

**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

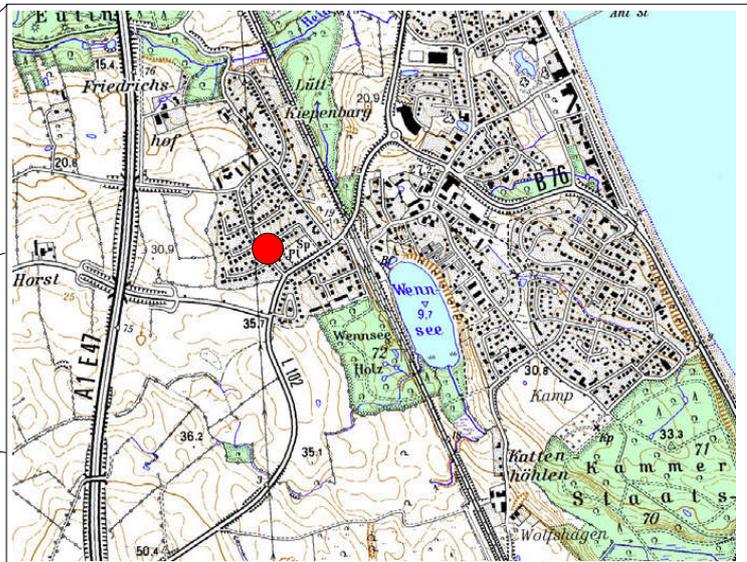
**b.v.s**  
Sachverständige

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

**Az.: 81 K 9/22**

## KURZBESCHREIBUNG

Mit einem **Einfamilienhaus** bebautes Grundstück  
in **23683 Scharbeutz, Oderstraße 11**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Haffkrug-Scharbeutz	3200	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Scharbeutz	4	124/68	578 m <sup>2</sup>

**VERKEHRSWERT** (unbelastet, Stichtag 09.09.2022):

**rd. 307.000,00 €**

**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 <b>ganz erheblich</b> 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. 1962, mit ausgebautem Dachgeschoss bebautes Grundstück.
<b><u>Objektadresse:</u></b>	Oderstraße 11, 23683 Scharbeutz.
<b><u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u></b>	Das Bewertungsobjekt liegt in der gewachsenen Ortslage der Siedlung Kiepenbarg aus den 1950er Jahren am westlichen Ortsrand von Scharbeutz, ca. 1.400 m Luftlinie vom Ostseestrand, entfernt. Die Autobahn A1 liegt ca. 500 m westlich entfernt.
<b><u>Grundstücksgröße und -form:</u></b>	578 m <sup>2</sup> lt. Grundbuch; das Grundstück ist rechteckig, nach Süden ausgerichtet und Eckgrundstück der Straßen Oderstraße/Görlitzer Straße.
<b><u>Gebäude:</u></b>	<p>Auf dem Grundstück steht ein unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss von 1962; das Gebäude befindet sich <b>weitestgehend im Originalzustand</b>.</p> <p><u>Modernisierungen:</u> um 1980: alle Fenster erneuert; Gasheizung erneuert</p> <p>Die <b>Wohnfläche</b> beträgt nach Bauunterlagen <b>rd. 105 m<sup>2</sup></b>.</p> <p>Keine 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>• Sanierungsbedarf Schornstein</li> <li>• Sanierung Dach mit Dämmung</li> <li>• Sanierungsbedarf Gäste-WC</li> <li>• Erneuerung Küche</li> <li>• Erneuerung aller Fußböden</li> <li>• Erneuerung Innentüren</li> <li>• Fenster erneuern</li> <li>• Elektrik neu</li> <li>• Erneuerungsbedarf Warmwasserspeicher</li> <li>• Setzen Ringdrainage, Keller</li> <li>• Erneuerung Druckwasserleitungen</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 immergrüner Hecke, Sichtschutzwänden (Holz) und kleinem Holzzaun</li> <li>• Rasenflächen</li> <li>• bekieste Auffahrt;</li> <li>• bekieste Gebäudeumrandung</li> </ul>
<b><u>Bodenverunreinigungen:</u></b>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<b><u>Baurecht:</u></b>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> W = Wohnbaufläche <u>Bebauungsplan:</u> Es gilt der Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Scharbeutz. Das Gebäude entspricht den Festsetzungen; es besteht Erweiterungsspielraum nach Südosten und Nordosten; die überbaubare Fläche beträgt fast 120 m <sup>2</sup> nach B-Plan.
<b><u>Gewerbliche Nutzung:</u></b>	Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters allgemein zulässig.
<b><u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u></b>	Keine.
<b><u>Vermietungssituation:</u></b>	Das Bewertungsobjekt steht zum Zeitpunkt der Besichtigung leer.
<b><u>Grundstückszustand:</u></b>	Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21): baureifes Land.
<b><u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u></b>	Das Grundstück ist <b><u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei</u></b> . Ab dem Jahr 2025 ist eine Erneuerung der Entwässerung vorgesehen, die Kosten werden weitgehend umgelegt.
<b><u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschossfläche:</u></b>	Realisierte Grundfläche: ca. 70 m <sup>2</sup> Realisierbare Grundfläche: ca. 120 m <sup>2</sup> ;
<b><u>Besonderheiten:</u></b>	Eckgrundstück
<b><u>Barrierefreiheit:</u></b>	besteht nicht
<b><u>Energieausweis:</u></b>	nicht vorhanden
<b><u>Grundbucheinträge:</u></b>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich keine wertbeeinflussenden Rechte und Lasten.
<b><u>Bodenrichtwert:</u></b>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei <b>400,00 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei (01.01.2022) für individuellen Wohnungsbau (600 m<sup>2</sup>)</b> .

