

Dipl.-Ing. (FH), MSc. Ronny Remane

Bauforscher und Denkmalpfleger (MSc)

Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger -BDGS-

Intern. zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung nach ISO/IEC 17024

18276 Kuhs, Zehlendorf 29b

Tel.: 038454/40 99 42

E-Mail: sv-remane@gmx.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das bebaute Grundstück in

23970 Wismar, Rabenstr. 19
Grundbuch von Wismar, Blatt 2510
Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstück 4444



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 11.09.2024 ermittelt mit

143.000 €

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigestelle Grevesmühlen,

23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4

Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 21/24

3. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 40 Seiten (inkl. 14 Seiten Anlagen) und wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt: 23970 Wismar, Rabenstr. 19

Geschäfts-Nr.: 30 K 21/24

Wertermittlungstichtag: 11.09.2024



Straßenseite



Hofseite

Baubeschreibung:

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft um ein Mehrfamilienhaus mit ursprünglich drei Wohneinheiten. Nach dem äußeren Erscheinungsbild wurde das Haus Anfang des 19. Jahrhunderts in Massivweise erbaut.

Gemäß der örtlichen Besichtigung fanden in den letzten Jahren in Teilbereichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude statt.

Das Wohnhaus ist augenscheinlich unterkellert. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung waren die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss vermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss ist zum Stichtag marktüblich in keinem wohnwirtschaftlich nutzbaren Zustand. Die gesamte Wohnfläche (EG und OG) beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen und nach Plausibilisierung insgesamt rd. 145 m².

Amtsgericht Wismar		Blatt	lfd. Nr.	
Grundbuch von:	Wismar	2510	1	
Besondere Eintragungen:	Vgl. Seite 25 (nicht wertrelevant)			
Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m²
1 lfd. Nr. 1 im Grundbuch	Wismar	1	4444	551
Baujahr:	Anfang des 19. Jhd.			
Planungsrecht:	§ 34 BauGB Bauen im Innenbereich			
Baulasteintragung:	Nicht vorhanden			
Verwaltung:	Nicht vorhanden			
Denkmalschutz:	Nicht vorhanden			
Energieausweis:	Nicht vorhanden			
Wohnfläche:	145 m ²			

Der Verkehrswert an den mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 11.09.2024 geschätzt mit

143.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung der Ergebnisse	2
1. Auftrag und Vorbemerkungen	5
1.1 Adresse des Auftraggebers	5
1.2 Art und Zweck des Gutachtens	5
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.4 Eigentümer	5
1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	5
1.6 Ortsbesichtigungen	5
1.7 Unterlagen	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.1.1 Makrolage	7
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.2.1 Planungsrecht	8
2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation	9
2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	9
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt	10
2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
2.3.3 Bodenbeschaffenheit	11
2.3.4 Umwelteinflüsse	11
2.3.5 Außenanlagen	11
2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11
2.3.5.2 Bodenbefestigungen	11
2.3.5.3 Einfriedigungen	11
2.3.5.4 Gartengestaltung	12
2.3.5.5 Stellplatzflächen	12
2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen	12
2.4.1 Gebäude	12
2.4.1.1 Rechtliche Merkmale	12
2.4.1.2 Zweckbestimmung	12
2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung	13
Flächenmaßstab	13
2.6 Baulicher Zustand	14
Wirtschaftliche Gestaltung	14
Alter/Instandhaltung	14
3. Wertermittlung	14
3.1 Bewertungsgrundsätze	14
3.2 Ermittlung des Bodenwertes	16
3.2.1 Vergleichswerte	16
3.2.2 Bodenrichtwerte	17
3.2.3 Berechnung des Bodenwertes	17
3.3 Ermittlung des Ertragswertes	17
3.3.1 Vorbemerkung	17
3.3.2 Ermittlung der Gebäuderohherträge	18

Erläuterung der Gebäuderohrerträge.....	18
Ermittlung des Gebäuderohrertrags:.....	18
3.3.3 Ertragswert der baulichen Anlagen	19
3.3.3.1 Gebäude.....	19
Erläuterung der Bewirtschaftungskosten.....	19
Gesamtdauer/ wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	19
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	20
Berechnung des Ertragswertes	21
3.4 Plausibilitätsüberprüfung	22
3.5 Ermittlung des Verkehrswertes	23
3.5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert	23
3.5.2 Begründung des Verkehrswertes	23
3.5.3 Verkehrswert	24
4. Werteeinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs.....	25
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	26
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	26

1. Auftrag und Vorbemerkungen

1.1 Adresse des Auftraggebers

Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen
- Zwangsversteigerung -
Bahnhofstr. 2-4
23936 Grevesmühlen

1.2 Art und Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 10. September 2021 geändert worden ist, auf dem Grundstück in:

23970 Wismar, Rabenstr. 19
Grundbuch von Wismar, Blatt 2510
Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstück 4444

Das Verkehrswertgutachten dient der Zwangsversteigerung durch den Auftraggeber und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 21/24).

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

1.4 Eigentümer

Der Name des Eigentümers wird hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erwähnt.

1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 11.09.2024. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (11.09.2024).

1.6 Ortsbesichtigungen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an den Eigentümer/die Beteiligten am 11.09.2024 eine örtliche

Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks und der vorhandenen baulichen Anlagen. Neben dem Sachverständigen nahmen die Mieter und der Zwangsverwalter am Besichtigungstermin teil. Bei der Wertermittlung wird für die nicht besichtigten Bereiche/ Einheiten entsprechend den vorliegenden Unterlagen, den Angaben während des Ortstermins und dem Gesamteindruck bei der Besichtigung, ein Ausstattungsstandard entsprechend den besichtigten Bereichen zu Grunde gelegt sowie von Mängel- und Schadensfreiheit (soweit nicht anders ausgeführt) ausgegangen. Anzeichen/ Informationen für eine anderweitige Einschätzung liegen nicht vor.

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

- Der Eigentümer
- Der Zwangsverwalter
- Die Mieter
- Die Gläubigerin
- Der Auftraggeber (Amtsgericht Wismar).

1.7 Unterlagen

Für die Wertermittlung standen u. a. die folgenden Unterlagen zur Verfügung:

1. Auftrag vom 12.07.2024
2. Grundbuch von Wismar, Blatt 2510 vom 19.06.2024 (amtlicher Ausdruck)
3. Liegenschaftskarte vom 18.07.2024
4. Online-Auskunft zur planungsrechtlichen Beurteilung (Bauleitplanung)
5. Auskunft über Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen bei der Hansestadt Wismar vom 29.08.2024
6. Onlineauskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (Flurneuerordnungsverfahren) vom 12.08.2024
7. Auskunft zu Bodenbelastungen (Altlastenkataster) vom 26.07.2024
8. Auskunft zu Grundstücksbelastungen/Baulasten in der Hansestadt Wismar vom 31.07.2024
9. Online-Auskunft zum Denkmalschutz vom 23.09.2024
10. Hausauskunft aus dem Melderegister der Hansestadt Wismar vom 05.08.2024
11. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Stadtwerke Wismar, bzgl. der Grundstückerschließung vom 26.07.2024
12. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LK Nordwestmecklenburg vom 23.09.2024
13. Kartographisches Kartenmaterial (die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ist eine Veröffentlichung im Internet zu erwarten, beispielsweise vom Amtsgericht, so ist die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet; maximal bis zum Ende des Wertfeststellungsverfahrens).

Die unter Punkt 3 bis 13 aufgeführten Unterlagen wurden im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vom Sachverständigen eingeholt.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

(Quelle: Bertelsmann Stiftung- www.wegweiser-kommune.de; Wikimedia Foundation Inc.)

Lagebeschreibung:

Die Hansestadt Wismar liegt an der Ostseeküste im Landkreis Nordwestmecklenburg im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern am südlichen Ende der durch die Insel Poel geschützten Wismarer Bucht. Sie ist die sechstgrößte Stadt von Mecklenburg-Vorpommern und das größte der 18 Mittelzentren des Landes.

Seit der deutschen Wiedervereinigung 1990 wurde Wismars historischer Stadtkern im Rahmen der Städtebauförderung gründlich saniert. Seit 2002 gehört Wismars Altstadt zusammen mit Stralsund zum UNESCO-Weltkulturerbe mit dem Namen Historische Altstädte Stralsund und Wismar. Wismar gründete zusammen mit Stralsund die Deutsche Stiftung Welterbe.

