

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)

des 1/4 Miteigentumsanteils an dem mit vier Reihenhäusern bebauten Grundstück in der Schulstraße 14 bis 17 in 19417 Jesendorf

Gemarkung:	Jesendorf	Flur:	2
Flurstück:	1/4	Größe:	1.817 m <sup>2</sup>
Grundbuch:	Jesendorf	Blatt:	41056

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Reihenhendhaus in der Schulstraße 17 und dem Sondernutzungsrecht an der mit Nr. 4 und GF gekennzeichneten Grundstücksfläche und dem Nr. 4 und (17) gekennzeichnetem PKW-Stellplatz.

### 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar  
-Zweigstelle Grevesmühlen-  
Bahnhofstraße 2-4  
23936 Grevesmühlen  
(AZ: 30 K 17/2025)

Eigentümer:

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien

Tag der Ortsbesichtigung: 01.08.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Wiegand

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag: 01.08.2025

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt	3
1.2	Mieter des Reihenendhauses	3
1.3	Gewerbebetrieb	3
1.4	Wohnungsverwalter	3
1.5	Mitzuversteigerndes Zubehör	3
1.6	Verdacht auf Hausschwamm	3
1.7	Bezirksschornsteinfegermeister	4
2.	Grundstücksbeschreibung	4 - 7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	4 - 6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	6 - 7
3.	Gebäudebeschreibung für das Reihenendhaus	7 - 11
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.2	Bodenbewertung	12 - 13
4.3	Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21)	14 - 19
4.3.1	Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 4	14 - 15
4.3.2	Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Reihenendhaus	16 - 17
4.3.3	Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Reihenhaus	16
4.3.4	Sachwertermittlung für das Objekt	17 - 19
4.4	Ertragswertermittlung (gem. § 28 ImmoWertV 21)	19 - 21
4.4.1	Erzielbare Mieten im Landkreis	19
4.4.2	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	20
4.4.3	Liegenschaftszinssätze im Landkreis	20
4.4.4	Bewirtschaftungskosten	20
4.4.5	Ertragswertermittlung für das Objekt in der Schulstraße 17	20 - 21
5.	Verkehrswert	22

**Anlagen**

Übersichtskarte, Regionalkarte, Luftbilder und Flurkarte im Maßstab 1:1000	A 1/1 -
	A 1/5
Bilder	A 2/1 -
	A 2/16
Rechtsgrundlagen und Literatur	A 3
Baulastenverzeichnis	A 4
Bestandsverzeichnis	A 5
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	A 6
Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplänen	A 7/1 -
	A 7/28
Angebotsmieten für Wohnimmobilien von ImmoScout24	A 8/1 -
	A 8/5
Bestandsplan des Zweckverbandes	A 9
Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster	A 10

## **1.1 Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt**

Das Grundstück ist mit einer eingeschossigen Reihenanlage mit insgesamt vier Reihenhäusern in der Schulstraße 14 bis 17 in 19417 Jesendorf bebaut. Die Reihenanlage wurde ca. 1994 errichtet. Das zu bewertende Reihendhaus befindet sich in der Schulstraße 17 (nach Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneter Gebäudeteil). Ein Sondernutzungsrecht besteht an der im Lageplan mit Nr. 4 und GF gekennzeichneten Grundstücksfläche/ Gartenfläche und dem mit Nr. 4 und (17) gekennzeichneten PKW-Stellplatz (s. Lageplan in der Anlage 7/28). Das zu bewertende Reihendhaus ist nicht unterkellert und das Dachgeschoss ist ausgebaut. Der Spitzboden wurde nachträglich ausgebaut. Die Zufahrt auf das Grundstück und die PKW-Stellplätze sind mit Betonpflaster befestigt. An der Südseite des Reihendhauses befindet sich eine mit Terrassendielen angelegte Terrasse. Die dem Wohnungseigentum zugeordnete Grundstücksfläche stellt sich überwiegend als Rasenfläche mit Bepflanzungen dar. Auf der mit Nr. 4 gekennzeichneten Gartenfläche ist ein Lagerschuppen in Leichtbauweise errichtet. Das Bewertungsobjekt stellt sich in der Gesamtheit in einem gepflegten Zustand dar.

## **1.2 Mieter des Reihendhauses**

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes Neukloster-Warin ist unter der Adresse Schulstraße 17 in Jesendorf der Eigentümer des Objektes angemeldet. Weitere Personen sind unter der Adresse nicht gemeldet. Das Reihendhaus wird vom Eigentümer des Objektes selbst genutzt, sodass kein Mietvertrag vorliegt.

## **1.3 Gewerbebetrieb**

Laut Auskunft aus dem Gewerberegister des Amtes Neukloster-Warin ist unter der Adresse in der Schulstraße 17 in 19417 Jesendorf kein Gewerbe angemeldet.

## **1.4 Wohnungsverwalter**

Die Eigentümergemeinschaft in der Schulstraße 14 bis 17 hat keinen Verwalter bestellt, sodass für das Objekt kein Wirtschaftsplan vorliegt und für das gemeinschaftliche Eigentum keine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde. Die laufenden Betriebskosten werden von den Eigentümern der Reihenanlage direkt an die Versorgungsunternehmen entrichtet. Das zu bewertende Reihendhaus unterliegt nicht dem Wohnungsbindungsgesetz.

## **1.5 Mitzuversteigerndes Zubehör**

Im Jahre 2019 wurde die Küche mit einer Einbauküche ausgestattet (Neupreis nach Angabe des Eigentümers und Kopie der Rechnung ca. 8.200,00 €). Die Einbauküche ist mit einem Backofen, einem Induktionskochfeld mit einem integrierten Dunstabzug, einem Kühlschrank, einem Geschirrspüler und einer Spüle ausgestattet. Die Elektrogeräte sind von den Firmen Neff und Siemens. Der Wert der Einbauküche wird unter Berücksichtigung des Alters auf 3.000,00 € geschätzt.

## **1.6 Verdacht auf Hausschwamm**

Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt aufgrund des Baujahres des Reihendhauses und der massiven Bauweise nicht vor.

## 1.7 Bezirksschornsteinfegermeister

Für den Kehrbezirk ist  
ständig.

in 19417 Warin zu-

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

- Ort:** Das Bewertungsobjekt liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg im Ort Jesendorf. Die Gemeinde Jesendorf mit ihren Ortsteilen Jesendorf, Trams, Büschow und Neperstorf zählt ca. 520 Einwohner. Die Gemeinde Jesendorf befindet sich südöstlich von der Hansestadt Wismar und westlich von der Kleinstadt Warin. Die Gemeinde Jesendorf gehört dem Amt Neukloster-Warin mit Sitz in Neukloster an. In der Gemeinde Jesendorf befinden sich keine Einkaufsmöglichkeiten. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Naherholungsgebiete mit zahlreichen Binnengewässern. Die für den Einzugsbereich zuständigen Schulen (Grundschule, Regionale Schule und Gymnasium) befinden sich in Warin, Lübow bzw. in Neukloster.
- Lage im Ort:** Das mit einer Reihenanlage bebaute Grundstück (Flurstück 1/4) befindet sich in der Schulstraße 14-17 in Dorfrandlage der kleinen Ortschaft Jesendorf. Die Reihenanlage liegt direkt an der Wismarschen Straße (L 101) von Jesendorf in Richtung Ventschow. Die genaue Lage des bebauten Flurstückes 1/4 im Dorfgebiet sowie die unmittelbare Bebauung der Nachbargrundstücke sind im Übersichtsplan, in der Flurkarte bzw. in den Luftbildern (s. Anlagen 1/2-1/5) ersichtlich.
- Verkehrslage, Entfernungen:** Der Ort Jesendorf ist über die Landesstraße von der Hansestadt Wismar in Richtung Ventschow zu erreichen. Die Entfernungen zu den umliegenden Städten, die über die Landesstraßen bzw. über die Autobahnen A 14 u. A 20 zu erreichen sind, betragen ca.:
- |                                |         |
|--------------------------------|---------|
| - Hanse- und Kreisstadt Wismar | 15,0 km |
| - Landeshauptstadt Schwerin    | 27,0 km |
| - Hansestadt Rostock           | 62,0 km |
- Die Ortschaft Jesendorf ist durch die östlich verlaufende Autobahn A 14 an das Autobahnnetz angeschlossen. Die A 14 ist an der Autobahnanschlussstelle Jesendorf in einer Entfernung von ca. 900 m erreichbar.
- Wohn- bzw. Geschäftslage:** Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer relativ kleinen Ortschaft in einer überwiegend einfachen bis mittleren Wohnlage und in einer landschaftlich reizvollen Gegend mit zahlreichen Waldgebieten und Seen. Jesendorf ist ein kleines Dorf

in dem keine Einkaufsmöglichkeiten bzw. keine öffentliche Infrastruktur vorhanden sind.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend freistehende und eingeschossige Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser.

Immissionen:

Vor Ort konnten keine wesentlichen Immissionen festgestellt werden.

Nutzung des Grundstückes: Das Bewertungsobjekt wird für wohnbauliche Zwecke genutzt.

Gestalt und Form des Grundstückes:

In der Liegenschaftskarte sind die Gestalt und die Form des Grundstückes (vgl. Anlage 1/5) ersichtlich. Das mit einer Reihenhausanlage, bestehend aus vier Reihenhäusern, bebaute Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Entlang der Schulstraße hat das Flurstück 1/4 eine Straßenfrontlänge von ca. 23 m. Entlang der Wismarschen Straße besitzt das Flurstück 1/4 eine Länge von ca. 50 m und von der Wismarschen Straße aus gesehen besitzt das Flurstück eine mittlere Tiefe von ca. 38 m. Die dem Sondereigentum (Reihenendhaus) zugeordnete Grundstücksfläche (Gartenfläche und bebaute Fläche) hat eine Größe von ca. 610 m<sup>2</sup>. Der Liegenschaftskarte s. Anlage 1/5 bzw. dem Lageplan in der Teilungserklärung sind die genauen Abmessungen des Flurstückes 1/4 bzw. die Abmessungen der zugeordneten Grundstücksfläche zu entnehmen.

Beschaffenheit:

Die dem Reihenendhaus in der Schulstraße 17 zugeordnete Grundstücksfläche ist eben und schließt höhengleich an die Nachbarflächen an. Die gemeinschaftliche Zufahrt auf dem Grundstück sowie die vier PKW-Stellplatzflächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die Freifläche vor der Reihenhausanlage entlang der Wismarschen Straße ist überwiegend offen und als Rasenfläche gestaltet. Von der gepflasterten Zufahrt führt entlang der Nordseite des Gebäudekomplexes ein befestigter Weg zu den Hauseingängen der Reihenhäuser. Die einzelnen Terrassen- und Gartenflächen zur Südseite sind durch Sichtschutzzäune und Hecken voneinander abgetrennt. Das Grundstück (Flurstück 1/4) ist vermessen und die Reihenhausanlage ist eingemessen. Weitere Untersuchungen wie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Für das Bewertungsobjekt wird ein normal tragfähiger Boden unterstellt. Ein Altlastenverdacht besteht für das Bewertungsobjekt nicht (s. Anlage 10).

#### Erschließungszustand

Straßenart und Straßen-  
ausbau:

Das mit einer Reihenhausanlage bebaute Grundstück liegt an einer schmalen Gemeindestraße/ Wohnstraße, welche in dem Bereich mit Betonpflaster befestigt ist. Der Straßenkörper ist

beleuchtet. Das Grundstück (Flurstück 1/4) grenzt direkt an die Wismarsche Straße (Landesstraße) an. Von der Wismarschen Straße ist keine Zufahrt vorhanden. Im Bereich des Straßenkörpers der Schulstraße befinden sich einige befestigte PKW-Parkplätze.

Anschlüsse und  
Abwasserbeseitigung:

Auf dem Grundstück befinden sich die Anschlüsse für elektrischen Strom, Trinkwasser, Schmutzwasser und Glasfaser. In der Anlage 9 befindet sich der Bestandsplan des Zweckverbandes Wismar mit der Lage der Anschlüsse für Trink- und Schmutzwasser auf dem Grundstück. Ursprünglich wurden die Reihenhausanlage und die umliegenden bebauten Grundstücke mit Fernwärme versorgt. Die Fernwärmeversorgung wurde laut Auskunft vor Ort eingestellt. Zur Zeit erfolgt die Beheizung des Reihenendhauses durch einen Pellet-Kaminofen. Ein Erdgasanschluss liegt nicht an.

Grenzverhältnisse, nach-  
barliche Gemeinsamkeiten:

Eine Grenzbebauung bzw. ein Überbau liegen nicht vor. Die Lage der Reihenhausanlage auf dem Grundstück (Flurstück 1/4) und die Abstände zu den Nachbargrundstücken sind in der Flurkarte (s. Anlage 1/5) ersichtlich. Von der gemeinschaftlichen Zufahrt des Grundstückes führt vor der Reihenhausanlage ein mit Gehwegplatten befestigter Weg zu den Hauseingängen der Reihenhäuser. Die Nutzung des Weges ist in der Teilungserklärung nicht geregelt.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand  
des Grundstücks:

Das bebaute Grundstück liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 Baugesetzbuch ist im Innenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesendorf ist der Bereich des zu bewertenden Grundstückes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Grundbuchlich ge-  
sicherte Belastungen:

In der Abteilung II des Grundbuchs von Jesendorf, Blatt 41056, ist die Zwangsversteigerung (AZ.: 30 K 17/2025) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befindet sich eine Eintragung. Der Grundbuchauszug ist vom 7. Mai 2025.

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. Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.
Baugenehmigungen:	Laut schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises und des Kreisarchivs liegen zu der Reihenhauanlage keine Bauunterlagen vor. Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen liegen seitens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde das Objekt betreffend nicht vor. Vor der Kreisgebietsreform im Jahr 1994 gehörte die Gemeinde Jesendorf zum Kreis Sternberg. Der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim liegen zu dem Objekt ebenfalls keine Bauunterlagen vor. In dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der Reihenhauanlage vorausgesetzt.

### 3. Gebäudebeschreibung für das Reihenendhaus in der Schulstraße 17

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert	
Baujahr:	ca. 1994	
Abmessungen des Reihenendhauses:	Länge: ca. 6,20 m	Breite: ca. 11,05 m
Abmessungen des Abstellschuppens:	Länge: ca. 2,00 m	Breite: ca. 1,80 m
Bruttogrundfläche: (Reihenendhaus)	(ca. 6,20 m x ca. 11,05 m) x 2 = 137,02 m <sup>2</sup> <u>rd.: 137,00 m<sup>2</sup></u>	
Bruttogrundfläche: (Abstellschuppens)	ca. 2,00 m x ca. 1,80 m = <u>3,60 m<sup>2</sup></u>	
Wohnfläche des Reihenendhauses: (Ermittlung durch ein Grobaufmaß vor Ort)		
Erdgeschoss:	Offene Wohnküche:	ca. 40,4 m <sup>2</sup>
	Gäste-WC:	ca. 2,8 m <sup>2</sup>
	Flur:	ca. 2,8 m <sup>2</sup>
	Abstellraum:	ca. 1,8 m <sup>2</sup>
	Abstellkammer:	ca. 1,0 m <sup>2</sup>
		<u>ca. 48,8 m<sup>2</sup></u>
		<u>rd.: 49,0 m<sup>2</sup></u>

Dachgeschoss:	Flur:	ca.	4,2 m <sup>2</sup>
	Bad:	ca.	5,5 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer:	ca.	10,2 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer:	ca.	10,0 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer:	ca.	11,0 m <sup>2</sup>
	Ankleide:	ca.	4,0 m <sup>2</sup>
		<u>ca.</u>	<u>44,9 m<sup>2</sup></u>
		<u>rd:.</u>	<u>45,0 m<sup>2</sup></u>
Spitzboden:	keine Wohnfläche		

**Anmerkung:**

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Von der Reihenhausanlage liegen keine Bauunterlagen vor. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende und chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Sämtliche Räume des Reihenendhauses konnten während des Ortstermins besichtigt werden.

