

Dipl.- Bauing. Karsten Wiegand
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung
GIS Sprengnetter Akademie
Poeler Straße 144, 23970 Wismar
Telefon: (03841) 288233, Fax: (03841) 288282
E- Mail: Wiegand-Wismar@t-online.de

Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit zwei Doppelhaushälften bebaute Grundstück in der Wichmannsdorfer Straße 5 und in der Wichmannsdorfer Straße 5a in 23946 Ostseebad Boltenhagen/ Ortsteil Wichmannsdorf

Gemarkung:	Wichmannsdorf	Flur:	1
Flurstück:	31/3	Größe:	1.113 m ²
Grundbuch:	Boltenhagen	Blatt:	4539

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar
-Zweigstelle Grevesmühlen-
Bahnhofstraße 2-4
23936 Grevesmühlen
(AZ: 30 K 1/2022)

Eigentümer:

- je zur Hälfte -

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien

Tag der Ortsbesichtigung: 04.04.2020

Teilnehmer am Ortstermin: Herr (Bevollmächtigter des Miteigentümers),
Frau und Herr (Mieter des Objektes
Wichmannsdorfer Straße 5a)
Herr Wiegand

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag: 04.04.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt	3
1.2	Mieter und Gewerbebetrieb	3
1.3	Mitzuversteigerndes Zubehör	3
1.4	Verdacht auf Hausschwamm	3
1.5	Bezirksschornsteinfegermeister	4
2.	Grundstücksbeschreibung	4 - 8
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	4 - 6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	6 - 8
3.	Gebäudebeschreibung für die Baulichkeiten auf dem Grundstück	8 - 15
3.1	Gebäudebeschreibung für die vordere Doppelhaushälfte	8 - 11
3.2	Gebäudebeschreibung für die hintere Doppelhaushälfte	11 - 15
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	15
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.2	Bodenbewertung	15 - 16
4.3	Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV21)	17 - 24
4.3.1	Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 4	17 - 18
4.3.2	Ermittlung der Normalherstellungskosten für die zwei Doppelhaushälften	19 - 22
4.3.3	Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4.3.4	Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück	23 - 24
4.4	Ertragswertermittlung (gem. § 28 ImmoWertV21)	24 - 26
4.4.1	Erzielbare Mieten	24 - 25
4.4.2	Ermittlung der Wohnflächen	25
4.4.3	Liegenschaftszinssätze	25
4.4.4	Bewirtschaftungskosten	25
4.4.5	Ertragswertermittlung für das Grundstück	25 - 26
5.	Wertminderung durch das Gasleitungsrecht mit Nebenanlagen	27
6.	Verkehrswert	28

Anlagen

Lageplan, Straßenplan, Luftbild, Flurkarte und Luftbild im Maßstab 1:500	A 1/1 - A 1/5
Bilder	A 2/1 - A 2/8
Rechtsgrundlagen und Literatur	A 3
Baulastenverzeichnis	A 4
Bestandsverzeichnis	A 5
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	A 6
Wohnflächenberechnung	A 7/1 - A 7/2
Lageplan, Ansichten, Grundrisse und Schnitte	A 8/1 - A 8/9
Bestandspläne des Versorgungsunternehmens	A 9/1 - A 9/2
Auszug aus dem Bebauungsplan	A 10
Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster	A 11
Lageplan und Verlauf der Gasleitung auf dem Grundstück	A 12

1.1 Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt

Auf dem zu bewertenden Grundstück in der Wichmannsdorfer Straße 5 und 5a in 23946 Ostseebad Boltenhagen/Ortsteil Wichmannsdorf befinden sich zwei eingeschossige und nicht unterkellerte Doppelhaushälften mit ausgebauten Dachgeschossen.

Die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 wurde schätzungsweise in den 1930er bis 1940er Jahren errichtet und zuletzt im Zeitraum von 2010 bis 2011 umgebaut und kernsaniert. Die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a wurde im Zeitraum von 2012 bis 2013 neu errichtet. Ursprünglich befand sich auf der hinteren Fläche, welche neu bebaut wurde, ein ehemaliges Stallgebäude. Das ehemalige Stallgebäude wurde abgerissen und durch einen Neubau für wohnbauliche Zwecke ersetzt. Entlang der Wichmannsdorfer Straße sind mit Kieselsteinen befestigte PKW-Stellplätze auf dem Grundstück angelegt. Die zwei Doppelhaushälften werden von Terrassenflächen umgeben. Auf dem Grundstück sind die Zuwegungen mit Betonpflaster bzw. Rasengittersteinen befestigt. Aufgrund von Höhendifferenzen sind auf dem Grundstück Böschungsmauern aus Beton bzw. Natursteinen angelegt. Das Bewertungsobjekt stellt sich in der Gesamtheit in einem gepflegten Zustand dar. Die Freiflächen des Grundstückes sind überwiegend als Rasenflächen gestaltet. Im hinteren Bereich des Grundstückes befindet sich ein Holzgeräteschuppen. Die Außenanlagengestaltung des Grundstückes ist abgeschlossen. **Während des Ortstermins am 04.04.2022 um 10.00 Uhr konnte die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 nur von außen besichtigt werden.** Die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a wurde von innen und von außen besichtigt.

Das Verkehrswertgutachten wird anhand der von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ausgehändigten Bauunterlagen und ohne Innenbesichtigung der Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 erstellt.

1.2 Mieter und Gewerbebetrieb

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes Klützer Winkel ist unter der Adresse Wichmannsdorfer Straße 5 eine Person gemeldet, welche unter der Anschrift auch ein Gewerbe (Makler, Bauträger, Vermietung+Verpachtung, Berater+Bauleiter) angemeldet hat (Auskunft vom 25.03.2022). Ob ein Mietvertrag für die Doppelhaushälfte abgeschlossen wurde, ist nicht bekannt.

Unter der Adresse in der Wichmannsdorfer Straße 5a sind fünf Personen gemeldet und ein Gewerbe () angemeldet (Auskunft vom 25.03.2022). Laut vorliegendem Mietvertrag endete das Mietverhältnis am 15.03.2022. Die schriftlichen Auskünfte aus dem Melde- und Gewerberegister werden gesondert übermittelt.

1.3 Mitzuversteigerndes Zubehör

Zu dem möglichen mitzuversteigernden Zubehör wie Küchenausstattungen bzw. zu sonstigen Gegenständen in der Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 können aufgrund der Außenbesichtigung keine Aussagen getroffen werden.

Im Jahr 2013 wurde in die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a eine Einbauküche eingebaut (Neupreis nach Angabe des Miteigentümers ca. 8.000,00 €). Die Einbauküche ist mit einem Backofen, einem Induktionskochfeld, einem Kühlschrank, einer Dunstabzugshaube, einem Geschirrspüler und einer Spüle ausgestattet. Die Arbeitsplatte der Einbauküche besteht aus Granit. Der Wert der Einbauküche wird unter Berücksichtigung des Alters auf 1.500,00 € geschätzt.

1.4 Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt aufgrund der Sanierung der Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 und des Neubaus in der Wichmannsdorfer Straße 5a nicht vor.

1.5 Bezirksschornsteinfegermeister

Für den Kehrbezirk ist
23948 Klütz zuständig

in

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort:

Das mit zwei Doppelhaushälften bebaute Grundstück liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Ortsteil Wichmannsdorf. Zur Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehören die Ortsteile Redewisch, Tarnewitz, Wichmannsdorf und Boltenhagen. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zählt ca. 2.500 Einwohner. In der Stadt Klütz ist der Sitz der Amtsverwaltung für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Das Ostseebad Boltenhagen ist das zweitälteste Ostseebad in Mecklenburg mit einem über 4,5 km langen Badestrand. In der Gemeinde wurde im Jahr 2008 das Ferienresort „Weiße Wiek“ mit Yachthafen eröffnet. Sämtliche Gemeinbedarfs- sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und Geschäfte befinden sich im Ostseebad Boltenhagen.

Im Ort Boltenhagen befinden sich eine Grundschule sowie eine Kindertagesstätte.

Lage im Ort:

Das bebaute Grundstück befindet sich in der Wichmannsdorfer Straße 5 und 5a im Ortsteil Wichmannsdorf in einem Wohngebiet. Das Bewertungsobjekt liegt von Klütz kommend am Anfang der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die genaue Lage des bebauten Grundstückes im Ortsteil Wichmannsdorf ist im Lageplan, im Luftbild bzw. in der Liegenschaftskarte (s. Anlagen 1/2-1/5) ersichtlich. Die Seebrücke von Boltenhagen bzw. der Badestrand sind entlang der Klützer Straße in einer Entfernung von ca. 1.300 m zu Fuß zu erreichen. In der Kastanienallee ist ein Einkaufszentrum, welches ca. 900 m vom Bewertungsobjekt entfernt ist.

Verkehrslage,
Entfernungen:

Das Objekt in der Wichmannsdorfer Straße 5 und 5a ist von der Kleinstadt Klütz kommend über die Klützer Straße (Landesstraße L 03) zu erreichen. Die größeren umliegenden Städte sind in einer Entfernung von ca.:

- Grevesmühlen	16,0 km
- Hanse- und Kreisstadt Wismar	25,0 km
- Hansestadt Lübeck	45,0 km
- Landeshauptstadt Schwerin	49,0 km

zu erreichen. Die Autobahn A 20 verläuft südlich von Grevesmühlen. Die Anschlussstelle Grevesmühlen ist in einer Entfernung von ca. 23,0 km erreichbar.

Wohn- bzw.
Geschäftslage:

Das zu bewertende Objekt im Ostseebad Boltenhagen besitzt eine bevorzugte bzw. sehr gute Wohnlage in einer landschaftlich reizvollen Gegend. In der unmittelbaren Nähe befinden sich die Grundschule von Boltenhagen sowie ein Einkaufszentrum in der Kastanienallee. Der Ortskern mit den Geschäften und Lokalen in der Ostseeallee und der Badestrand sind fußläufig vom Bewertungsobjekt zu erreichen.

Art der Bebauung und
Nutzung in der Straße:

In der unmittelbaren Umgebung sind die Grundstücke überwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern bebaut, welche für wohnbauliche Zwecke genutzt werden. Im Luftbild (siehe Anlagen 1/3 und 1/5) ist die Nutzung der Nachbargrundstücke zu erkennen.

Immissionen:

Vor Ort konnten keine Immissionen festgestellt werden.

Nutzung des
Grundstückes:

Das Grundstück eignet sich ausschließlich für wohnbauliche Zwecke. Der Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf Ost“ weist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet aus, sodass eine Nutzung der Doppelhaushälften als Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen nicht zulässig ist.

Gestalt und Form
des Grundstückes:

In der Flurkarte sind die Gestalt und die Form des Grundstückes (vgl. Anlage 1/4) ersichtlich. Das Grundstück ist überwiegend gleichmäßig geschnitten. Das Grundstück besitzt eine Straßenfrontlänge von ca. 26,0 m und eine mittlere Grundstückstiefe von ca. 47,0 m. Eine direkte und öffentliche Anbindung ist von der Wichmannsdorfer Straße vorhanden. Der Liegenschaftskarte s. Anlage 1/4 sind die genauen Abmessungen des Bewertungsobjektes (Flurstückes 31/3) zu entnehmen.

Beschaffenheit:

Das bebaute Grundstück ist in südwestliche Richtung leicht hängig und schließt höhengleich an den Straßenkörper der Wichmannsdorfer Straße an. Die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a liegt etwas tiefer als die Geländeoberfläche. Aufgrund des leicht hängigen Geländes sind auf dem Grundstück Böschungsmauern aus Natursteinen bzw. Betonwänden errichtet. Die zwei Doppelhaushälften werden von gepflasterten Terrassen umgeben. Die nicht befestigten Flächen des Grundstückes sind überwiegend als Grün- bzw. Rasenflächen gestaltet. Die Zuwegungen auf dem Grundstück sind mit Betonpflastersteinen bzw. Rasengittersteinen befestigt. Zur Straßenseite ist das Objekt mit einer gemauerten Sichtschutzwand eingefriedet.

Das Grundstück ist nach den Katasterunterlagen vermessen. Die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a wurde nach der Neuerrichtung und Veränderung des Grundrisses nicht eingemessen. Nach GeoVermG M-V besteht zur Fortführung des Liegenschaftskatasters eine Einmessungspflicht. Weitere Untersuchungen wie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Für das Bewertungsobjekt wird ein normal tragfähiger Boden unterstellt. Ein Altlastenverdacht besteht für das zu bewertende Grundstück nicht (s. Anlage 11).

Erschließungszustand

Straßenart und Straßen-
ausbau:

Das bebaute Grundstück liegt an einer Gemeindestraße, welche asphaltiert ist.

Anschlüsse und
Abwasserbeseitigung:

Auf dem Grundstück befinden sich die Anschlüsse für elektrischen Strom, Trinkwasser und Erdgas. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation mit Schmutzwasser angeschlossen. In den Anlagen 9/1-9/2 befinden sich die Bestandspläne des Zweckverbandes Grevesmühlen mit der Lage der Ver- und Entsorgungsanschlüsse auf dem Grundstück.

Grenzverhältnisse, nach-
barliche Gemeinsamkeiten:

Durch die Bebauung mit zwei Doppelhaushälften liegen Grenzbebauungen vor. Eine Grenzbebauung der baulichen Nebenanlage (Holzgeräteschuppen) liegt ebenfalls vor. Im hinteren Bereich des Grundstückes wurde mit den Eigentümern des Grundstückes im Mühlenblick 26-28 ein gemeinsamer Holzgeräteschuppen errichtet. Die im Holzschuppen eingezogene Trennwand verläuft nach Auskunft entsprechend der Grundstücksgrenze. Ein Überbau konnte nach den Katasterunterlagen nicht festgestellt werden. Die Lage der zwei Doppelhaushälften und des Nebengebäudes auf dem Grundstück und die Abstände zu den Nachbargrundstücken sind in der Liegenschaftskarte (Luftbild, s. Anlage 1/5) ersichtlich. Auf dem Grundstück (Flurstück 31/3) ist ein mit Rasengittersteinen befestigter Weg angelegt, welcher zu dem Grundstück im Mühlenblick 26-28 führt. Die Nutzung des Weges ist mündlich zwischen den Eigentümern der Grundstücke abgesprochen. Das in der Drainage anfallende Niederschlagswasser auf dem Bewertungsobjekt wird in eine Zisterne eingeleitet, welche sich auf dem Nachbargrundstück im Mühlenblick 26-28 befindet.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand
des Grundstückes:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 (2. Änderung) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Wichmannsdorf-Ost“. Der Bereich des Bewertungsobjektes wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,30 und einem Vollgeschoss ausgewiesen. Die Festsetzungen und Bauvorschriften sind der Satzung zu entnehmen. Die Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf-Ost“ befindet sich in der Anlage 10. Die textlichen Festsetzungen sind dem Ursprungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf-Ost“ zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und die Änderungen des B-Plans sind auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel einsehbar.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In der Abteilung II des Grundbuchs von Boltenhagen, Blatt 4539, sind eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht mit Nebenanlagen) für die E.ON Hanse AG und die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (AZ.: 30 K 1/2022) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befindet sich eine Eintragung. Der Grundbuchauszug ist vom 05. Januar 2022.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nicht bekannt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung (s. Anlage 4).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramtes derzeit in kein Bodenordnungs- bzw. Flurneuordnungsverfahren einbezogen. Die Baulichkeiten auf dem Grundstück stehen nicht unter Denkmalschutz.