Mit der Kreisgebietsreform Mecklenburg-Vorpommern 2011 wurde Wismar Teil und Kreisverwaltungssitz des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Sozialstruktur:

Fläche:	41,72 km ²
Einwohner:	43.878 (Stand 12/2022)
Demographietyp:	Typ 2: Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen
Kaufkraft (2024):	36.654
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	3,8 %
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:	2,3 %
Bevölkerungsentwicklung Prognose 2040:	-4,8 %
Altenquotient 2040 (ab 65-Jährige je 100 Pers.):	61,0 %
Jugendquotient 2040 (unter 20-Jährige je 100 Pers.):	29,3 %
Arbeitslosenanteil an den SvB	11,7 %
SGB 2-Quote	14,1 %
ALG II-Quote	12,1 %.

Verkehrsanbindung:

Wismar liegt an den Eisenbahnstrecken Wismar-Rostock und Ludwigslust-Wismar. Der Bahnhof Wismar liegt nordöstlich der Altstadt. Er wird von einer Regional-Express-Linie (RE 8) und zwei Regionalbahn-Linien (RB 11 und 17) angefahren.

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof. Hier treffen sich fast alle Stadt- und Regionalbuslinien.

Wismar ist über die Autobahn A 20 nach Rostock und nach Lübeck sowie über die A 14 nach Schwerin, die sich im Autobahnkreuz Wismar kreuzen, an das deutsche Autobahnnetz angebunden. Auch der Hafen hat Anschluss an das europäische Eisenbahnnetz. Etwa 60 Prozent der im Hafen umgeschlagenen Güter (Seehafenhinterlandverkehr) werden per Eisenbahn an- oder abtransportiert.

2.1.2 Mikrolage

Verkehrsverhältnisse:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in nördlicher Lage von Wismar südlich des Philosophenweges und östlich der Pöler Straße. Die anliegende Straße ist eine innerörtlich, normal befahrene

Ortsstraße. Die Fahrbahn ist mit Kopfsteinpflaster belegt und weist im Objektbereich Gehwege und Straßenbeleuchtung auf.

Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als normal einzustufen.

Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Die Infrastruktur von Wismar ist gut ausgeprägt. Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs werden im Ort selbst genutzt (teilw. fußläufige Entfernung).

Öffentliche Verwaltung:

Die Stadt Wismar ist amtsfrei. Die Verwaltung befindet sich in der Stadt selbst (Anschrift: Am Markt 1 in 23966 Wismar).

umliegende Bebauung:

Die umliegende Bebauung ist zumeist durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser sowie vereinzelte Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Parkmöglichkeiten:

Sie sind im Straßenraum vorhanden.

Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

Schule/Kita:

Die Schulen und Kitas befinden sich in der Stadt selbst.

Beurteilung Lagequalität:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Ortslage mit guter Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, sozialen Einrichtungen) und mittleren Erholungswert sowie geringen Immissionen.

Beurteilung Teilmarkt verm. Mehrfamilienhäuser:

Der Teilmarkt für Mehrfamilienhäuser zeigt vor dem Hintergrund von Bevölkerungswanderung aus den dörflichen Lagen in Mecklenburg-Vorpommern eine gute Nachfrageseite im Einzugsbereich von Wismar.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Planungsrecht

Gemäß Onlineauskunft bei der Stadt Wismar wurde zu dem Grundstück folgende Aussage getroffen:

- a) Im Flächennutzungsplan von Wismar (Wirksam seit 30.10.1990) ist das Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche dargestellt.
- b) Für das Bewertungsgebiet hat die Stadt keinen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 34 BauGB geprüft. Ein Vorhaben ist hier nur 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.
- c) Es handelt sich um Bauland
- d) Das Grundstück befindet sich im Innenbereich und nicht im Sanierungsgebiet
- e) Anfragen über eine zusätzliche Bebauung sind bei der zuständigen Bauordnungsbehörde der Hansestadt Wismar zu stellen (nach BauNVO).

2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Nach schriftlicher Auskunft der Hansestadt Wismar ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Beitragspflicht hinsichtlich des Straßenbaubeitrages und des Erschließungsbeitrages entstanden und somit diesbezüglich keine öffentliche Last auf dem Bewertungsgrundstück ruht.

Die Liegenschaft liegt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes, so dass keine Ausgleichsbeiträge gemäß § 154 BauGB zu erwarten sind.

Hinweis:

Aufwendungen zu Lasten des Grundstückseigentümers für durchgeführten Erschließungsmaßnahmen bzw. in Zukunft zu entrichtende Erschließungsbeiträge werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Eintragungen im Grundbuch:

Grundlage bildet das vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundbuch von Wismar Blatt 2510 vom 19.06.2024 (amtlicher Ausdruck).

1. Eintragungen im Bestandsverzeichnis:
Neben den Grundstücksangaben (Grundstücksbezeichnung und Grundstücksgröße) sind keine wertbeeinflussende Eintragungen vermerkt.
2. Eintragungen in der Abt. I:
Eigentümer
3. Eintragungen in der Abt. II:

Lfd. Nr. 1

Verpflichtung zugunsten Hansestadt Wismar; im Falle der Bebauung halboffene Beweise zu beachten, das zu errichtende Gebäude darf nur ein Obergeschoss und keine Alkoven erhalten; eingetragen am 01.05.1912 (ehem. Abt. II lfd. Nr. 1a). Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 07.11.2007.

Lfd. Nr. 2

Verpflichtung zugunsten Hansestadt Wismar; sich auch sonst allen vom Stadtbauamt angeordneten baulichen Beschränkungen zu unterwerfen; eingetragen am 01.05.1912 (ehem. Abt. II lfd. Nr. 1b). Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 07.11.2007.

Lfd. Nr. 3

Verpflichtung zugunsten Hansestadt Wismar; das Grundstück nur bis äußerste zur Hälfte der Grundstücksfläche zu bebauen; eingetragen am 01.05.1912 (ehem. Abt. II lfd. Nr. 1c). Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 07.11.2007.

Lfd. Nr. 4

Verpflichtung zugunsten Hansestadt Wismar; vor dem Hause einen Ziergarten (Vorgarten) anzulegen und dauernd in Stand zu halten; eingetragen am 01.05.1912 (ehem. Abt. II lfd. Nr. 1d). Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 07.11.2007.

Lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 21/24); eingetragen am 19.06.2024.

Für die Abteilung II des Grundbuches zwischenzeitlich beantragte bzw. eingetragene Belastungen sind im Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigt.

4. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulasten:

Laut schriftlicher Information der Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wismar sind des Bewertungsgrundstücks keine belastenden Baulasten vorhanden.

Beim Ortstermin und beim Studium der Unterlagen konnten ebenso keine Hinweise auf begünstigende Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist bewohnt. Für die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss liegen Mietverträge vor.

Hinweise (Inhalt lt. vorliegen Mietverträgen):

Wohnung im 1. Obergeschoss: Die Nettokaltmiete in Höhe von 383,47 €/Monat wurde für die gesamte Laufzeit des Vertrages vereinbart. Diese Vereinbarung wird in Ansehung der erheblichen Eigeninvestitionen der Mieter getroffen. Für den Fall, dass die Inflationsrate über 5 % liegt, wird die Nettokaltmiete neu vereinbart.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist kein eingetragenes Einzeldenkmal. Auch bodendenkmalpflegerische Belange sind nicht zu beachten.

Sonstige Rechte und Belastungen

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt

Katasteramt: Wismar

Gemarkung: Wismar

Grundstück Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
1	1	4444	- Gebäude- und Freifläche	551

Die bebaute Liegenschaft hat einen annähernd regelmäßigen Zuschnitt. Die Genaue Form ist der beiliegenden Flurkarte zu entnehmen.

Die Grundstücksgröße wurde nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Größe der tatsächlichen Größe entspricht.

Die öffentliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Rabenstraße.

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft um ein Mehrfamilienhaus mit ursprünglich drei Wohneinheiten. Nach dem äußeren Erscheinungsbild wurde das Haus Anfang des 19. Jahrhunderts in Massivweise erbaut.

Gemäß der örtlichen Besichtigung fanden in den letzten Jahren in Teilbereichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude statt.