**Ausführung und Ausstattung**

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente und Fußboden:	Streifenfundamente und bewehrte Betonsohlplatte
Umfassungswände:	vermutlich Verblender, Luftschicht, Dämmung und Hintermauerwerk (Wandaufbau nicht bekannt)
Innenwände:	Porenbetonmauerwerk und Leichtbauwände
Schornstein:	Edelstahlschornstein
Geschossdecke:	Massivdecke mit Aufbau
Fußböden:	
Erdgeschoss:	Estrich, darüber im Erdgeschoss einheitlicher Vinylboden
Dachgeschoss:	Estrich, darüber in den zwei Kinderzimmern Laminat, im Flur, im Bad und im Schlafzimmer Vinylboden
Spitzboden:	Trockenestrich und Bodenbelag

## Treppen:

Geschosstreppe:	halbgewendelte Betontreppe, auf der Treppe Auslegware verlegt
Spitzboden:	Stahlterasse mit Holzstufen und Geländer

## Innenwandflächen:

Erdgeschoss:	Wandflächen glatt verputzt und überwiegend gestrichen, im Gäste-WC ca. 2,00 m hoch gefliest
Dachgeschoss:	Wandflächen glatt verputzt bzw. Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet und überwiegend mit Rauhfasertapete tapeziert und gestrichen, im Bad ca. 2,00 m hoch gefliest
Spitzboden:	Dachschrägen und Abseiten mit Gipskartonplatten verkleidet und gestrichen

## Deckenflächen:

Erdgeschoss:	Stahlbetondecke überwiegend glatt verputzt bzw. verspachtelt und gestrichen, teilweise mit Rauhfasertapete tapeziert
Dachgeschoss :	mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Rauhfasertapete tapeziert und gestrichen

## Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach), beschichtete Fensterbänke, zwei liegende Dachfenster im Spitzboden, Einbau der Kunststofffenster und Fensterbänke im Jahr 2019

## Außentür:

Kunststofftür mit Isolierverglasung, Einbau im Jahr 2019

## Innentüren:

weiß lackierte Füllungstüren mit Zarge

## Elektroinstallation:

ausreichende Ausstattung mit Steckdosen, E-Leitungen unter Putz bzw. hinter der Verkleidung, Verteilerkasten mit FI-Schalter, Elektroanlage in der Küche im Zuge der Renovierung im Jahr 2019 erneuert

## Sanitäre Installation:

Erdgeschoss:	ein stehendes WC mit PVC-Spülkasten, ein Waschbecken und ein Waschmaschinenanschluss
--------------	--

Dachgeschoss:	eine eingeflieste Badewanne, ein stehendes WC mit Keramik-Spülkasten und ein Waschtisch
Küchenausstattung:	Einbauküche aus dem Jahr 2019
Heizung:	ursprünglich Fernheizung und weiß lackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, keine Versorgung durch Fernwärme, Beheizung zur Zeit durch einen Pelletofen im Wohnzimmer
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer im Bad und ein Untertischboiler im Gäste-WC
Besondere Einrichtungen:	keine
Außenansicht:	Verblendmauerwerk
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Kehlbalkenkonstruktion mit Zwischendämmung (Dachaufbau nicht bekannt)
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachrinnen und Regenfallrohre:	verzinkt
Besondere Bauteile:	zwei Gauben und ein integrierter Abstell-schuppen

### Zustand

Grundrissgestaltung und Raumaufteilung: In den Anlagen 7/22-7/23 befinden sich die Grundrisse des Reihenendhauses. Die Grundrisse entsprechen bis auf kleinere Abweichungen im Erd- und Dachgeschoss den Örtlichkeiten. Im Erdgeschoss wurde die Leichtbauwand zur Küche zurückgebaut, sodass ein Wohnbereich mit offener Küche entstand. Der Zuschnitt im Wohnbereich im Erdgeschoss weicht durch die Loggia zur Terrassenseite vom vorliegenden Grundriss ab. Unter der Treppe befindet sich ein Abstellraum. Im Schlafzimmer im Dachgeschoss wurde eine Trockenwand eingezogen und eine Ankleide errichtet. Den Spitzboden erreicht man über eine fest eingebaute Treppe.

Belichtung und Besonnung:	ausreichende Belichtung und Besonnung
Wirtschaftliche Wertminderung:	wesentliche 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

Das Reihenendhaus befindet sich entsprechend des Baujahrs in einem relativ guten baulichen Zustand. Im Jahr 2019 wurde das Erdgeschoss überwiegend modernisiert und eine Einbauküche eingebaut. Im Jahr 2019 wurden die Fenster und die Hauseingangstür sowie die Terrassentür erneuert. In Teilbereichen sind im Dachgeschoss Modernisierungsarbeiten und Schönheitsreparaturen an den Wand- und Deckenflächen sowie Bodenbelägen erforderlich. Im Kinderzimmer im Dachgeschoss ist in der Umfassungswand ein kleinerer Mauerwerksriss ersichtlich. Die Reihenhausanlage wurde ursprünglich mit Fernwärme versorgt. Die Fernwärmeversorgung wurde eingestellt. Für die Reihenhausanlage ist ein neues Heizungskonzept zu erarbeiten, da zur Zeit die Beheizung des Reihenendhauses durch einen Pelletofen im Wohnzimmer erfolgt. Am gemeinschaftlichen Eigentum sind im Bereich der Gauben (Holzverschalung und Schindelverkleidung) kleinere Instandsetzungsarbeiten durchzuführen. In der Verblendschale ist zur Terrassenseite oberhalb des Sturzes die Verfugung teilweise offen. Die Aufzählung von Baumängeln und Bauschäden ist nicht abschließend und auch nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Für das Reihenendhaus liegt kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor.

### Außenanlagen und bauliche Nebenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektro, Abwasser und Glasfaser) liegen auf dem Grundstück an. Die gemeinschaftliche Zufahrt bzw. die PKW-Stellplatzfläche sind mit Betonpflaster befestigt. Die dem zu bewertenden Reihenendhaus zugeordnete Gartenfläche ist mit Hecken, Sichtschutzzäunen und halbhohen Holzzäunen eingefriedet. An der Südseite des Reihenendhauses wurde eine ca. 19 m<sup>2</sup> große Terrasse aus Terrassendielen angelegt. Die Terrasse ist erneuerungsbedürftig. Auf der zugeordneten Gartenfläche wurde ein Abstellschuppen in Leichtbauweise in einfacher Bauausführung (ca. 20 m<sup>2</sup>) errichtet. Der Abstellschuppen wird als wertneutral angesehen. Ansonsten ist die dem Reihenendhaus zugeordnete Fläche überwiegend als Rasenfläche mit Bepflanzungen gestaltet.

## 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 Reihenendhaus handelt, ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Für das Bewertungsobjekt (Reihenendhaus mit einer Wohneinheit) steht die Eigennutzung im Vordergrund und nicht die Erzielung von Erträgen. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Zur Stützung oder zur Kontrolle wird ein weiteres Wertermittlungsverfahren, das Ertragswertverfahren, herangezogen. Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewandt werden, da geeignete und zeitnahe Vergleichskauffälle für Weiterverkäufe von vergleichbaren Objekten in der Lage und mit den Zustandsmerkmalen des Bewertungsobjektes nicht zur Verfügung stehen.

### 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 einer Reihenhäuseranlage bestehend aus vier Reihenhäusern bebaute Grundstück befindet sich nach der Bodenrichtwertkarte 2025 in der Bodenrichtwertzone O 550. Für die Bodenrichtwertzone wird für erschließungsbeitragsfreies Bauland ein Bodenrichtwert von 40,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Bodenrichtwert in Höhe von 40,00 €/m<sup>2</sup> bezieht sich auf die gesamte Ortslage.

#### Gemarkung Jesendorf (Ortslage)

- Bodenwert (beitragsfrei nach BauGB)

40,00 €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück wird mit einer mittleren Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup> angegeben. Eine Geschossflächenzahl wird für das Bodenrichtwertgrundstück nicht ausgewiesen. Als Nutzungsart wird Wohnbaufläche (W) in offener Bauweise ausgewiesen (s. Anlage 6). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke.

Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Ortslage Jesendorf in den zurückliegenden Jahren

Stichtag 31.12.2014	22,00 €/m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2020	34,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag 31.12.2015	24,00 €/m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2022	40,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag 31.12.2016	26,00 €/m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2023	40,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag 31.12.2017	28,00 €/m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2024	40,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag 31.12.2018	30,00 €/m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2025	40,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag 31.12.2019	32,00 €/m <sup>2</sup>		

Das zu bewertende Flurstück 1/4 wird im Liegenschaftskataster von der Nutzungsart als Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 1.817 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften sind mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar. Eine wesentliche Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße bei erschließungsbeitragsfreien Wohngrundstücken des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis allgemein (s. Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 57, Flächenanpassung an das Richtwertgrundstück) konnte in der Auswertung der Kaufverträge nicht festgestellt werden. Für das Flurstück 1/4 wird der Bodenrichtwert in Höhe von 40,00 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von 1.817 m<sup>2</sup> und einem Bodenwert von 40,00 €/m<sup>2</sup> beträgt der Gesamtbodenwert 72.680,00 €, rund 72.700,00 €. Der anteilige Bodenwert ergibt sich durch den Miteigentumsanteil von 1/4 zu rund 18.200,00 €.

In dem Lageplan (Anlage 3 der Teilungserklärung) sind die Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen und den PKW-Stellplatzflächen ersichtlich. Nach dem Lageplan hat die befestigte Zufahrt mit den PKW-Stellplätzen eine Fläche von ca. 280 m<sup>2</sup>. Dem zu bewertendem Wohnungseigentum ist ein Sondernutzungsrecht an der mit Nr. 4 und GF gekennzeichneten Fläche zugeordnet. Die mit Nr. 4 und GF gekennzeichnete und mit einem Reihenendhaus bebaute Fläche hat eine Größe von ca. 610 m<sup>2</sup>. Der Vorteil durch das Sondernutzungsrecht der Nutzung einer größeren Fläche des Grundstückes im Vergleich zu den Miteigentümern des Objektes wird durch einen Zuschlag bei den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

**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
<b>Außenwände (23 %)</b>				
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
<b>Dach (15 %)</b>				
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
<b>Fenster- und Außentüren (11 %)</b>				
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
<b>Innenwände und -türen (11 %)</b>				
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
<b>Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)</b>				
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
<b>Fußböden (5 %)</b>				
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
<b>Sanitäreinrichtungen (9 %)</b>				
einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölmalanstrich, 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)
<b>Heizung (9 %)</b>				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-Außenwandthermen, 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
<b>Sonstige technische Ausstattung (6 %)</b>				
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 das Reihendhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards für das Reihendhaus

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,50	0,50	
Dach	15,0 %		0,50	0,50		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,00		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,50	0,50		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,00		
Fußböden	5,0 %		0,25	0,75		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,00		
Heizung	9,0 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,00		
Insgesamt	100,0 %		14,25	74,25	11,50	

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für das Reihendhaus

Außenwände	
Standardstufe 3 bis 4	Hintermauerwerk, vermutlich Dämmung, Luftschicht und Verblender
Dach	
Standardstufe 2 bis 3	Betondachsteine, normale Dachform, Rinnen und Fallrohre aus Zink
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach), Kunststoffeingangstür
Innenwände und Türen	
Standardstufe 2 bis 3	massive Innenwände und Leichtbauwände, Füllungstüren mit Zarge
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Stahlbetondecke mit Aufbau und schwimmendem Estrich, gewendelte Betontreppe
Fußböden	
Standardstufe 2 bis 3	überwiegend Vinylböden und Laminat
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	ein Gäste-WC im Erdgeschoss und ein Bad im Dachgeschoss
Heizung	
Standardstufe 3	ursprünglich Fernheizung und weiß lackierte Plattenheizkörper, Kaminanschluss Der Einbau eines neuen Heizsystems wird unterstellt.
Sonstige technische Einrichtungen	
Standardstufe 3	zeitgemäße bzw. übliche Elektroanlage

Berücksichtigung der standardbezogenen NHK 2010 für das nicht unterkellerte Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 inkl. USt. und 17 % Baunebenkosten in (€/m <sup>2</sup> BGF)	relativer Gebäudestandardanteil in (%)	relativer NHK 2010-Anteil in (€/m <sup>2</sup> BGF)
1	790,00	0,00	0,00
2	875,00	14,25	124,69
3	1.005,00	74,25	746,21
4	1.215,00	11,50	139,73
5	1.515,00	0,00	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 1.010,63 €/m <sup>2</sup> BGF, rd. 1.011,00 €/m <sup>2</sup> BGF Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren für das Reihenhaus

standardbezogene NHK 2010	1.011,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	
• Reihenendhaus	x 0,94
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	= 950,34 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.: <u>950,00 €/m<sup>2</sup> BGF</u>

**4.3.3 Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Reihenendhaus**

Die Anlage 1 der ImmoWertV enthält Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden sind. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser ist eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz zu bringen. Aufgrund des Baujahres von 1994 ergibt sich dann eine rechnerische Restnutzungsdauer für das Reihenendhaus von ca. 49 Jahren.

**4.3.4 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)**

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 188,6 (2010 = 100)

Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen	m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche	Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		Herstellungskosten kosten	Wertminderung wegen Alters			Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag
		2010	am Wertermittlungsstichtag		Gesamtnutzungsdauer	Restnutzungsdauer	(Wertminderung) Zeitwertfaktor (lineare Abschreibung)	
		€ je m <sup>3</sup> bzw. m <sup>2</sup>	Sp. 3 x BPI	Sp. 2 x Sp. 4	Jahre	Jahre		Sp. 5 x Sp. 8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Reihenendhaus	137,00	950,00	1.791,70	245.462,90	80	49	0,61	149.732,37
2 Dachgauben (pauschaler Zeitwert)								14.000,00
Abstellschuppen (pauschaler Zeitwert)								2.500,00
			<b>Summe der Herstellungswerte:</b>					<b>166.232,37</b>

Gebäudesachwert der Baulichkeiten  
insgesamt (einschließlich Baunebenkosten) 166.232,37 €

Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten) + 5.000,00 €  
(Ver- und Entsorgungsleitungen, Befestigungen und Einfriedungen,  
ca. 3,0 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen,  
Prozentansatz entsprechend dem Modell zur Ableitung  
der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2025)

Sachwert der Baulichkeiten und der Außenanlagen  
(einschließlich Baunebenkosten) 171.232,37 €

Bodenwert des 1/4 Miteigentumsanteils am Grundstück + 18.200,00 €  
(Flurstück 1/4)

vorläufiger Sachwert 189.432,37 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x 1,00

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Nordwestmecklenburg, beschlossen am 26.03.2025, werden auf der Seite 49 örtliche Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für ländliche Zentralorte und dem Landkreis allgemein mit einem Bodenwertniveau von 18 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Regressionsgleichung lautet:  $k = -0,182 \ln(x) + 3,2766$   
Für Wohnungseigentume werden in den Grundstücksmarktberichten des Landkreises Nordwestmecklenburg keine Sachwertfaktoren ausgewiesen. Die Marktanpassung erfolgt in Anlehnung an die für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ausgewiesenen Sachwertfaktoren unter der Berücksichtigung eines Abschlages aufgrund von Wohnungseigentum.

Modellbeschreibung: - NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, keine Gebäudebaujahrsklassen; ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten  
- BGF; in Anlehnung nach DIN 277-1:2005-02  
- BPI; Neubau von Wohngebäuden  
- Alterswertminderung linear  
- GND gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021  
- Außenanlagen 2% bis 4%  
- Kaufpreise aus dem Jahr 2024

Aus der Regressionsgleichung ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ein Sachwertfaktor von rund 1,07. Da es sich bei dem Objekt um Wohnungseigentum handelt wird kein Marktanpassungszuschlag in Ansatz gebracht. Es wird mit einem Sachwertfaktor von 1,00 gerechnet.

marktangepasster vorläufiger Sachwert des 1/4 Miteigentumsanteils an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Reihenendhaus 189.432,37 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

\* Berücksichtigung von überschlägigen Aufwendungen zur Behebung von Mängeln und Instandhaltungsrückständen um das Reihenendhaus (Sondereigentum und gemeinschaftliche Eigentum) in einen dem Alter und der geschätzten Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen (keine Modernisierung). Die überschlägigen Aufwendungen zur Behebung von Mängeln und Instandhaltungsrückständen werden in Anlehnung anhand einer Bauteiltabelle für Wohngebäude geschätzt.

Für das Reihenendhaus wird pauschal ein Abzug von schätzungsweise 6 % des Gebäudezeitwertes in Ansatz gebracht.

166.232,00 € x 6 % = 9.973,92 €; rund 10.000,00 €

- 10.000,00 €

Bei einer Wohnfläche des Reihenendhauses von ca. 94 m<sup>2</sup> entspricht das einem Ansatz von rund 110,00 €/m<sup>2</sup> WFL.

\* Zuschlag aufgrund des Sondernutzungsrechtes an der mit Nr. 4 und GF gekennzeichneten Fläche des Grundstückes, welche wesentlich größer ist als der 1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (ca. 226 m<sup>2</sup> x 40,00 €/m<sup>2</sup> = 9.040,00 €, rd.: 9.000,00 €)

+ 9.000,00 €

marktangepasster Sachwert des 1/4 Miteigentumsanteils an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Reihenendhaus und den Sondernutzungsrechten an der mit Nr. 4 und GF gekennzeichneten Gartenfläche und dem mit Nr. 4 und 17 gekennzeichneten PKW-Stellplatz

188.432,37 €

**Sachwert des Wohnungseigentums rund**

**188.000,00 €**

**Aus dem ermittelten Sachwert in Höhe von 188.000,00 € ergibt sich bei einer vorhandenen Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> ein Quadratmeterpreis von rund 2.000,00 €.**

#### **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 der Ertragswertermittlung wird für das Reihenendhaus inklusive Nutzung der zugeordneten Grundstücksfläche und des PKW-Stellplatzes in der Lage und mit den Zustandsmerkmalen eine fiktive Objektmiete in Höhe von 750,00 € unter der Berücksichtigung von überschlägigen Aufwendungen zur Behebung von Mängeln und Instandhaltungsrückständen unterstellt. Die Angebotsmieten für Wohnimmobilien in dem PLZ-Bezirk 19417 Jesendorf bei Warin und für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg sind in der Auswertung von Immobilien-Scout24 für den Auswertungszeitraum von Januar 2022 bis März 2025 in den Anlagen 8/1 bis 8/5 ersichtlich.

#### 4.4.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnfläche des Reihenendhauses wurde durch ein Grobmaß ermittelt. Im Erdgeschoss steht eine Wohnfläche von ca. 49 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Im Dachgeschoss ist eine Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Doppelhaushälfte hat insgesamt eine Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup>. Der ausgebaute Spitzboden ist aufgrund der mangelnden lichten Raumhöhe nicht als Aufenthaltsraum anzusehen. Im integrierten Abstellraum steht eine Nutzfläche von ca. 3,5 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

#### 4.4.3 Liegenschaftszinssätze im Landkreis

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Nordwestmecklenburg werden auf der Seite 52 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in einer Spanne von 1,5 % bis 4,1 % ausgewiesen. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz wird mit 2,6 % angegeben. Für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Kreisgebiet werden Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,2 % bis 4,0 % und im Durchschnitt mit 2,7 % ausgewiesen. Für das Wohnungseigentum wird in der ländlichen Lage und mit den Zustandsmerkmalen des Objektes mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % 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 420 €/jährlich je Wohnungseigentum, Instandhaltungskosten 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Mietausfallwagnis 2 % bei wohnbaulicher Nutzung, s. Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 51).