Baugenehmigungen:

Vom Bauordnungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde unter dem Aktenzeichen 91972-09-09 am 01.02.2010 eine Baugenehmigung Sanierung und Wiederaufbau eines Wohnhauses mit Befreiungsantrag (Überschreitung der Baugrenze infolge der Wärmedämmung) für die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 erteilt. Gemäß § 63 (1) LBauO M-V wurde das Vorhaben von der Bauaufsichtsbehörde nach dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft. Eine Bauüberwachung seitens der Bauaufsichtsbehörde fand nicht statt.

Für die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a (Abriss und Wiederaufbau eines ehemaligen Stallgebäudes zur wohnlichen Nutzung) wurde nach Auskunft des Miteigentümers des Grundstückes und des ehemaligen Entwurfsverfassers des Objektes eine Bauanzeige nach § 62 der LBauO M-V mit den entsprechenden Bauvorlagen am 05.11.2010 bei der Gemeinde eingereicht. Bauliche Anlagen bedürfen nach § 62 der LBauO M-V keiner Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, wenn sie in einem Gebiet errichtet werden sollen, welches sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 des Baugesetzbuches befinden.

Das Vorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches muss gesichert sein.
Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen liegen seitens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde das Grundstück betreffend nicht vor. In dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung für die Baulichkeiten auf dem Grundstück

3.1 Gebäudebeschreibung für die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5

Art des Gebäudes:	eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden begehbar, nicht ausgebaut, nicht unterkellert
Sanierung und Wiederaufbau:	Kernsanierung im Zeitraum von 2010-2011, ursprüngliches Baujahr der Doppelhaushälfte schätzungsweise ca. 1930 bis ca. 1940
Bruttogrundfläche der Haushälfte:	ca. 8,40 m x ca. 9,40 m x 2 = <u>157,92 m²</u> rd.: <u>158,00 m²</u>
Wohnfläche der Haushälfte: (s. Wohnflächenberechnung in der Anlage 7/1)	ca. 98 m ²

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Bauunterlagen zu der Doppelhaushälfte (Baugenehmigung, Baubeschreibung, Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Wohnflächenberechnung und Bruttorauminhalt) wurden von der Bauaufsichtsbehörde ausgehändigt. Die Beschreibung und Bewertung der Doppelhaushälfte erfolgt zum Teil anhand der vorliegenden Bauunterlagen bzw. Informationen des Miteigentümers des Grundstückes. Weitere Unterlagen standen nicht zur Verfügung. Während des Ortstermins konnte nur eine Außenbesichtigung der Doppelhaushälfte erfolgen. Die augenscheinlich der Doppelhaushälfte zugeordnete Außenbereichsfläche wurde nicht betreten. Zur Innenausstattung der Doppelhaushälfte können nur Aussagen anhand der vorliegenden Unterlagen und Aussagen des Miteigentümers des Grundstückes getroffen werden. Baumängel und Bauschäden können nur insoweit beschrieben werden, wie sie augenscheinlich von außen erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente und Fußboden:	Streifenfundamente und Betonsohlplatte
Umfassungswände:	
Erdgeschoss:	ca. 11,5 cm Verblender, ca. 8,0 cm Dämmung, und ca. 40,0 cm Hintermauerwerk, laut Bauunterlagen
Dachgeschoss:	ca. 11,5 cm Verblender, ca. 8,0 cm Dämmung, und ca. 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk, laut Bauunterlagen
Innenwände:	tragende und nicht tragende Wände in Kalksandsteinmauerwerk, ca. 11,5 cm bzw. 17,5 cm, laut Bauunterlagen
Schornstein:	einzügiger Fertigkamin, laut Grundriss
Geschossdecke:	neue Holzbalkendecke aus Konstruktionsvollholz, Trittschalldämmung und schwimmender Estrich
Fußböden:	Bodenfliesen im Erd- und Dachgeschoss
Treppen:	
Geschosstreppe:	halbgewendelte Tragbolzentreppe mit Granitstufen
Spitzboden:	Einschubtreppe
Innenwandflächen:	im Erd- und Dachgeschoss Strukturputz, Bäder vermutlich teilweise gefliest
Deckenflächen:	nicht bekannt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und liegende Dachfester im Dachgeschoss
Außen- und Terrassentüren:	Holz mit Isolierverglasung

Innentüren:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	vermutlich übliche und zeitgemäße Ausstattung mit Steckdosen, E- Leitungen unter Putz bzw. hinter der Verkleidung
Sanitäre Installation:	im Erdgeschoss laut Grundriss ein Duschbad mit hängendem WC und ein Waschbecken, im Dachgeschoss laut Grundriss ein Bad mit Badewanne, Dusche, hängendem WC und Waschbecken
Küchenausstattung:	laut Erdgeschossgrundriss Einbauküche, vermutlich aus dem Jahr der Sanierung des Gebäudes
Heizung:	laut Auskunft Gasbrennwerttherme und Warmwasseraufbereiter in der hinteren Doppelhaushälfte, im Erd- und Dachgeschoss Plattenheizkörper, in den Bädern Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	über die Gasheizung
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Außenansicht:	genarbttes Verblendmauerwerk
Dachform:	Krüppelwalmdach, Neigung ca. 43°
Dachkonstruktion:	neuer Pfettendachstuhl aus Konstruktionsvollholz
Dacheindeckung:	Tondachziegel, Biberschwanzeindeckung
Dachrinnen und Regenfallrohre:	Kupfer
Besondere Bauteile:	Gaube zur Straßenseite

Zustand

Grundrissgestaltung und Raumaufteilung: In der Anlagen 8/4-8/5 befinden sich die Grundrisse der Doppelhaushälfte (Erd- und Dachgeschossgrundriss)

Belichtung und Besonnung:	vermutlich gute Belichtung und Besonnung
Wirtschaftliche Wertminderung:	Baumängel und Bauschäden waren von außen augenscheinlich nicht sichtbar
Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz:	Schallschutz und Wärmedämmung entsprechend den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Vorschriften wird unterstellt

Allgemeinzustand

Die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem guten baulichen Zustand. Bauschäden und Baumängel waren von außen augenscheinlich nicht erkennbar. Aufgrund der Außenbesichtigung können zum baulichen Zustand und zum Zustand der Ausstattung der Doppelhaushälfte keine weiteren Aussagen getroffen werden. Für die Doppelhaushälfte liegt kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen.

3.2 Gebäudebeschreibung für die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a

Art des Gebäudes:	eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	im Zeitraum von 2012-2013
Bruttogrundfläche der Haushälfte:	ca. 5,33 m x ca. 8,10 m x 2 + ca. 3,42 m x ca. 8,10 m + ca. 6,10 m x ca. 1,75 m = <u>124,72 m²</u> rd.: <u>125,00 m²</u>
Wohnfläche der Haushälfte: (s. Wohnflächenberechnung in der Anlage 7/2)	ca. 97 m ²

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Bauunterlagen zu der Doppelhaushälfte (Berechnung der Wohnfläche, Berechnung des Bruttorauminhaltes, Grundrisse, Ansichten und Schnitt) wurden von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde für das Objekt in der Wichmannsdorfer Straße 5a zur Verfügung gestellt. Weitere Bauvorlagen wurden nicht eingesehen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende und chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Sämtliche Räume der Doppelhaushälfte konnten während des Ortstermins besichtigt werden.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente und Fußboden:	Streifenfundamente und bewehrte Betonsohlplatte
Umfassungswände:	
Erd- und Dachgeschoss:	ca. 17,5 cm Kalksandstein und ca. 12,0 cm Jackodur-Dämmung, Armierungsgewebe und Putz
Innenwände:	überwiegend Kalksandsteinmauerwerk
Schornstein:	einzügiger Fertiggamin
Geschossdecke:	Holzbalkendecke, ca. 24,0 cm Holzbalken, ca. 6,0 cm Trittschalldämmung und ca. 6,0 cm Zementestrich
Fußböden:	einheitliche Bodenfliesen im Erd- und Dachgeschoss
Treppe:	viertelgewendelte und gestrichene Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen
Innenwandflächen:	
Erdgeschoss:	Wandflächen glatt verputzt und weiß gestrichen, im Küchenbereich Fliesenspiegel, im Duschbereich im Bad gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen
Dachgeschoss:	Wandflächen glatt verputzt bzw. Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet und gestrichen, Duschbereich gefliest, Teilbereiche im Bad gefliest, ansonsten überwiegend verputzt und gestrichen
Deckenflächen:	
Erdgeschoss:	sichtbare Holzbalken, dazwischen Gipskartonplatten, verspachtelt und gestrichen
Dachgeschoss :	mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt und gestrichen

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach), liegende Dachfenster im Dachgeschoss
Außentür:	Holztür mit Isolierverglasung (zweifach)
Innentüren:	überwiegend gestrichene Vollholztüren mit Zarge
Elektroinstallation:	übliche Ausstattung mit Steckdosen, E- Leitungen unter Putz bzw. hinter der Ver- kleidung
Sanitäre Installation:	
Erdgeschoss:	hängendes WC, Waschtisch, Sauna und Dusche, Duschbereich mit Glasbausteinen abgetrennt, Bodenbelag der ebenerdigen Dusche aus Kieselsteinen, Badheizkörper
Dachgeschoss:	eine eingeflieste Badewanne, Ablagen der Bade- wanne teilweise mit Granitplatten verkleidet, ein hängendes WC, ein Waschtisch und eine begehbbare Dusche, Bodenbelag der eben- erdigen Dusche aus Kieselsteinen
Küchenausstattung:	Einbauküche aus dem Jahr 2013
Heizung:	Gasbrennwerttherme von der Firma Viessmann (Typ Vitodens 200) und Warmwasser- speicher von der Firma Viessmann, in den Räumen überwiegend weiß lackierte Plattenheizkörper, Fußbodenheizung in den Bädern
Warmwasserversorgung:	über die Gasheizung
Besondere Einrichtungen:	keine
Außenansicht:	Glattputz mit Fassadenanstrich
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	Tondachziegel, Biberschwanzeindeckung

Dachrinnen und Regenfallrohre:	Kupfer
Besondere Bauteile:	Gaube zur Südwestseite und überdachter Eingangsbereich

Zustand

Grundrissgestaltung und Raumaufteilung:	In den Anlagen 8/8-8/9 befinden sich die Grundrisse der Doppelhaushälfte. Die Grundrisse entsprechen bis auf kleinere Abweichungen im Zuschnitt der Bäder und der Anordnung Sanitärobjekte den Örtlichkeiten.
Belichtung und Besonnung:	ausreichende Belichtung und Besonnung
Wirtschaftliche Wertminderung:	Baumängel und Bauschäden waren augenscheinlich nicht sichtbar
Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz:	Schallschutz und Wärmedämmung entsprechend den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Vorschriften wird unterstellt

Allgemeinzustand

Die Doppelhaushälfte befindet sich entsprechend des Baujahres in einem guten und gepflegten baulichen Zustand. Bauschäden und Baumängel waren augenscheinlich nicht erkennbar. Im Jahr 2015 ereignete sich durch ein Starkregenereignis ein Wasserschaden. Im Erdgeschoss ist aufgrund der tieferen Lage des Objektes und der fehlenden Drainage Niederschlagswasser eingedrungen. Im Sockelbereich der Innenwandflächen ist der ehemalige Wasserschaden augenscheinlich teilweise sichtbar. Nachträglich wurde nach Auskunft des Miteigentümers eine Drainage verlegt. Für die Doppelhaushälfte liegt kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen.

Außenanlagen und bauliche Nebenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektro, Schmutzwasser und Erdgas) sind vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz angeschlossen. Zum Ausgleich von Höhendifferenzen wurden auf dem Grundstück Böschungsmauern aus Beton bzw. Natursteinen errichtet. Die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 besitzt eine relativ große und ebenerdige Terrasse aus Pflasterklinkern. Am Giebel der Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a ist eine ebenerdige Terrasse aus Betonpflaster angelegt und durch eine Böschungsmauer umfasst. Ein Teilbereich der Terrasse ist überdacht. Auf dem Grundstück sind Zuwegungen aus Rasengittersteinen bzw. Betonpflaster angelegt. Die Freifläche zur Straßenseite ist mit einer gemauerten Sichtschutzwand eingefriedet.

Straßenseitig sind mit Kieselsteinen befestigte PKW-Stellplätze auf dem Grundstück angelegt. Die Freiflächen auf dem Grundstück sind überwiegend als Rasenflächen gestaltet. Die Außenanlagengestaltung ist abgeschlossen. Im hinteren Bereich des Grundstückes befindet sich ein Holzgeräteschuppen mit den Abmessungen von ca. 4,5 m x ca. 3,5 m.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 Absatz 1 ImmoWertV 21 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die ImmoWertV 21 schreibt nicht vor, welches dieser Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist. Der § 6 Absatz 1 Satz 2 weist darauf hin, dass die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens abhängig von der Art Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen ist.

Die Bodenwertermittlung sollte in der Regel mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21 erfolgen. Nach § 26 Absatz 2 kann bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Grundstück handelt, welches mit zwei Doppelhaushälften in einem allgemeinen Wohngebiet bebaut ist, (wovon zuletzt eine vermietet und eine selbst genutzt wurde) kann der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren oder dem Ertragswertverfahren abgeleitet werden. Der Verkehrswert wird für das Objekt aus der Mittelbildung der beiden angewandten Wertermittlungsverfahren abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewandt werden, da keine geeigneten Vergleichskauffälle für Weiterverkäufe von vergleichbaren Objekten in der Lage und mit den Zustandsmerkmalen des Bewertungsobjektes vorliegen.

4.2 Bodenbewertung

Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können nach ImmoWertV 21 geeignete Bodenrichtwerte für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen definiert. Daraus ergibt sich, dass die Bodenrichtwerte sich nur auf gebietstypische Zustandsmerkmale beziehen. Bei der Ermittlung des Bodenwerts im einzelnen Fall sind die besonderen preisbestimmenden Umstände noch durch Zu- oder Abschläge nach § 9 ImmoWertV 21 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Das mit zwei Doppelhaushälften bebaute Grundstück befindet sich nach der Bodenrichtwertkarte 2022 in der Bodenrichtwertzone O 145. Für die Bodenrichtwertzone wird für erschließungsbeitragsfreies Bauland ein Bodenrichtwert von 300,00 €/m² ausgewiesen.

- Bodenwert (beitragsfrei nach BauGB) 300,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück wird mit einer mittleren Größe von ca. 1.000 m² und einer Grundstückstiefe von ca. 40 m angegeben. Als Nutzungsart wird allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise ausgewiesen (s. Anlage 6).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Grundstücke, erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB, für die Erschließungsbeiträge nach Angaben des Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB noch erhoben werden können.

Entwicklung der Bodenwerte in der Gemarkung Wichmannsdorf (Richtwertzone O 145)

Stichtag 31.12.2000	95,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2011	100,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2001	96,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2012	105,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2002	96,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2013	110,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2003	96,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2014	115,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2004	96,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2015	130,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2005	96,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2016	145,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2006	95,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2017	165,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2007	95,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2018	185,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2008	95,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2019	205,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2009	100,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2020	240,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2010	100,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2021	300,00 €/m ²

Bodenbewertung für die Gebäude- und Freifläche des Flurstückes 31/3

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land in der Lage des Bodenrichtwertgrundstückes 300,00 €/m²

im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge u. ä. + 0,00 €/m²

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes freies baureifes Land **300,00 €/m²**

Zu- und Abschläge zur Anpassung an :

- allgemeine Wertverhältnisse (s. § 7 Abs. 1 ImmoWertV) ± 0,00 %
(Die konjunkturelle Entwicklung ist im aktuellen Bodenrichtwert (Stichtag 31.12.2021) berücksichtigt.)