Das Wohnhaus ist augenscheinlich unterkellert. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung waren die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss vermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss ist zum Stichtag marktüblich in keinem wohnwirtschaftlich nutzbaren Zustand. Die gesamte Wohnfläche (EG und OG) beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen und nach Plausibilisierung insgesamt rd. 145 m².

2.3.3 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen (Auskunft aus dem Altlastenkataster) und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

2.3.4 Umwelteinflüsse

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde ein in dieser Lage relativ normaler Fahrzeugverkehr festgestellt (Anlieger- und Durchgangsverkehr). Zur nächtlichen Intensität des Verkehrs kann keine Aussage getroffen werden.

2.3.5 Außenanlagen

2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Grundstück ist an die Wasserversorgung sowie an das örtliche Abwassersystem angeschlossen. Die Wärmeversorgung innerhalb der Liegenschaft erfolgt über Gasetagenheizung (jede Wohnung getrennt). Es wird unterstellt, dass ein Anschluss an das örtliche Energieversorgungsnetz besteht.

2.3.5.2 Bodenbefestigungen

Besonders wertrelevante Bodenbefestigungen bzw. Außenanlagen sind auf dem Grundstück augenscheinlich nicht vorhanden. Die vorhandenen Wege- und Platzbefestigungen sind marktüblich im Bodenwert berücksichtigt.

2.3.5.3 Einfriedigungen

Die Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze erfolgt durch Grenzbebauung zum Nachbargrundstück (Flurstück 4445) sowie über Zäune und Bepflanzungen in unterschiedlicher Art. Das Grundstück macht den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse (kein Überbau).

2.3.5.4 Gartengestaltung

Besonders zu berücksichtigenden Gartenanlagen sind auf der zu bewertenden Liegenschaft nicht vorhanden.

2.3.5.5 Stellplatzflächen

Der anliegende Straßenbereich bietet Platz für PKW-Stellplätze.

Sich evtl. aus der Nutzung der Grundstücke ergebende finanzielle Belastungen für die Schaffung von weiteren Stellplätzen bzw. Ausgleichszahlungen sind in dem ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.4.1 Gebäude

2.4.1.1 Rechtliche Merkmale

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und der Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den Genehmigungsunterlagen wird vorausgesetzt. Bei dieser Verkehrswertermittlung wird von einer formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen in ihrer Gesamtheit ausgegangen.

2.4.1.2 Zweckbestimmung

Die Angaben in der Beschreibung der baulichen Anlagen beziehen sich auf die besichtigten Gebäudeteile von außen und den Aussagen des Eigentümers, ein Recht auf Vollständigkeit der Beschreibung kann nicht erhoben werden. Es wurden keine zustandszerstörenden Maßnahmen ergriffen (z.B. öffnen von Wand- und Fußbodenabdeckungen). Visuell nicht sichtbare Baumängel und Schäden werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

a) Angaben zum Wohnhaus

- | | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr: | - Geschätzt Anfang des 19. Jhd. |
| Typ/Bauweise: | - Errichtet als Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise |
| Nutzung: | - Ursprünglich 3 Wohneinheiten, derzeit 2 Wohnungen <ul style="list-style-type: none">▪ EG 3-Zimmerwohnung, Bad, Küche und Balkon▪ OG 3-Zimmerwohnung, Bad, Küche und Balkon |
| Anzahl Geschosse: | - Kellergeschoss (KG)
- Erdgeschoss (EG)
- Obergeschoss (OG)
- Dachgeschoss (DG) |
| Gründung: | - Bauzeittypische Gründung (z.B. Streifenfundamente) |
| Außenwände: | - Putzfassade mit Anstrich; Straßen- und Giebelseite mit Wärmedämmverbundsystem versehen |
| Innenwände: | - Massivbauweise bzw. Leichtbauweise |
| Decken: | - Nach Einschätzung der Bauzeit sind Holzbalkendecken über dem KG bis DG vorhanden |
| Brandschutz: | - Keine Aussage möglich |
| Kellergeschoss: | - Vollunterkellert |
| Treppe: | - Holztreppe zu den Geschossebenen |
| Dach: | - Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion |

- Dacheindeckung hart (Dachsteine)
- Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre
- Heizung: - Gasetagenheizung je Wohnung
- Fenster: - Kunststofffenster ISO-verglast
- Zugang: - Hauseingangstür in Holz
- Innentüren: - Holzwerkstoffe
- Innenwände/-decken: - Glatt gestrichen, tapeziert
- Badezimmer: - Wannen- bzw. Duschbad mit WC und Waschbecken
- Wände und Fußböden gefliest (EG und OG)
- Küchenausstattung: - Einbauküchen im Eigentum der Mieter (nicht wertrelevant)
- Fußboden: - Vinylbelag, Laminat, Auslegware und Fliesen
- Loggia/Balkon: - Balkon hofseitig im EG und OG vorhanden
- Besondere Ausstattung: - Kaminanschluss in den Wohnungen EG und OG.

2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung

Flächenmaßstab

Ein genaues Flächenmaß war nicht Bestandteil der Bewertung und wurde ausdrücklich nicht durchgeführt (hier nur ein Abgleich mit den vorliegenden Unterlagen). Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen (Außenmaße) eines Bauwerks. Sie dient als Grundlage für die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten, die im Rahmen des Sachwertverfahrens durchgeführt wird.

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegen Unterlagen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit den Verhältnissen vor Ort abgeglichen

Ermittlung der Bruttogrundfläche			
	Breite ca. m	Tiefe ca. m	BGF m ² rd.
Kellergeschoss	8	13	104
Erdgeschoss	8	13	104
Obergeschoss	8	13	104
Dachgeschoss	8	13	104
Summe BGF rd.			416

Die Wohnfläche (Wfl) wurde anhand der vorgelegten Unterlagen ermittelt:

Ermittlung der Wohnfläche	
Wohnung 1 im EG	70 m ²
Wohnung 2 im OG	75,00 m ²
Σ	145 m ²

Der Wohnflächenfaktor (Verhältnis zwischen Wfl. und der nutzbaren Geschossfläche) beträgt ca. 0,70 (ca. 145 m² Wfl./ 208 m² wGF) und erscheint plausibel.

2.6 Baulicher Zustand

Wirtschaftliche Gestaltung

Entsprechend des vorhandenen Zuschnittes und des Bauzustandes können die im Wohnhaus befindlichen Nutzflächen derzeit wohnlich genutzt werden.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind derzeit vermietet.

Die ursprüngliche Wohnung im Dachgeschoss ist nicht vermietet. Der im Dachgeschoss bestehende Leerstand ist bereits langfristig vorhanden und wird als struktureller Leerstand beurteilt. Erst nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen (aller Gewerke) ist eine nachhaltige Vermietung möglich. Für die leerstehenden Wohnflächen im Dachgeschoss erfolgte in der Ertragswertermittlung somit kein Mietansatz.

Aufgrund des Bauzustandes kann von einer einfachen bis mittleren Ausstattung ausgegangen werden.

Anmerkungen zum Nebengebäude im hofseitigen Grundstücksbereich:

Das hofseitige Nebengebäude wurde als Massivhaus, mit ursprünglich zwei Garagenstellplätze errichtet. Zum Stichtag wurde dieses durch die Mieter als Abstell- und Lagerflächen genutzt.

Aufgrund der Größe (z.B. eingeschränkte Zufahrt zum Gebäude und Torbreite/-höhe) und Zustandes erfolgt kein zusätzlicher Wertansatz für das Nebengebäude.

Die vorhandenen Lager- und Abstellflächen sind im ausgewiesenen Mietansatz mitberücksichtigt.

Alter/Instandhaltung

Das Alter des Wohnhauses beträgt mehr als 100 Jahre (entsprechend dem Baujahr Anfang des 19. Jhd.). Nach örtlicher Inaugenscheinnahme sind in Teilbereichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen vermutlich aus den letzten Jahren erkennbar, so u.a.:

- Fassadenarbeiten 90er Jahre
- Einbau von Kunststofffenstern 90er Jahre
- Einbau von Gasetagenheizungen 90er Jahre
- Wohnung im EG: Kernsanierung um 2009 sowie Sanitärbereich um 2019
- Wohnung im OG: Kernsanierung um 2002.

Energieeffizienz

Das GebäudeEnergieGesetz (GEG vom 01.11.2020) zielt darauf ab, den Energieverbrauch nachhaltig zu senken, den Ausstoß von Kohlendioxid zu reduzieren und dies auch in einem so genannten Energiepass zu dokumentieren.