## **B: Fotodokumentation:**



Görlitzer Straße, Richtung Südwesten



Straßenansicht



Nordansicht, Gebäude



Südostansicht



Westgarten



Hauseingang



Eingangsdiele



Kellerraum



Heizungsanlage



Dachraum

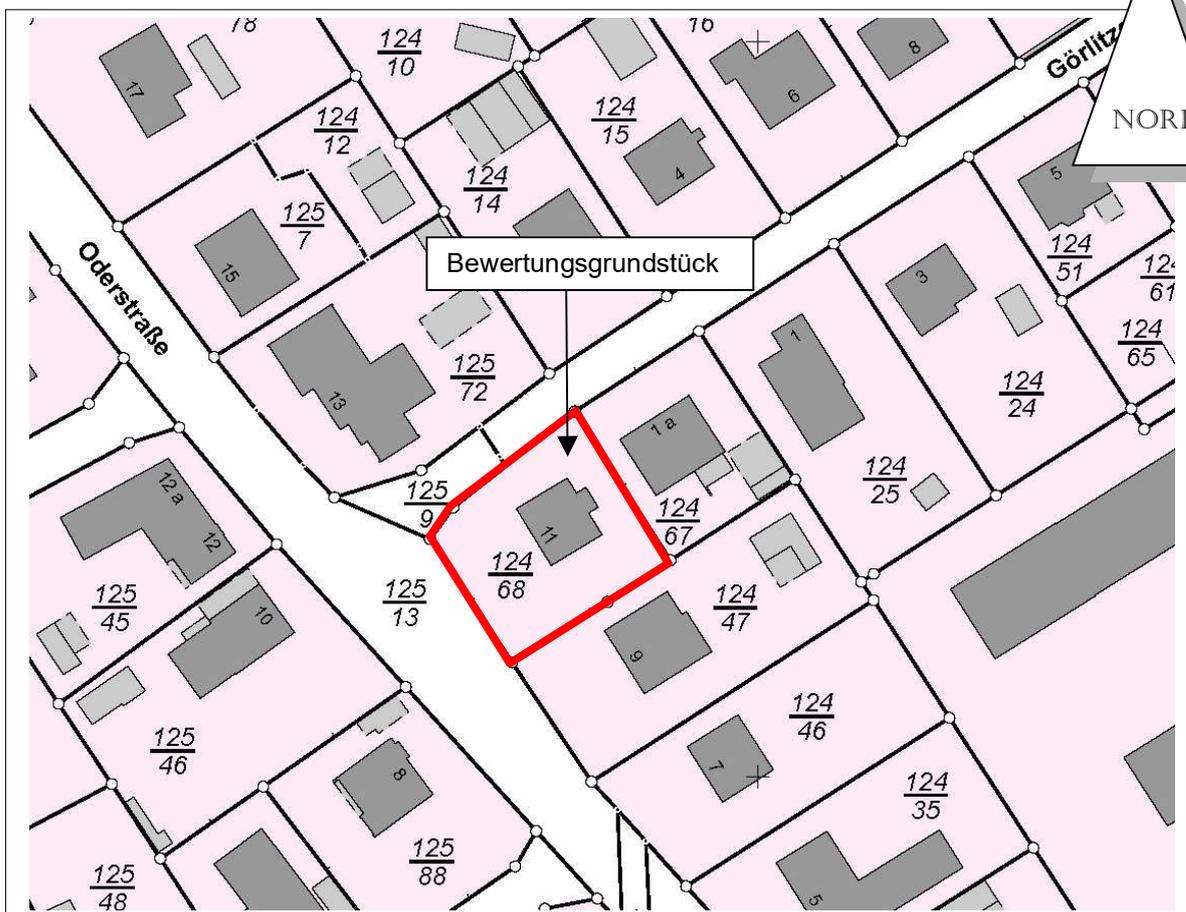