- die Lage (s. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) ± 0,00 %
(vergleichbare Lage in der Ortschaft)

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung ± 0,00 %
(s. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)
(vergleichbare Nutzungsmöglichkeit wie in der Umgebung)

- die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV)
Anpassung der Grundstücksgröße mit Hilfe von Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten
Bodenrichtwertgrundstück: 1.000 m²
Gebäude- und Freifläche: 1.113 m² ± 0,00 %
(s. Grundstücksmarktbericht 2022 S. 58, Flächenanpassung an das Richtwertgrundstück für das Bodenpreisindexgebiet Ostseeregion, keine wesentliche Abhängigkeit von der Größe feststellbar)

- die Beschaffenheit (s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV) - 5,00 %
(leicht hängiges Grundstück und tieferliegende bebaute Teilfläche Dorfstraße 5a, pauschaler Abschlag von 5%)

Abschläge gesamt - 5,00 %

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land in der Lage des Bewertungsobjektes
300,00 €/m² x 0,95 = 285,00 €/m² **285,00 €/m²**

Für das zu bewertende Grundstück ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 1.113 m² und einem Bodenwert in Höhe von 285,00 €/m² ein Wert von 317.205,00 €, rund 317.000,00 €.

4.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21)**4.3.1 Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 4 der ImmoWertV**

1	2	3	4	5
Außenwände (23 %)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.) Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach (15 %)				
Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindel, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard
Fenster- und Außentüren (11 %)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden, (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, extra Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (11 %)				
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandvertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

1	2	3	4	5
Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden (5 %)				
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (9 %)				
einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung (9 %)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-Außenwand-, thermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung (6 %)				
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank, (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system

Tab. 3-1: Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß der NHK 2010

4.3.2 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die zwei Doppelhaushälften

Ermittlung des Gebäudestandards für das Objekt in der Wichmannsdorfer Straße 5

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,00	
Dach	15,0 %			0,50	0,50	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,00		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,00		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,00		
Fußböden	5,0 %			1,00		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,00		
Heizung	9,0 %			0,75	0,25	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,00		
Ingesamt	100,0 %			67,25	32,75	

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für das Objekt in der Wichmannsdorfer Straße 5

Außenwände	
Standardstufe 4	laut Bauunterlagen zweischaliges Mauerwerk, Hintermauerwerk, Dämmung und Verblender
Dach	
Standardstufe 3 bis 4	Biberschwanzeindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach)
Innenwände und Türen	
Standardstufe 3	vermutlich überwiegend massive Innenwände aus Kalksandsteinen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	neue Holzbalkendecke aus Konstruktionsvollholz, Trittschalldämmung und Estrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Bodenfliesen im Erd- und Dachgeschoss
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	laut Bauzeichnungen ein Duschbad im Erdgeschoss und ein Bad im Dachgeschoss
Heizung	
Standardstufe 3 bis 4	Brennwerttherme und Warmwasseraufbereiter im Gebäude in der Wichmannsdorfer Straße 5a, Plattenheizkörper in den Wohnräumen, Fußbodenheizung in den Bädern, Kamin im Erdgeschoss
Sonstige technische Einrichtungen	
Standardstufe 3	vermutlich zeitgemäße bzw. übliche Elektroanlage

Berücksichtigung der standardbezogenen NHK 2010 für die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 (nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 inkl. USt. und 17 % Baunebenkosten in (€/m ² BGF)	relativer Gebäudestandardanteil in (%)	relativer NHK 2010-Anteil in (€/m ² BGF)
1	790,00	0,00	0,00
2	875,00	0,00	0,00
3	1.005,00	67,25	675,86
4	1.215,00	32,75	397,91
5	1.515,00	0,00	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 1.073,77 €/m ² BGF, rd. 1.074,00 €/m ² BGF Standard = 3,3			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren für das Objekt in der Wichmannsdorfer Straße 5

standardbezogene NHK 2010		1.074,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Doppelhaushälfte	x	0,94
• Bruttogrundfläche bezogen auf 210 m ²	x	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.009,56 €/m ² BGF
		<u>rd.: 1.010,00 €/m² BGF</u>

Ermittlung des Gebäudestandards für das Objekt in der Wichmannsdorfer Straße 5a

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,00		
Dach	15,0 %			0,50	0,50	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,00		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,00		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,00		
Fußböden	5,0 %			1,00		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,50	0,50	
Heizung	9,0 %			0,75	0,25	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,00		
Insgesamt	100,0 %			85,75	14,25	

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für das Objekt in der Wichmannsdorfer Straße 5a

Außenwände	
Standardstufe 3	Kalksandsteinmauerwerk mit Dämmung und Putz
Dach	
Standardstufe 3 bis 4	Biberschwanzeindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach)
Innenwände und Türen	
Standardstufe 3	überwiegend massive Innenwände aus Kalksandsteinen, gestrichene Vollholztüren
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Holzbalkendecke aus Konstruktionsvollholz, Trittschalldämmung und Estrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Bodenfliesen im Erd- und Dachgeschoss
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 bis 4	ein Duschbad im Erdgeschoss mit Sauna und ein Bad im Dachgeschoss
Heizung	
Standardstufe 3 bis 4	Brennwerttherme und Warmwasseraufbereiter im Hauswirtschaftsraum, Plattenheizkörper in den Wohnräumen, Fußbodenheizung in den Bädern, Kaminanschluss im Wohnbereich im Erdgeschoss
Sonstige technische Einrichtungen	
Standardstufe 3	zeitgemäße bzw. übliche Elektroanlage

Berücksichtigung der standardbezogenen NHK 2010 für die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a (nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, ca. Hälfte der Grundfläche eingeschossig)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 inkl. USt. und 17 % Baunebenkosten in (€/m ² BGF)	relativer Gebäudestandardanteil in (%)	relativer NHK 2010-Anteil in (€/m ² BGF)
1	855,00	0,00	0,00
2	950,00	0,00	0,00
3	1.090,00	85,75	934,68
4	1.320,00	14,25	188,10
5	1.645,00	0,00	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 1.122,78 €/m ² BGF, rd. 1.123,00 €/m ² BGF Standard = 3,1			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren für das Objekt in der Wichmannsdorfer Straße 5a

standardbezogene NHK 2010		1.123,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Doppelhaushälfte	x	0,94
• Bruttogrundfläche bezogen auf 195 m ²	x	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.055,63 €/m ² BGF
	rd.:	<u>1.056,00 €/m² BGF</u>

4.3.4 Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für die zwei Doppelhaushälften

Die Anlage 1 der ImmoWertV enthält Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden sind. Für frei-stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser ist eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz zu bringen. Die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 wurde im Zeitraum von 2010 bis 2011 kernsaniert.

Jahr des Wertermittlungsstichtages:	2022
ursprüngliches Alter: (geht nicht in die Berechnung ein)	ca. 1930 bis 1940
Entkernung und Erneuerung:	ca. 2011
übliche Gesamtnutzungsdauer für das Objekt:	80 Jahre
fiktives Baujahr: 2011 - (10 % von 80 Jahren)	= 2003

Der Prozentsatz von 10 % wurde in Ansatz gebracht, da die Fundamente und teilweise die Umfassungswände (Hintermauerwerk) erhalten worden sind (s. Anlage 2 der ImmoWertV). Für die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 wird eine Restnutzungsdauer von 61 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a wurde im Zeitraum von 2012 bis 2013 neu errichtet (Abriss und Wiederaufbau eines ehemaligen Stallgebäudes zur wohnlichen Nutzung). Für die Doppelhaushälfte wird ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Aufgrund der Fertigstellung des Gebäudes im Jahr 2013 ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 71 Jahren.

4.3.5 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 153,3 (2010 = 100)

Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen	m ² Bruttogrundfläche	Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		Herstellungskosten Sp. 2 x Sp. 4	Wertminderung wegen Alters			Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag Sp. 5 x Sp. 8 €
		2010 € je m ³ bzw. m ²	am Wertermittlungsstichtag Sp. 3 x BPI		Gesamt- nutzungsdauer Jahre	Rest- nutzungsdauer Jahre	(Wertmin- derung) Zeitwert- faktor (lineare Ab- schreibung)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Vordergebäude	158,00	1.010,00	1.548,33	244.636,14	80	61	0,76	185.923,47
Dachgaube (pauschaler Zeitwert)								10.000,00
Hintergebäude	125,00	1.056,00	1.618,85	202.356,00	80	71	0,89	180.096,84
Dachgaube (pauschaler Zeitwert)								12.000,00
Eingangüberdachung (pauschaler Zeitwert)								4.000,00
			Summe der Herstellungswerte:					392.020,31

Gebäudesachwert der Baulichkeiten
insgesamt (einschließlich Baunebenkosten) 392.020,31 €

Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten) + 23.500,00 €
(Ver- und Entsorgungsleitungen, Befestigungen, Einfriedungen und Umfassungen, Terrassen, Überdachung und Geräteschuppen, ca. 6,0 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen)

Sachwert der Baulichkeiten und der Außenanlagen
(einschließlich Baunebenkosten) 415.520,31 €

Bodenwert des Grundstückes (s. Seite 16) + 317.000,00 €

vorläufiger Sachwert 732.520,31 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x 1,09

(Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Nordwestmecklenburg, beschlossen am 24.03.2022, werden auf der Seite 47 örtliche Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit einem Bodenwertniveau von 100,00 €/m² bis 390,00 €/m² ausgewiesen. Die Regressionsgleichung lautet: $k = -0,546 \ln(x) + 8,2708$)

- Modellbeschreibung:
- NHK 2010 gemäß SW-RL für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, keine Gebäudebaujahrsklassen; ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten
 - BGF; gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL
 - BPI; Neubau von Wohngebäuden
 - Alterswertminderung linear
 - GND in Anlehnung an Anl. 3 SW-RL
 - Außenanlagen 2% bis 4%
 - Kaufpreise aus dem Jahr 2021

Aus der Regressionsgleichung würde sich ein Sachwertfaktor von 0,90 für das Gesamtobjekt ergeben. Die beiden Doppelhaushälften mit den zugehörigen Teilflächen können wie zur Zeit separat genutzt werden. Unter einem Ansatz des hälftigen vorläufigen Sachwertes würde sich ein Sachwertfaktor von 1,28 ergeben.

Eine Teilung des Grundstückes in zwei selbstständig nutzbare Grundstücke bzw. eine Teilung des Objektes nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wäre auch denkbar. Im Ansatz des Sachwertfaktors für das Objekt werden beide zukünftigen Nutzungsvarianten des Grundstückes berücksichtigt. Für das Objekt wird ein Sachwertfaktor von 1,09 in Ansatz gebracht.

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks 798.447,13 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Kleinere Mängel sind hinreichend in der Alterswertminderung berücksichtigt, sodass nach dem äußeren Eindruck der Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 und der Innen- und Außenbesichtigung der Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a keine weiteren Abschläge vorgenommen werden. - 0,00 €
- Berücksichtigung der zukünftigen Kosten für die Gebäudeeinmessung der der Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a (geschätzte Kosten ca. 1.200,00 €) - 1.200,00 €
(Bauliche Anlagen sind nach der Fertigstellung von einer zugelassenen Vermessungsstelle zur Fortführung des Liegenschaftskatasters einzumessen.)

marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks 797.247,13 €

Sachwert des bebauten Grundstückes rund 797.000,00 €

Aus dem ermittelten Sachwert in Höhe von 797.000,00 € ergibt sich bei einer vorhandenen Wohnfläche von insgesamt ca. 195 m² ein Quadratmeterpreis von rund 4.100,00 €.

4.4 Allgemeines Ertragswertverfahren (gemäß § 28 ImmoWertV)

4.4.1 Erzielbare Mieten im Landkreis

Für das Gemeindegebiet bzw. für die umliegenden Gemeinden liegt kein Mietspiegel vor. In dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Nordwestmecklenburg auf der Seite 50 wird eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der ortsüblichen Nettokaltmiete dargestellt. Bei einem Bodenwertniveau von 250,00 €/m² bis 350,00 €/m² werden nachhaltig erzielbare Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in einer Spanne von 7,90 €/m² bis 8,10 €/m² ausgewiesen. Auf eine Differenzierung des Baujahrs der Objekte, der Ausstattung, der Größe und dem Modernisierungszustand wird in der Auswertung auf der Seite 50 im Grundstücksmarktbericht nicht eingegangen. Für PKW- Stellplätze werden monatliche Mieten in einer Spanne von 25,00 € bis 40,00 € im Marktbericht angegeben.

In der Ertragswertermittlung wird für das Vorderhaus mit einer Wohnfläche von ca. 98 m² eine monatliche fiktive Miete in Höhe von 790,00 € und für das Hinterhaus mit einer Wohnfläche von ca. 97 m² eine monatliche fiktive Miete in Höhe von 780,00 € inklusive Nutzung des Grundstückes unterstellt. Daraus ergeben sich für die beiden Doppelhaushälften Quadratmetermieten von rund 8,00 €. In der Ertragswertermittlung werden vier PKW-Stellplätze mit je einer monatlichen Miete von 30,00 € berücksichtigt.

4.4.2 Ermittlung der Wohnflächen

In den Bauunterlagen (s. Wohnflächenberechnungen in den Anlagen 7/1-7/2) wird für die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 eine Gesamtwohnfläche von ca. 98 m² und für die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a eine Gesamtwohnfläche von ca. 97 m² ausgewiesen. Die ausgewiesene Wohnfläche für die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 weicht etwas von den Darstellungen in den vorliegenden Grundrissen ab. Aufgrund der Außenbesichtigung konnte eine Überprüfung der Wohnfläche nicht erfolgen.

4.4.3 Liegenschaftszinssätze im Landkreis

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Nordwestmecklenburg werden auf der Seite 51 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in einer Spanne von 2,0 % bis 4,3 % ausgewiesen. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz wird mit 2,7 % angegeben. Für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,8 % bis 4,6 % und im Durchschnitt mit 2,7 % ausgewiesen. Vom Immobilienverband IVD Bundesverband Stand Januar 2022 werden Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in einer Spanne von 1,0 % bis 4,0 % empfohlen (mittlere Spanne der Gesamtnutzungsdauer 60-80 Jahre, mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten 18-30%). Für das Bewertungsobjekt wird in der Ostseelage und mit den Zustandsmerkmalen des Objektes mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % gerechnet.

4.4.4 Bewirtschaftungskosten

Die üblichen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis werden nach der Anlage 3 Nr. 1.2 ImmoWertV21 in Ansatz gebracht. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgte mit folgenden Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten 299 €/jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Instandhaltungskosten 12,00 €/m² Wohnfläche und Mietausfallwagnis 2%, s. Grundstücksmarktbericht 2022, Seite 49).