#### 4.4.5 Ertragswertermittlung für das Objekt in der Schulstraße 17

Mieteinheiten	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenendhaus mit zugeordneter Gartenfläche und einem PKW-Stellplatz	ca. 94,00	ca. 8,00	750,00	9.000,00

Roherttrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)

**9.000,00 €**

**Jährliche Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters) ./. 1.930,00 €  
s. Anlage 3 der ImmoWertV

Instandhaltungskosten: ca. 94 m<sup>2</sup> WFL x ca. 13,80 €/m<sup>2</sup> = 1.297,00 €  
 Instandhaltungskosten: ca. 30,00 €  
 (PKW-Stellplatz und integrierter  
 Abstellschuppen)  
 Verwaltungskosten: jährlich 420 € je Wohnungseigentum ca. 420,00 €  
 Mietausfallwagnis: 9.000,00 € x ca. 2,0% = 180,00 €  
= 1.927,00 €

rd.: 1.930,00 €

Das entspricht einem Ansatz von ca. 21,4 % der jährlichen Nettokaltmiete.

**Jährlicher Reinertrag** = 7.070,00 €

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwerts,  
 der den Erträgen zuzuordnen ist) ./. 546,00 €  
 (3,0 % von 18.200 €); (Liegenschaftszinssatz x 1/4 Miteigentumsanteil  
 an dem Grundstück)

**Ertrag der baulichen Anlage** = 6.524,00 €

Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) x 25,50  
 p= 3,0 % Liegenschaftszinssatz  
 n= 49 Jahre geschätzte Restnutzungsdauer

**Ertragswert der baulichen Anlage** = 166.362,00 €

**Bodenwert des 1/4 Miteigentumsanteils** + 18.200,00 €

**Vorläufiger Ertragswert** = 184.562,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 1.000,00 €  
 (s. Sachwertverfahren Seite 19)

Ertragswert des 1/4 Miteigentumsanteils an dem Grundstück = 183.562,00 €  
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan  
 mit Nr. 4 gekennzeichneten Reihenendhaus und den Sonder-  
 nutzungsrechten an der mit Nr. 4 und GF gekennzeichneten  
 Gartenfläche und dem mit Nr. 4 und 17 gekennzeichneten  
 PKW-Stellplatz

**Ertragswert rund** 184.000,00 €

## 5. 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:	188.000,00 €
Ertragswert:	184.000,00 €
Mitzuversteigerndes Zubehör:	3.000,00 €

### Begründung des Verkehrswerts

Für Reihenhäuser mit einer Wohneinheit steht vorwiegend die Eigennutzung im Vordergrund und nicht die Erzielung von Erträgen. Der Verkehrswert des 1/4 Miteigentumsanteils an dem Grundstück in der Schulstraße 14 bis 17 in 19417 Jesendorf, verbunden mit dem Sonder Eigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Reihenhendhaus (Schulstraße 17) sowie dem alleinigen Sondernutzungsrecht an der in der Teilungserklärung mit Nr. 4 und GF gekennzeichneten Gartenfläche und dem mit Nr. 4 und (17) gekennzeichneten PKW-Stellplatz wird zum Wertermittlungstichtag, dem 01.08.2025, mit

**188.000,00 €**

**(in Worten: einhundertachtundachtzigtausend Euro)**

**geschätzt.**

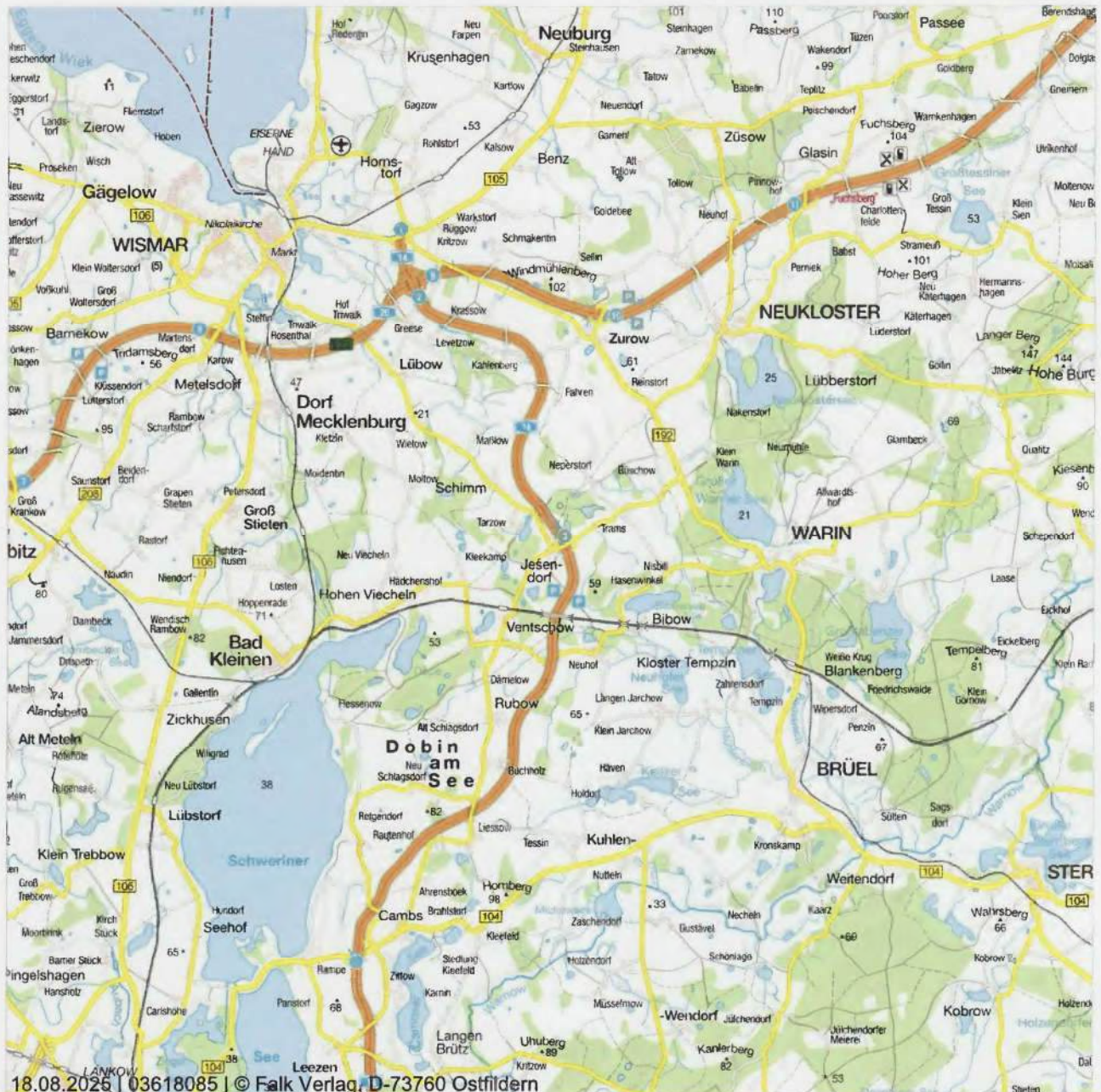
Wismar, den 30.09.2025



Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 22 Seiten und 10 Anlagen und wurde zum Zweck der Zwangsversteigerung des Objektes in der Schulstraße 17 erstellt. Das Gutachten wurde in dreifacher 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

1947 Jesendorf b Warin, Schulstr.



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: 2025

## Regionalkarte (s/w) MairDumont

19417 Jesendorf b Warin, Schulstr.



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 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**

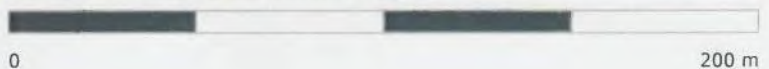
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

## Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

19417 Jesendorf b Warin, Schulstr.



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000  
Ausdehnung: 340 m x 340 m



### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue 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 20 cm. 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

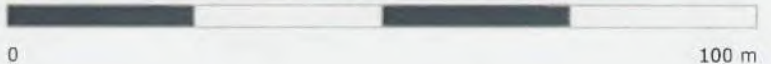
Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

## Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

19417 Jesendorf b Warin, Schulstr.



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 20 cm. 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

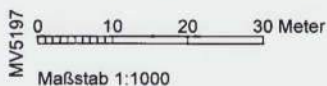
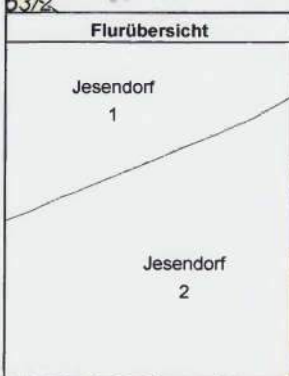
Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Erstellt am 24.06.2025

Gemarkung: Jesendorf (13 0550)  
Flur: 2  
Flurstück: 1/4

Gemeinde: Jesendorf (13 0 74 036)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Schulstraße 14, 15, 16, 17



© 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 auf das Reihenendhaus, Nordansicht





Bild 3 und Bild 4: Sicht auf den Giebel, Ostansicht





Bild 5 und Bild 6: Rückfront des Reihenendhauses, Südansicht





Bild 7: Blick auf die Terrasse



Bild 8: Sicht auf die Außenanlagengestaltung hinter der Terrasse



Bild 9: Abstellschuppen in Leichtbauweise



Bild 10: Blick auf die Vorgartenfläche zur Wismarschen Straße



Bild 11: Wohnzimmer



Bild 12: Wohn- und Essbereich



Bild 13: Wohn- und Essbereich



Bild 14: Blick auf die Einbauküche



Bild 15 und Bild 16: Küchenbereich





Bild 17: Blick vom Flur in das Gäste-WC



Bild 18: Gäste-WC



Bild 19: Zählerschrank im Abstellraum



Bild 20: Abstellraum unter der Treppe



Bild 21 und Bild 22: Zimmer im Dachgeschoss

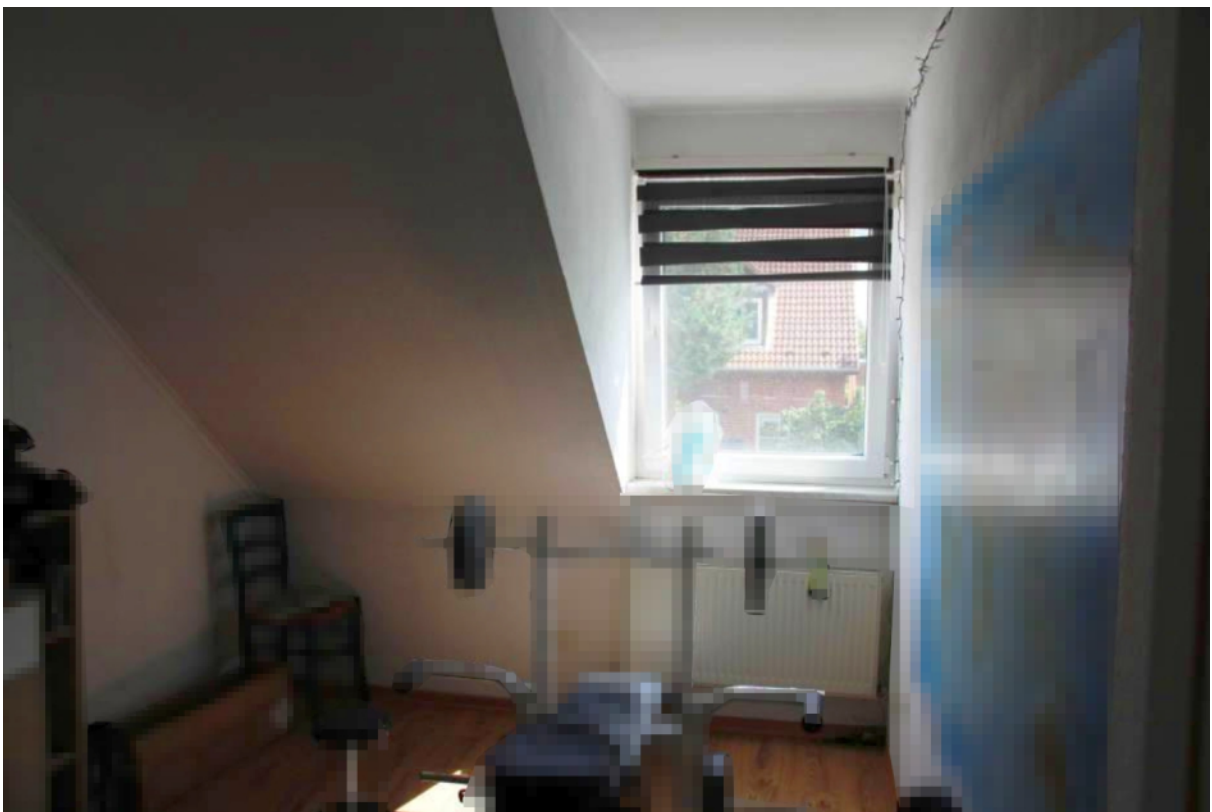




Bild 23: Mauerwerksriss im Bereich des Giebels



Bild 24: Sicht vom Flur in das Bad im Dachgeschoss



Bild 25: Bad im Dachgeschoss



Bild 26: Schlafzimmer im Dachgeschoss



Bild 27: Ankleide neben dem Schlafzimmer



Bild 28: Treppe zum Spitzboden



Bild 29 und Bild 30: Blick in den Abstellschuppen an der Hausfront zur Straße

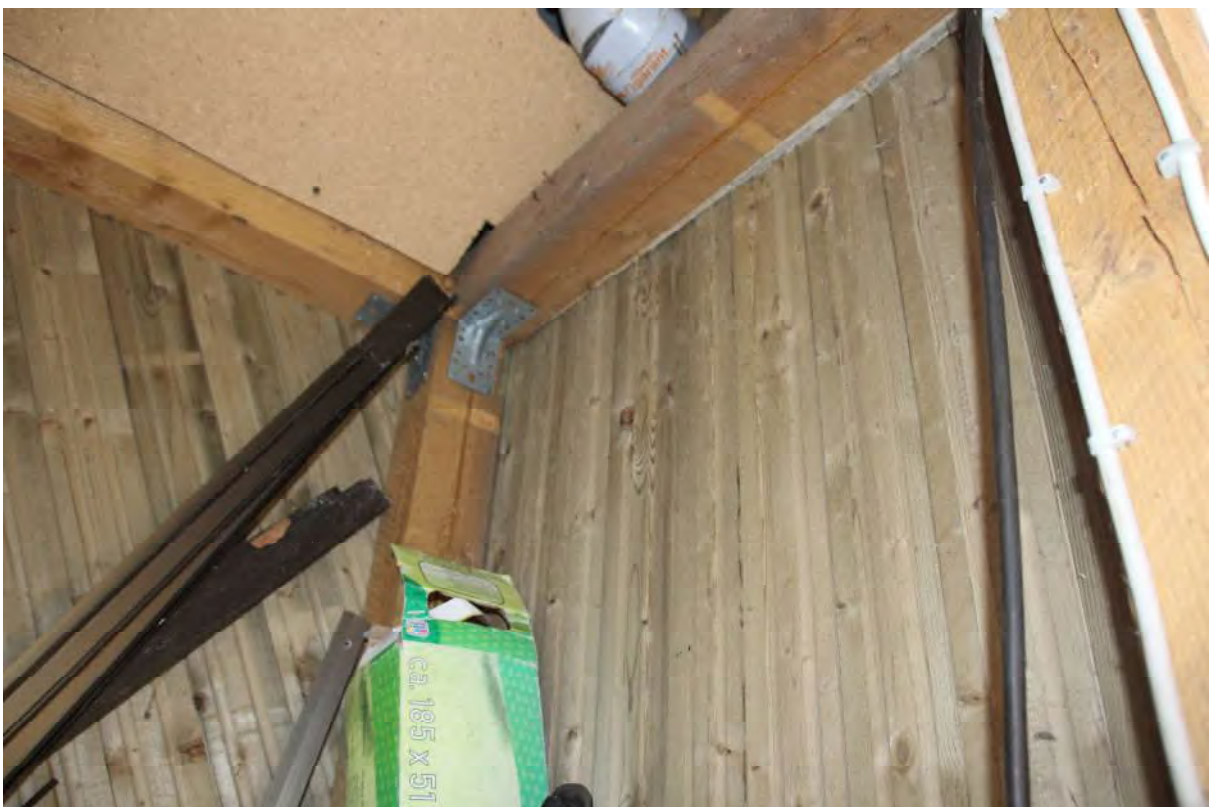




Bild 31: Zuwegung zum Objekt in der Schulstraße 17



Bild 32: Sicht auf die PKW-Stellplätze und die befestigte Zufahrt auf dem Grundstück

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- 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 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

## 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 August 2025 (inkl. 154. Ergänzungslieferung)
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung  
Lehrbuch und Kommentar Band 5 bis Band 16  
Stand August 2025 (inkl. 79. Ergänzungslieferung)
- Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. 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
- Gablenz  
Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken  
1. Auflage, 1998, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln
- 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

Auskunft erteilt Ihnen Frau Fiedler  
Zimmer 2.213 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841/3040-6327    **Fax** 03841/304086327  
**E-Mail** m.fiedler@nordwestmecklenburg.de

Herrn  
Dipl.-Ing. Karsten Wiegand  
Sachverständiger  
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 52321-25-27**

**Ihr Zeichen:**

Grevesmühlen, 23.06.2025

Aktenzeichen **52321-25-27**

Grundstück **Jesendorf, Jesendorf, Schulstr. 14, 15, 16, 17**

Gemarkung Jesendorf

Flur 2

Flurstück 1/4

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

## Bescheinigung

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. 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. Fiedler

