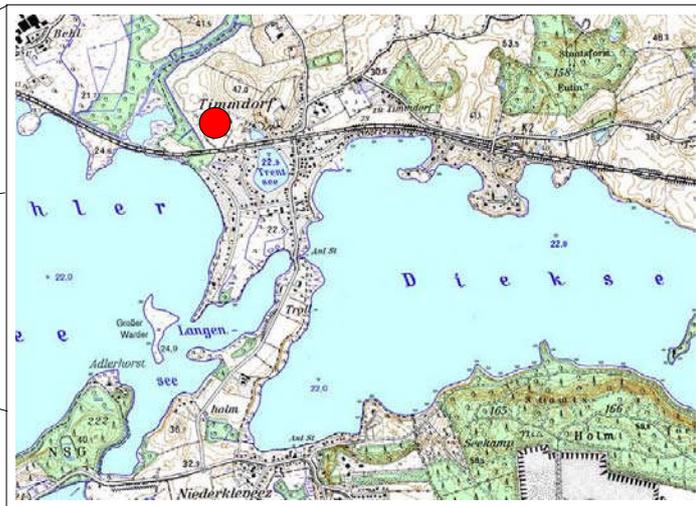


Az.: 81 K 8/23

KURZBESCHREIBUNG

Mit einem **Wohnhaus** und **Betriebsgebäude** bebautes
Gärtnergrundstück, ca. **2,56 ha** groß, in
23714 Malente OT Timmdorf, Am Himberg 3



| | | | |
|------------------|--------------|------------------|-----------------------------|
| <i>Grundbuch</i> | <i>Blatt</i> | <i>lfd. Nr.</i> | |
| <i>Malente</i> | <i>5691</i> | <i>3</i> | |
| <i>Gemarkung</i> | <i>Flur</i> | <i>Flurstück</i> | <i>Fläche</i> |
| <i>Timmdorf</i> | <i>1</i> | <i>9</i> | <i>26.517 m²</i> |

VERKEHRSWERT (unbelastet, Stichtag 30.06.2023):