4.4.5 Ertragswertermittlung für das Grundstück in der Wichmannsdorfer Straße 5-5a

Mieteinheiten	Wohnfläche in m ²	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Objekt in der Wichmannsdorfer Str. 5	ca. 98,0	ca. 8,00	790,00	9.480,00
Objekt in der Wichmannsdorfer Str. 5a	ca. 97,0	ca. 8,00	780,00	9.360,00
4 PKW-Stellplätze			120,00	1.440,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)

20.280,00 €

Jährliche Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	.	3.510,00 €
s. Anlage 3 der ImmoWertV		
Instandhaltungskosten: ca. 195 m ² WFL x ca. 12,00 €/m ² (Wohngebäude)	=	2.340,00 €
Instandhaltungskosten: jährlich 14 € je Außenstellplatz (Außenstellplätze)	ca.	56,00 €
Verwaltungskosten: jährlich 299 € je Wohngebäude	ca.	598,00 €
Verwaltungskosten: jährlich 28 € je Außenstellplatz (Außenstellplätze)	ca.	112,00 €
Mietausfallwagnis: 20.280,00 € x ca. 2,0%	=	405,60 €
	=	<u>3.511,60 €</u>
	rd.:	<u>3.510,00 €</u>

Jährlicher Reinertrag	=	16.770,00 €
------------------------------	---	--------------------

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwerts, der den Erträgen zuzuordnen ist) (1,5 % von 317.000 €); (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	.	4.755,00 €
---	---	------------

Ertrag der baulichen Anlage	=	12.015,00 €
------------------------------------	---	--------------------

Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) p= 1,5 % Liegenschaftszinssatz n= 69 Jahre geschätzte Restnutzungsdauer im Mittel, Ermittlung anhand der Erträge	x	42,80
---	---	-------

Ertragswert der baulichen Anlage	=	514.242,00 €
---	---	---------------------

Bodenwert des Grundstückes	+	317.000,00 €
-----------------------------------	---	---------------------

Vorläufiger Ertragswert	=	831.242,00 €
--------------------------------	---	---------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Sachwertverfahren Seite 24)	-	1.200,00 €
--	---	------------

Ertragswert des Grundstückes	=	829.186,00 €
-------------------------------------	---	---------------------

Ertragswert des Grundstückes rund		830.042,00 €
--	--	---------------------

5. Wertminderung durch das Gasleitungsrecht mit Nebenanlagen auf dem Grundstück (Recht in der Abteilung II Nr. 4 des Grundbuchblattes 4539)

Abteilung II Nr. 4 (Gasleitungsrecht mit Nebenanlagen auf dem Flurstück 31/3)

„Die E.ON Hanse AG ist berechtigt, in einem Flurstücksstreifen (Schutzstreifen) von 4,0 m Breite eine **Gasleitung** mit den dazugehörigen Nebenanlagen zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten sowie den Schutzstreifen zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung mit Anlagen jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen.

Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung mit Anlagen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung mit Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

Im Lageplan (s. Anlage 12) ist der Verlauf der Leitung auf dem Flurstück 31/3 gekennzeichnet. Als Schutzstreifen wird eine Breite von 4,0 m in der Bewilligung angegeben. Die Erdgasleitung hat auf dem Flurstück 31/3 entlang des mit Rasengittersteinen befestigten Weges in Richtung Mühlenblick 26-28 eine Länge von ca. 49 m. Dieses Recht bezieht sich auf eine Teilfläche von ca. 196 m². Die Wertminderung des Grundstückes durch das Leitungsrecht wird in Anlehnung an die angegebenen Prozentsätze in der Fachliteratur mit 10 % der belasteten Fläche geschätzt. Daraus ergibt sich eine Wertminderung des belasteten Grundstückes durch das Recht:

ca. 196 m² x 285,00 €/m² x 10% = 5.586,00 € **rd. 5.600,00 €**

Die Belastung des Grundstückes durch das Gasleitungsrecht mit Nebenanlagen wird mit rund 5.600,00 € geschätzt.

6. Verkehrswert

Im Baugesetzbuch wird im § 194 der Verkehrswert (Marktwert) definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Zusammenstellung der ermittelten Werte

Sachwert:	797.000,00 €
Ertragswert:	830.000,00 €

Begründung des Verkehrswerts

Die beiden angewandten Wertermittlungsverfahren werden für das Objekt als gleichwertig angesehen. Das mit zwei Doppelhaushälften bebaute Grundstück eignet sich für die Vermietung und ebenfalls für die Eigennutzung und teilweise Vermietung.

Der Verkehrswert des Grundstückes in der Wichmannsdorfer Straße 5 und 5a in 23946 Ostseebad Boltenhagen OT Wichmannsdorf wird aus der Mittelbildung der beiden angewandten Wertermittlungsverfahren ermittelt. Aus dem Sach- und Ertragswertverfahren ergibt sich ein Mittelwert von 813.500,00 €, rund 814.000,00 €.

Da eine Innenbesichtigung der Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5 nicht erfolgen konnte, wird gemäß den Gepflogenheiten im Grundstücksverkehr vom ermittelten Wert ein Risikoabschlag berücksichtigt. Aufgrund des sanierten Zustandes der Doppelhaushälfte und der Einsehbarkeit des Objektes wird in diesem Fall ein Risikoabschlag in Höhe von 2,5 % vom Mittelwert aus dem Sach- und Ertragswertverfahren in Ansatz gebracht, sodass sich ein unbelasteter Verkehrswert von 793.650,00 €, rund 790.000,00 € ergibt.

Verkehrswert (unbelastet): 790.000,00 €
(in Worten: siebenhundertneunzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag, dem 04.04.2022

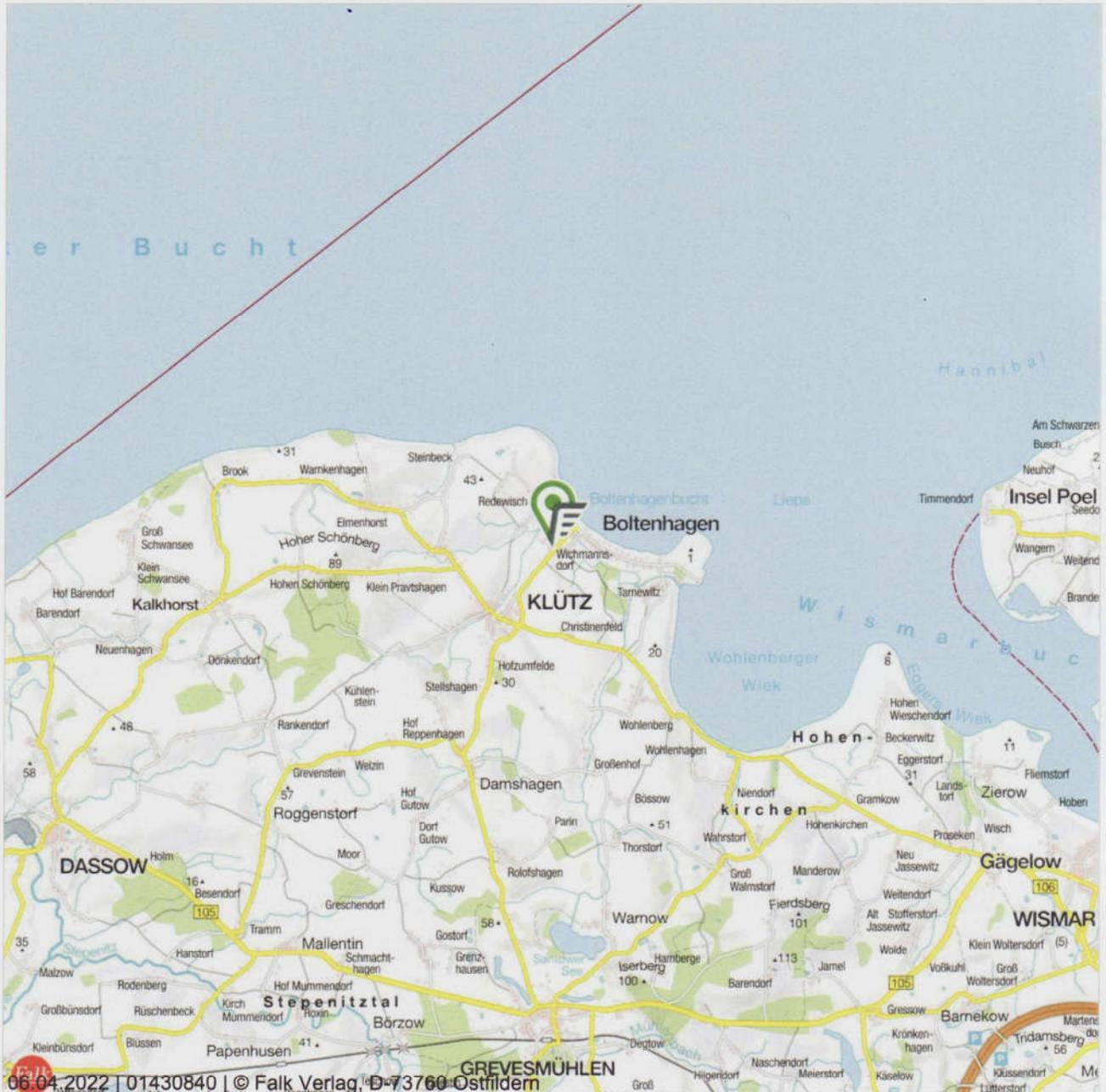
Wismar, den 20.05.2022

Dipl.- Ing. Karsten Wiegand

Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 28 Seiten und 12 Anlagen und wurde zum Zweck der Zwangsversteigerung des Grundstückes erstellt. Das Gutachten wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Dem Auftraggeber ist es gestattet, das Verkehrswertgutachten oder Abschriften während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner und Interessenten) weiter zu geben. Dem Auftraggeber ist es auch gestattet, das Gutachten oder Auszüge aus dem Gutachten während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien zu veröffentlichen und zum Download bzw. zum Ausdruck bereit zu stellen. Eine Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens durch Dritte für einen anderen Zweck ist nicht gestattet. Die in dem Gutachten verwendeten Karten sind lizenziert.

Übersichtskarte MairDumont

23946 Ostseebad Boltenhagen, Wichmannsdorfer Str. 5



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

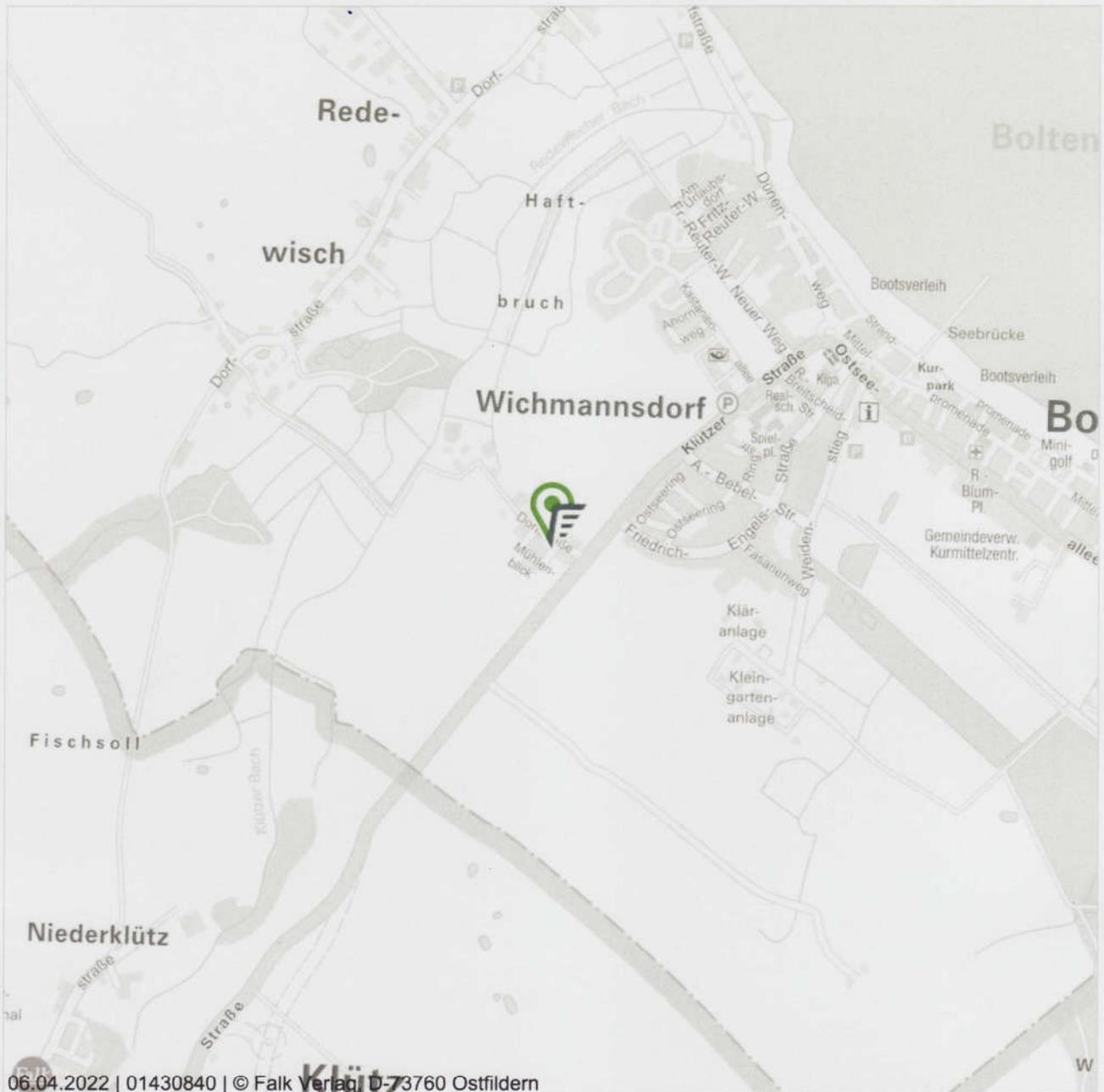
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



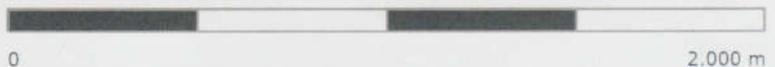
Regionalkarte (s/w) MairDumont

23946 Ostseebad Boltenhagen, Wichmannsdorfer Str. 5



06.04.2022 | 01430840 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2022



Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

23946 Ostseebad Boltenhagen, Wichmannsdorfer Str. 5



06.04.2022 | 01430840 | © GeoBasis-DE/M-V 2017

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:500

Erstellt am 22.03.2022

Gemarkung: Wichmannsdorf (13 0145)
Flur: 1
Flurstück: 31/3

Gemeinde: Boltenhagen, Ostseebad (13 0 74 010)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Wichmannsdorfer Straße 5, 5a



MV1695
0 5 10 15 Meter
Maßstab 1:500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:500

Erstellt am 07.04.2022

Gemarkung: Wichmannsdorf (13 0145)
Flur: 1
Flurstück: 31/3

Gemeinde: Boltenhagen, Ostseebad (13 0 74 010)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Wichmannsdorfer Straße 5, 5a



MV1695
0 5 10 15 Meter
Maßstab 1:500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



Bild 1 und Bild 2: Blick von der Straße auf die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5





Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Sicht auf die PKW-Stellplätze



Bild 5: Blick auf den Giebel der Doppelhaushälfte



Bild 6: Sicht auf die Außenanlagengestaltung der vorderen Doppelhaushälfte



Bild 7: Blick auf den Giebel und die Rückfront der Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5



Bild 8: Sicht auf die Rückfront und die Terrasse



Bild 9: Blick auf die Zuwegungen auf dem Grundstück



Bild 10: Sicht auf die Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a



Bild 11: Giebel und Rückfront der Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a



Bild 12: Rückfront der Doppelhaushälfte



Bild 13 und Bild 14: Sicht auf die Terrasse der Doppelhaushälfte in der Wichmannsdorfer Straße 5a