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

3. Wertermittlung

3.1 Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des

sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert stellt dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Kaufpreis für das Wertermittlungsobjekt ohne die Berücksichtigung besonderer persönlicher, äußerer oder sonstiger Umstände dar. Das Verkehrswertgutachten wurde in Anlehnung an die §§ 192-199 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt.

Folgende gesetzliche Vorschriften und Empfehlungen werden u. a. als bedeutend angesehen:

- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Gegenstand der Wertermittlung kann nach § 1 der ImmoWertV das Grundstück, seine Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 und 2 bezeichneten Gegenstände beziehen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind laut § 8 der ImmoWertV eines oder mehrere der nachfolgenden Verfahren der ImmoWertV zu benutzen:

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Allgemeines zu dem Gutachten

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen

und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebaute Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Vorbemerkung

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche (Wohngrundstück) einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem Bauland zuzuordnen - Innenbereich (§ 34 BauGB).

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 16 ImmoWertV). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 16 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften, z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand oder Grundstückszuschnitt, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

3.2.1 Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

3.2.2 Bodenrichtwerte

Laut Onlineauskunft des Gutachterausschusses im LK Nordwestmecklenburg wird in der Bodenrichtwertkarte für den betreffenden Bereich in Wismar folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

- Wismar Zone 133 mit **175 €/m²**
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024
- Allgemeines Wohngebiet, offen Bauweise
- Richtwergrundstück 500 m²
- Ortsüblich erschlossen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG).

3.2.3 Berechnung des Bodenwertes

Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024			=	175 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.09.2024	x 1,00	A1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage/Erschließung	Normal	Normal	x 1,00	A2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	A3
Art der Nutzung	Wohnbauland	Wohnbauland	x 1,00	A4
Richtwergrundstück	500	551	x 1,00	A5
Relativer Bodenwert			=	175 €/m²
Ermittlung des Bodenwertes				
Bauland			=	175 €/m²
rentierlicher Anteil (Bauland)		x 551 m ²	=	96.425 €
Bodenwert			rd.	96.000 €

Erläuterung zur Anpassung des Bodenrichtwertes

A1:

Es zeigt sich derzeit durch die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf historisch hohem Niveau, dass sich der Immobilienmarkt spürbar verhaltener als noch in den Vorjahren präsentiert. Dementsprechend, sowie unter Berücksichtigung steigender Baupreise wird gegenwärtig von einer stagnierenden bis hin zu einer abschwächenden Entwicklung ausgegangen.

→ 0 % eingeschätzt

A2 bis A5:

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

3.3 Ermittlung des Ertragswertes

3.3.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

3.3.2 Ermittlung der Gebäuderohherträge

Erläuterung der Gebäuderohherträge

Für die Feststellung der ortsüblichen Miete (Nettokaltmiete) standen dem Gutachter folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Qualifizierter Mietspiegel 2024/25 für die Hansestadt Wismar:
 - Wfl. 70-71 m²; im Durchschnitt mit 6,36 €/m² (Spanne 5,53 bis 7,12 €/m²)
 - Wfl. 74-75 m²; im Durchschnitt mit 6,41 €/m² (Spanne 5,58 bis 7,18 €/m²)
- Aus den Auswertungen des Gutachterausschuss im LK Nordwestmecklenburg (GMB 2024; Auswertungen LZS) liegen die Mieten (Zeitraum 2020-2023) in einer Spanne von 4,90 bis 8,40 €/m²

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Mietverträge lagen vor. Die vereinbarten IST-Mieten werden, unter Berücksichtigung der Lage sowie nach äußerem Eindruck des Gebäudes, als marktüblich und nachhaltig erzielbar eingeschätzt und der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Ermittlung des Gebäuderohertrags:

Nr.	Lage im Objekt	Größe in m ²	Miete in €/m ²	Monatsmiete in €
Wohnung 1	EG	70	5,00	350
Wohnung 2	OG	75	5,11	383,47
Summe		145		733
jährlicher Rohertrag				8.802

3.3.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

3.3.3.1 Gebäude

Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft sind u. a. die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und sonstige nicht umlagefähige Betriebskosten. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

1. Verwaltungskosten sind u. a.:
 - die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen
 - die Kosten der Aufsicht den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
2. Instandhaltungskosten sind u. a. Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
3. Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Minderung des Rohertrages, die u. a. durch Mietminderung bzw. durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von bereits vermieteten Flächen oder Leerstand von Fläche, die zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Rohertrag durch Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung gemindert werden kann.
4. Betriebskosten.

Entsprechend den Ableitungen des Gutachterausschusses für Grundstücke im LK Nordwestmecklenburg, zur Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze, muss zwingend auf das vorliegende Modell der Ableitung für Bewirtschaftungskosten (entsprechend Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV) zurückgegriffen werden:

- *Verwaltungskosten:*
351 € jährlich je Wohnung
- *Laufende Instandhaltung:*
13,8 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen
- *Mietausfallwagnis:*
2 % der Nettokaltmiete

Gesamtdauer/ wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) bestimmt sich nach der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Dabei ist von einer gleichmäßigen Wertminderung auszugehen. Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Besichtigung standsicher.

Für Gebäude in dieser Bauart (Wohnhäuser) wird gewöhnlich eine Lebensdauer von 80 Jahren, nach erfolgter Sanierung und Modernisierung mit dem Ziel der Verlängerung der Lebensdauer von über 80 Jahren veranschlagt.

Die „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ wird unter Berücksichtigung der Bauweise und der in Ansatz gebrachten Aufwendungen für erforderliche Instandsetzungsleistungen zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf rd. 45 festgelegt.

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Bei der Wertermittlung und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder von den marktüblichen abweichenden Erträgen sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen.

Bei der Besichtigung (Außenbesichtigung der Bauteile) konnten folgende Bauschäden bzw. Baumängel festgestellt werden:

- Erhebliche Feuchtigkeitsausblühungen im Bereich der Kellerwände
- Überprüfung und gegebenenfalls teilw. Austausch der Kellerdecke (hier insb. Kellerdecke über dem Eingangsbereich mit „Wellenbildung“)
- Schäden im Ortgang (Dachbereich) zur Hofseite mit eindringender Feuchtigkeit innerhalb der Wohnung im OG (Schimmelbildung im Außenwandbereich ersichtlich)
- Schäden innerhalb der Dachflächenfenster im Dachgeschoss.

Für die Schäden bzw. Instandhaltungsrückstände werden Kosten pauschal in Höhe von rd. 40.000 € (entspricht rd. 275 €/m² Wfl.) überschlägig eingeschätzt. Dies betrifft nur die notwendigsten Defizite/Schäden/Mängel im Bezug zur ausgewiesenen Restnutzungsdauer.

Anpassung an die Marktlage:

Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Zusätzlich sind die Schadensbeseitigungskosten marktgerecht anzusetzen, d.h. die Ableitung von Wertminderungen über Kostenansätze sind unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren auf das Marktgeschehen gesondert zu berücksichtigen.

Schadensart	Lage	Gebäude	Typ
Kleinere Schäden	Ballungsgebiet	Neubau	EFH
Mittlere Schäden	Randlage	1970er -1990er Jahre	MFH
Feuchteschäden	Ländliches Gebiet	Altbau	Gewerbe
Feuchteschäden im Keller			ETW
Feuchteschäden im Dach			
Risse			
Schimmel			
Größere Schäden			
Schädlinge			
Hausschwamm			

Wertermittlungsobjekt:

Schadensart	Lage	Gebäude	Typ
Kleinere Schäden	Ballungsgebiet 1-2	Neubau	EFH
Mittlere Schäden	Mittlere Lage	1970er -1990er Jh.	MFH 3
Größere Schäden 3-4	Ländliches Gebiet	Altbau 2-3	Gewerbe ETW

Kategorie	Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert	Prozentualer Wertansatz der Kosten
0	Kein Einfluss	0%
1	Geringer Einfluss	10 % –30 %
2	Mittlerer Einfluss	40 % –60 %
3	Starker Einfluss	70 % –90 %
4	Sehr starker Einfluss	100 %

Schadensbeseitigungskosten	=	40.000 €
Faktor (Marktanpassung)	x	0,70 (rd. 70 %)
Wertminderung absolut	=	28.000 €

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

Für die Hansestadt Wismar hat der Gutachterausschuss für Mehrfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz als Orientierungswert von 4,0 % abgeleitet (Spanne zwischen 2,0 % und 5,7 %).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht. Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im speziellen Bewertungsfall (eher geringes Mietniveau) kann von einer derzeit durchschnittlichen Rendite von 3,0 % ausgegangen werden.