Amtsgericht  
Grundbuch von

Wismar  
Jesendorf

Blatt 41056

Bestandsverzeichnis

1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung Flur Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m <sup>2</sup>
		a/b/c	d	
1	2	3		4
1	-	1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  Jesendorf Flur 2 Flurstück 1/4	Gebäude- und Freifläche Schulstraße 14, 15, 16, 17  verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 belegen im Erd- und Dachgeschoss sowie Spitzboden  laut Aufteilungsplan. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Jesendorf Blätter 41053 bis 41056). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.  Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: an mit Nr. 4 und GF gekennzeichneten Gartenfläche sowie mit Nr. 4 und (17) gekennzeichnetem PKW-Stellplatz (Anlage 3)  Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilli- gung vom 28.02.2019 (UR-Nr. 342/2019, Notar Torsten Hornburg in Wismar) Bezug genommen. Den Bestand übertragen aus Jesendorf Blatt 126; eingetragen am 15.04.2019.  (ON: JESD-126-25)	1.817
			Wegener	

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

Bodenrichtwertzonenname	Gemarkung	Gemeinde	Kurzbeschreibung	Typ	Bodenrichtwert in €/m²	Entwicklungs- zustand	Beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand	Nut- zungs- art	Bau- wei- se	GFZ	Fläche des Richtwert- grundstücks in m²	Ver- fahrens- grund- satz	Ver- fahrens- grund- satz	Bodenpreisindexgebiet
Zone O 713.1	Hundorf	Seehof		Wohnbauf.	75,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone B 713	Hundorf	Seehof	An der Siedlung, Am See	Wohnbauf.	120,00	B	1	WA	o		800			LK. allg.
Zone O 713.2	Hundorf	Seehof	Holunderweg	Wohnbauf.	80,00	B	1	WA	o		1000			LK. allg.
Zone O 422	Ilow	Neuburg		Wohnbauf.	22,00	B	1	WA	o		1000			LK. allg.
Zone O 397	Jamel	Gägelow		Wohnbauf.	28,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 30	Jarmstorf	Gadebusch		Wohnbauf.	50,00	B	1	W	o		700			landl. Zentralort
Zone B 30	Jarmstorf	Gadebusch	C.-Beyer-Str.	Wohnbauf.	65,00	B	1	WA	o		700			landl. Zentralort
Zone O 30.1	Jarmstorf	Gadebusch	außerhalb San. Geb., Radegastweg, Jarmstorfer Straße, J.-Stelling-Straße, Roggenfelder Chaussee	Wohnbauf.	65,00	B	1	W	o		700			landl. Zentralort
Zone SO 30	Jarmstorf	Gadebusch	Johann-Stelling-Straße, Einkauf	Sonderhauf.	28,00	B	1	SO						landl. Zentralort
Zone O 412	Jassewitz	Hohenkirchen		gemischte Baufl.	70,00	B	1	MD	o		1000			Ostseeregion
Zone O 132	Jeese	Bernstorf		Wohnbauf.	18,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 550	Jesendorf	Jesendorf		Wohnbauf.	40,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 263	Johannstorf/Benckendorf	Dassow		Wohnbauf.	80,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 263.1	Johannstorf/Benckendorf	Dassow		Wohnbauf.	80,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 263.2	Johannstorf/Benckendorf	Dassow	Schulstraße	Wohnbauf.	80,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 59	Kaeselow	Lützow		gemischte Baufl.	42,00	B	1	M	o		1000			LK. allg.
Zone O 492	Kahlenberg	Zurow		Wohnbauf.	16,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 199	Kalkhorst	Kalkhorst		Wohnbauf.	85,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone B 199	Kalkhorst	Kalkhorst	Am Ring	Wohnbauf.	100,00	B	1	WA	o		800			Ostseeregion
Zone O 376	Kalsow	Benz		Wohnbauf.	24,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone SE 434	Kaltenhof	Ostseebad Insel Poel	Bernsteinweg	Sonderhauf.	220,00	B	1	SE	o		600			Ostseeregion

UR-Nr. 0342 /2019

Verhandelt zu Wismar, am 28. Februar 2019

Vor mir, dem unterzeichnenden

**Notar**

**mit dem Amtssitz in der Hansestadt Wismar,**

erschien heute in meinen Amtsräumen Am Markt 23, 23966 Wismar:

Herr .

geb. am . in Giessen,

wohnhaft

ausgewiesen durch gültigen deutschen Personalausweis,

nachstehend handelnd nicht im eigenen Namen, sondern nach Angabe als Bevollmächtigter auf Grund nicht widerrufenen Vollmacht vom 19. Januar 2017 zur UR-Nr. 0139/2017 des Notars . Wismar, die in Ausfertigung bei dieser Verhandlung vorlag, von der eine auszugsweise Kopie (die hiermit beglaubigt wird) als Anlage zu dieser Urkunde genommen ist für:

Frau

geb. 1953

wohnhaft

geb.

,,

Der Notar fragte, ob er oder eine Person, mit der er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, außerhalb ihrer Amtstätigkeit schon in derselben Angelegenheit, die Gegenstand der nachstehenden Beurkundung ist, tätig waren oder sind. Die Frage wurde verneint.

Der Erschienene – handelnd wie angegeben – ersuchte um Beurkundung der folgenden

### **Teilungserklärung zur Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz:**

#### **Teil A**

#### **Betroffenes Grundstück und Grundbuchstand dazu**

(1) Die Teilungserklärung betrifft das folgende Grundstück:

- belegen nach Angabe in Jesendorf, Schulstraße 14, 15, 16 und 17,
- verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts Wismar von Jesendorf Blatt 126,
- bestehend aus dem Flurstück 1/4 der Flur 2 der Gemarkung Jesendorf,
- zur Größe von 1.817 m<sup>2</sup>.

Dieses Grundstück wird in dieser Urkunde auch nur das „**Grundstück**“ genannt.

- (2) Auf dem Grundstück befinden sich nach Angabe vier miteinander verbundene Reihenhäuser, wobei jedes Reihenhaus eine Wohneinheit darstellt. Alle dieser vier Wohneinheiten sind derzeit an Dritte vermietet. Weitere Nutzungsrechte Dritter, insbesondere Miet- und/oder Pachtverhältnisse, bestehen nach Angabe am Grundstück nicht.

Rein vorsorglich belehrte der Notar über die Bestimmungen des § 577 BGB (Vorkaufrecht des Mieters) und des § 577a BGB (Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlung) – insbesondere über den zeitlichen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung.

- (3) Das Grundbuch weist zurzeit Folgendes aus:

**Abteilung I:** den Beteiligten I zu Alleineigentum; ✓

**Abteilung II:** keine Belastungen; ✓

**Abteilung III:**

Nr. 1: brieflose Grundschuld für Volks- und Raiffeisenbank eG, Wismar,

Nr. 2: brieflose Grundschuld für Bausparkasse Schwäbisch Hall Aktiengesellschaft, Bausparkasse der Volksbanken und Raiffeisenbanken, Schwäbisch Hall,

Nr. 3: € brieflose Grundschuld für Volks- und Raiffeisenbank eG, Wismar.

- (4) Der Notar hat das vom Grundbuchamt geführte Grundbuch nicht eingesehen, jedoch einen elektronisch abgerufenen Abdruck des Grundbuchs vom 28.01.2019 nebst Aktualitätsnachweis vom heutigen Tage.  
Das Baulastenverzeichnis und die Flurkarte hat der Notar nicht eingesehen.

## Teil B

### Aufteilung

- (1) Die Beteiligte teilt hiermit das Eigentum an dem in Teil A bezeichneten Grundstück nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Weise, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude nach Maßgabe der vom Bauamt des Landkreises Nordwestmecklenburg gemäß § 7 Abs. 4 WEG zum **Aktenzeichen** 90123-19-28 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.01.2019 verbunden ist, und zwar in der folgenden Art:

a) Miteigentumsanteil von einem Viertel,

- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung, belegen in den mit gleicher Nummer gekennzeichneten Räumen im Erdgeschoss, im Dachgeschoss und im Spitzboden

9700

- sowie weiter verbunden mit den Sondernutzungsrechten an der in der Anlage 3 mit Nr. „1“ und „GF“ gekennzeichneten Gartenfläche sowie den in der Anlage 3 mit Nr. „1“ und „(14)“ gekennzeichneten PKW-Stellplatz,
- b) Miteigentumsanteil von einem Viertel, 4705
- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung, belegen in den mit gleicher Nummer gekennzeichneten Räumen im Erdgeschoss, im Dachgeschoss und im Spitzboden
  - sowie weiter verbunden mit den Sondernutzungsrechten an der in der Anlage 3 mit Nr. „2“ und „GF“ gekennzeichneten Gartenfläche sowie den in der Anlage 3 mit Nr. „2“ und „(15)“ gekennzeichneten PKW-Stellplatz,
- c) Miteigentumsanteil von einem Viertel, 4705
- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung, belegen in den mit gleicher Nummer gekennzeichneten Räumen im Erdgeschoss, im Dachgeschoss und im Spitzboden
  - sowie weiter verbunden mit den Sondernutzungsrechten an der in der Anlage 3 mit Nr. „3“ und „GF“ gekennzeichneten Gartenfläche sowie den in der Anlage 3 mit Nr. „3“ und „(16)“ gekennzeichneten PKW-Stellplatz,
- d) Miteigentumsanteil von einem Viertel, 4705
- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung, belegen in den mit gleicher Nummer gekennzeichneten Räumen im Erdgeschoss, im Dachgeschoss und im Spitzboden
  - sowie weiter verbunden mit den Sondernutzungsrechten an der in der Anlage 3 mit Nr. „4“ und „GF“ gekennzeichneten Gartenfläche sowie den in der Anlage 3 mit Nr. „4“ und „(17)“ gekennzeichneten PKW-Stellplatz.

(2) Hierzu wird verwiesen auf:

- a) den Lageplan, der als **Anlage 1** beigelegt ist und aus dem die Lage des Grundstücks und des Gebäudes ersichtlich ist,
- b) die Bauzeichnungen, die als **Anlage 2** beigelegt sind und aus denen die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der in Sondereigentum und der in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich sind (Aufteilungsplan),
- c) den Lageplan, der als **Anlage 3** beigelegt ist und aus dem die Lage der von den Sondernutzungsrechten (Gartenfläche und PKW-Parkplätze) betroffenen Flächen ersichtlich ist.

Die Anlagen 1 bis 3 wurden den Beteiligten bei der Beurkundung zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

(3) Die derzeit in Abt. III Nr. 1, 2 und 3 des Grundbuches eingetragenen Grundpfandrechte sollen zur Löschung gebracht werden. Der Notar soll die Löschungsunterlagen des

Gläubigers für den Beteiligten einholen, entgegennehmen und verwenden. Der Notar hat eine vorherige Abstimmung mit den Grundpfandrechtsgläubigern empfohlen. Dies ist nach Angabe auch geschehen.

- (4) Die durch Grundbucheintragung oder faktisch entstandene Wohnungseigentümergeinschaft führt den Namen:

Wohnungseigentümergeinschaft Schulstraße 14, 15, 16 und 17 in 19417 Jesendorf.

Nach Anlegung der Grundbücher wird der Name um deren Grundbuchbezeichnungen und Blattnummern ergänzt.

- (5) Der Gegenstand des Wohnungseigentums wird nachfolgend in Teil C festgelegt.
- (6) Als Inhalt des Wohnungseigentums gelten die in Teil D nachfolgenden Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung.
- (7) Außerdem werden zum nicht verdinglichten Inhalt der Gemeinschaftsordnung die in Teil E nachfolgenden Beschlussregelungen, die auch wieder durch Beschluss der Eigentümerversammlung verändert oder aufgehoben werden können.

## Teil C

### Gegenstand des Wohnungseigentums

#### I. Begriffsbestimmungen

- (1) Sondereigentum (Wohnungseigentum):

Sondereigentum besteht an Räumen, die Wohnzwecken dienen (Wohnungseigentum) oder an Räumen, die nicht Wohnzwecken dienen (Teileigentum). Hiermit verbunden ist jeweils ein Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

- (2) Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

- (3) Schlichtes Eigentum:

Schlichtes Eigentum sind solche Gegenstände, die einzelnen Wohnungseigentümern gehören und nicht Bestandteile des Gebäudes oder des Grundstücks sind. Diese Gegenstände unterliegen den Bestimmungen dieser Teilungserklärung nur, soweit sie über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus andere Wohnungseigentümer beeinträchtigen oder die äußere Gestaltung des Gebäudes berühren.

- (4) Sondernutzungsrecht:

Sondernutzungsrecht ist das verbindlich festgelegte Nutzungsrecht an einem oder mehreren Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Eigentümer. Ein Sondernutzungsrecht besteht hilfsweise auch an solchen Teilen des Gemein-

schaftseigentums, die einem Eigentümer als Sondereigentum gemäß Teil C Abschnitt II zugewiesen sind, jedoch der Sondereigentumsfähigkeit ermangeln. Sondernutzungsrechte sind an Miteigentümer übertragbar.

## II. Gegenstand des Eigentums

### (1) Gegenstand des Sondereigentums:

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Anlage 2 bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- e) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fall-Leitung,
- f) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fall-Leitung an,
- g) Markisen, Roll-Läden und Jalousien,
- h) Entlüftungsschächte, falls nur einem Sondereigentümer dienend,
- i) Kamin und Schornstein für den Kamin,
- j) Terrasse.

Sollten einzelne der vorstehend genannten Gebäudebestandteile nicht sondereigentumsfähig sein, wird dem jeweiligen Wohnungseigentümer hieran das alleinige – bei mehreren untereinander entsprechend ihrer Berechtigung an dem Wohnungseigentum – Sondernutzungsrecht zugeordnet. Er trägt dessen gesamte Instandhaltungs- und -setzungskosten allein, einschließlich sämtlicher Folgekosten.

### (2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums:

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Abs. (1) zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum

gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen. Verwaltungsvermögen sind u.a. Gartengeräte, Heizöl und Forderungen der Gemeinschaft (z. B. Konten für Instandhaltungsrücklage u. ä.).

(3) Gegenstand des schlichten Eigentums:

Gegenstand des schlichten Eigentums sind:

- a) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, wie z. B. elektrische Warmwasserspeicher, Einbauküchen, Beleuchtungskörper usw.,
- b) im Freien befindliche bewegliche Gegenstände (z. B. Blumentöpfe, Skulpturen),
- c) Gegenstände, die mit dem Gemeinschaftseigentum verbunden worden sind, ohne Bestandteil des Grundstücks oder Gebäudes geworden zu sein (z. B. Reklame tafeln, Leuchten).

## **Teil D**

### **Verdinglichte Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung**

#### **§ 1**

##### **Grundsatz**

- (1) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG und nach den Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft, soweit im Folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.
- (2) Etwas anderes kann bestimmt sein sowohl durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer, die im Grundbuch einzutragen ist, als auch durch Beschluss.
- (3) Durch Beschluss kann auch festgelegt werden, dass einzelne Regelungen, die der Beschlussfassung unterliegen und durch Beschluss geregelt sind, zukünftig nur noch mit einer qualifizierten Mehrheit, einstimmig oder allstimmig aufgehoben oder geändert werden können. Eine Regelung, die durch Beschluss getroffen ist, bleibt solange wirksam, bis sie durch einen erneuten Beschluss mit der erforderlichen Mehrheit aufgehoben worden ist.

#### **§ 2**

##### **Nutzung**

- (1) Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, sofern nicht Sondernutzungsrechte bestehen.

- (2) Soweit ein Sondernutzungsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum eingeräumt worden ist, wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahin geregelt, dass dem betreffenden Wohnungseigentümer das Recht zusteht, diesen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer zu nutzen. Der Sondernutzungsberechtigte darf jedoch den Charakter des Nutzungsgegenstandes nicht verändern; die Nutzung ist nur in dem durch diese Zweckbestimmung gesetzten Rahmen zulässig.
- (3) Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine gewerbliche oder berufliche Nutzung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters (falls ein solcher bestellt ist, anderenfalls der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer).
- (4) Hat ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum an Dritte zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieser Dritten wie für sein eigenes.
- (5) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die von dem Verwalter entworfene und von der Eigentümerversammlung beschlossene Hausordnung geregelt.
- (6) Über Art und Umfang der Nutzung von Räumen und Anlagen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, beschließt die Wohnungseigentümerversammlung. In den Teilungsplänen oder im Textteil der Urkunde enthaltene Hinweise (z. B. Schuppen, Carport etc.) sind unverbindlich.

### § 3

#### **Übertragung des Wohnungseigentums**

Das Wohnungseigentum ist veräußerbar und vererblich. Die Veräußerung bedarf keiner Zustimmung. Sie ist dem Verwalter (sofern ein solcher bestellt ist, anderenfalls den anderen Wohnungseigentümern) lediglich unverzüglich unter Vorlage einer auszugsweisen Kopie des Übereignungsvertrages, aus der sich der Erwerber und der Zeitpunkt der Übergabe ergibt, anzuzeigen.

### § 4

#### **Bauliche Veränderungen**

- (1) Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen:
  - a) Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen und die allen Eigentümern zugutekommen, z. B. Umstellung der Heizungsanlage auf eine andere Energiequelle, Anschluss an das Breitbandkabelnetz, Veränderung der Einrichtungen für die Müllentsorgung, sind zulässig, wenn die Maßnahme der Erhaltung des Wertes oder einer sinnvollen und zumutbaren Verbesserung der Anlage, insbesondere einer Anpassung an den technischen Fortschritt sowie an einen gestiegenen Lebens- und Wohnungsstandard, dient, wenn sie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich erscheint oder wenn sie auf Grund behördlicher Auflagen geboten ist.

- b) Solche Veränderungen bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung.
- c) Die Kosten für die Maßnahme und die Folgekosten für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und gegebenenfalls Wiederaufbau tragen die Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum, gleichgültig, ob sie der Maßnahme zugestimmt haben oder nicht.