Bild 15: Blick auf den Geräteschuppen



Bild 16: Sicht auf die beiden Doppelhaushälften auf dem Grundstück

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2939)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 2021, 1802)

Literatur

- Grundstücksmarktberichte des Landkreises Nordwestmecklenburg
- Kleiber
ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen Band 1 bis Band 4
Stand Februar 2022 (inkl. 140. Ergänzungslieferung)
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar Band 5 bis Band 16
Stand April 2022 (inkl. 69. Ergänzungslieferung)
- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
2010, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln, 6. Auflage
- Kleiber/Tillmann
Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts
2008, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, 1. Auflage
- Gerady/Möckel/Troff
Praxis der Grundstücksbewertung,
Olzog Verlag GmbH, München
- Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Bewertung: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert"
- Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis "immobilien & bewerten"



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

Diese Auskunft wurde Ihnen erteilt von
Zimmer 2.207 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon **Fax**
E-Mail @nordwestmecklenburg.de

Herrn
Karsten Wiegand
Poeler Straße 144
23970 Wismar

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen 21056-22-27

Ihr Zeichen:
Grevesmühlen, 11.04.2022

Aktenzeichen **21056-22-27**
Grundstück **Boltenhagen, Wichmannsdorf, Wichmannsdorfer Straße 5, 5a**
Gemarkung Wichmannsdorf
Flur 1
Flurstück 31/3
Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Sehr geehrter Herr Wiegand,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i.S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Amtsgericht Grevesmühlen

Grundbuch von Boltenhagen

Blatt 4539

Bestandsverzeichnis 1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bishe- rige lfd. Nr.der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung Flur Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²
		a/b/c	d	
1	2	3		4
1	-	<u>Wichmannsdorf</u> <u>1</u> <u>31</u>	<u>Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche</u> <u>Dorfstr. Wichmannsdorf 5</u>	<u>3.000</u>
		<u>Wichmannsdorf</u> <u>1</u> <u>31/1</u>	<u>Gebäude- und Freifläche</u> <u>Mühlenblick</u>	<u>1.035</u>
		<u>Wichmannsdorf</u> <u>1</u> <u>31/2</u>	<u>Gebäude- und Freifläche</u> <u>Mühlenblick</u>	<u>961</u>
		<u>Wichmannsdorf</u> <u>1</u> <u>31/3</u>	<u>Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche</u> <u>Dorfstr. Wichmannsdorf 5</u>	<u>1.113</u>
2	1	<u>Wichmannsdorf</u> <u>1</u> <u>31/1</u>	<u>Gebäude- und Freifläche</u> <u>Mühlenblick</u>	<u>1.035</u>
3	1	<u>Wichmannsdorf</u> <u>1</u> <u>31/2</u>	<u>Gebäude- und Freifläche</u> <u>Mühlenblick</u>	<u>961</u>
		<u>Wichmannsdorf</u> <u>1</u> <u>31/3</u>	<u>Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche</u> <u>Dorfstr. Wichmannsdorf 5</u>	<u>1.113</u>
4	3	<u>Wichmannsdorf</u> <u>1</u> <u>31/2</u>	<u>Gebäude- und Freifläche</u> <u>Mühlenblick</u>	<u>961</u>
5	3	<u>Wichmannsdorf</u> <u>1</u> <u>31/3</u>	<u>Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche</u> <u>Dorfstr. Wichmannsdorf 5</u> Wichmannsdorfer Straße 5, 5 a	<u>1.113</u>

Wohnbau-, Sonder-, Sanierungs-, Gewerbe- und gemischte Bauflächen

Bodenrichtzonenname	Gemarkung	Gemeinde	Kurzbeschreibung	Typ	Bodenrichtwert in EURO /qm	Entwicklungszustand	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Fl. des Richtwertgrundstücks in qm	Verfahrensgrund	Verfahrensgrundsatz	Bodenpreisindexgebiet
Zone O 106	Wedendorf	Wedendorfersee		gemischte Baufl.	46,00	B	1	M	o		1000			LK. allg.
Zone O 401	Weitendorf	Gagelow		Wohnbaufl.	65,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 442	Weitendorf	Insel Poel	Weitendorf Hof	Wohnbaufl.	155,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone B 442	Weitendorf	Insel Poel	Dorflage	Wohnbaufl.	210,00	B	1	WA	o		800			Ostseeregion
Zone O 442.1	Weitendorf	Insel Poel	Brandenhusen	Wohnbaufl.	135,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 442.2	Weitendorf	Insel Poel	Brandenhusen	Wohnbaufl.	125,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 442.3	Weitendorf	Insel Poel	Wangern	Wohnbaufl.	140,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 442.4	Weitendorf	Insel Poel	Weitendorf	Wohnbaufl.	175,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone SE 442	Weitendorf	Insel Poel	Hinter Wangern, Bungalowsiedlung	Sonderbaufl.	150,00	B	1	SE	o		600			Ostseeregion
Zone O 401.1	Weitendorf	Gagelow	Neu Weitendorf	Wohnbaufl.	55,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone SE 442.1	Weitendorf	Insel Poel	Hinter Wangern (H.Nr. 1-3)	Sonderbaufl.	130,00	B	1	SE	o		600			Ostseeregion
Zone O 150	Weizlin	Damshagen		gemischte Baufl.	40,00	B	1	MD	o		1000			LK. allg.
Zone O 642	Wendelstorf	Dalberg-Wendelstorf		Wohnbaufl.	40,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 642.1	Wendelstorf	Dalberg-Wendelstorf	Seefeldler Weg	Wohnbaufl.	32,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 363	Wendisch Rambow	Bad Kleinen		Wohnbaufl.	20,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 78	Wendorf	Rieps		Wohnbaufl.	15,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 145	Wichmannsdorf	Boltenhagen		Wohnbaufl.	300,00	B	1	WA	o		1000			Ostseeregion
Zone O 158	Wieschendorf	Dassow		gemischte Baufl.	42,00	B	1	M	o		1000			Ostseeregion
Zone O 454	Wietow	Lübow		Wohnbaufl.	28,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 135	Wilkenhagen	Bernstorf		Wohnbaufl.	18,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 159	Wilmstorf	Dassow		Wohnbaufl.	42,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 484	Wisch	Zierow		Wohnbaufl.	60,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone 001	Wismar	Wismar	Wasserstraße	Sanierungsg.	167,00	B	2	W	g	1,5		San	SU	Ostseeregion
Zone 006	Wismar	Wismar	Mühlengrube	Sanierungsg.	268,00	B	2	W	g	1,1		San	SU	Ostseeregion
Zone 011	Wismar	Wismar	Lindengarten	Sanierungsg.	7,00	B	2	GF	o			San	SU	Ostseeregion
Zone 024	Wismar	Wismar	Mecklenburger Straße (gerade H.Nr. 2-20), Dr.-Leber-Straße	Sanierungsg.	544,00	B	2	MI	g	1,3		San	SU	Ostseeregion
Zone 025	Wismar	Wismar	Mecklenburger Straße (gerade H.Nr. 22-34, ungerade 3-13)	Sanierungsg.	424,00	B	2	W	g	1,3		San	SU	Ostseeregion
Zone 028	Wismar	Wismar	Am Schilde, Dankwartstraße (gerade H.Nr. 52-62, ungerade 55-69)	Sanierungsg.	205,00	B	2	W	g	1,7		San	SU	Ostseeregion

Projekt: **Sanierung und Wiederaufbau eines Wohngebäudes**

Flächenberechnung

Erdgeschoss

Flur	=	9,64 m ²
HAR	=	1,40 m ²
DU/WC	=	5,20 m ²
Kochen	=	16,95 m ²
Wohnen	=	15,15 m ²
Windfang	=	<u>3,56 m²</u>
gesamt	=	<u>51,90 m²</u>

Dachgeschoss

Bad	=	13,18 m ²
Flur	=	5,80 m ²
Gast	=	9,28 m ²
Schlafen	=	<u>18,06 m²</u>
gesamt	=	<u>46,32 m²</u>
EG + DG gesamt	=	<u><u>98,22 m²</u></u>

Projekt: **Abriss und Wiederaufbau eines ehemaligen Stallgebäudes zur wohnlichen Nutzung**

Datum: 05.11.2010

Flächenberechnung

Erdgeschoss

Bad	=	8,55 m ²
HWR	=	4,36 m ²
Schlafen 1	=	12,64 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	=	<u>39,65 m²</u>
gesamt	=	<u>65,20 m²</u>

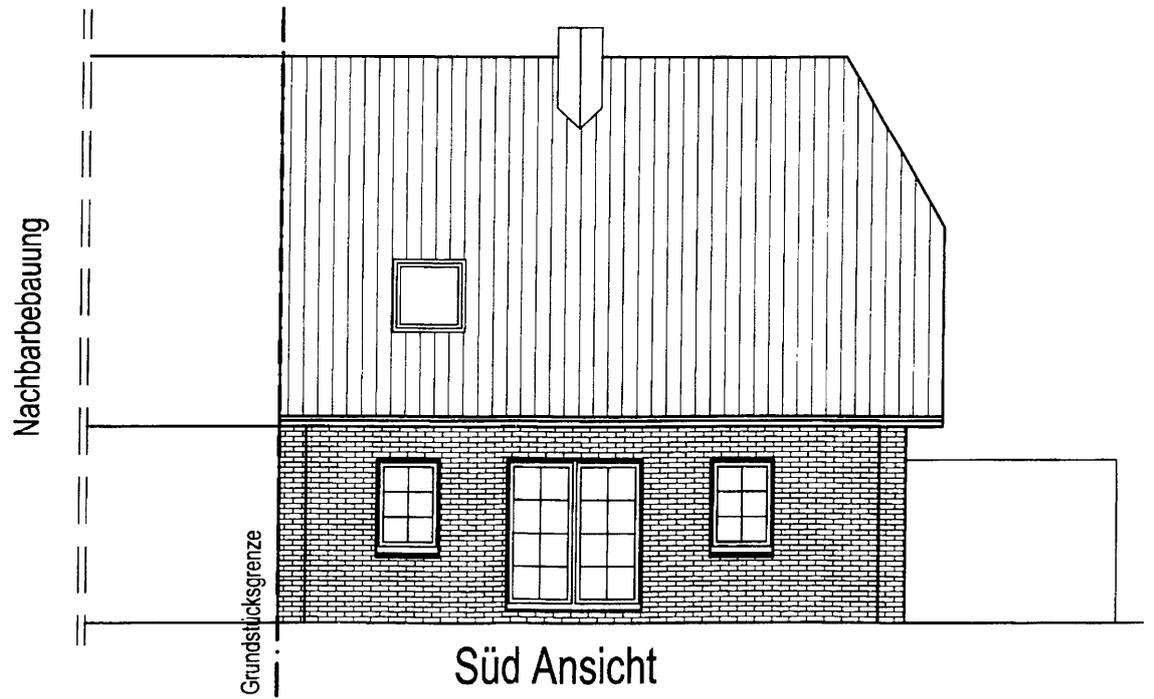
Dachgeschoss

Bad	=	7,11 m ²
Diele/Arbeiten	=	10,58 m ²
Schlafen 2	=	<u>13,75 m²</u>
gesamt	=	<u>31,44 m²</u>
EG + DG gesamt	=	<u><u>96,64 m²</u></u>