rd. 706.000,00 €

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 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> |
| <u>Art des Bewertungsobjektes:</u> | Mit einem voll unterkellerten Wohnhaus, Bj. 1987, und einem Betriebsgebäude für eine Gärtnerei, von um 1987, sowie 3 Gewächshäusern bebautes Grundstück. |
| <u>Objektadresse:</u> | Am Himberg 3, 23714 Malente. |
| <u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u> | Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Timmdorf, oberhalb des Trentsees und ca. 5 km westlich des Malenter Zentrums. |
| <u>Grundstücksgröße und -form:</u> | 26.517 m ² lt. Grundbuch; das Grundstück ist unregelmäßig geformt, der Bereich mit Gebäuden ist nach Süden ausgerichtet und liegt ganz im Nordosten des Grundstücks am Ende des privaten Zufahrtweges. |
| <u>Gebäude:</u> | <p>Auf dem Grundstück steht ein Wohnhaus Bj. 1987 und ein Betriebsgebäude für eine Gärtnerei von etwa 1987.</p> <p><u>Modernisierungen:</u></p> <p>Um 2019/20: Bäder saniert; Elektrik überwiegend erneuert; Einbauküche erneuert Fußböden erneuert Gasheizung erneuert mit Leitungen</p> <p>Die Wohnfläche beträgt nach Bauunterlagen rd. 113 m² zuzüglich ca. 54 m² Nutzfläche Gärtnereibetriebsgebäude.</p> |
| <u>Gebäudeschäden:</u> | <p><u>Bauschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine erkennbar <p><u>Baumängel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Restarbeiten an Kellertreppe, Außenwanddämmung und Elektrik |
| <u>Hausschwammverdacht:</u> | Kein Verdacht. |
| <u>Außenanlagen:</u> | <ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • Einfriedungen mit Holzzaun • Rasenfläche und Sträucher • Gewächshäuser • Unterstand • Carport • gepflasterte Terrasse; • kiesgebundene Wege |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • <i>kleines Blockhaus</i> • <i>Bewässerungsteich ca. 25 x 80 m</i> • <i>kleiner Waldbestand;</i> • <i>Moor- und Gehölzflächen;</i> • <i>nicht versiegelte Freiflächen</i> |
| <u>Bodenverunreinigungen:</u> | <i>Keine bekannt; kein Verdacht.</i> |
| <u>Baurecht:</u> | <p><u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> <i>Fläche für die Landwirtschaft</i></p> <p><u>Bebauungsplan:</u> <i>Kein Bebauungsplan geltend; Bauvorhaben werden nach § 35 BauGB beurteilt (Bauen im Außenbereich).</i></p> |
| <u>Gewerbliche Nutzung:</u> | <i>Aktuell nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters allgemein zulässig. Das Grundstück wurde vormals als Erwerbsgärtnerei genutzt.</i> |
| <u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u> | <i>Keine.</i> |
| <u>Vermietungssituation:</u> | <i>Das Bewertungsobjekt wird zurzeit eigen als Wohnhaus genutzt.</i> |
| <u>Grundstückszustand:</u> | <i>Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21): (faktisch) baureifes Land und Fläche für die Landwirtschaft.</i> |
| <u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u> | <i>Das Grundstück ist <u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.</u></i> |
| <u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschossfläche:</u> | <p><i>Realisierte Grundfläche: ca. 195 m²</i></p> <p><i>Realisierbare Grundfläche: nicht mehr; ggf. sind Erweiterungen im Falle einer Revitalisierung der Gärtnerei zulässig, es bestand eine positive Bauvoranfrage zwischen 2013 und 2020.</i></p> |
| <u>Besonderheiten:</u> | <i>Keine.</i> |
| <u>Barrierefreiheit:</u> | <i>besteht nicht</i> |
| <u>Energieausweis:</u> | <i>nicht vorhanden</i> |
| <u>Grundbucheinträge:</u> | <p><i>In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende wertbeeinflussenden Rechte und Lasten:</i></p> <p><i>Recht der Königl. Preuß. Eisenbahnverwaltung auf Parzelle 28 Kartenblatt 1 einen Forstschutzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung und den Antrag vom 29.01.1909 am 13.03.19.09 auf Art. Nr. 7 von Timmdorf und mit der Parzelle 28 nach Art. Nr. 14 von Timmdorf übertragen. Eingetragen am 22. Januar 1912 in Timmdorf Blatt 14, mit dem Flurstück 98/1 zur Mithaft nach Timmdorf Blatt 182 übertragen am 27. April 1955 und mit dem Flurstück 97/1 zur Mithaft übertragen nach Maiente Blatt 1060 am 16. Dezember 1970; umgeschrieben am 13. April 1982 nach Maiente Blatt 3087 und mit dem belasteten Grundstück übertragen am 13. Juni 1995 nach Malente Blatt 835 und hierher zur Alleinhaft übertragen am 30.08.2006</i></p> |

| | |
|-------------------------------|---|
| | <i>Die Wertermittlung erfolgt verfahrensbedingt unbelastet.</i> |
| <u>Bodenrichtwert:</u> | <i>Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert innerorts bei 160,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2022) für individuellen Wohnungsbau (600 m²) und 50,00 € für gewerbliche Bauflächen in den umgebenden Städten sowie bei 3,50 €/m² für Ackerflächen.</i> |

B: Fotodokumentation:



Zufahrtstraße Am Himberg



Privatweg/Verlängerung Am Himberg



Grundstücksauffahrt von Osten



Wohnhaus/Betriebsgebäude Ostansicht



Gartenhaus / Gewächshäuser



Betriebsgebäude Gärtnerei



Wohnhaus mitTerrasse/Kellergaragen



südlicher Grundstücksteil



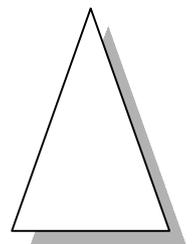
Bewässerungsteich (westl. Grundstücksteil)