Berechnung des Ertragswertes

jährlicher Rohertrag		€	8.802
Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit/a	351 702
Instandhaltungskosten	Wohnen	€/m ² a	13,80 2.001
Mietausfallwagnis	Wohnen	in %	2,0 176
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			2.879
BWK in % des Jahresrohertrages			32,7
jährlicher Reinertrag		€	5.923

Ertragswert der baulichen Anlagen

jährlicher Reinertrag	€	5.923
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	in %	3
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)	€	-2.893
Reinertrag der baulichen Anlagen	€	3.030
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	45,0
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	%	3,00
Kapitalisierungsfaktor		24,5187
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	74.289

Der Ertragswert wird somit wie folgt ermittelt:

Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	96.425
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	74.289
vorläufiger Ertragswert	€	170.714
Marktanpassungsfaktor	1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	170.714
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-28.000
Ertragswert		142.714
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet €	143.000

Jahresrohertragsfaktor	16,2
Jahresreinertragsfaktor	24,1
Gebäudeertragsfaktor €/m ²	984
Bruttorendite (Jahresrohertrag/Verkehrswert)	6,2%

3.4 Plausibilitätsüberprüfung

Es liegen veröffentlichte Publikationen vor, die für eine nachhaltige Plausibilität des berechneten Vergleichswertes angewendet werden können.

Nach Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 im LK Nordwestmecklenburg liegen folgende Vergleichsfaktoren vor:

Mehrfamilienhäuser - Wismar		
Baujahr	Richtwert €/m ² Wfl. (Spanne)	Bewertungsobjekt €/m ² Wfl.
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert (16 Kauffälle 2020 bis 2023)	Ø 1.166 (618 bis 1.556)	1.177 (ohne boG's)

Fazit:

Der gutachterlich ermittelte Sachwert kann im Hinblick das aktuelle Marktgeschehen, dem Zustand des Wohnhauses sowie der wirtschaftlichen Lage und der Höhe des Bodenrichtwertes hinreichend plausibilisiert werden.

3.5 Ermittlung des Verkehrswertes

3.5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

„Der Verkehrswert 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Gemäß Auftrag vom 12.07.2024 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Bezirksschornsteinfegers ist lt. Internetrecherche (<http://www.schornsteinfeger-mv.de>) ,
in
- b) Dem Sachverständigen ist weder eine private Verwaltung, noch eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz (keine Teilung nach WEG-Gesetz vorgenommen) bekannt
- c) Das zu bewertende Wohnhaus wird gemäß der örtlichen Situation derzeit genutzt. Informationen über die tatsächlichen Miet- bzw. Pachtverhältnisse liegen vor
- d) Nach Befragungen vor Ort erfolgt keine gewerbliche Nutzung der Liegenschaft
- e) Gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wismar liegt für das betreffende Grundstück keine Baulasteintragung vor
- f) Gesondert zu bewertende Maschinen, Zubehör usw. wurden nicht festgestellt (die Einbauküchen befinden sich im Eigentum der Mieter)
- g) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- h) Hausschwamm wurde hier rein visuell nicht festgestellt (Außenbesichtigung der Bauteile)
- i) Die Zuwegung erfolgt über den öffentlichen Bereich („Rabenstraße“)
- j) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- k) Es besteht kein Denkmalschutz
- l) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5.2 Begründung des Verkehrswertes

Das Ertragswertverfahren ist ein Simulationsmodell für die Überlegungen der Teilnehmer des Grundstücksmarktes bei der Preisbildung von Ertragsobjekten. In dem Berechnungsmodell ist es erforderlich, marktnahe Daten für die Einnahmen aus Mieten und Pachten (Jahresrohertrag) zu berücksichtigen sowie den Kapitalisierungszinssatz als Liegenschaftszinssatz nach der ImmoWertV markt- und objektbezogen zeitnah zu bestimmen. Im vorliegenden Fall sind die Erträge über eine eingeschätzte Miete ermittelt worden, so dass nur mit fiktiver Genauigkeit der Jahresrohertrag ermittelt wurde. Auch liegen keine zeitnahen Auswertungen des Liegenschaftszinssatzes vor, so dass sachverständig aus den bestehenden Untersuchungen und der aktuellen Marktsituation ein Liegenschaftszinssatz abzuleiten ist. Eine eigene Ermittlung eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ist dem Sachverständigen nicht möglich, da keine ausreichende Anzahl realer Kaufpreise einschließlich aller Ertragsdaten vorliegen.

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Marktlage ist beim Ertragswert für das Mehrfamilienhaus durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Das angewandte

Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

3.5.3 Verkehrswert

**Der Verkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum
Wertermittlungstichtag 11.09.2024 geschätzt mit**

143.000 €

in Worten: einhundert dreiundvierzigtausend Euro.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Ich erkläre unparteiisch und ohne jegliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswerte bewertet zu haben.

Zehlendorf, 24.09.2024

R. Remane

4. Werteeinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Gemäß den Eintragungen im Grundbuch von Wismar Blatt 2510 bestehen für das Bewertungsgrundstück folgende Belastungen:

Lfd. Nr. 1

Verpflichtung zugunsten Hansestadt Wismar; im Falle der Bebauung halboffene Beweise zu beachten, das zu errichtende Gebäude darf nur ein Obergeschoss und keine Alkoven erhalten; eingetragen am 01.05.1912.

Lfd. Nr. 2

Verpflichtung zugunsten Hansestadt Wismar; sich auch sonst allen vom Stadtbauamt angeordneten baulichen Beschränkungen zu unterwerfen; eingetragen am 01.05.1912.

Lfd. Nr. 3

Verpflichtung zugunsten Hansestadt Wismar; das Grundstück nur bis äußerste zur Hälfte der Grundstücksfläche zu bebauen; eingetragen am 01.05.1912.

Lfd. Nr. 4

Verpflichtung zugunsten Hansestadt Wismar; vor dem Hause einen Ziergarten (Vorgarten) anzulegen und dauernd in Stand zu halten; eingetragen am 01.05.1912.

Der Sachverhalt der Belastung wird wie folgt eingeschätzt:

- Es handelt sich bei der Verpflichtung um eine historische Eintragung aus dem Jahr 1912.
- Bauordnungsrechtliche Vorgaben werden durch das Bauordnungsamt in der Hansestadt Wismar geregelt bzw. geprüft (z.B. mittels Bauleitplanung).

Fazit:

Das Recht wird somit als nicht wesentlich wertrelevant eingeschätzt. Dies wird durch folgende Fakten begründet:

- Es ist keine erhebliche Nutzungseinschränkung der jeweiligen Fläche erkennbar
- Es lassen sich keine Einschränkungen in Bezug auf bestehende Baummaßnahmen ableiten.

Berechnung:

unbelasteter Verkehrswert	= 142.714 €
Wert des Rechts lfd. Nr. 1	± 0 €
Wert des Rechts lfd. Nr. 2	± 0 €
Wert des Rechts lfd. Nr. 3	± 0 €
Wert des Rechts lfd. Nr. 4	± 0 €
Verfahrenswert des belasteten Grundstücks	= 142.714 €
<u>Verkehrswert des belasteten Grundstücks</u>	rd. 143.000 €