(2) Bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude:

- a) Bauliche Veränderungen am Gebäude sind im Rahmen folgender Bedingungen zulässig:
  - aa) Bauliche Veränderungen, die die Substanz, die Statik sowie den Gesamtcharakter und das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen, sind nur auf Grund eines einstimmigen Beschlusses aller Eigentümer zulässig.
  - bb) Bauliche Veränderungen, die nur einen bestimmten Kreis von Eigentümern betreffen, sei es, dass sie von der Maßnahme Nutzen haben, mit Folgekosten belastet sein können oder von der Maßnahme über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, sind nur auf Grund eines einstimmigen Beschlusses dieser betroffenen Eigentümer zulässig.
  - cc) Bauliche Veränderungen, die innerhalb einer Einheit oder zwischen einzelnen Sondereigentumseinheiten ohne Tangierung der räumlichen Grenzen zum Gemeinschaftseigentum oder zu weiteren Sondereigentumseinheiten vorgenommen werden sollen, z. B. Wand- und Deckendurchbrüche, Verschiebung oder Entfernung von Wänden und dergleichen, bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung oder – falls ein solcher bestellt ist – des Verwalters. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn von der Maßnahme keine über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinausgehende Beeinträchtigung anderer Eigentümer ausgeht und etwa erforderliche behördliche Genehmigungen nachgewiesen werden. Die Eigentümerversammlung kann die vom Verwalter erteilte Zustimmung innerhalb eines Jahres nach Durchführung der Maßnahme oder – falls die Maßnahme vor Erteilung der Verwalterzustimmung durchgeführt wurde – innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Zustimmung widerrufen, wenn der Verwalter die Zustimmung nach Satz 2 hätte verweigern müssen.
- b) Die Kosten für die Maßnahme und die Folgekosten für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und gegebenenfalls Wiederaufbau tragen
  - im Falle des Abschnitts a) aa) alle Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum,
  - im Falle des Abschnitts a) bb) der dort bezeichnete Kreis der Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum dergestalt, wie wenn sie eine vollständige Eigentümergemeinschaft wären,
  - im Falle des Abschnitts a) cc) der oder die veranlassenden Eigentümer allein.

Die kostentragungspflichtigen Eigentümer haben die anderen Eigentümer von jeder Inanspruchnahme für die Errichtungs- und Folgekosten, seien sie unmittelbar oder mittelbar auf die Maßnahme zurückzuführen, freizustellen.

## § 5

### **Instandhaltung, Instandsetzung**

- (1) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dies gilt auch für die Instandhaltung von Teilen des Sondereigentums und des schlichten Eigentums, welche die einheitliche Gestaltung des Gebäudes berühren. Die äußere Gestaltung der Wohnungsabschlusstüren, der Fenster und Roll-Läden ist Sache der Eigentümergemeinschaft. Unberührt hiervon bleiben die gesonderten Kostentragungspflichten.

Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten für die Instandhaltung/Instandsetzung/Pflege/Wartung/Reparatur für folgende dem Gemeinschaftseigentum zugehörigen Teile bezüglich seines Wohnungseigentums allein:

- Fenster/Terrassen/Balkontüren einschließlich Verschattungselementen,
- Wohnungseingangstüren,
- Balkon/Terrassen/Loggia einschließlich Belag und Beleuchtung.

Die Kosten für den Außenanstrich und die Erneuerung der Fassade des Gebäudes obliegt der Gemeinschaft.

- (2) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes, sowie sein schlichtes Eigentum und das seinem Sondernutzungsrecht unterliegende Gemeinschaftseigentum auf seine Kosten und so instand zu halten, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Für die seinem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes, sowie sein schlichtes Eigentum und das seinem Sondernutzungsrecht unterliegende Gemeinschaftseigentum trägt der jeweilige Eigentümer insoweit auch die Verkehrssicherungspflicht.
- (3) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

## § 6

### **Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers Besichtigungsrecht des Verwalters**

- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

- (2) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, in zeitlichen Abständen von einem Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Sondereigentums auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 5 Abs. (2) und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

## § 7

### **Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht**

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen. Wurde schlichtes Eigentum zerstört, so trifft die Eigentümergemeinschaft insofern keine Wiederherstellungspflicht.
- (2) Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, trägt jeder Wohnungseigentümer die Kosten für die Wiederherstellung seines Sondereigentums sowie im Verhältnis seines Miteigentumsanteils die Kosten für die Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums. Daneben gelten in dieser Teilungserklärung getroffene weitere Bestimmungen zur Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer kann sich von der Verpflichtung zur Beteiligung am Wiederaufbau dadurch befreien, dass er sein Wohnungseigentum innerhalb von drei Monaten nach Beschlussfassung über den Wiederaufbau veräußert. Der Erwerber ist nicht berechtigt, sich in dieser Weise der Wiederaufbaupflicht zu entziehen, es sei denn, die Eigentümerversammlung erklärt sich einstimmig damit einverstanden.
- (4) Steht dem Wiederaufbau ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn ein anderer Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit ist, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen, und gegen die Übernahme keine in der Person des Übernehmers begründeten Bedenken bestehen.
- (5) Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft erfolgt die Auseinandersetzung durch freihändige Veräußerung oder im Wege der öffentlichen Versteigerung.

## § 8

### **Entziehung des Wohnungseigentums**

- (1) Für die Entziehung des Wohnungseigentums soll unmodifiziert die gesetzliche Lage gelten.
- (2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung jedoch auch geltend gemacht werden, wenn die Voraussetzungen für die Entziehung nur in der Person eines der Miteigentümer begründet sind.

## § 9

### **Mehrheit und Wechsel von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer**

- (1) Sind mehrere Personen am Wohnungseigentum beteiligt, so sind sie auf Verlangen des Verwalters (falls ein solcher bestellt ist, anderenfalls der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) verpflichtet, mit öffentlich beglaubigter Vollmacht eine einzelne, im Inland wohnende Person zu ermächtigen, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen in Empfang zu nehmen. Das gleiche gilt für einen Wohnungseigentümer, der seinen Wohnsitz im Ausland hat oder von seinem inländischen Wohnsitz mehr als drei Monate abwesend ist.
- (2) Sind Ehegatten an einem Wohnungseigentum beteiligt, so sind sie gegenseitig ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen.
- (3) Zustellungen sind stets wirksam, wenn sie an die dem Verwalter (falls ein solcher bestellt ist, anderenfalls der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) zuletzt mitgeteilte Adresse erfolgen.
- (4) Wechselt der Inhaber eines Wohnungseigentums, so gilt der bisherige Wohnungseigentümer solange als ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen und insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen, bis dem Verwalter (falls ein solcher bestellt ist, anderenfalls der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) der Eigentumswechsel durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen ist. Der bisherige Wohnungseigentümer haftet auch für die bis zu diesem Zeitpunkt entstehenden Lasten. Andererseits haften neue Wohnungseigentümer für Leistungsrückstände der Voreigentümer, und zwar ohne Rücksicht auf die Art und Weise des Eigentumserwerbs. Wechselt das Wohnungseigentum innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so kann der Verwalter eine gemeinsame Abrechnung für das ganze Wirtschaftsjahr erstellen; für eine sich daraus ergebende Abschlusszahlung haften die mehreren Eigentümer als Gesamtschuldner, während eine Rückzahlung demjenigen zusteht, der am Ende des Wirtschaftsjahres Wohnungseigentümer war.

## § 10

### **Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers**

- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der Beschlüsse Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten.
- (2) Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:
  - a) Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten sind die Gebühren und Auslagen, die dem Verwalter für seine Tätigkeit zustehen.
  - b) Betriebskosten:

Betriebskosten sind laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, die Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der

Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Treppenhaut- und Außenbeleuchtung, des Fahrstuhls und der Zentralheizung, die Kosten für den Hausmeister und sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind.

c) Versicherungen:

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden Versicherungen abgeschlossen, die von der Gemeinschaft zu beschließen sind.

d) Verbrauchsabhängige Kosten:

Verbrauchsabhängige Kosten werden getrennt ermittelt und bei dem jeweiligen Eigentümer erhoben.

e) Instandhaltungsrücklage:

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag an den Verwalter zu entrichten. Die Einzelheiten werden durch Beschluss geregelt.

- (3) Auf die laufenden Kosten hat der Wohnungseigentümer eine angemessene Abschlagszahlung zu leisten, die durch Beschluss festgelegt wird.

## § 11

### **Eigentümerversammlung**

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
- (2) Mindestens einmal im Jahr findet eine Eigentümerversammlung statt. Darüber hinaus hat eine Eigentümerversammlung dann stattzufinden, wenn Wohnungseigentümer mit mehr als einem Zehntel aller Stimmen (im Sinne von § 24 Abs. 2 WEG) die Einberufung einer Versammlung unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangen. Ferner kann jeder Wohnungseigentümer die Einberufung einer Versammlung verlangen, wenn er für bestimmte Maßnahmen oder Handlungen der Zustimmung der Eigentümerversammlung bedarf.
- (3) Die Einberufung erfolgt unter Angabe der Tagesordnung.
- (4) Eine ordnungsgemäß einberufene Versammlung ist beschlussfähig, wenn alle Wohnungseigentumseinheiten vertreten sind. Erweist sich eine Versammlung hiernach als nicht beschlussfähig, so ist binnen einer Woche eine zweite Versammlung mit gleicher Tagesordnung und einer Einberufungsfrist, die bis auf sieben Tage verkürzt werden kann, einzuberufen. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Wohnungseigentumseinheiten beschlussfähig; hierauf ist in der wiederholten Einberufung hinzuweisen.
- (5) Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, wenn die Versammlung nichts anderes beschließt.

In der Eigentümerversammlung entfällt auf jede Eigentumswohnung eine Stimme. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.

Entstehen durch spätere Aufteilung eines Wohnungseigentums mehrere selbständige Einheiten, ist das Stimmrecht dieser Einheiten ein Bruchteil von 1 entsprechend der Anzahl der durch die Aufteilung entstehenden Einheiten.

Beschlüsse der Eigentümerversammlung sind schriftlich niederzulegen und vom Versammlungsleiter, dem Verwalter (falls ein solcher bestellt ist) sowie von zwei Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Versammlung auf Grund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Eine solche Vollmacht ist nicht erforderlich, wenn eine Wohnungseigentumseinheit mehreren Personen gehört und nur ein Teil von ihnen an der Versammlung teilnimmt.

Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer schriftlich zustimmen.

## § 12

### Verwalter

Der Verwalter wird von der Versammlung der Wohnungseigentümer bestellt und abberufen. Die Versammlung kann einen oder mehrere Wohnungseigentümer ermächtigen, mit dem gewählten Verwalter die Einzelheiten seines Verwaltervertrages zu vereinbaren.

Der Verwalter darf gemeinschaftliche Gelder auf Konten verwahren, die auf seinen Namen lauten; dem kontoführenden Kreditinstitut ist jedoch offen zu legen, dass es sich um Gelder der Gemeinschaft handelt.

Der Verwalter untersteht den Weisungen der Versammlung der Wohnungseigentümer. Soweit ihm Weisungen nicht erteilt sind, entscheidet er nach pflichtgemäßem Ermessen.

In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Rechte:

- a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
- b) die von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen;
- c) Ansprüche jeder Art der Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen.

Soweit der Verwalter hiernach Rechte der Wohnungseigentümer wahrnehmen kann, ist er ermächtigt, diese Rechte im eigenen Namen geltend zu machen.

Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit die Abberufung des Verwalters beschließen.

- 1) Bei der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung eines Wohnungseigentums tritt der Erwerber in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag ein. Hilfsweise ist er hierzu von dem veräußernden Wohnungseigentümer zu verpflichten.

## Teil E

### Beschlussregelungen

Die nachfolgenden Beschlussregelungen können durch Beschluss der Eigentümerversammlung verändert oder aufgehoben werden.

#### I. Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers

- 1) Die Pflicht jedes Wohnungseigentümers gemäß Teil D § 10, Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten, bestimmt sich im Einzelnen wie folgt:

a) Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen.

b) Betriebskosten:

Betriebskosten werden jährlich vom Verwalter abgerechnet und in monatlichen Umlagen im Voraus erhoben.

Vereinbarungen/Bestimmungen hierzu sind derzeit nicht gewünscht.

c) Versicherungen:

Es werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück;
- eine Gebäude-Feuerversicherung;
- eine Leitungswasser-Schadensversicherung;
- eine Sturm-Schadensversicherung.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer einstimmig einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen.

d) Instandhaltungsrücklage:

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage gemäß Teil D § 10 verpflichtet. Der zu diesem Zweck an den Verwalter zu entrichtende Betrag ist nach den Miteigentumsanteilen zu errechnen.

- (2) Eine Änderung der Verteilungsschlüssel kann durch die Eigentümerversammlung einstimmig beschlossen werden.
- (3) Die Höhe der Abschlagszahlung, die der einzelne Wohnungseigentümer zu leisten hat, wird vom Verwalter auf Grund des Wirtschaftsplanes festgesetzt. Die Abschlagszahlung

gen sind monatlich im Voraus spätestens am Fünften jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten.

## II. Wirtschaftsplan

- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.
- (2) Die Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrückstellung zuzuführen ist.
- (3) Das Hausgeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Fehlbeträge des Hausgeldes sind vom Wohnungseigentümer unverzüglich nachzuleisten. Überzahlungen können mit den laufenden Hausgeldzahlungen verrechnet werden.
- (4) Eine Aufrechnung durch die Wohnungseigentümer ist ausgeschlossen, soweit nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend gemacht werden.

## III. Verwalterbestellung

- (1) Ein Verwalter wird vorerst nicht bestellt. Jeder Wohnungseigentümer kann aber jederzeit verlangen, dass ein Verwalter bestellt wird.
- (2) Soweit ein Verwalter nach Abs. (1) nicht bestellt ist oder wird, beschließen die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit über die Bestellung.

## IV. Eigentümerversammlung

- (1) Die Eigentümerversammlung hat der Verwalter einzuberufen. Hierzu ist er auch noch nach Ablauf seiner Amtszeit befugt, es sei denn, er ist abgewählt oder durch einen neuen Verwalter ersetzt worden. Ist kein Verwalter bestimmt, so steht das Recht der Einberufung jedem Wohnungseigentümer zu.
- (2) Die Einberufung erfolgt schriftlich mit einer Frist von drei Wochen. Maßgebend für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die letzte bekannte Anschrift eines Wohnungseigentümers.

## Teil F

### Grundbucheklärungen

- (1) Die Beteiligten r bewilligt und **beantragt**, im Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) einzutragen:
  - a) die Aufteilung in Wohnungseigentum gemäß Teil B, wobei die Sondereigentume nicht mit den derzeit im Grundbuch Abt. III Nr. 1, 2 und 3 eingetragenen Grundpfandrechte belastet sein sollen,

- b) die Bestimmungen in Teil C als Gegenstand und die Bestimmungen in Teil D als Inhalt des jeweiligen Sondereigentums.
- 2) Die Beteiligte gibt hiermit sämtliche Erklärungen ab, die zur Realisierung des in vorstehend Abs. (1) Bestimmten erforderlich sind.
- 3) Allen zur Lastenfreistellung bewilligten Löschungen oder Rangänderungen wird mit Antrag auf Vollzug zugestimmt.

## **Teil G**

### **Vollzugsauftrag, Durchführungsvollmacht und Sonstiges**

#### **I. Vollzug**

- (1) Die Beteiligte beauftragt und bevollmächtigt den Notar, die zur Wirksamkeit und zum Vollzug dieser Urkunde notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Bescheide einzuholen.
- (2) Alle Genehmigungen und Bescheide sollen mit Eingang beim Notar wirksam werden. Ablehnende oder Bedingungen oder Auflagen enthaltende Bescheide sowie Kostenbescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzusenden, von ihnen wird eine Abschrift an den Notar erbeten.
- (3) Die Beteiligten erteilen dem Notar Vollmacht, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

#### **II. Durchführungsvollmacht für Notarfachangestellte**

- (1) Die Beteiligte erteilt den Notarfachangestellten

z und

sämtlich dienstansässig beim beurkundenden Notar,

jeder für sich allein, Vollmacht, für sie Berichtigungs- und Ergänzungserklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und zurückzunehmen, auch die Auflassung zu erklären und Identitätserklärungen abzugeben. Eine persönliche Haftung der Bevollmächtigten wird ausgeschlossen.

- (2) Von dieser Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar oder dessen Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden.
- (3) Die Vollmacht gilt über den Tod der Vollmachtgeber hinaus. Sie endet mit den vertragsgemäßen Grundbucheintragungen.
- (4) Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

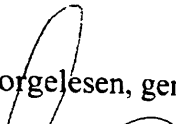
### III. Sonstiges

steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen und war damit auch nicht beauftragt. Er hat der Beteiligten jedoch bereits vor der Beurkundung jeweils empfohlen, sich Rat von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe einzuholen.

Im Befragen des Notars erklärte die Beteiligte, dass weitere Vereinbarungen außerhalb der vorliegenden Urkunde – auch mit Dritten –, mit denen das vorliegende Rechtsgeschäft verbunden ist, nicht bestehen.

Der Notar wies weiter darauf hin, dass er keinen Einfluss auf die Bearbeitungszeiten der Genehmigungsstellen sowie des Finanz- und Grundbuchamtes hat.