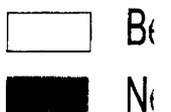
Braunschweig, 05.11.2010

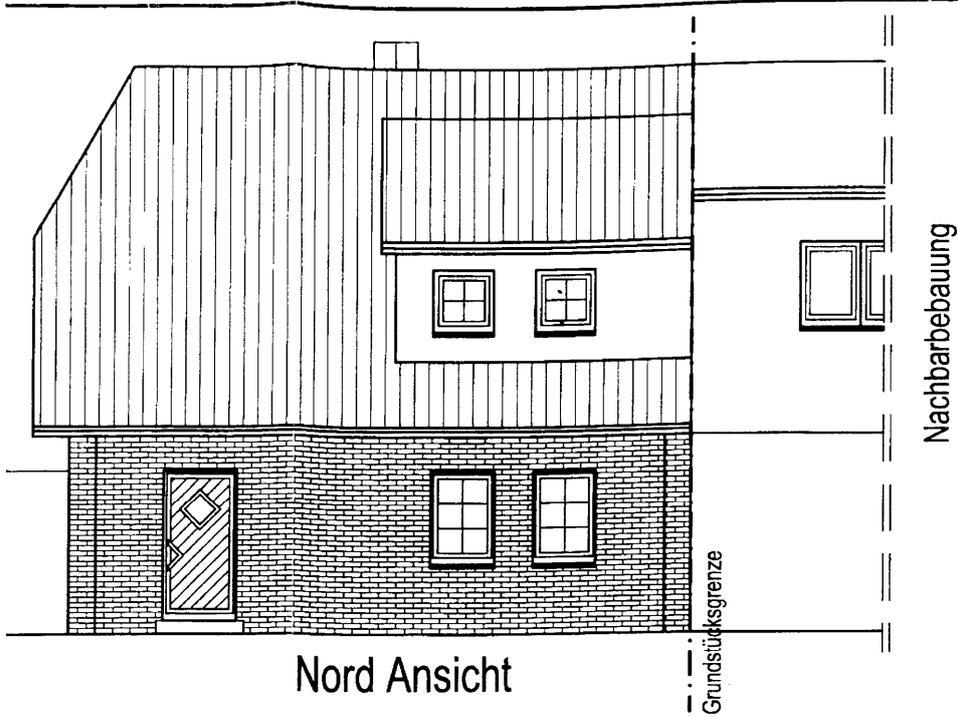


West Ansicht

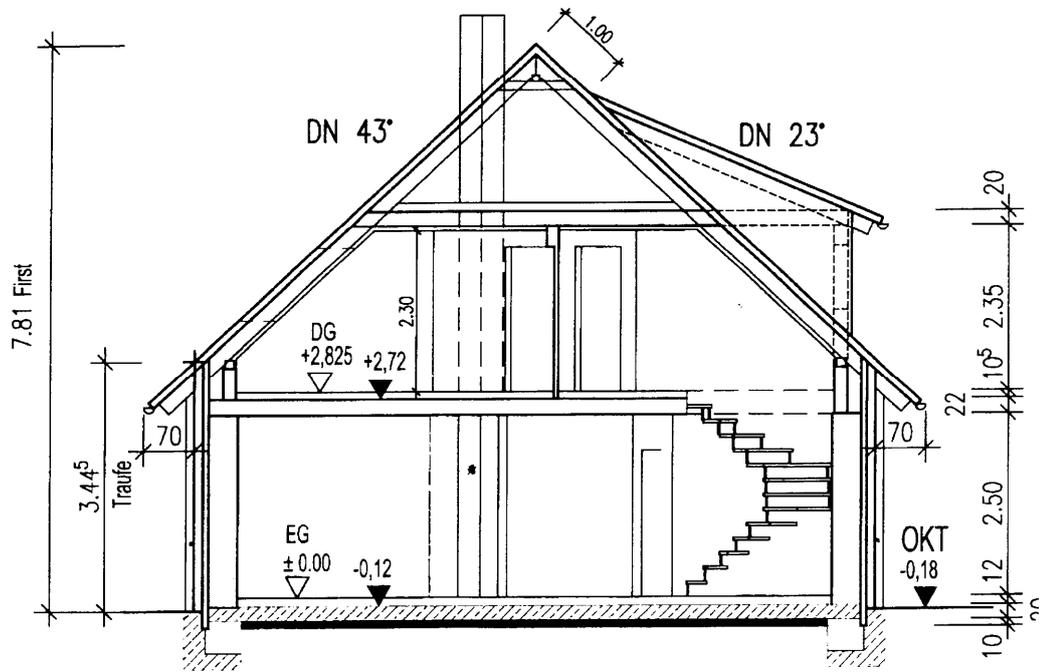


Süd Ansicht



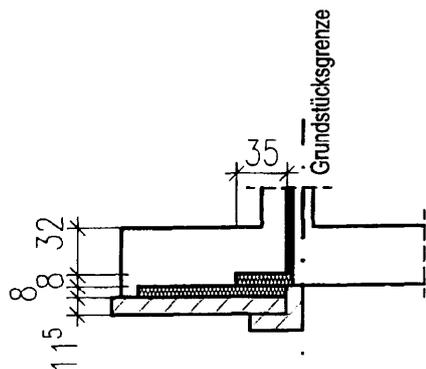
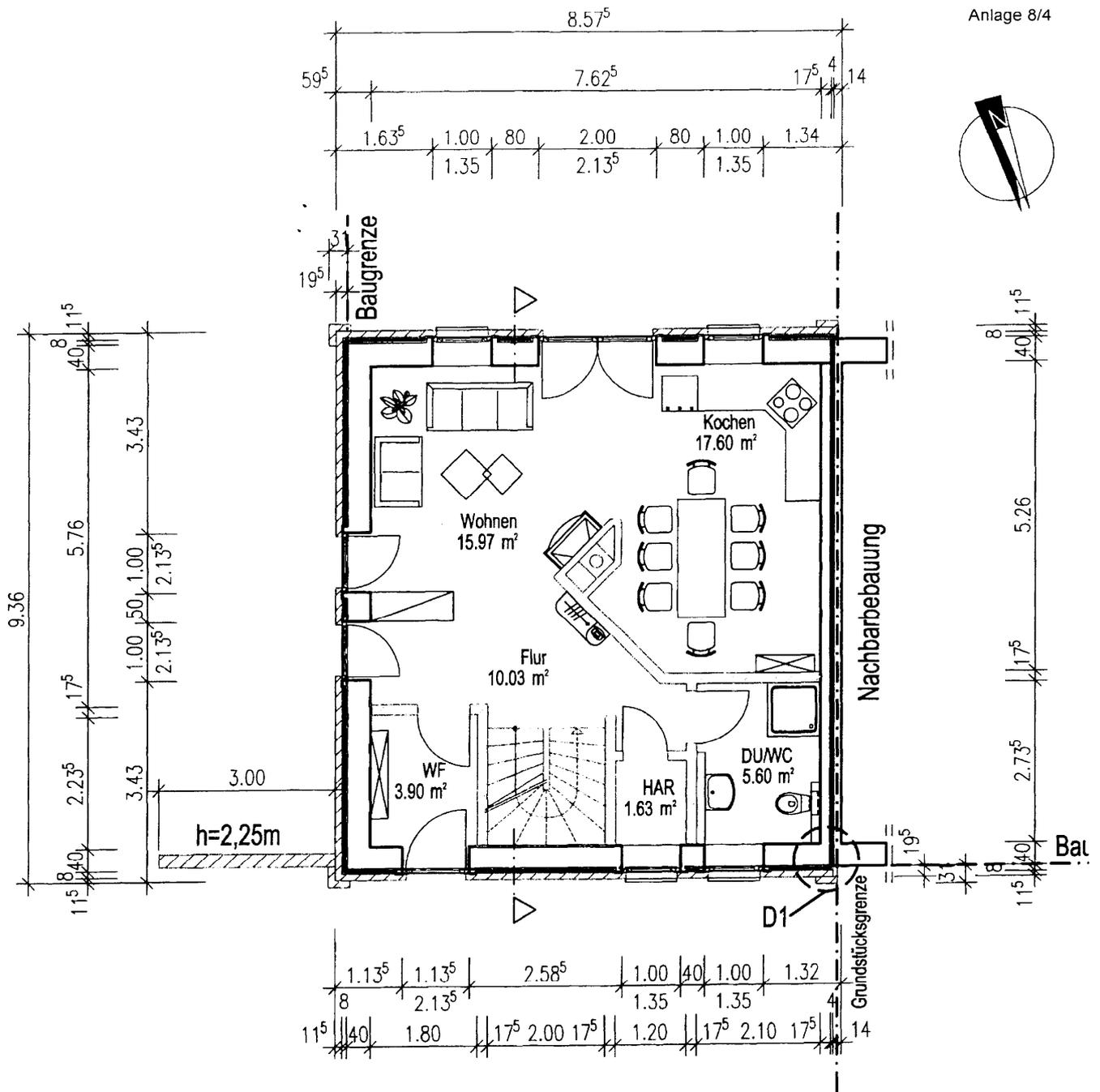
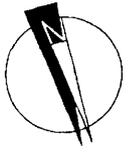