Elektrik



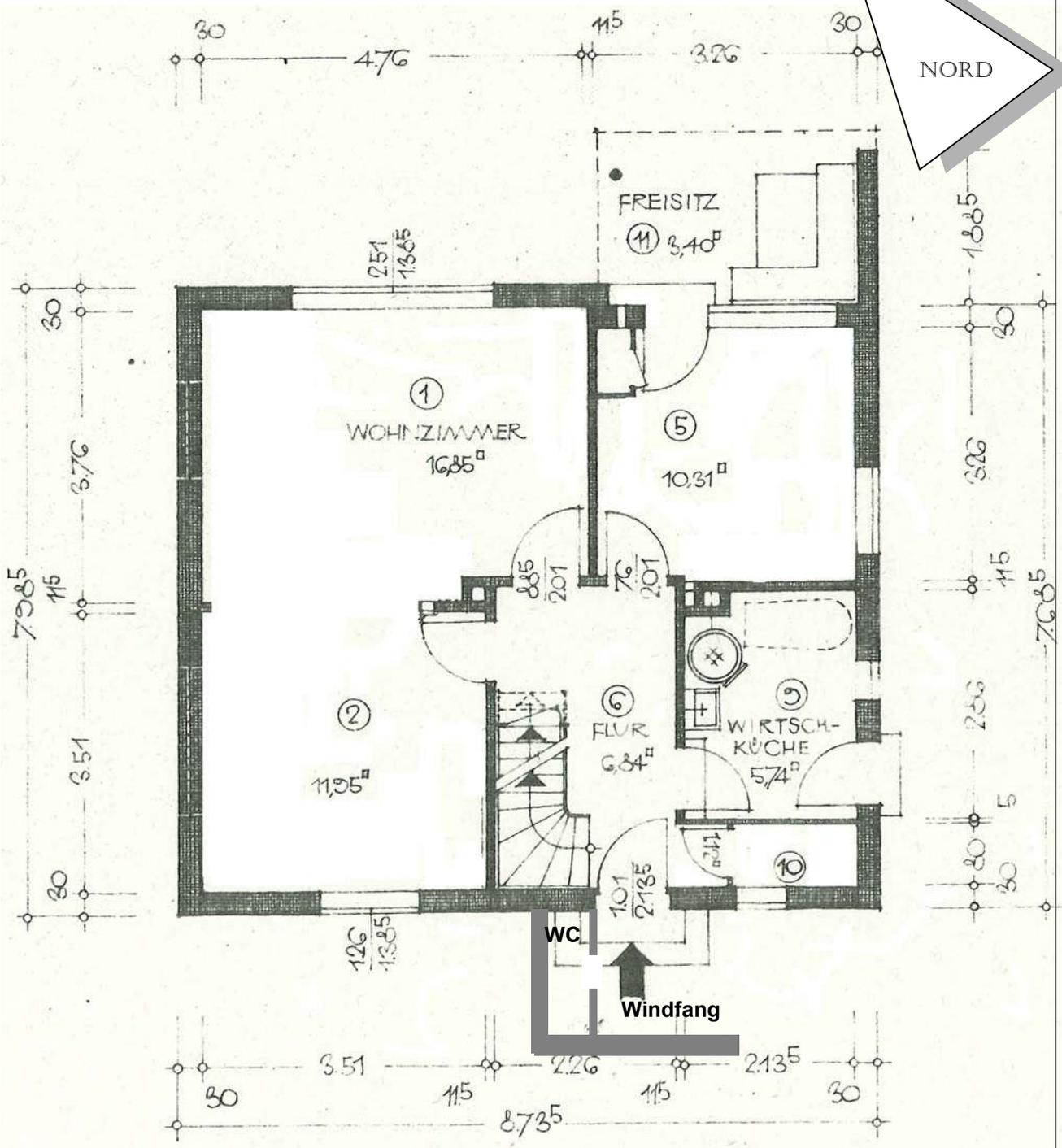
Stellplatz

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



## D: Grundrisse

**Erdgeschoss** (im Bestand leicht verändert):





**Kellergeschoss (Grundriss im Bestand verändert, Kelleraußentreppe vorhanden)**