Der Notar wies die Beteiligte auch darauf hin, dass von ihm keine Überprüfung der rechtlichen Vorteilhaftigkeit, der baurechtlichen und finanztechnischen Realisierbarkeit des Geschäfts oder der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstückes für die Zwecke der Beteiligten vorgenommen wurde und ihm eine derartige Überprüfung auch nicht obliegt.

  
vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Landkreis Nordwestmecklenburg  
- Die Landrätin -  
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

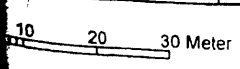
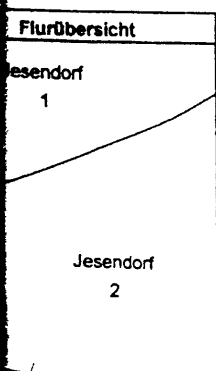
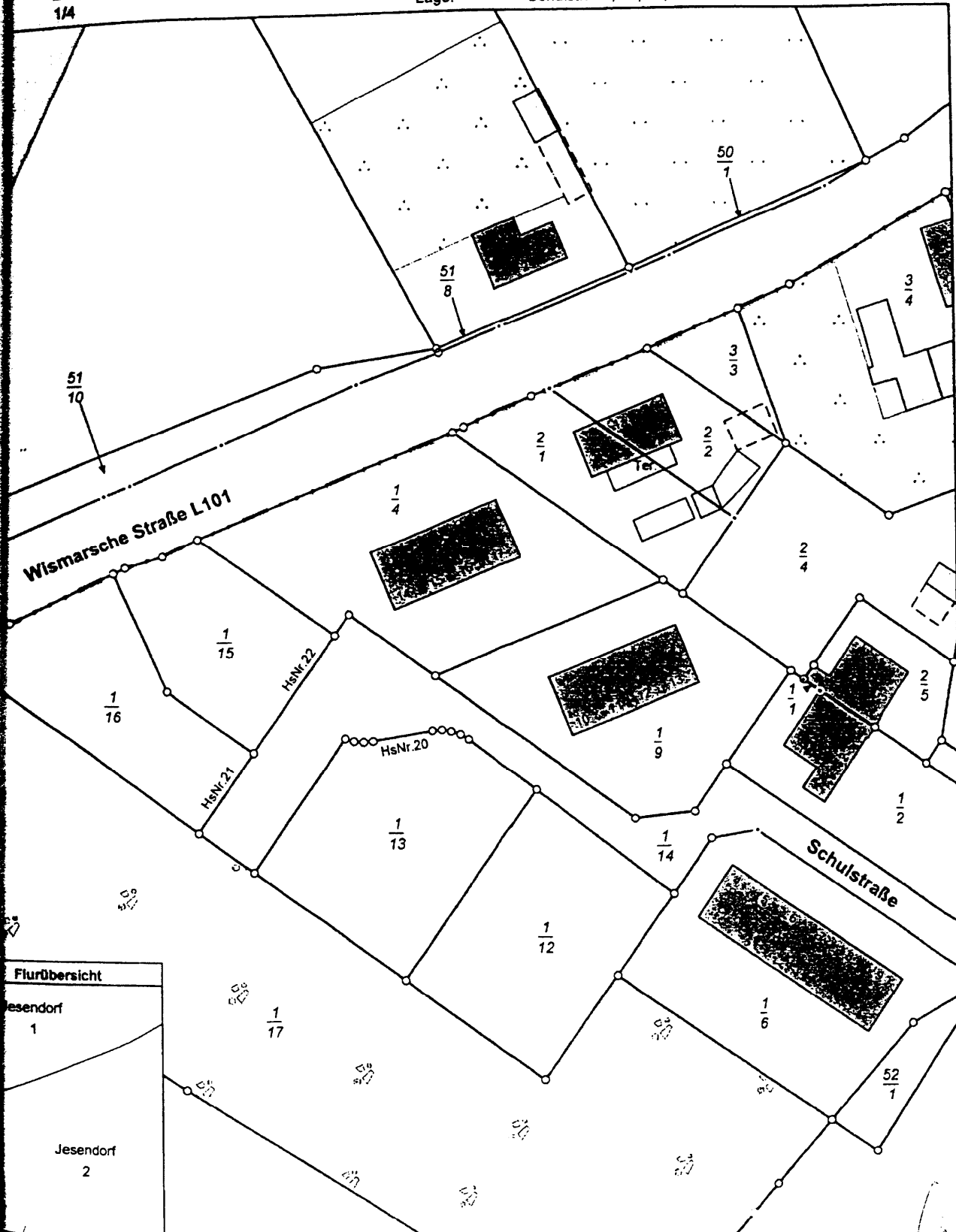
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Die Landrätin  
Kataster- und Vermessungsamt  
Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Anlage 1 zur Urkunde UR...-Nr.: 342/2019  
des Notars  
Erstellt am 10.01.2019 in Wismar vom 28.02.2019

Ort: Jesendorf (13 0550)  
Blatt: 2  
Blatt: 1/4

Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg  
Gemeinde: Jesendorf (13 0 74 036)  
Lage: Schulstr. 14, 15, 16, 17



© 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



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Die Landrätin**  
 Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

Anlage zur Urkunde UR...-Nr.: 342/2019  
 des Notars in Wismar vom 28.01.2019

Diese Auskunft erteilt Ihnen Frau Fröhlich  
 Zimmer 2.213 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841/30406317 Fax 03841/304086317  
 E-Mail D.Froehlich@nordwestmecklenburg.de

**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 90123-19-28

Grevesmühlen, 17.01.2019

Zeichen 90123-19-28  
 Grundstück Jesendorf, Schulstraße 14, 15, 16, 17  
 Gemarkung Jesendorf  
 Flur 2  
 Flurstück 1/4  
 Inhalt Abgeschlossenheitsbescheinigung für 4 WE

**Bescheinigung**

Aufgrund des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175; ber. S. 209), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.05.2012 (BGBl. I S. 1084). Der anliegende, aus 6 Seiten bestehende Aufteilungsplan ist Bestandteil dieser Bescheinigung, auf ihn wird Bezug genommen.  
 Die im beiliegenden Aufteilungsplan

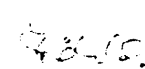
- mit Ziffer 1 bis 4 bezeichneten Wohnungen
- in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in Jesendorf, Schulstraße 14, 15, 16, 17
- Gemarkung : Jesendorf
- Flur : 2
- Flurstück(e) : 1/4

Grundbuch von Jesendorf sind in sich abgeschlossen.

Die entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2/ § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass bei der Erteilung dieser Bescheinigung die bauaufsichtsrechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der errichteten Räume und ihre Nutzung von Rechts wegen nicht zu prüfen war.

Im Auftrag

  
 Fröhlich



Landkreis Nordwestmecklenburg  
- Die Landrätin -  
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
- Die Landrätin -  
Kataster- und Vermessungsamt  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

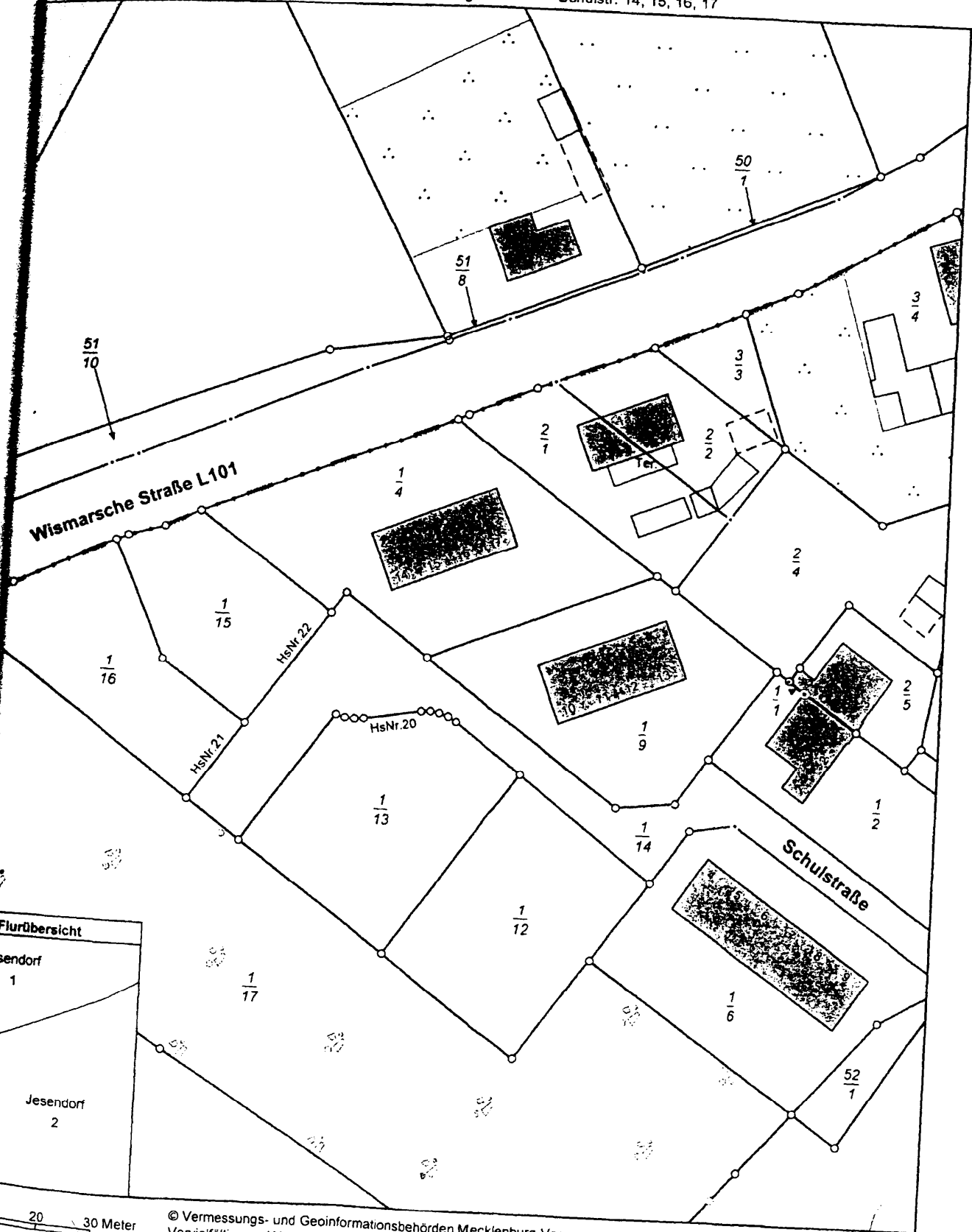
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

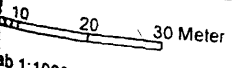
Erstellt am 10.01.2019

Ort: Jesendorf (13 0550)  
Blatt: 2  
Folio: 1/4

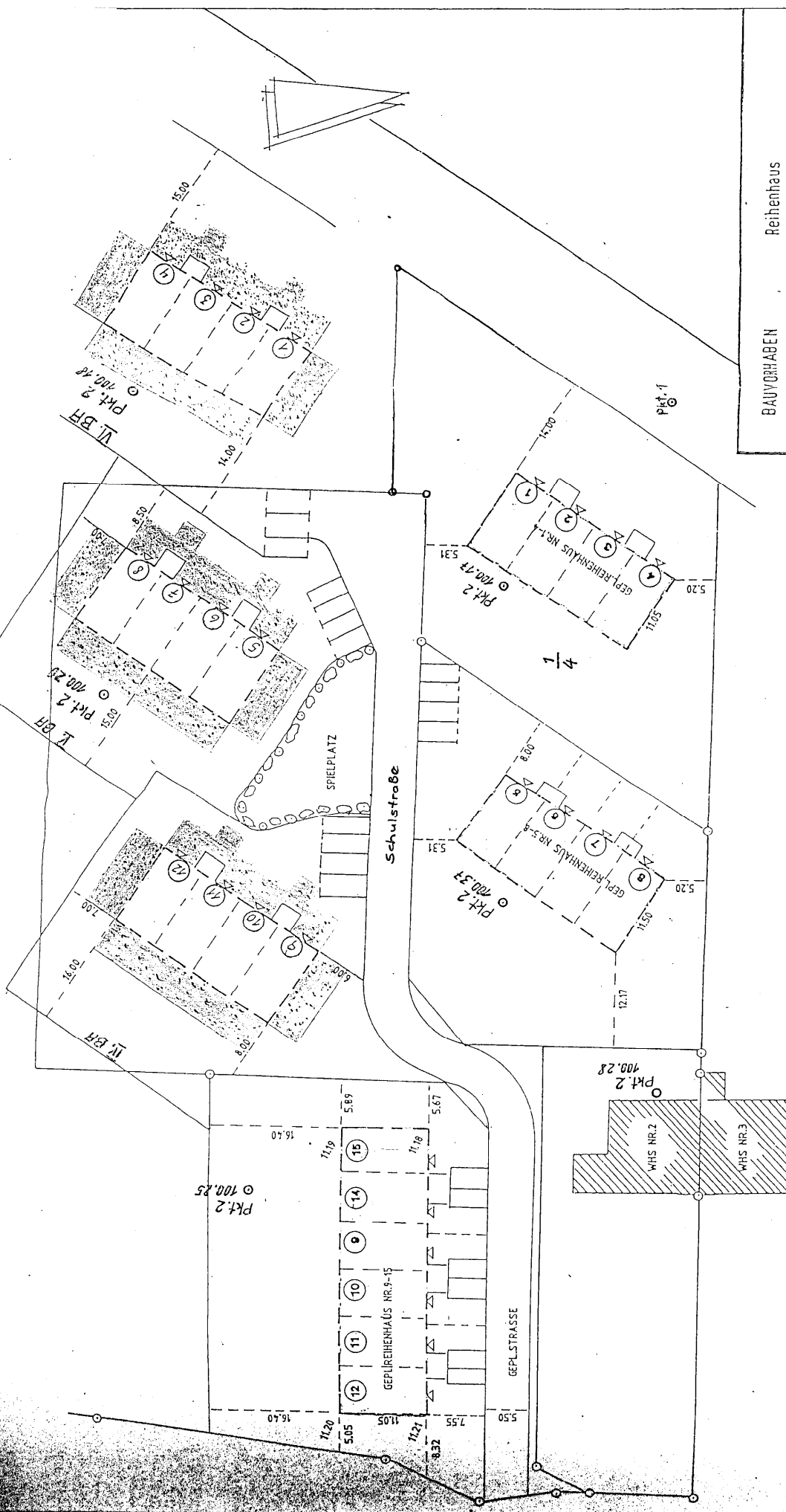
Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg  
Gemeinde: Jesendorf (13 0 74 036)  
Lage: Schulstr. 14, 15, 16, 17



Flurübersicht	
Jesendorf	1
Jesendorf	2



© 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 oewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs 1 GeoVermG M-V)



# LAGEPLAN M 1:500

Gemarkung Jesendorf  
 Flur 2  
 Flurstück 1/4  
 Grundstück 9983  
 GRZ, GFZ 0.20  
 SD 34°

## LEGENDE

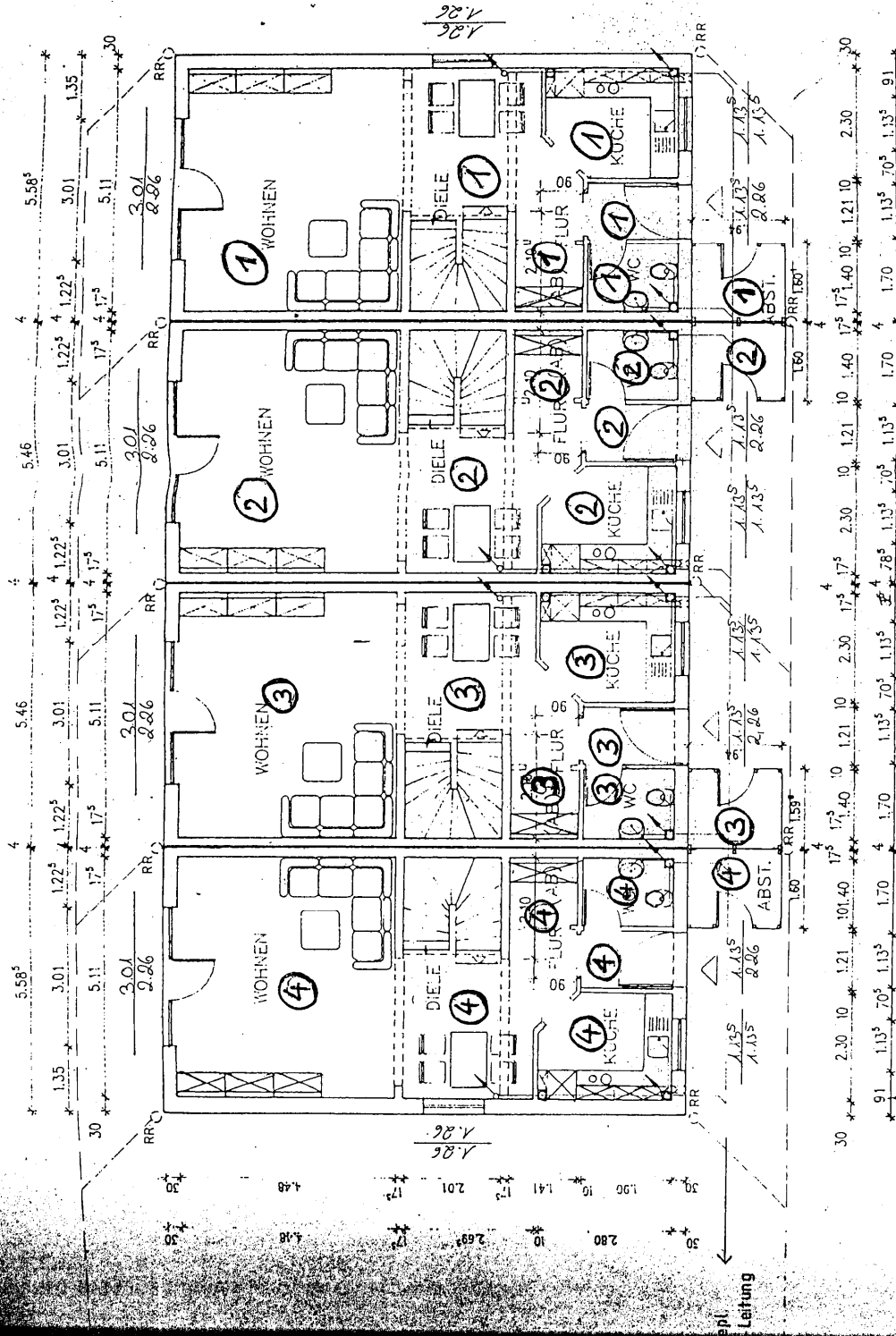
- Pkt 1 Straßenhöhe 100.00 m relativ
- Pkt 2 Geländehöhen
- Pkt 3 OFF Haus 1-4 100.60
- Haus 5-8 100.50
- Haus 9-12 100.40

BAUVORHABEN	Reihenhaus
BAUHERR	
BAUORT	19417 Jesendorf
Der Bauherr	Dipl.-Ing. Architekten
Abstand Straße Zeichnungs- Anforderung	Gezeichnet:
	Datum: 19.01.1994
Anderruam	Blatt-Nr.