Nord Ansicht



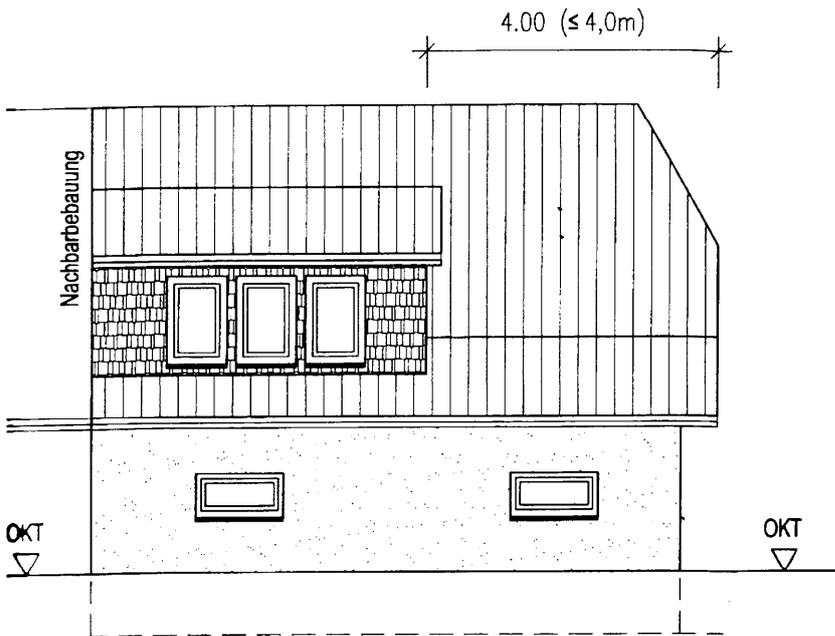
Schnitt

- Bestand
- Neubau

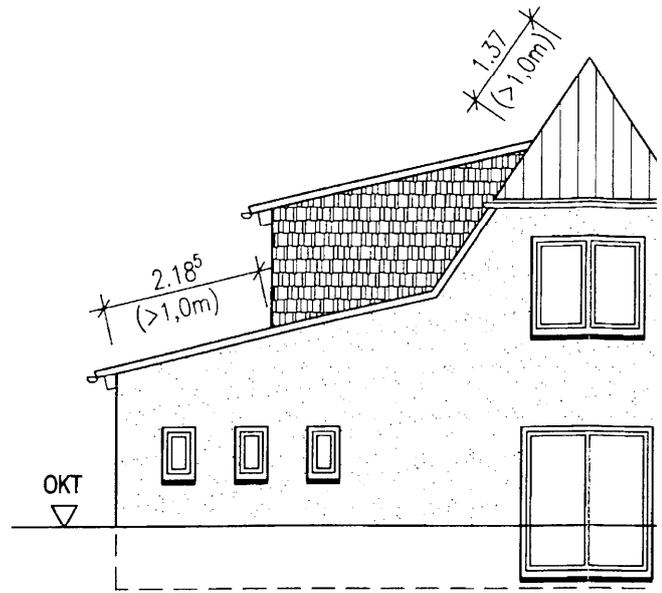


D1 M. 1:50

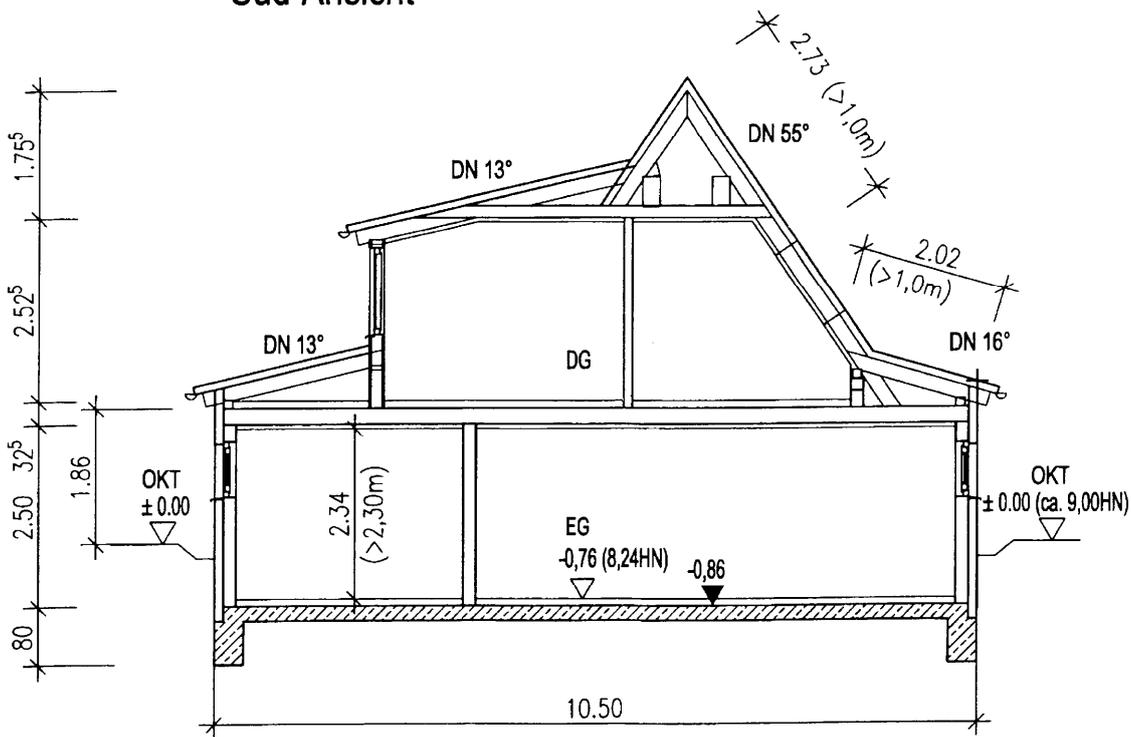
Bes
 Nei



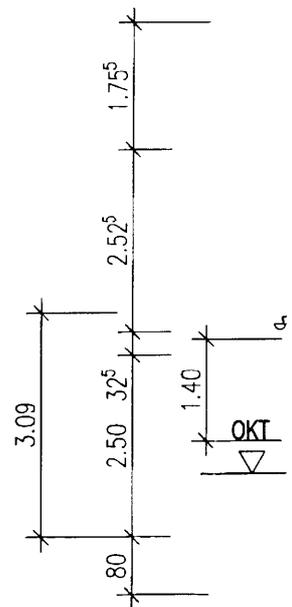
Süd-Ansicht

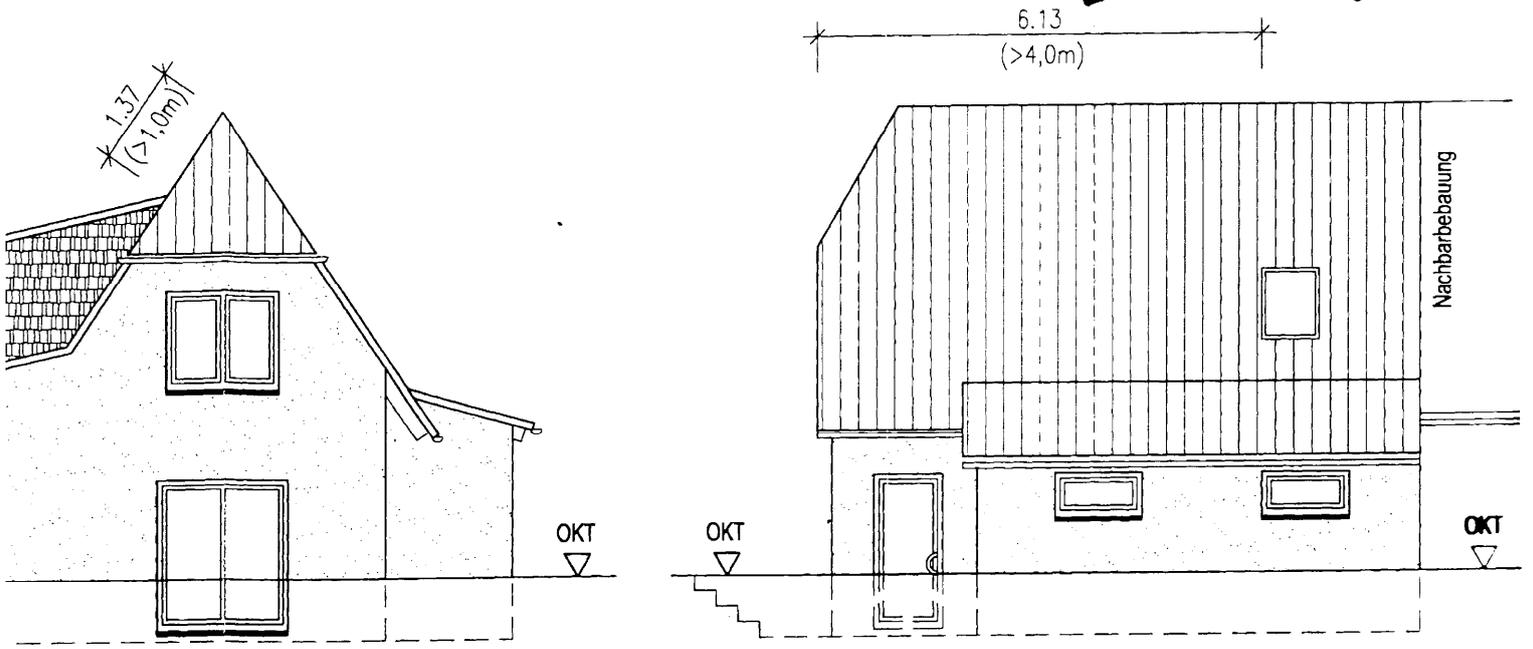


Ost-Ansicht



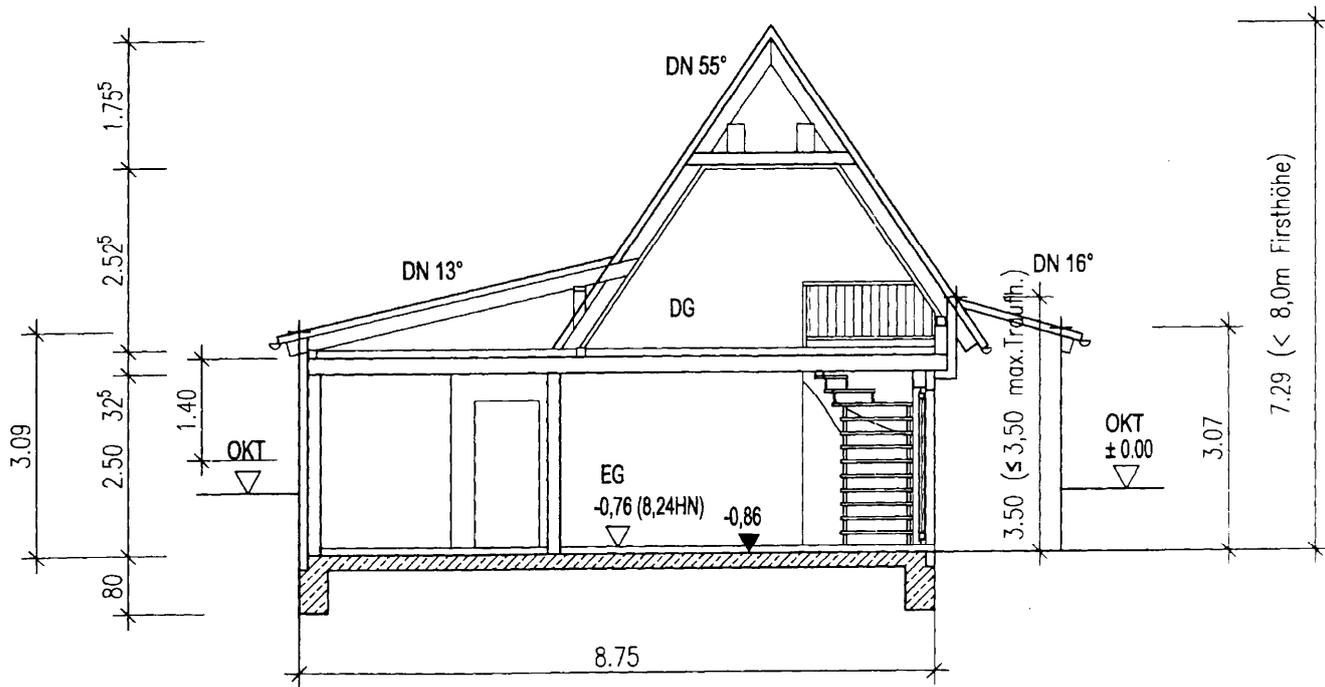
Schnitt A-A



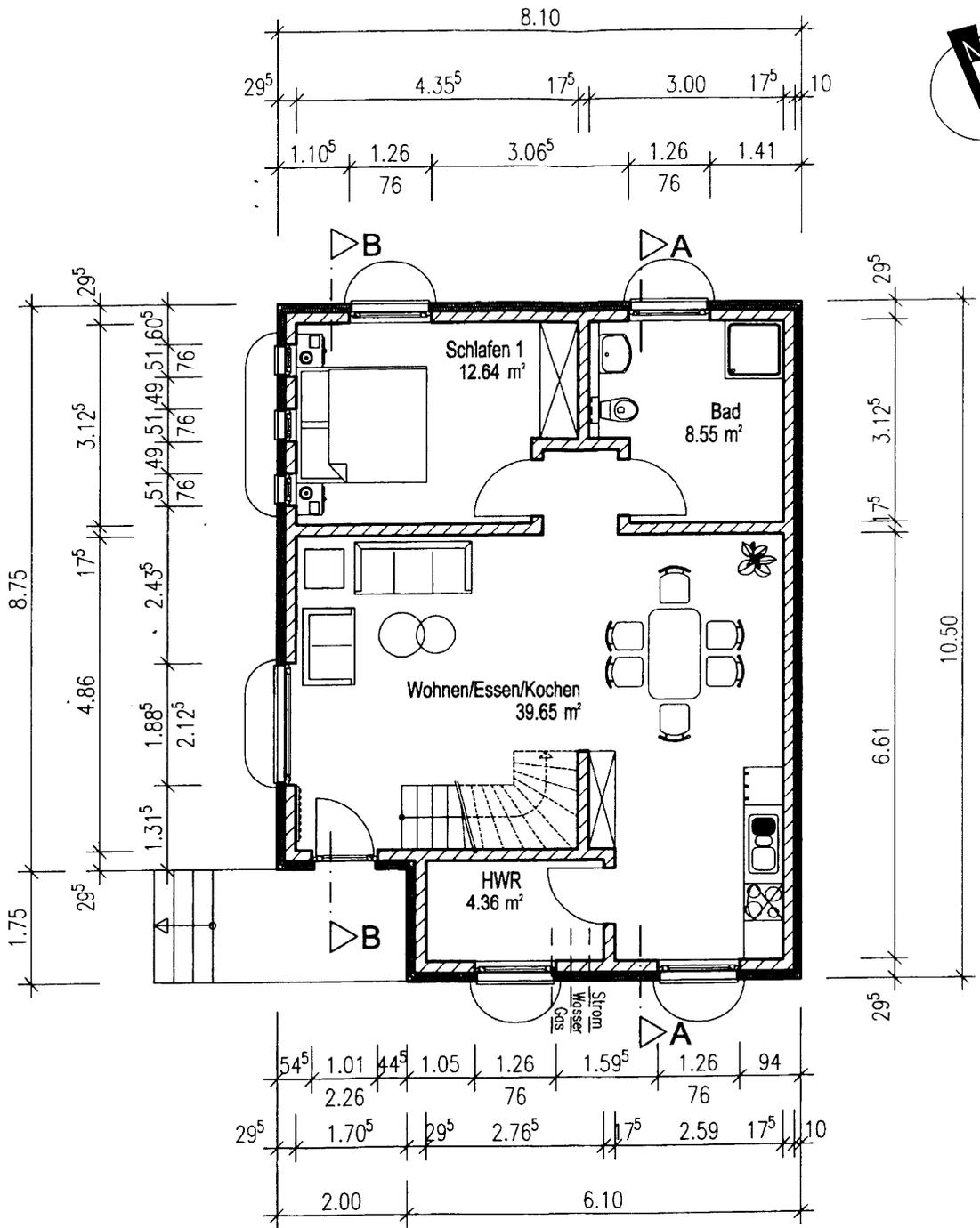
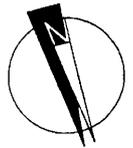


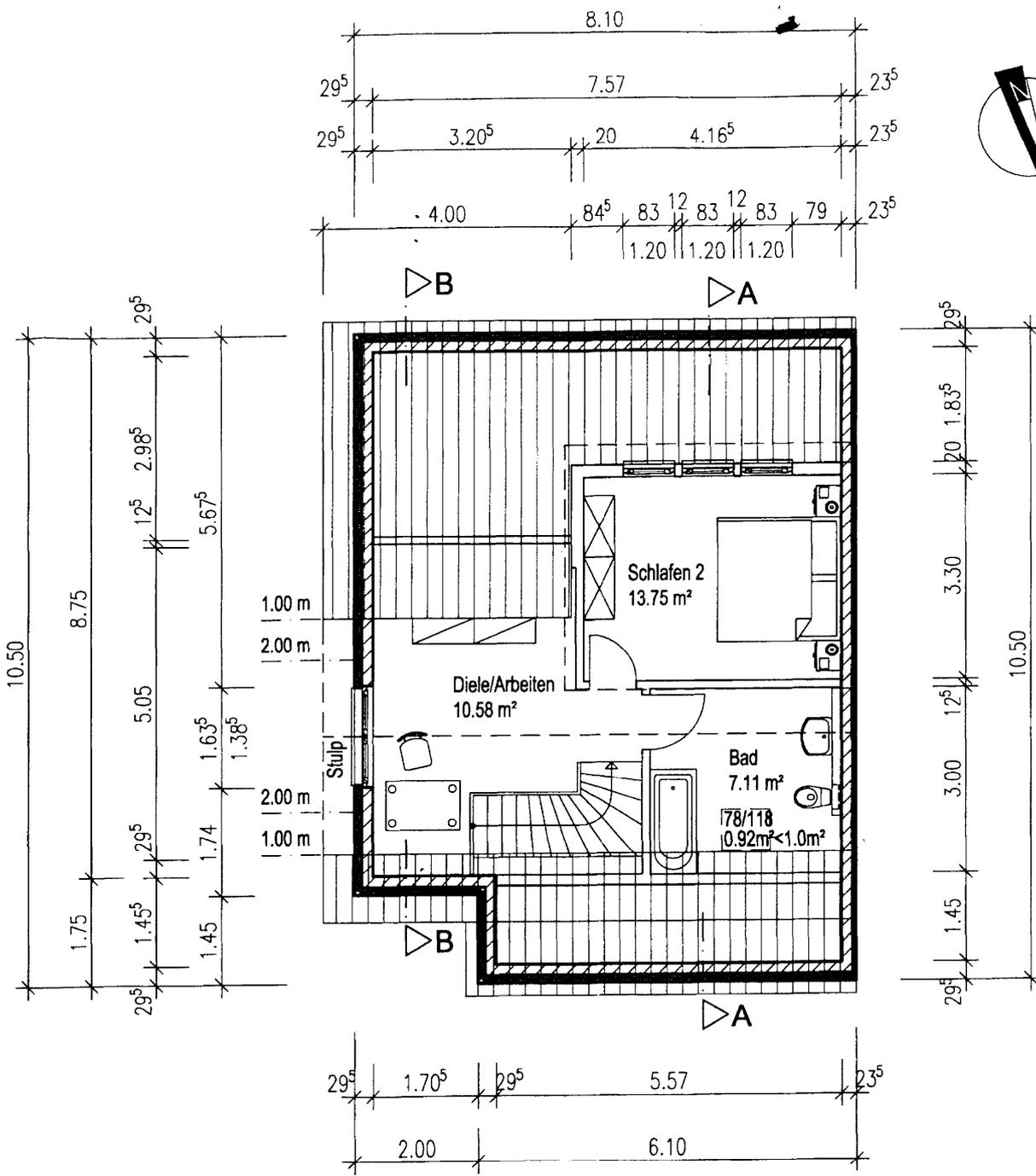
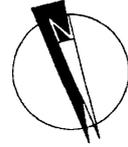
Ost-Ansicht