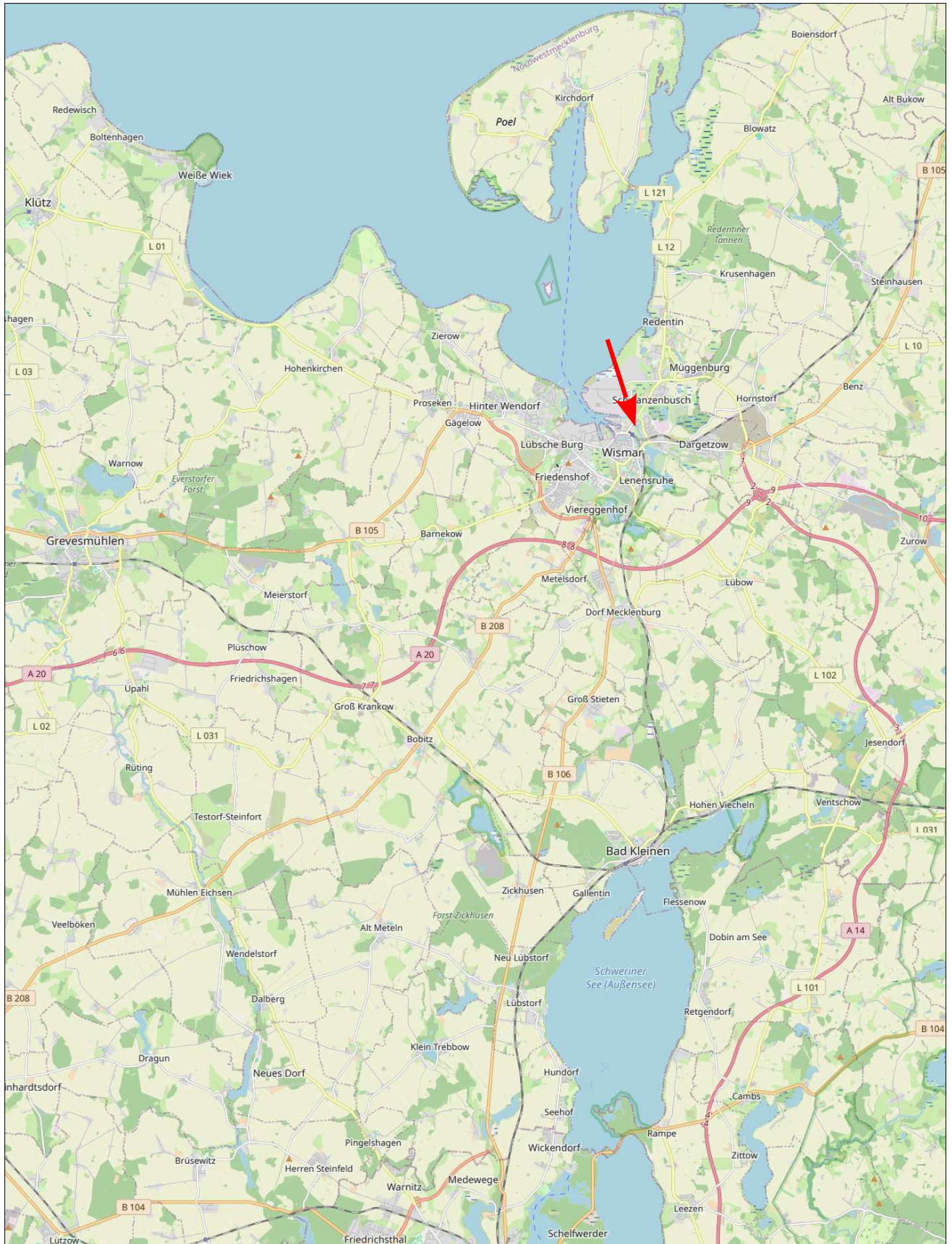
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

5. BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, das zuletzt durch Gesetz vom 10. September 2021 geändert worden ist
6. BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
7. ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01. Januar 2022 (BGBl. I S. 2805)
8. WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
9. BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2018) m.W.v. 26.11.2015 bzw. 01.01.2016
10. GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, i.d.F. vom 01.11.2020
11. WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
12. BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858)
13. LBauO M-V: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

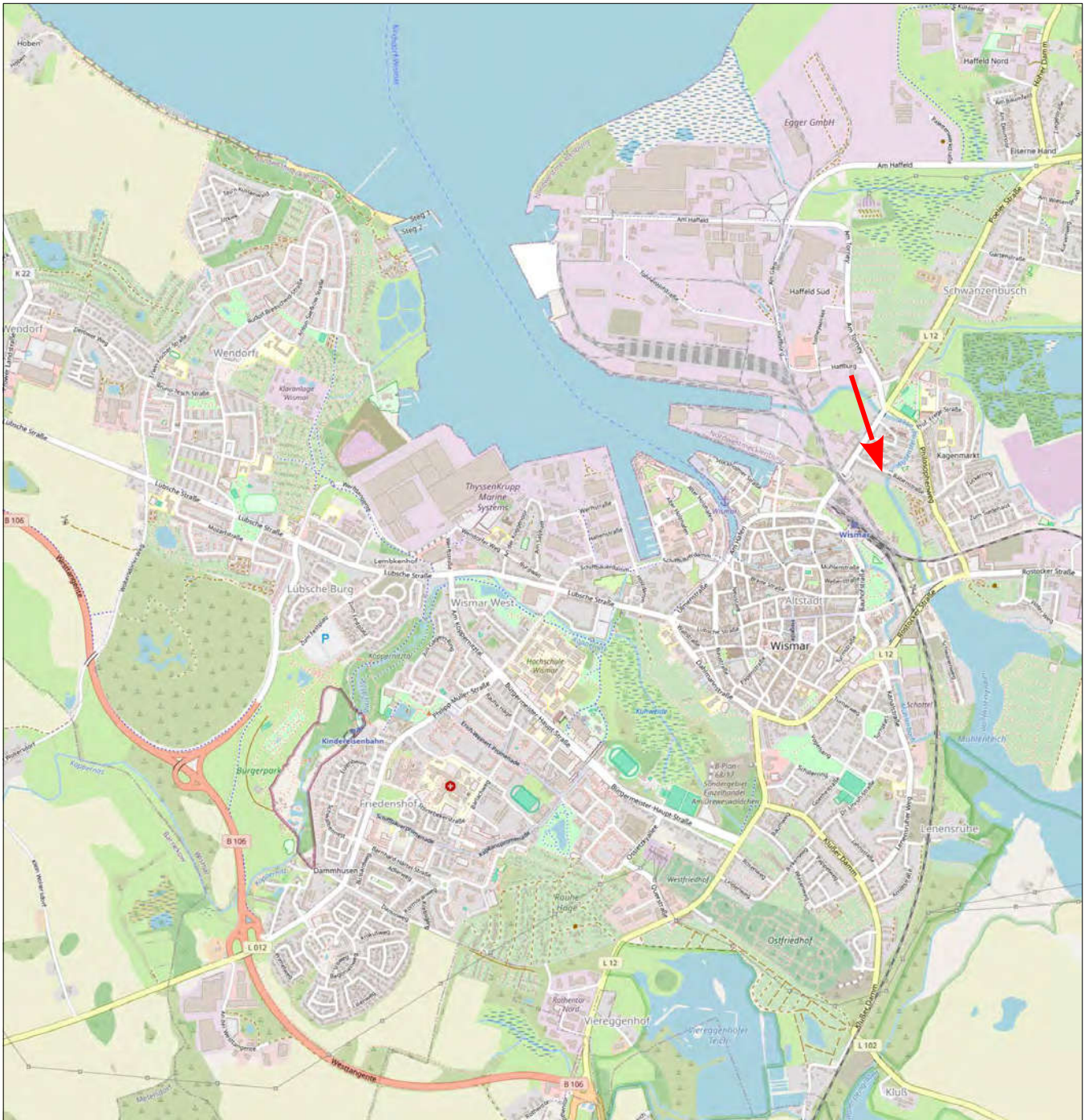
1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber-Simon-Weyers; 10. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Reinhold, Simon; 6. Auflage 2012
3. Baukosten 2018 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung: Schmitz, Kringst, Dahlhaus, Meisel, 2018
4. Grundstücksmarkbericht 2024 – LK Nordwestmecklenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2024
5. sonstige einschlägige Bewertungsliteratur, wie z.B. „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ - GuG -; „Der Sachverständige“



Lageplan

- ohne Maßstab -

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
siehe: www.openstreetmap.org und www.creativecommons.org



Straßenplan - ohne Maßstab -

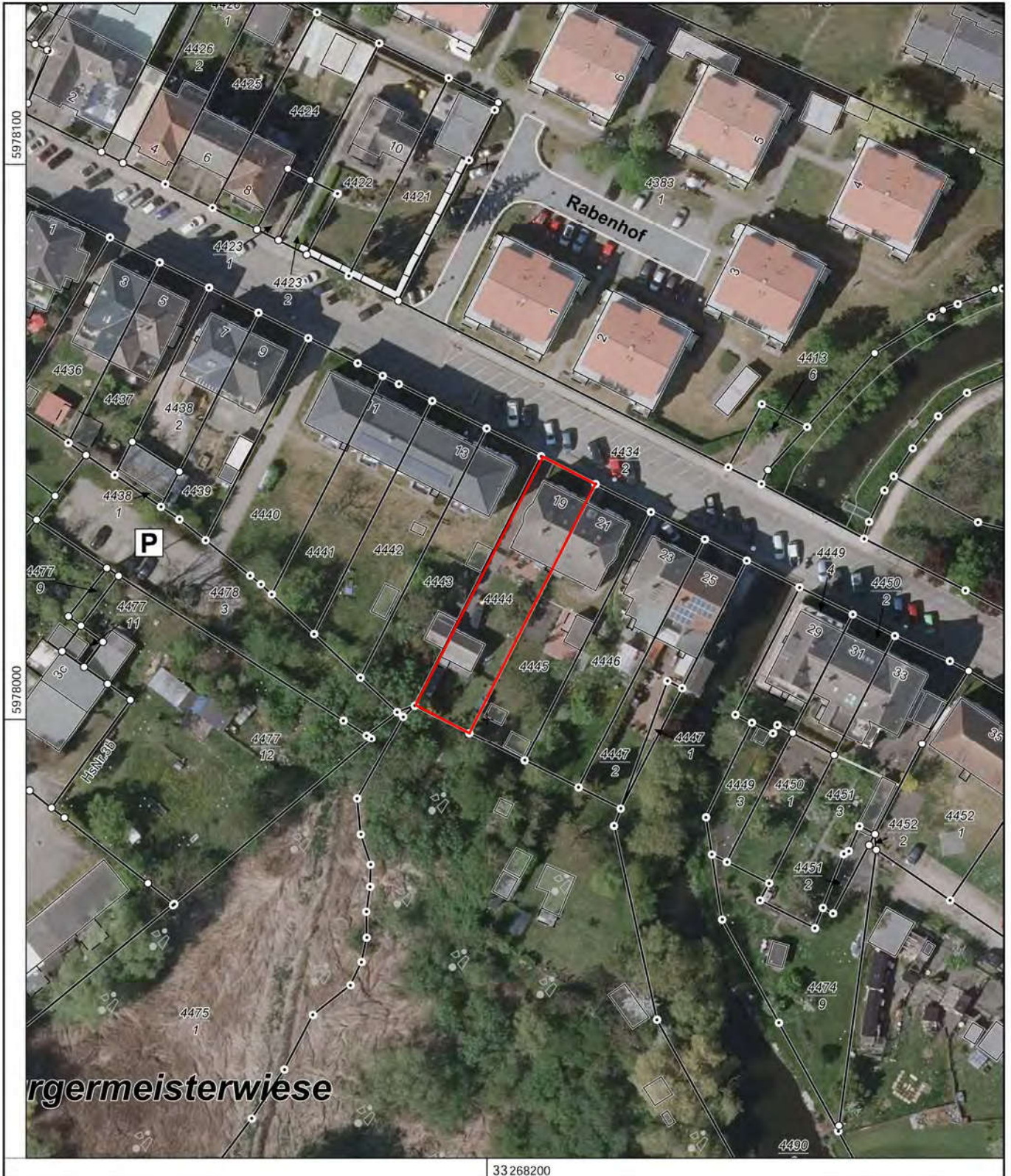
Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
siehe: www.openstreetmap.org und www.creativecommons.org



Erstellt am 18.07.2024

Gemarkung: Wismar (13 0332)
Flur: 1
Flurstück: 4444

Gemeinde: Wismar, Hansestadt (13 0 74 087)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Rabenstraße 19



33 268200

MV467e
0 10 20 30 Meter
Maßstab 1:1000

© 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).

Betreff: AW: [Mail von EXTERN] Auskunft bzgl. Flurneuordnungsverfahren

Von: <@staluwm.mv-regierung.de>

Datum: 12.08.2024, 09:29

An: <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrter Herr Remane

als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Flurstück 4444, Flur 1, Gemarkung Wismar und keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



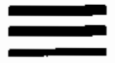
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Abteilung integrierte ländliche Entwicklung
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin
Tel.: 0385/588-66363
Fax.: 0385/588-66570
E-Mail: @staluwm.mv-regierung.de

Informationen nach Art. 13 DS-GVO zu der Verarbeitung personenbezogener
Daten durch unsere Behörde finden Sie unter <http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/>.

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Sachverständigenbüro Remane
Herrn Ronny Remane
Reiherhorst 26
15366 Neuenhagen

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Allgemeine Bauverwaltung



Bearbeiter/in:
Zimmer: 214
Telefon: 03841 251-6051
Fax: 03841 251-6002
E-Mail: @wismar.de
Datum: 31. Juli 2024

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter:
<https://www.wismar.de/Quicknavigation/Datenschutz>

Aktenzeichen 04088-2024-04 (bitte stets angeben)
Grundstück Wismar, Rabenstraße 19
Gemarkung Wismar
Flur 1
Flurstück 4444
Vorhaben Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem o. g. Grundstück mit den angegebenen Katasterdaten derzeit **keine** Baulast im Sinne des § 83 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), eingetragen ist.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem beige-fügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dienstgebäude
Kopenhagener
Straße 1
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo.–Fr. 08.30–12.00 Uhr
Di. 14.00 – 15.30 Uhr
Do. 14.00 – 17.30 Uhr
Mittwoch geschlossen
Außerhalb der Sprechzeiten sind Ter-
mine nach Vereinbarung möglich

Kontakte
(Vorwahl 03841)
Tel.: 251 – 0
Fax: 251-6002
www.wismar.de

Konten
DKB DE78 1203 0000 0010 2045 84
Sparkasse MNW DE54 1405 1000 1000 0036 35
Deutsche Bank DE67 1307 0000 0270 5754 00
VR Bank eG DE83 1406 1308 0004 1001 23
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

BIC
BYLADEM1001
NOLADE21WIS
DEUTDEBRXXX
GENODEF1GUE



unesco
Historische Altstadt
Stralsund und Wismar
Welterbe seit 2002

Betreff: AW: Straßenbau- bzw. Erschließungsbeiträge

Von: " " @wismar.de>

Datum: 05.08.2024, 13:28

An: "sv-remane@gmx.de" <sv-remane@gmx.de>

Kopie (CC): " " @wismar.de>

Hallo Pauline,

für das u. g. Grundstück gibt es derzeit keine offenen Forderungen in Form von Erschließungs- und Straßenbaubeiträgen gemäß BauGB/KAG. Des Weiteren sind gegenwärtig und in absehbarer Zeit keine, das u. g. Grundstück betreffende Erschließungs- bzw. Straßenbaumaßnahmen nach BauGB/KAG vorgesehen.

Diese Auskunft bezieht sich jedoch nicht auf die Grundstücksentwässerung und auf Beiträge für den Kanalanschluss. Hierzu muss sich der Antragsteller direkt an beim Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, in 23966 Wismar, Werftstraße 1 wenden.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig (Tarifstelle 6.2.1 der Verwaltungsgebührensatzung der Hansestadt Wismar vom 10.02.2014 = je Grundstück).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sachbearbeiterin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar
Tel. 03841/251 60 48
Fax. 03841/251 60 62
Email: bauamt@wismar.de, @wismar.de
web: www.wismar.de

Unsere Datenschutzhinformationen finden Sie unter:
<https://www.wismar.de/Quicknavigation/Datenschutz>

Betreff: Wismar, Rabenstraße 19. Flur 1, Flst. 4444. Altlastenauskunft. ID 1737

Von: @nordwestmecklenburg.de>

Datum: 26.07.2024, 11:22

An: "sv-remane@gmx.de" <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das angefragte Grundstück

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Flurstück(e): 4444

Ihre Anfrage vom 18.07.2024

ID 1737

liegen dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen.

Kosten werden nicht erhoben.

