „Am Mühlenbach“, Richtung Osten



Sackgasse „Am Mühlenbach“, Richtung Westen



Straßenansicht



Vorgarten



Nördlicher Grundstücksteil



Auffahrt



Garage



Ostansicht

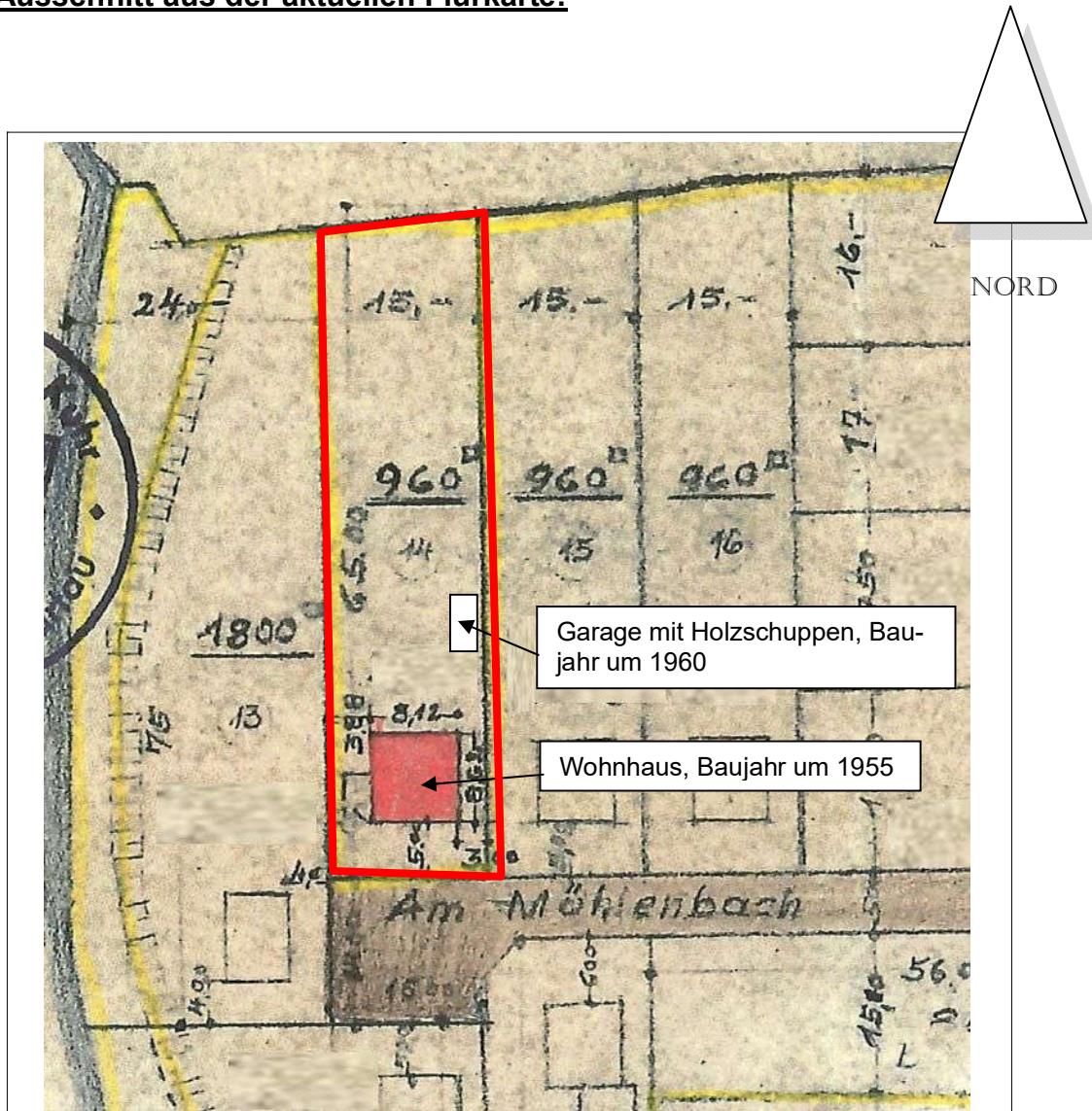


Nordansicht



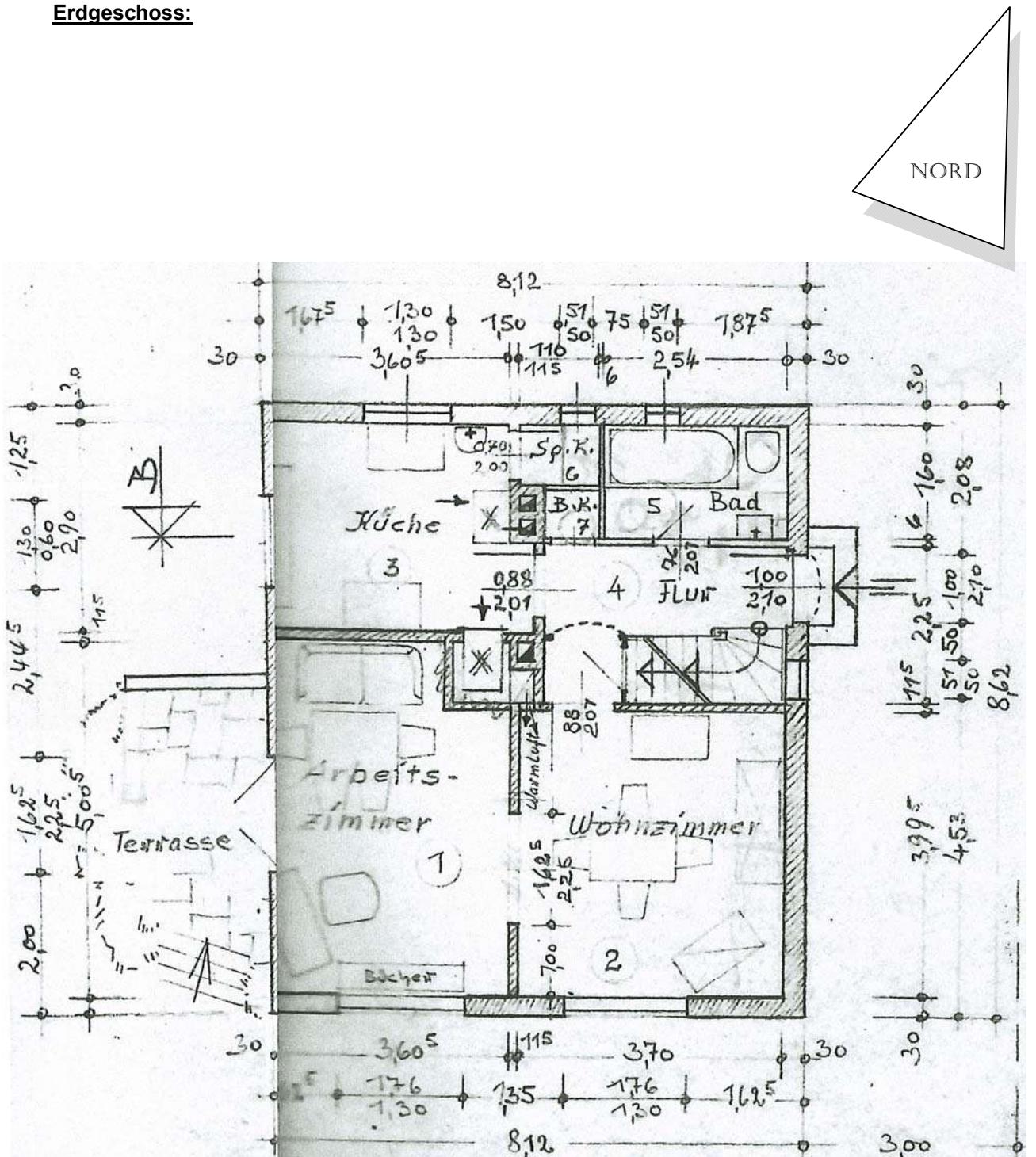
Westansicht

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

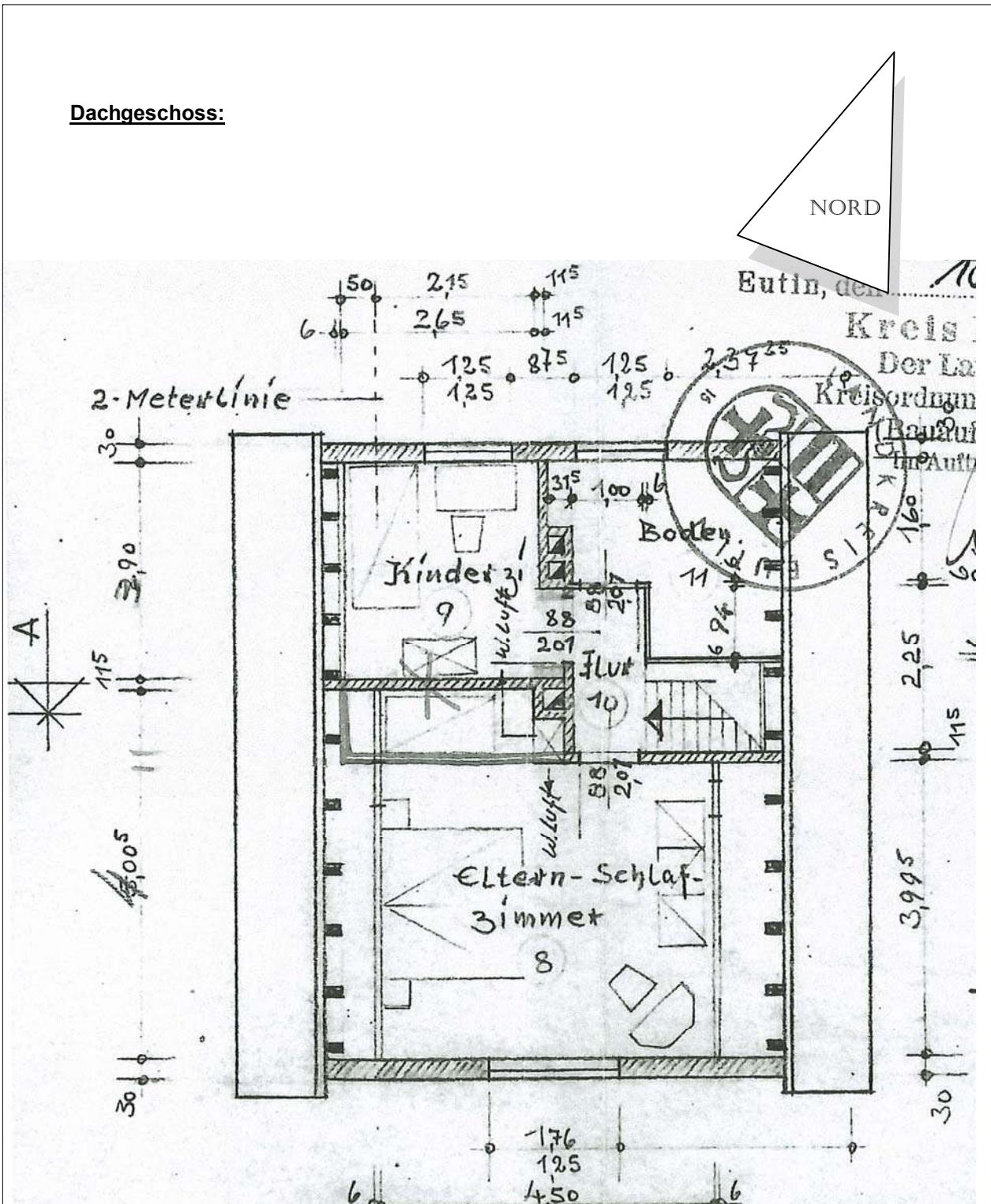


## D: Grundrisse

## Erdgeschoss:



## **Dachgeschoss:**



**Kellergeschoß:**