Beheizung  
durch  
Fernwärme

Aufteilungsplan Nr. 1

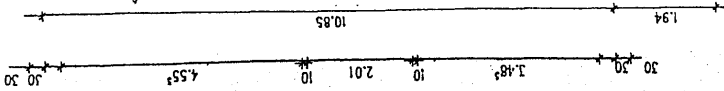
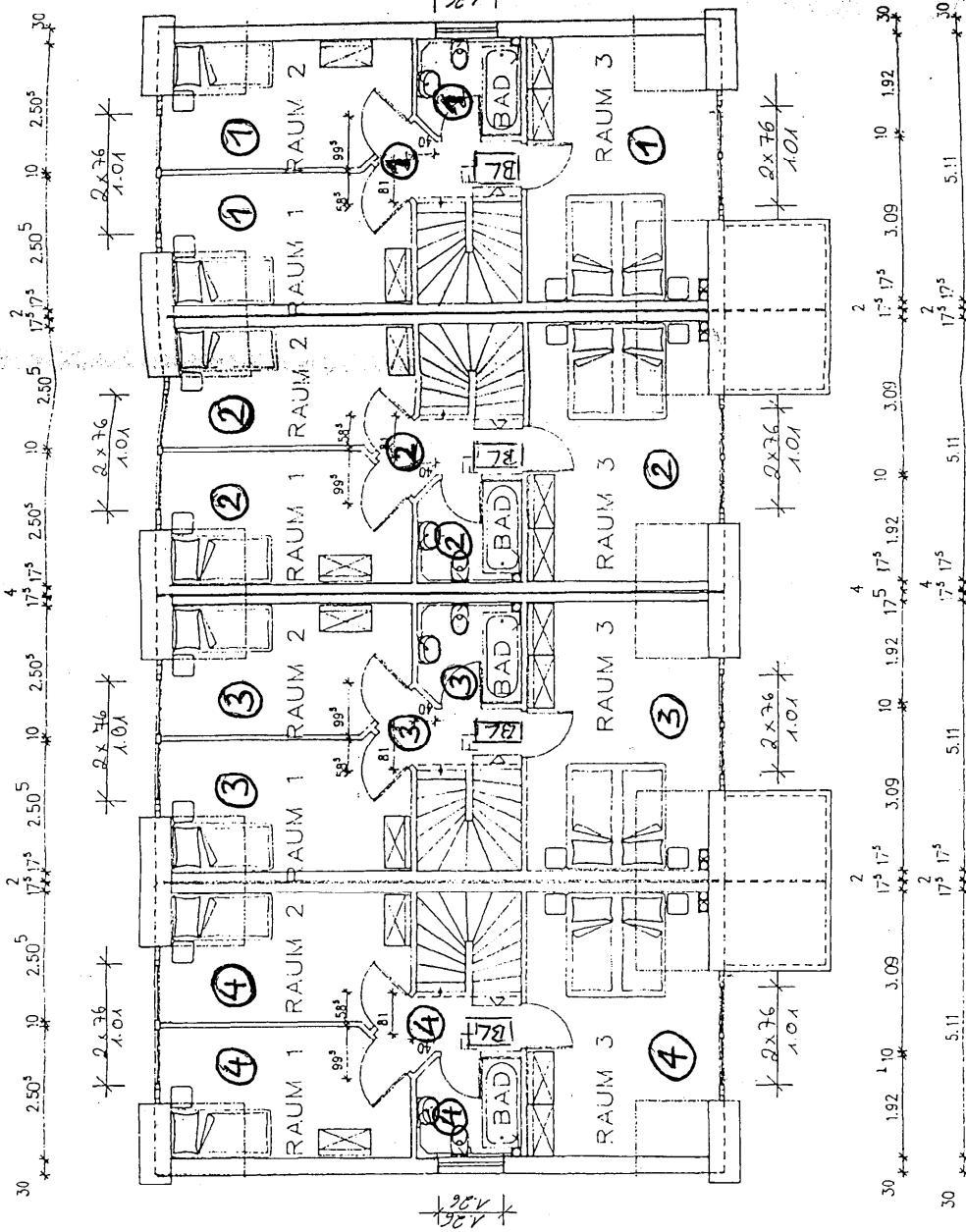
17.01.2019



BAUVORHABEN	REIHENHAUS
BAUHERR	
BAUORT	19417 JESENDORF
BLATT	ERDGESCHOSS M. 1:100
DER BAUHERR	
	GEZEICHNET I.T.S.
	DATUM 18.11.93
ÄNDERUNG	ZEICHN. NR. B 20/93
TAG	NAME

ERDGESCHOSS M. 1:100

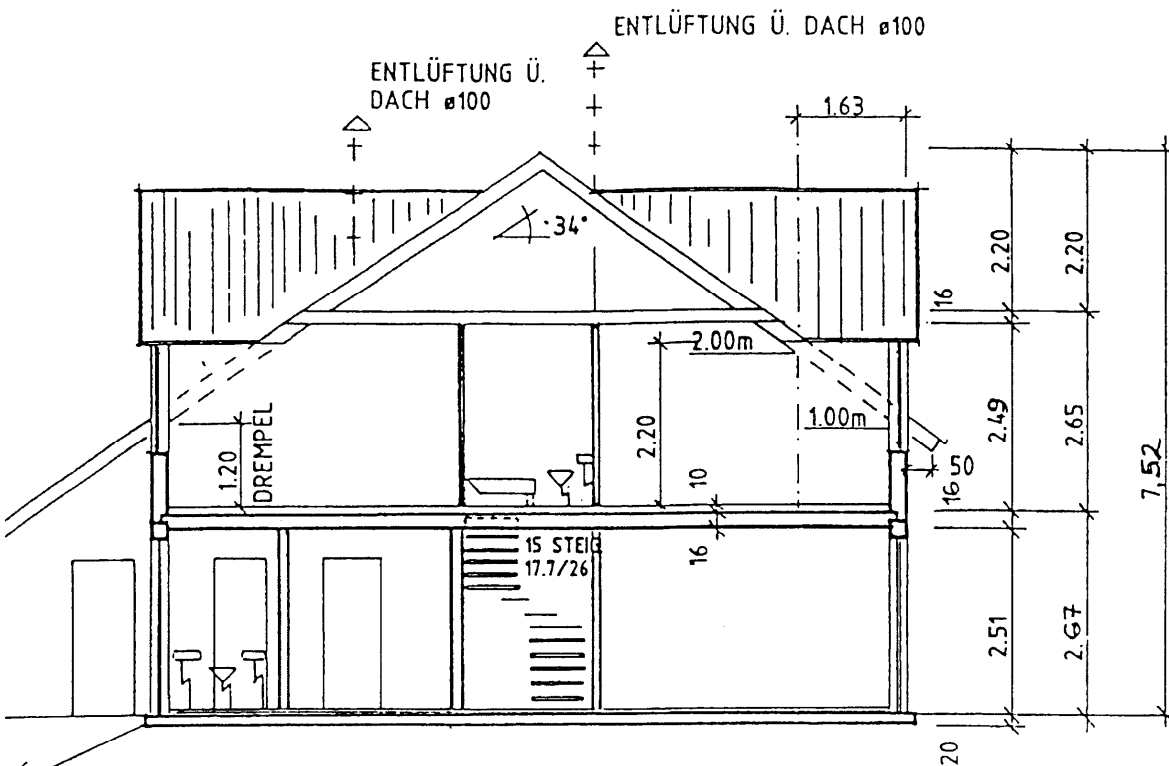
22.21



BAUVORHABEN	REIHERHAUS
BAUHERR	19477 SESENDORF
BAUORT	DACHGESCHOSS, M. 1:100
BLATT	
DER BAUHERR	
01.12.93	BEZEICHNET I.S.
	DATUM
	18.11.93
	ZEICHN. NR: B20/93
ÄNDERUNG	NAM
TAG	

DACHGESCHOSS M. 1:100

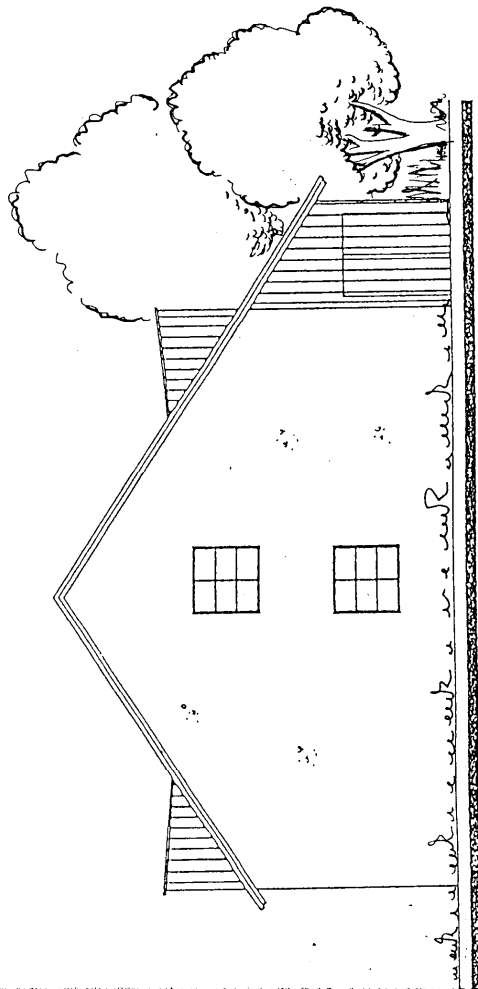




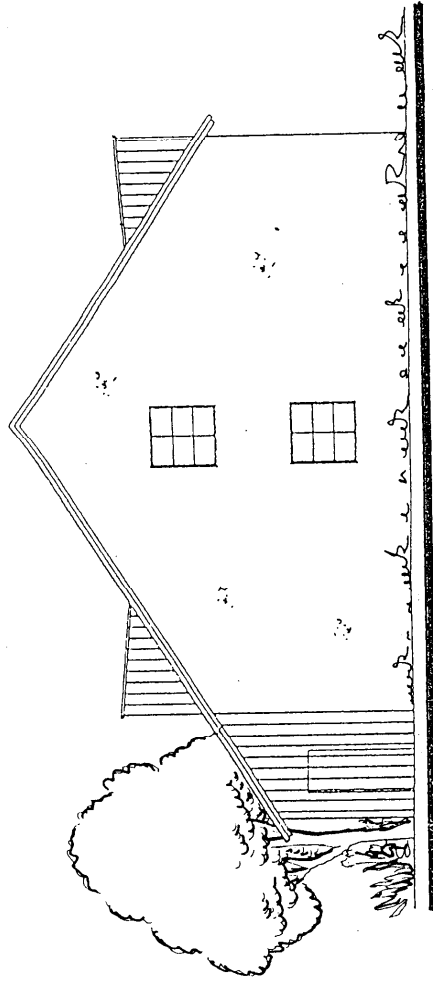
**SCHNITT** M 1 : 100

ab: 1:100	Bauvorhaben: NEUBAU REIHENHÄUSER
n: 03/94	1 - 4
nerin:	Bauort: JESENDORF KRS. STERNBERG
beiter:	Bauherr: BAUGESELLSCHAFT JESENDORF
ürt:	<b>SCHNITT</b>
	BL-NR:





OST-ANSICHT



WEST-ANSICHT

Aufteilungsplan Nr. 6

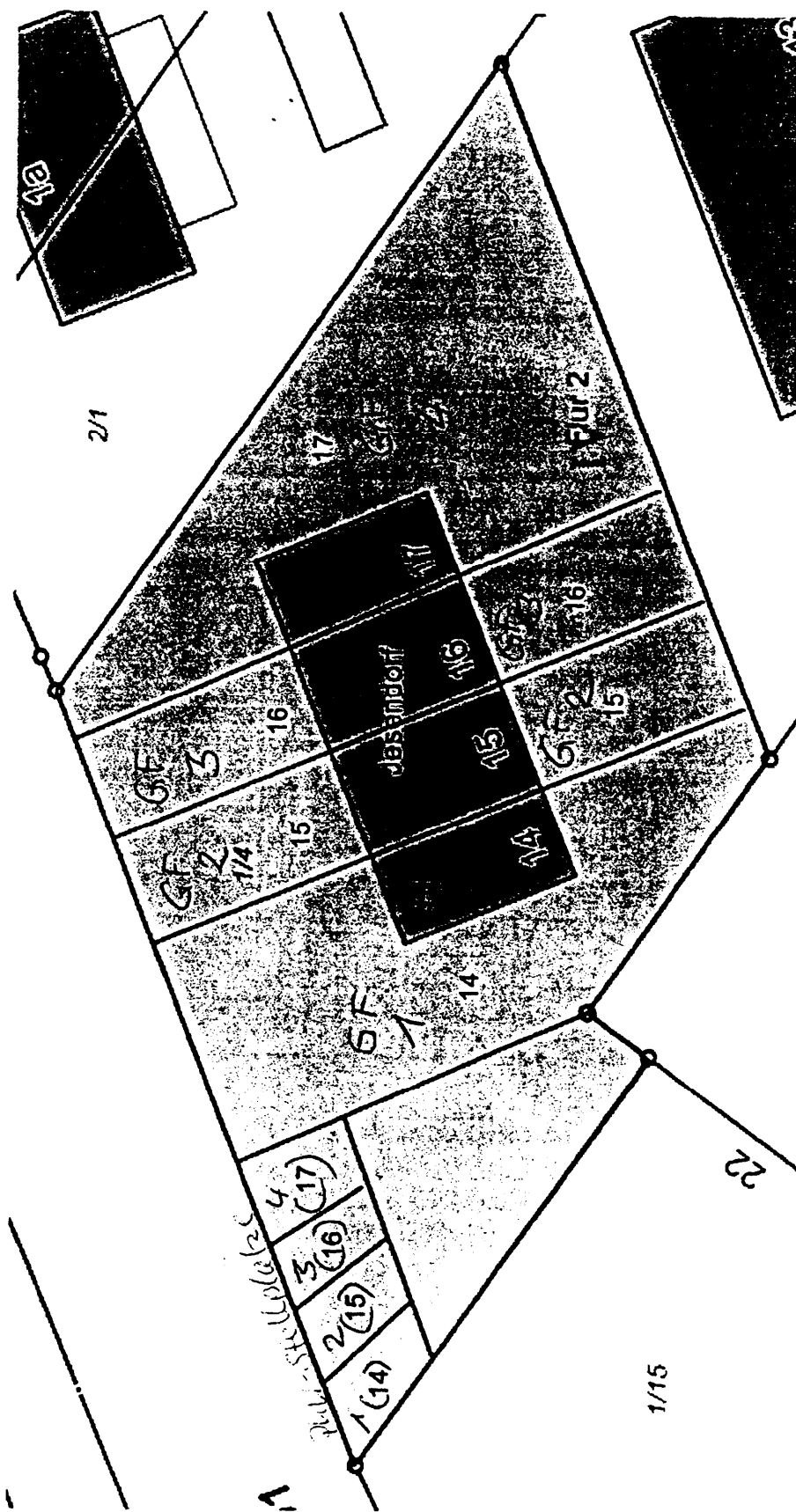
17.01.2019

BAUVORHABEN	REIHENHAUS
BAUHERR	JESENDORF
BAUORT	19417 JESENDORF
BLATT	ANSICHTEN M.1:100
DER BAUHERR	
	GEZEICHNET
	DATUM
	18.11.93
ANDEBUNG	TAG
	NAME
	ZEICHN. NR.
	B 20/97

Anlage 7

Anlage 1 zur Teilungserklärung 19417 Jesendorf – Schulstraße 14 - 17

Anlage zur Urkunde UR...-Nr.: 271/2018  
des Notars Hornburg in Wismar vom 28.02.2018



Erstellt:	
Datum:	20.12.2018
Blatt:	126
Gemarkung:	Jesendorf
Flur:	2
Flurstück:	1/4

**Nr.:** Sondereigentum Haus Nr.: 14 .....17 (1-4)

**Nr.:** Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrechten Schulstr. 14 - 17 (1-4)

**Nr.:** Sondernutzungsrecht Stellplatz Haus Nr.: 14.....17(1-4)

**IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien**

19417 Jesendorf b Warin, Schulstr.

**Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis März 2025****Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 19417 / Kreis Nordwestmecklenburg****Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 19417	Kreis Nordwestmecklenburg
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	62	2.965
Anzahl vollständige Angebote*	62	2.960
Anzahl Gesuche**	12.021	77.363
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	30	20
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	150	100
Anzahl der Exposé-Ansichten	14.977	1.733.943
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	242	585
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	8	29
Nachfrageindex (Bund= 100)	22	75
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	23	83