Hinweise:

- Bei z. B. Auffüllungen oder gewerblicher Vornutzung oder in langjährig besiedelten Altstädten besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen, die abfallrechtlich zu berücksichtigen sind.
- Wenn Sie nähere Kenntnis über Ihren Baugrund wünschen, empfehlen sich analytische Untersuchungen des Bodenmaterials durch einen Fachgutachter nach BBodSchV bzw. nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV, früher nach LAGA M20).
- Sie sind gemäß § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes verpflichtet, mir unverzüglich mitzuteilen, wenn Sie konkrete Anhaltspunkte dafür haben, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt oder vorliegen könnte. Anhaltspunkte sind Überschreitungen von Prüfwerten nach BBodSchV (oder teilweise Überschreitungen von BM-2 nach EBV - alt: Z2 nach LAGA M20, teilweise auch schon bei weniger Schadstoffbelastungen als BM-2, teilweise auch darüber) . Diese Pflicht gilt auch für Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Eventuelle Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst ([Auskunft zur Kampfmittelbelastung beantragen \(Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz M-V - Dezernat 320 - Munitionsbergungsdienst\) | MV-Serviceportal](#))
- Schadstoffbelastungen der Gebäude werden nicht im Altlastenkataster erfasst.

Bitte beachten Sie bei auch zukünftigen Anfragen vorrangig die kostenfreie Altlasten-Selbstauskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V:

[Onlineservice - LUNG M-V \(mv-regierung.de\)](#)

Für die einzelne Beantwortung von Anfragen rechnen Sie bitte mit 4 Wochen Bearbeitungszeit.

Bei weiteren Fragen rufen Sie gern an.

Mit freundlichen Grüßen



Rabenstr. in Richtung Osten



Rabenstr. in Richtung Westen



Gebäudeansicht (Straßenseite)

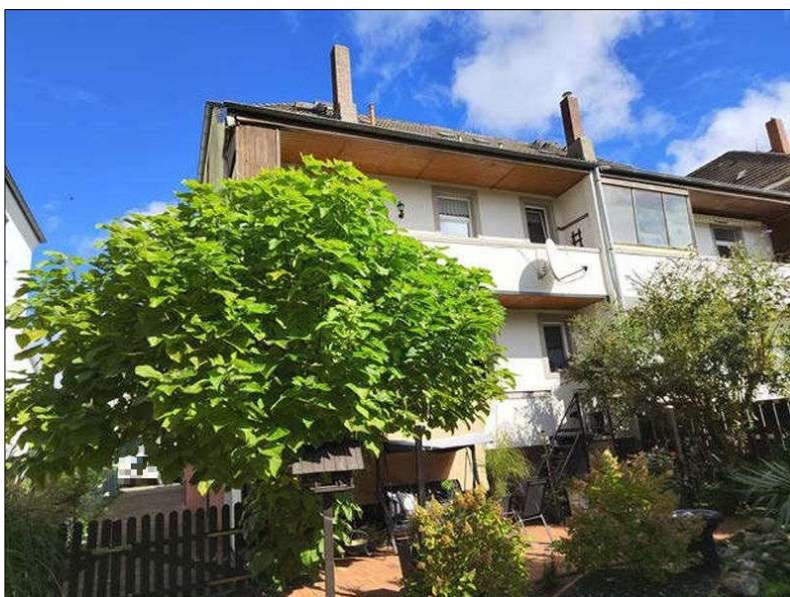
örtliche Lage des Grundstücks



Nordseite



Westseite

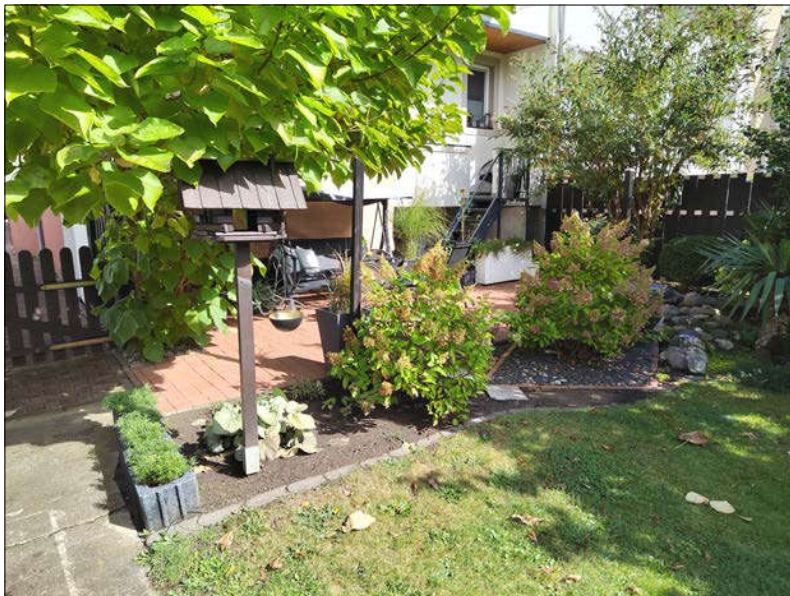


Südseite

Gebäudeansicht - Wohnhaus



Rückwärtiger Garten



Hausnahe Freiflächen



Nebengebäude

Außenanlagen - Nebengebäude



Feuchtigkeitsschäden

Kellerabgang



Abstell-/Lager Keller



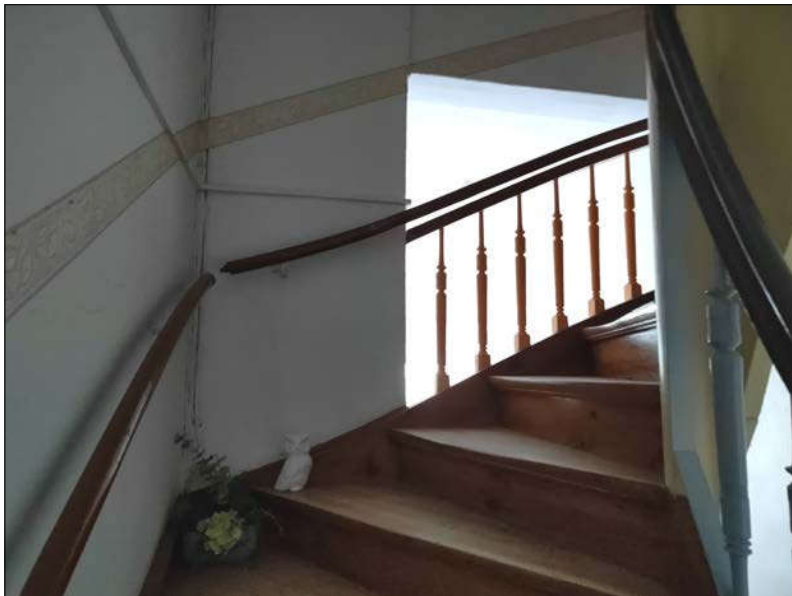
Feuchtigkeitsschäden

Kellerwand

Innenansichten - Wohnhaus



Eingangsbereich EG



Treppenhaus



Spitzboden

Innenansichten - Wohnhaus



Ehem. Bad im DG



Fensterdetail im DG



Ehem. Küche im DG

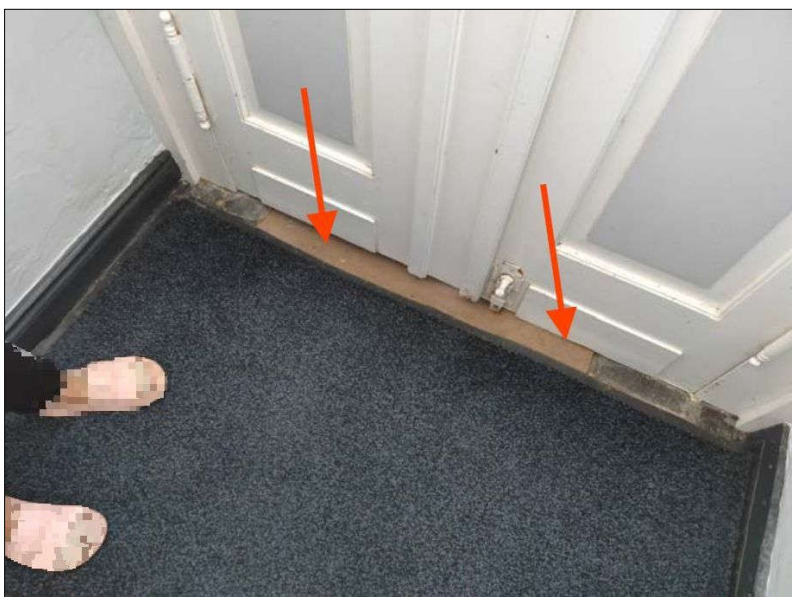
Innenansichten - Wohnhaus



Schäden im Ortgang



Schimmelbildung innerhalb
der Whg. im OG



Wellenbildung
Eingangsbereich

Baumängel/Bauschäden