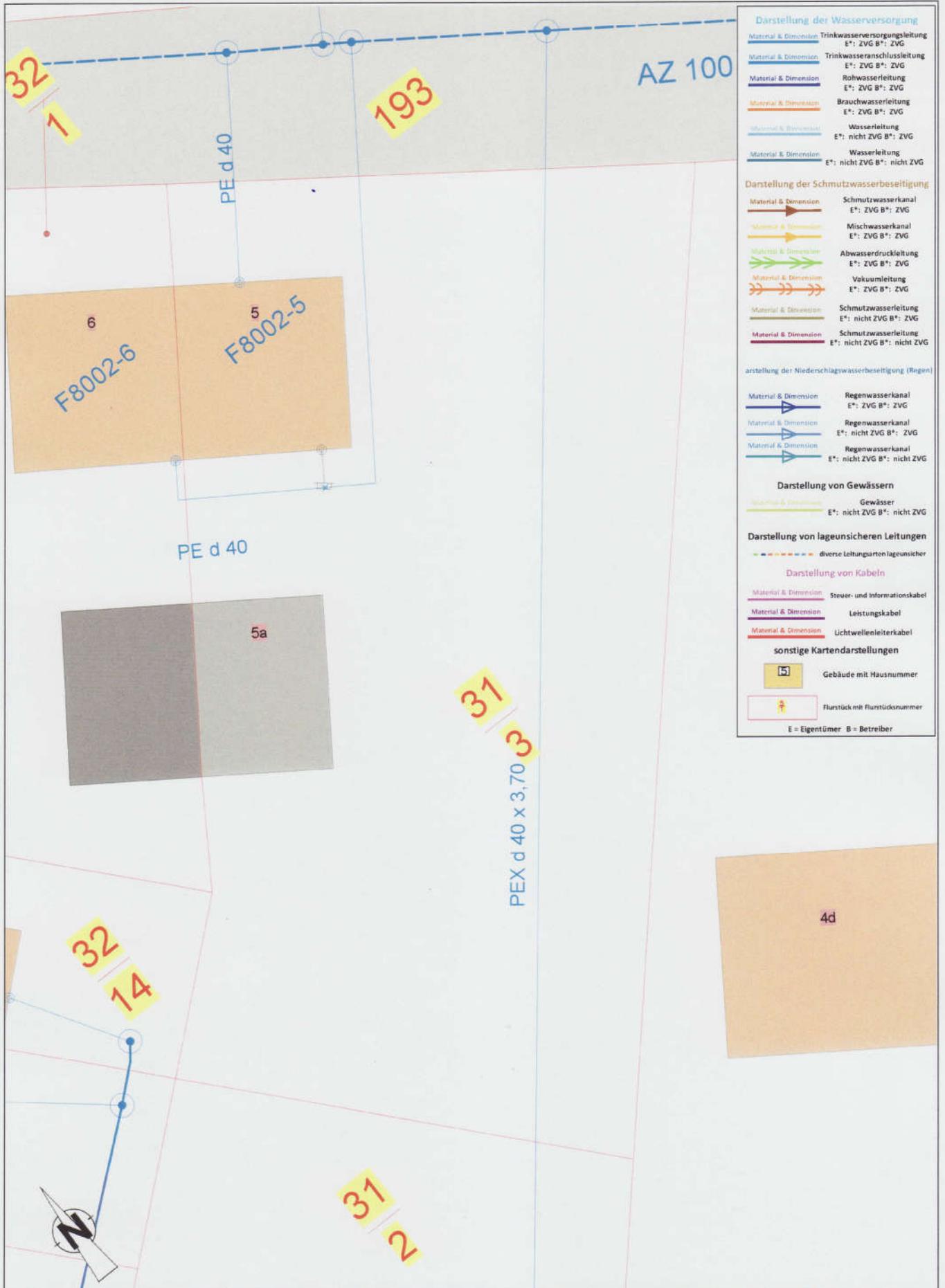
Nord-Ansicht

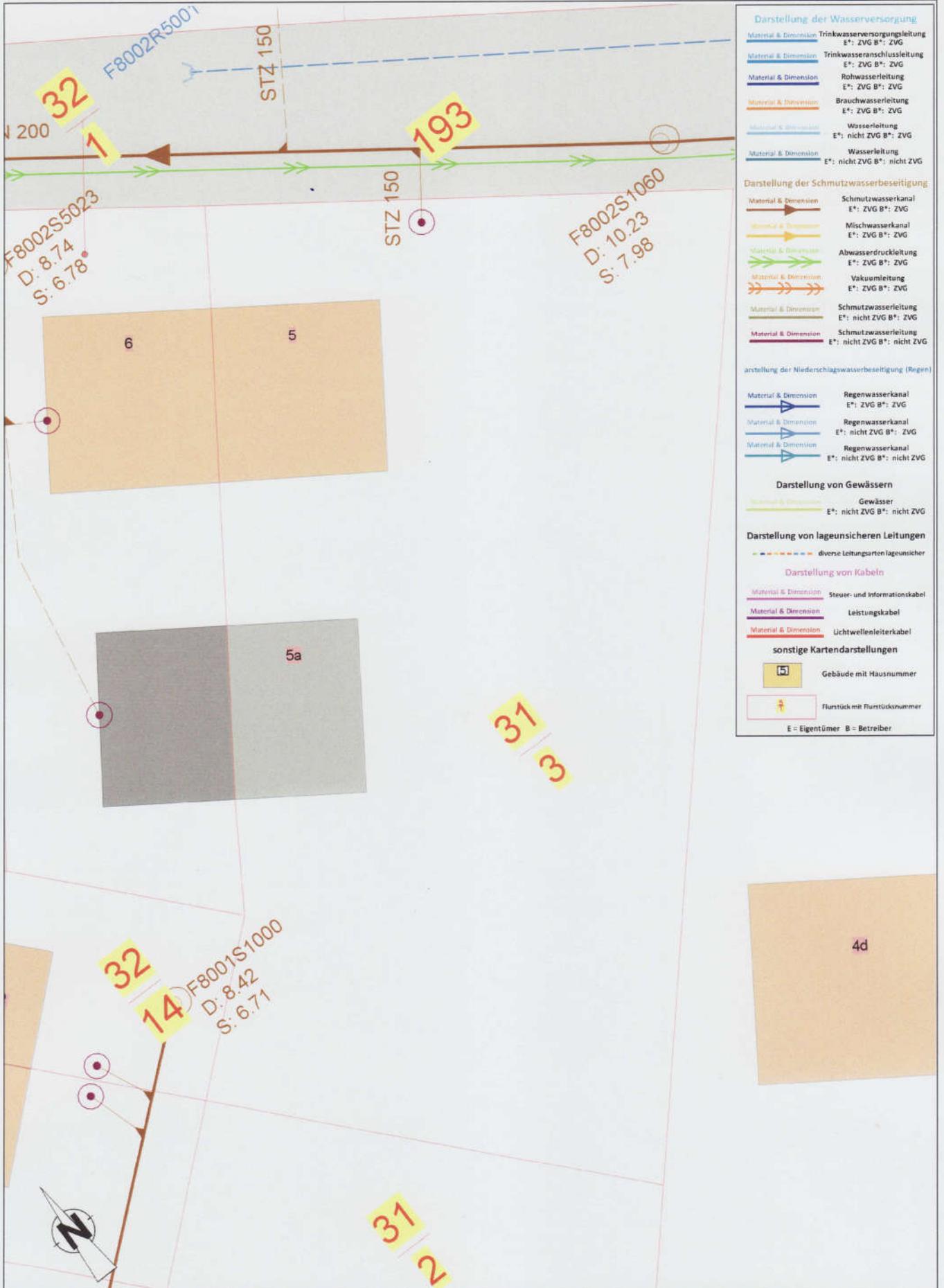


Schnitt B-B









Darstellung der Wasserversorgung	
Material & Dimension	Trinkwasserversorgungsleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Trinkwasseranschlussleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Rohwasserleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Brauchwasserleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Wasserleitung E*: nicht ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Wasserleitung E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung der Schmutzwasserbeseitigung	
Material & Dimension	Schmutzwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Mischwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Abwasserdruckleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Vakuumentleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Schmutzwasserleitung E*: nicht ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Schmutzwasserleitung E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung der Niederschlagswasserbeseitigung (Regen)	
Material & Dimension	Regenwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Regenwasserkanal E*: nicht ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Regenwasserkanal E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung von Gewässern	
Material & Dimension	Gewässer E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung von lageunsicheren Leitungen	
	diverse Leitungsarten lageunsicher
Darstellung von Kabeln	
Material & Dimension	Steuer- und Informationskabel
Material & Dimension	Leitungskabel
Material & Dimension	Lichtwellenleiterkabel
sonstige Kartendarstellungen	
	Gebäude mit Hausnummer
	Flurstück mit Flurstücknummer
E = Eigentümer B = Betreiber	

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf-Ost"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Bauplanrechtes (BauPl) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2885), wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf-Ost" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Ortsteil Wichmannsdorf zwischen der "Dorfstraße" im Norden, dem Grundstück "Dorfstraße" 4b und 4d im Osten, dem Grundstück "Mühlenbuck" 29 im Süden und dem Grundstück "Dorfstraße" 5a im Westen, gemäß § 13a BauPl als Bebauungsplan der Innenbereichsplanung im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), erlassen:

Teil A - Planzeichnung M 1: 1.000



Die unveränderten textuellen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf-Ost" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gelten weiterhin.

Als Planungslage dient die Flurkarte der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Gemarkung Wichmannsdorf, Flur 1.

planung: black
 architektur: stadtplanung
 ingenieurwesen: architektur
 tel: 0381 110 110
 fax: 0381 110 110
 www.wilfring-black.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 16. Dezember 1998.

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauPl) (4 BauPlVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauPlVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauPl) (16 BauPlVO)

Zahl der Wohnplätze als Höfungsanzahl

GRZ Grenzfächigkeit als Höfungsanzahl

Bauweise, Bauplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauPl) (16 BauPlVO)

Bauweise

Streifenbauweise

Streifenbauweise

Gehöftbauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauPl)

Gehöftbauweise

Gehöftbauweise (privat)

Pflanzungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, 25 b BauPl)

Anlagen zum Schutz

Erhaltung Bäume

Erhaltung Bäume

Sonstige Pflanzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauPl)

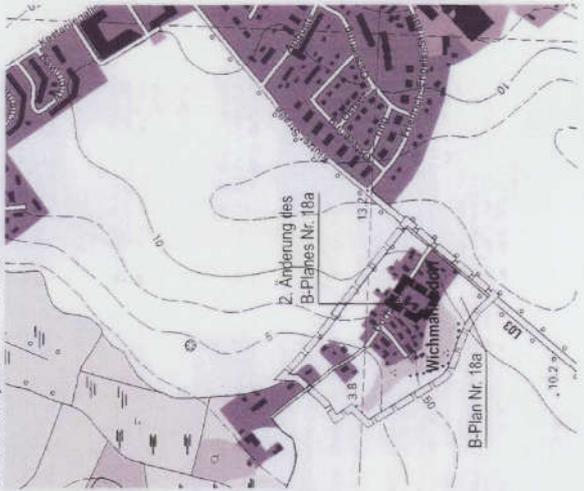
2. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurkataster

vorhandene bauliche Anlagen

Übersichtsplan M 1: 10.000



Verfahrensvermerke

1. Aufgrund der Auftragsbeschlüsse über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf-Ost" der Gemeinde Boltenhagen vom 17. Dezember 2010 in der Fassung der Innenbereichsplanung Nr. 18a "Wichmannsdorf-Ost" im Ortsteil Wichmannsdorf zwischen der "Dorfstraße" im Norden, dem Grundstück "Dorfstraße" 4b und 4d im Osten, dem Grundstück "Mühlenbuck" 29 im Süden und dem Grundstück "Dorfstraße" 5a im Westen, gemäß § 13a BauPl als Bebauungsplan der Innenbereichsplanung im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), erlassen:

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zifferspezifische gemäß § 17 LPpl Nr. 1 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 mit dem Ziel vom 7. Januar 2010 benötigt werden.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 17. Dezember 2010 über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a mit Begründung beschlossen und die Bekanntmachung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauPl (Vom § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauPl) befristet.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

4. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauPl (Vom § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauPl) durch Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 am 17. Dezember 2010 im Ortsteil Wichmannsdorf zwischen der "Dorfstraße" im Norden, dem Grundstück "Dorfstraße" 4b und 4d im Osten, dem Grundstück "Mühlenbuck" 29 im Süden und dem Grundstück "Dorfstraße" 5a im Westen, gemäß § 13a Abs. 2 BauPl (Vom § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauPl) öffentlich ausgeschrieben. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Zeichnungen während der Auslegung abgehoben werden können und dass nicht festgelegt, abgehoben zu sein, während der Auslegung, die von der Öffentlichkeit abgehoben werden können, durch Wegnahme oder Verschiebung gemacht werden, aber nicht geändert werden können, durch Wegnahme oder Verschiebung gemacht werden, vollzogen worden gemäß § 13 Abs. 2 BauPl (Vom § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauPl) öffentlich bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauPl (Vom § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauPl) die Öffentlichkeit nach § 12 Abs. 2 BauPl bekannt gegeben.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

5. Die von der Planung beschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 BauPl (Vom § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauPl) gemäß § 13 Abs. 2 BauPl mit Schreiben vom 7. Januar 2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Entscheidungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauPl am 18. September 2010 geprüft. Das Ergebnis ist in dem folgenden Bescheid festgehalten.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am 18. September 2010 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauPl als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16. September 2010 abgelehnt.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

8. Der satzungsmäßige Bescheid vom 27.09.2010 wird als richtig angesehen. Hinsichtlich der hinsichtlich der Begründung der Begründung ist die Begründung nur noch abgelehnt worden.

Wann: am **27. 10. 2010**

Der Bürgermeister

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgetrieben.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a sowie die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am 18. September 2010 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauPl als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16. September 2010 abgelehnt.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Entscheidungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauPl am 18. September 2010 geprüft. Das Ergebnis ist in dem folgenden Bescheid festgehalten.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

12. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am 18. September 2010 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauPl als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16. September 2010 abgelehnt.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

13. Der satzungsmäßige Bescheid vom 27.09.2010 wird als richtig angesehen. Hinsichtlich der hinsichtlich der Begründung der Begründung ist die Begründung nur noch abgelehnt worden.

Wann: am **27. 10. 2010**

Der Bürgermeister

14. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgetrieben.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

15. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a sowie die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am 18. September 2010 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauPl als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16. September 2010 abgelehnt.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

16. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Entscheidungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauPl am 18. September 2010 geprüft. Das Ergebnis ist in dem folgenden Bescheid festgehalten.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

17. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am 18. September 2010 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauPl als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16. September 2010 abgelehnt.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

18. Der satzungsmäßige Bescheid vom 27.09.2010 wird als richtig angesehen. Hinsichtlich der hinsichtlich der Begründung der Begründung ist die Begründung nur noch abgelehnt worden.

Wann: am **27. 10. 2010**

Der Bürgermeister

19. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgetrieben.

Ostseebad Boltenhagen, den **04. 10. 2010** (Stopp)

Der Bürgermeister

für das Gebiet im Ortsteil Wichmannsdorf zwischen der "Dorfstraße" im Norden, dem Grundstück "Dorfstraße" 4b und 4d im Osten, dem Grundstück "Mühlenbuck" 29 im Süden und dem Grundstück "Dorfstraße" 5a im Westen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Bearbeiter: dBAK
Az.: LUNG 420c-5870.1
Tel.: 03843 777-425
Fax: 03843 777-9425
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 25.5.2022

Zugang zu Informationen über die Umwelt – Herausgabe von Informationen aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK)

Auskunft (Stand 24.5.2022):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wichmannsdorf (130145)	1	31/3

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

Ihre Anfrage an das Altlastenkataster ergab, dass im dBAK **keine** Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf dem o.g. Grundstück erfasst ist.

Gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zuständig für die Erfassung der aufgrund § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V durch die unteren Bodenschutzbehörden mitgeteilten Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen und Altlasten in einem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes als Teil des Bodeninformationssystems.

Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sicher keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sammelt und führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Es besteht nicht die Verpflichtung die Daten vor ihrer Herausgabe auf Richtigkeit zu prüfen, somit kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der mitgeteilten Informationen übernommen werden. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung der Inhalte verursacht werden kann, ist daher ausgeschlossen.

Von der Erhebung von Gebühren und Auslagen wird in diesem Fall ganz abgesehen, da dies aus Gründen der Billigkeit geboten ist.

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

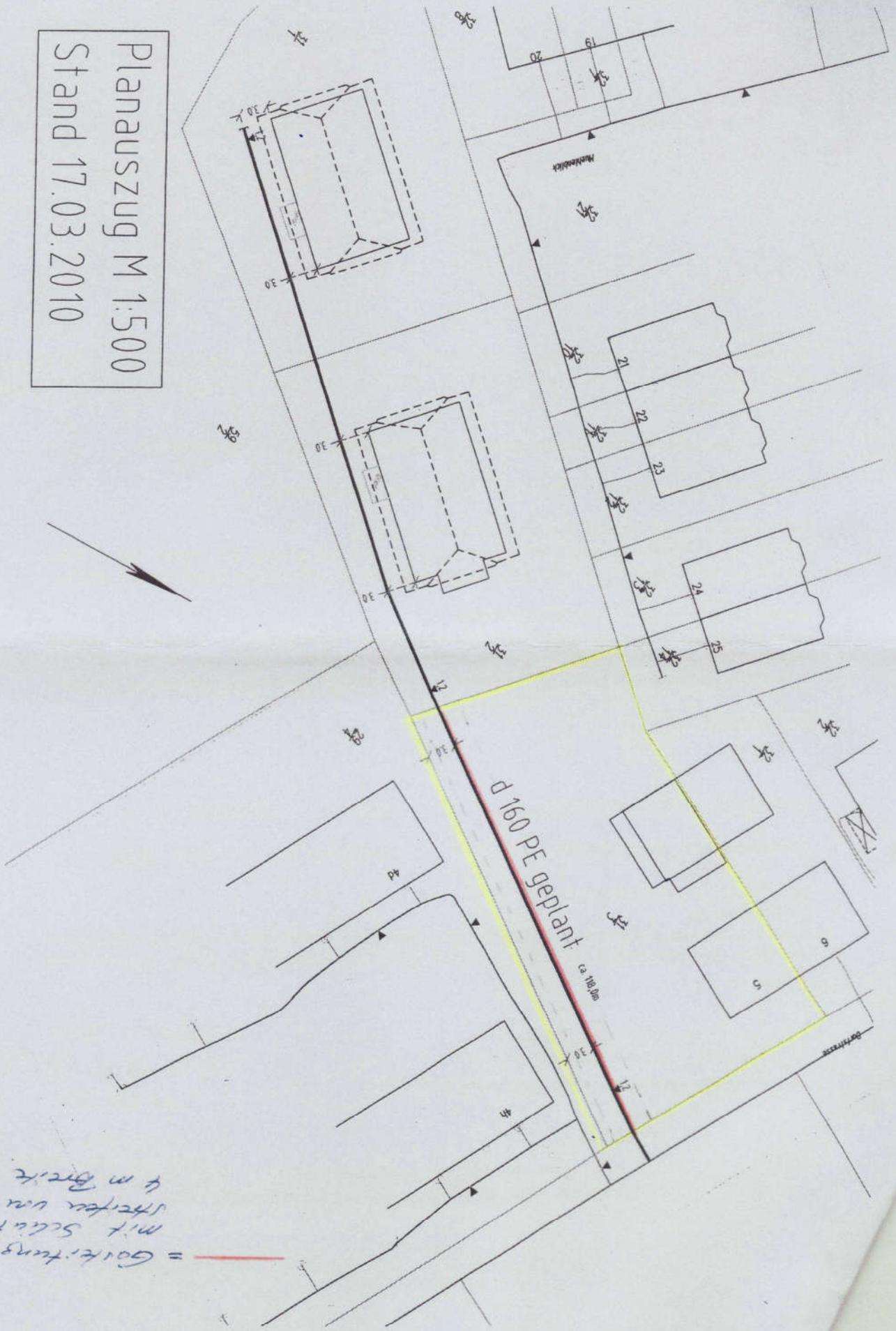
Hausanschrift:
Goldberger Straße 12
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
<http://www.lung.mv-regierung.de>

Hausanschrift:
Strahlenschutz, Radioaktivitätsmessstelle
Küstengewässeruntersuchungen
Beringungszentrale
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667
E-Mail: poststelle.hst@lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Brüer Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe/
Wasserenfährteentgelt
Bleicher Ufer 13
19053 Schwerin
Telefon: 0385 59586-550
Telefax: 0385 59586-580

Planauszug M 1:500
Stand 17.03.2010



= Goleitung
mit Schutz-
streifen von
4 m Breite