\*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

\*\*Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

**Ortsübersicht PLZ-Bezirk 19417 / Kreis Nordwestmecklenburg**

© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 19417



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Nordwestmecklenburg

**IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien**

19417 Jesendorf b Warin, Schulstr.



Mietpreise: PLZ-Bezirk 19417				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	62	6,93 €	5,13 € - 9,09 €	12.021
Wohnungen	54 (87,1%)	6,76 €	4,81 € - 9,09 €	7.174 (59,7%)
<=30 m <sup>2</sup>	1 (1,6%)	7,83 €	-	4.084 (34%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	32 (51,6%)	6,74 €	4,81 € - 9,09 €	5.223 (43,5%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	17 (27,4%)	6,81 €	5,38 € - 9,15 €	5.498 (45,7%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	3 (4,8%)	7,27 €	6,12 € - 8,57 €	4.363 (36,3%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	-	-	-	4.078 (33,9%)
>160 m <sup>2</sup>	1 (1,6%)	3,93 €	-	4.029 (33,5%)
Häuser	8 (12,9%)	8,08 €	6,00 € - 9,09 €	4.847 (40,3%)
<=90 m <sup>2</sup>	-	-	-	4.138 (34,4%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	6 (9,7%)	8,45 €	7,92 € - 9,09 €	4.103 (34,1%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	2 (3,2%)	6,98 €	6,00 € - 7,97 €	3.829 (31,9%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	3.678 (30,6%)

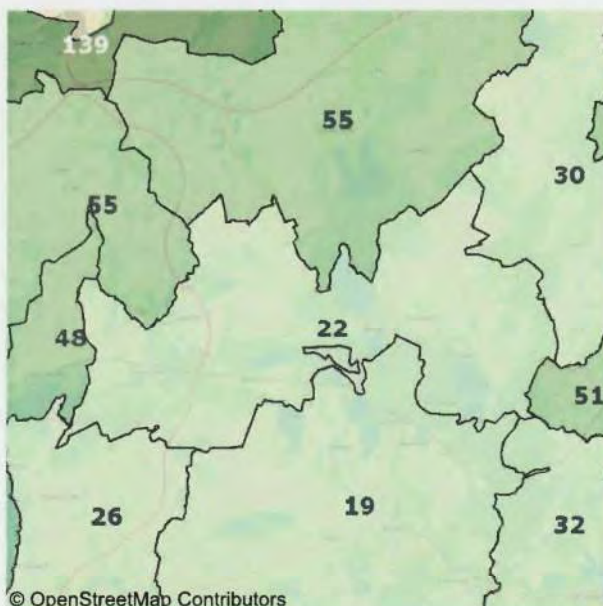
Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 19417					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,13 €	5,60 €	6,74 €	8,18 €	9,09 €
Wohnungen	4,81 €	5,56 €	6,38 €	7,90 €	9,09 €
<=30 m <sup>2</sup>	7,83 €	7,83 €	7,83 €	7,83 €	7,83 €
>30 - 60 m <sup>2</sup>	4,81 €	5,48 €	6,26 €	7,98 €	9,09 €
>60 - 90 m <sup>2</sup>	5,38 €	5,61 €	6,33 €	7,44 €	9,15 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	6,12 €	6,62 €	7,12 €	7,85 €	8,57 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
>160 m <sup>2</sup>	3,93 €	3,93 €	3,93 €	3,93 €	3,93 €
Häuser	6,00 €	7,96 €	8,18 €	8,54 €	9,09 €
<=90 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
>90 - 120 m <sup>2</sup>	7,92 €	8,18 €	8,29 €	8,79 €	9,09 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	6,00 €	6,49 €	6,98 €	7,48 €	7,97 €
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-

## IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

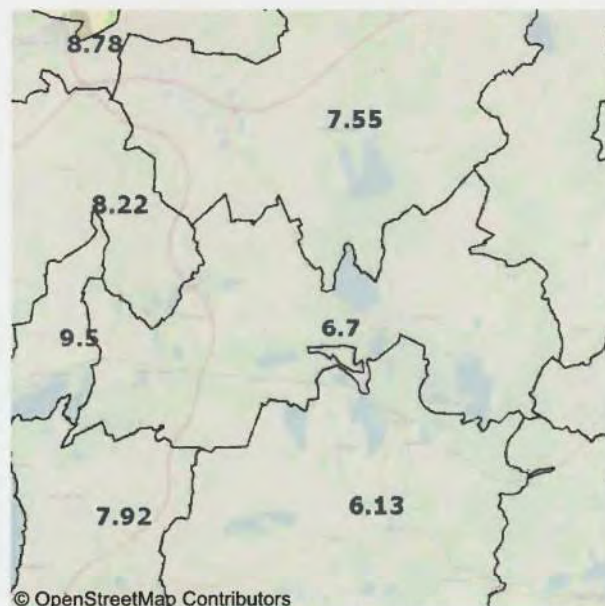
19417 Jesendorf b Warin, Schulstr.



### Marktübersicht PLZ-Bezirk 19417

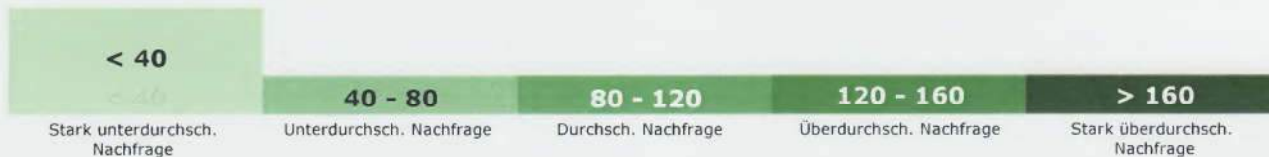


Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 22



Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Angebotsmiete (in €)= 6.7

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



**IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien**

19417 Jesendorf b Warin, Schulstr.



Mietpreise: Kreis Nordwestmecklenburg				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	2.960	8,27 €	5,55 € - 12,20 €	77.363
Wohnungen	2.637 (89,1%)	8,03 €	5,54 € - 11,97 €	58.035 (75%)
<=30 m <sup>2</sup>	150 (5,1%)	8,40 €	5,56 € - 13,14 €	37.239 (48,1%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	1.258 (42,5%)	7,66 €	5,52 € - 10,98 €	45.568 (58,9%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	935 (31,6%)	8,21 €	5,52 € - 12,04 €	45.788 (59,2%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	215 (7,3%)	8,87 €	6,09 € - 13,00 €	38.414 (49,6%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	68 (2,3%)	8,77 €	5,92 € - 12,99 €	36.783 (47,5%)
>160 m <sup>2</sup>	11 (0,4%)	7,68 €	3,93 € - 11,67 €	36.568 (47,3%)
Häuser	323 (10,9%)	10,28 €	7,00 € - 13,89 €	19.328 (25%)
<=90 m <sup>2</sup>	34 (1,1%)	11,41 €	7,23 € - 18,75 €	16.614 (21,5%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	129 (4,4%)	10,50 €	7,48 € - 14,16 €	16.401 (21,2%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	120 (4%)	10,10 €	6,61 € - 13,59 €	15.266 (19,7%)
>160 m <sup>2</sup>	40 (1,4%)	9,13 €	6,40 € - 12,63 €	14.689 (19%)

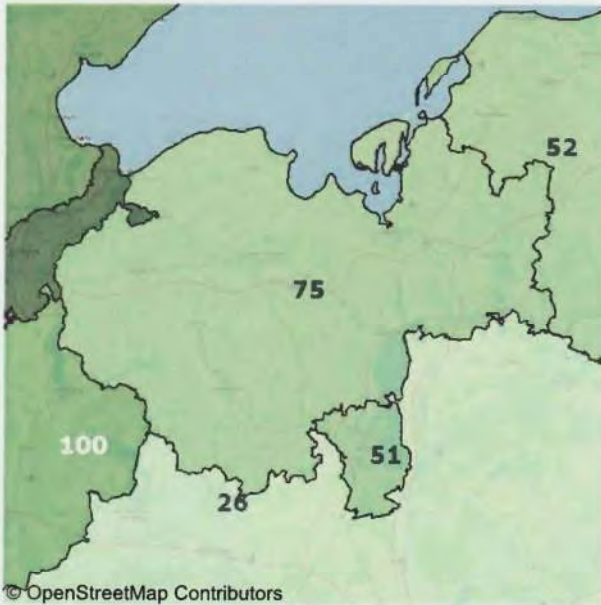
Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Nordwestmecklenburg					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,55 €	6,71 €	7,98 €	9,21 €	12,20 €
Wohnungen	5,54 €	6,56 €	7,75 €	8,96 €	11,97 €
<=30 m <sup>2</sup>	5,56 €	6,47 €	7,78 €	9,57 €	13,14 €
>30 - 60 m <sup>2</sup>	5,52 €	6,46 €	7,41 €	8,50 €	10,98 €
>60 - 90 m <sup>2</sup>	5,52 €	6,67 €	7,97 €	9,24 €	12,04 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	6,09 €	7,50 €	8,51 €	10,00 €	13,00 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	5,92 €	7,51 €	8,54 €	9,88 €	12,99 €
>160 m <sup>2</sup>	3,93 €	5,72 €	6,74 €	9,80 €	11,67 €
Häuser	7,00 €	8,75 €	10,00 €	11,42 €	13,89 €
<=90 m <sup>2</sup>	7,23 €	9,85 €	10,45 €	12,57 €	18,75 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	7,48 €	8,91 €	10,00 €	11,92 €	14,16 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	6,61 €	8,98 €	10,00 €	11,26 €	13,59 €
>160 m <sup>2</sup>	6,40 €	8,24 €	8,82 €	9,79 €	12,63 €



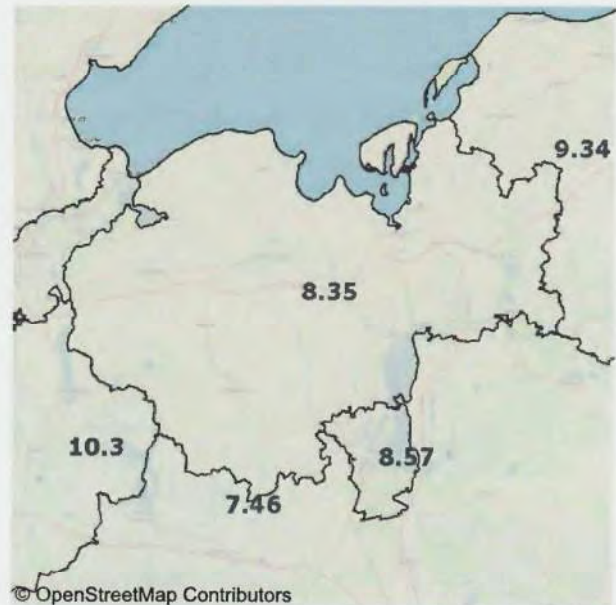
## IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

19417 Jesendorf b Warin, Schulstr.

### Marktübersicht Kreis Nordwestmecklenburg

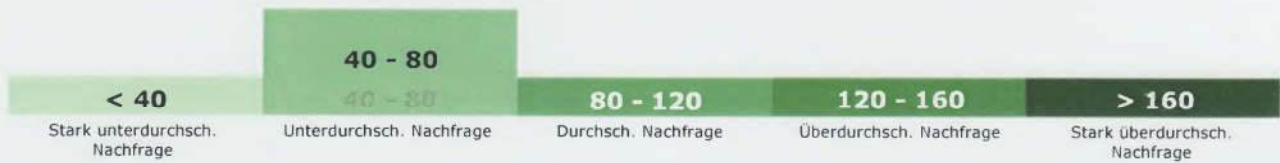


Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 75



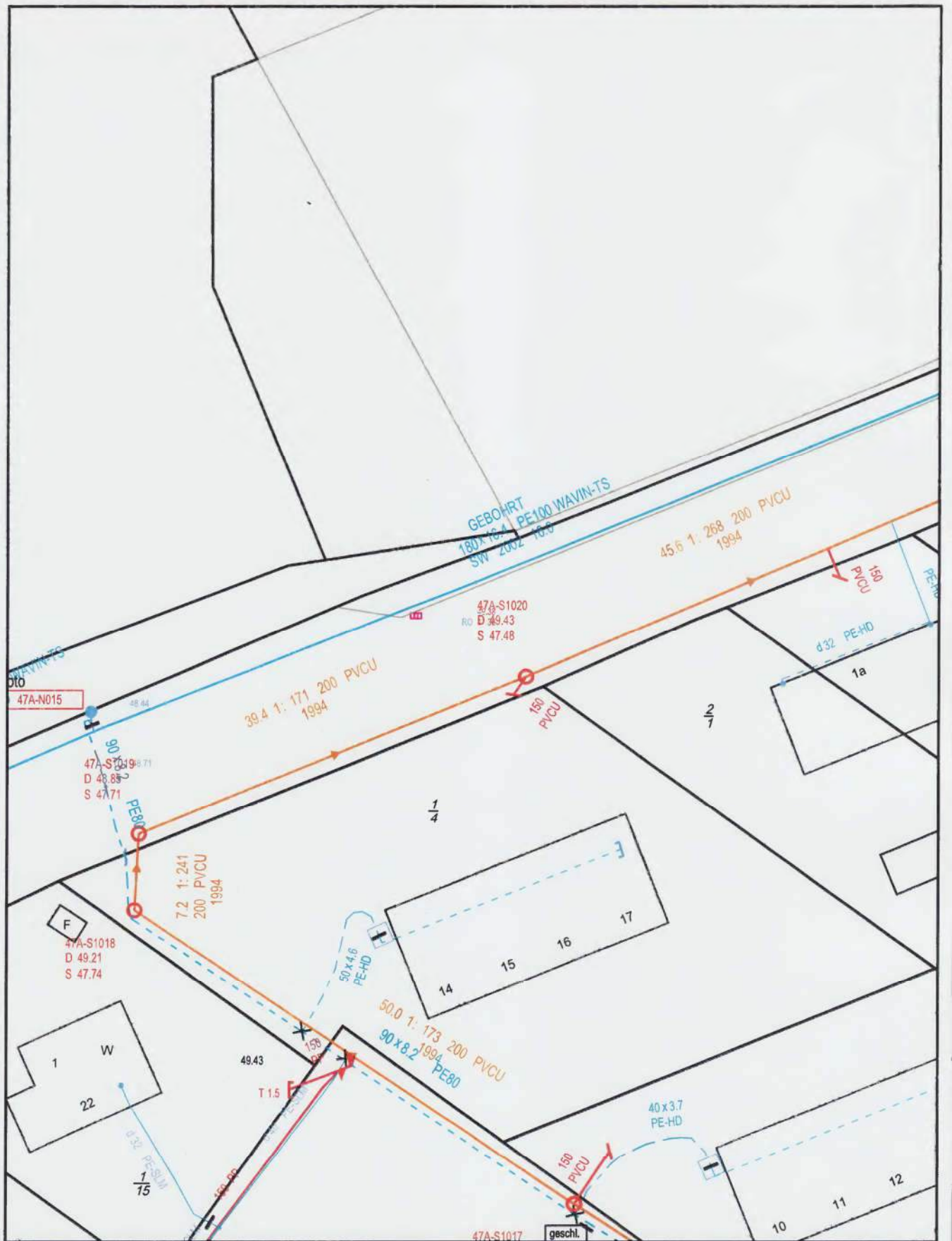
Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 8.35

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



**Datenquelle**

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: März 2025



**Bestand Wasser und Abwasser**  
 Jesendorf, Flur 2, Flurstück 1/4  
 Reg.-Nr.2025AGW0272



- Legende:**
- Trinkwasser
  - Schmutzwasser
  - Niederschlagswasser
  - Niederschlagswasser (nicht ZVWis)
  - Abwasserdruckleitung
  - Steuerkabel
  - Fernwärme

Die Angaben über die Lage der Versorgungsanlagen sind unverbindlich und sind durch Messungen und Suchschachtungen zu überprüfen.  
 Höhenbezug: HN 76 | Lagebezug: ETRS 89/ UTM, Zone 33  
 Neu verlegte Hausanschlüsse sind ggf. noch nicht auf dem Plan dargestellt.  
 Vor Beginn der Baumaßnahmen im Bereich o.g. Leitungen ist eine örtliche Einweisung durch den Zweckverband Wismar erforderlich:  
 Wasser Tel.: 03841 7830-30 | Abwasser Tel.: 03841 7830-40  
 Im Baubereich können sich Anlagen der Gasversorgung Wismar befinden.



**ZWECKVERBAND WISMAR**  
 Wasser · Abwasser · Fernwärme  
 Körperschaft des öffentlichen Rechts  
 Windmühlenweg 4 | 23072 Lübow  
 Tel.: 03841 7830-0 | Fax: 03841 780407  
 Bereitschaft: 0172 322381  
 info@zvwis.de | www.zvwis.de

Blatt:

Leistungsstand vom : 17.07.2025

Grundkarte © GeoBasis-DE/M-V 2024

Maßstab 1:500

**Landesamt  
für Umwelt, Naturschutz und Geologie  
Mecklenburg-Vorpommern**

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



Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt,  
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Bearbeiter: dBAK  
Az.: LUNG-370c – 5872.1.1  
Tel.: 0385 588-64375  
Fax: 0385 588-649375  
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 20.6.2025

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

**Auskunft (Stand 19.6.2025):**

Gemarkung	Flur	Flurstück
Jesendorf (130550)	2	1/4

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 Bundesbodenschutzgesetzes (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 12b  
18273 Güstrow  
Telefon: 0385 588-640  
Telefax: 0385 588-64106  
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de  
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:  
Umweltradioaktivitätsüberwachung,  
Küstengewässeruntersuchungen  
Badenstraße 18  
18439 Stralsund  
Telefon: 03831 696-0  
Telefax: 03831 696-667

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

Hausanschrift:  
Abwasserabgabe, Wasserentnahmengelt  
Paulshöher Weg 1  
19061 Schwerin  
Telefon: 03843 777-300  
Telefax: 03843 777-309