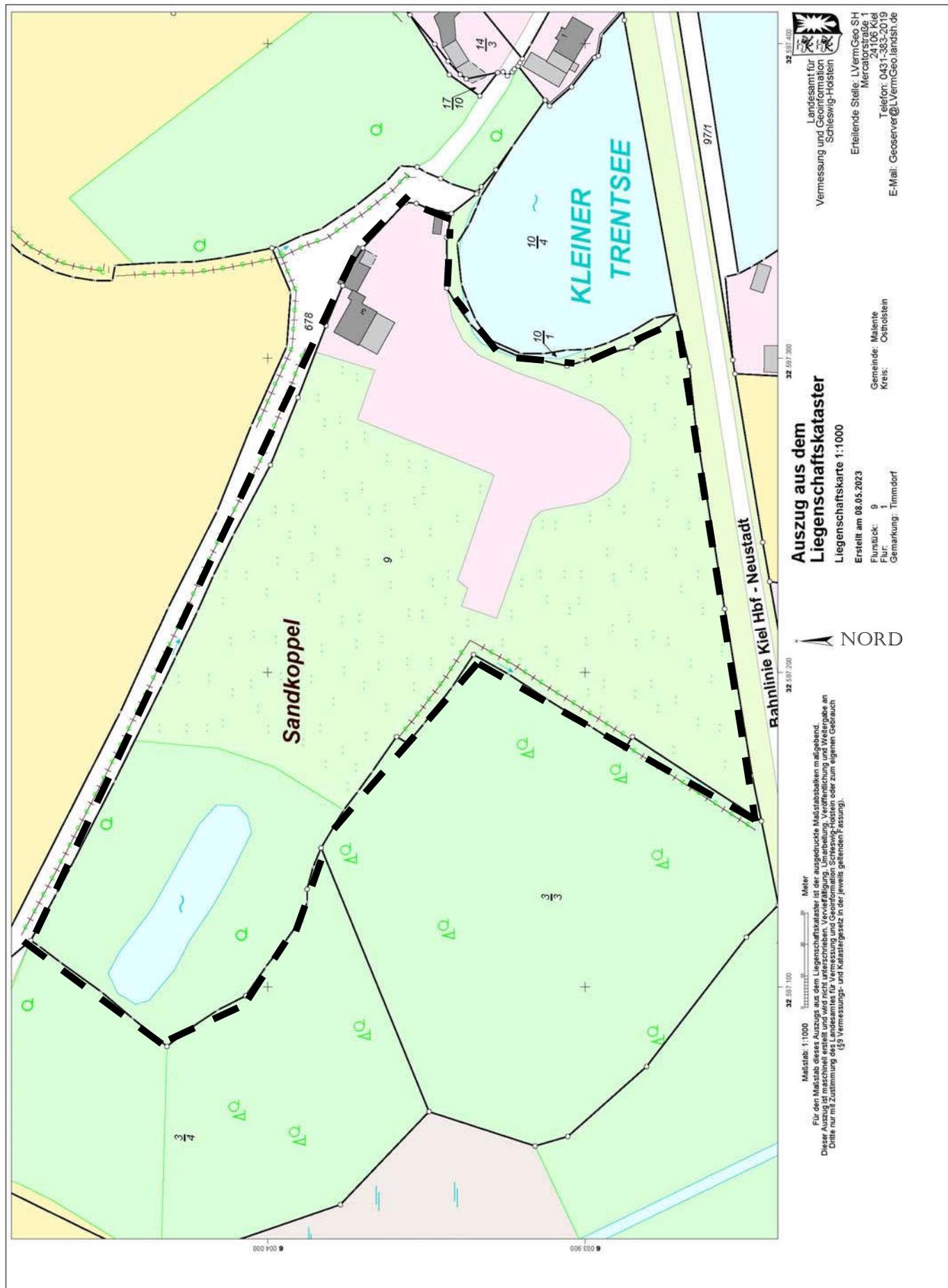
Zentrales Grundstück



Südwestansicht Betriebsfläche



C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:



D: Lageplan mit Beschreibungen:

