

Gutachten

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

für das mit einem sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhaus mit ursprünglich 6 Wohnungen und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in der Turmstraße 11 in 23966 Wismar

Gemarkung:	Wismar	Flur:	1
Flurstück:	1799	Größe:	198 m ²
Grundbuch:	Wismar	Blatt:	9251

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar
-Zweigstelle Grevesmühlen-
Bahnhofstraße 2-4
23936 Grevesmühlen
(AZ: 30 K 26/2023)

Eigentümer:

- laut Grundbuchauszug -

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung des Grundstückes

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien

Tag der Ortsbesichtigung: 20.09.2023

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag: 20.09.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt	3
1.2	Mietverträge	3 - 4
1.3	Gewerbebetrieb	4
1.4	Mitzuversteigerndes Zubehör	4
1.5	Verdacht auf Hausschwamm	4
1.6	Bezirksschornsteinfegermeister	4
2.	Grundstücksbeschreibung	4 - 7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	4 - 6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	6 - 7
3.	Gebäudebeschreibung für das Mehrfamilienhaus	7 - 10
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	11
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	11
4.2	Bodenbewertung	11 - 12
5.	Verkehrswert	13

Anlagen

Übersichtskarte, Regionalkarte, Luftbild und Flurkarte im Maßstab 1:500	A 1/1 - A 1/4
Bilder	A 2/1 - A 2/3
Rechtsgrundlagen und Literatur	A 3
Baulastenverzeichnis	A 4
Bestandsverzeichnis	A 5
Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster	A 6
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	A 7
Ansicht, Grundrisse und Schnitt	A 8/1 - A 8/4

1.1 Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein unsaniertes, dreigeschossiges und unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ursprünglich 6 Wohnungen in der Turmstraße 11 am südöstlichen Altstadtring von Wismar. Das Mehrfamilienhaus in Reihenhausbauweise wurde laut den Bauunterlagen ca. 1914 errichtet. Nach den ursprünglichen Bauzeichnungen befinden sich im Erd-, 1.Ober- und 2. Obergeschoss jeweils zwei kleine Wohnungen. Im Dachgeschoss waren nach den Bauunterlagen vermutlich zwei Zimmer zur Straßenseite ausgebaut. Auf der kleinen Hoffläche des Grundstückes befindet sich nach den Bauunterlagen und dem Luftbild ein zweigeschossiges und massives Nebengebäude, welches ursprünglich als Stallgebäude genutzt wurde. Nach dem äußeren Eindruck stellt sich das Mehrfamilienhaus in einem vollständig sanierungsbedürftigen Zustand dar. **Eine Innenbesichtigung des Mehrfamilienhauses konnte während des Ortstermins am 20.09.2023 um 10.00 Uhr nicht erfolgen.** Die Hofseite bzw. die Rückfront des Mehrfamilienhauses sind vom öffentlichen Bereich nicht einsehbar. Die Hofseite des Grundstückes ist nur durch den Flur des Mehrfamilienhauses zugänglich. Das Verkehrswertgutachten wird ohne Innenbesichtigung des Mehrfamilienhauses und ohne Begehung des Grundstückes erstellt.

1.2 Mietverträge

Nach schriftlicher Auskunft des Ordnungsamtes der Hansestadt Wismar sind unter der Adresse Turmstraße 11 aktuell keine Personen gemeldet. Es ist davon auszugehen, dass für das Objekt keine Mietverträge abgeschlossen sind. Nach dem äußeren Eindruck wird das Objekt vermutlich vom Eigentümer des Grundstückes selbst genutzt.

1.3 Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt.

1.4 Mitzuversteigerndes Zubehör

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

1.5 Verdacht auf Hausschwamm

Aufgrund der Außenbesichtigung des Mehrfamilienhauses ist eine Aussage, ob das Objekt mit Hausschwamm befallen ist, nicht möglich. Ein Befall mit Hausschwamm kann aufgrund des Alters des Gebäudes und des unsanierten Zustandes nicht ausgeschlossen werden.

1.6 Bezirksschornsteinfegermeister

Für den Kehrbezirk ist
in 23972 Dorf Mecklen-

burg OT Karow, zuständig.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort:	Das zu bewertende Grundstück liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg in der Hanse- und Kreisstadt Wismar im Nordwesten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern. Die Hansestadt Wismar zählt ca. 43.000 Einwohner. Die historische Altstadt von Wismar ist seit Juni 2002 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen. Das mit einem unsanierten Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück befindet sich seit dem 01.07.1992 im Sanierungsgebiet der Wismarer Altstadt.						
Lage im Ort:	Das mit einem sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück befindet sich in der Turmstraße 11 am Altstadtring in Wismar. Die genaue Lage des zu bewertenden Grundstückes ist im Stadtplan bzw. in der Flurkarte (s. Anlagen 1/2-1/4) ersichtlich. Das Grundstück liegt im historischen Altstadtkern von Wismar. Im Rahmenplan der Stadt Wismar ist der Bereich der Turmstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Öffentliche Einrichtungen, Kultureinrichtungen, Geschäfte, Dienstleistungsunternehmen und Schulen sind über das gesamte Altstadtgebiet verteilt und gut zu Fuß zu erreichen. Eine Kindertagesstätte befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite in unmittelbarer Nähe. Der Markt von Wismar sowie die Haupteinkaufsstraßen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.						
Verkehrslage, Entfernungen:	<p>Der Marktplatz von Wismar ist ca. 450 m und der Alte Hafen ist ca. 1.100 m entfernt. Der Bahnhof bzw. der Busbahnhof sind in einer Entfernung von ca. 700 m bis 850 m zu erreichen. Die Entfernungen zu den umliegenden Städten, die über die B 105, B 106, A 20 u. A 14 zu erreichen sind, betragen ca.:</p> <table><tr><td>- Landeshauptstadt Schwerin</td><td>30,0 km</td></tr><tr><td>- Hansestadt Rostock</td><td>60,0 km</td></tr><tr><td>- Hansestadt Lübeck</td><td>60,0 km</td></tr></table> <p>Die Hansestadt Wismar ist durch die Autobahnen A 20 und A 14 an das Autobahnnetz angeschlossen. Eine verkehrsgünstige Anbindung des Stadtgebietes an die Autobahnen ist vorhanden. Das Autobahnkreuz Wismar ist vom zu bewertenden Objekt ca. 5,0 km entfernt. Bushaltestellen für den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe.</p>	- Landeshauptstadt Schwerin	30,0 km	- Hansestadt Rostock	60,0 km	- Hansestadt Lübeck	60,0 km
- Landeshauptstadt Schwerin	30,0 km						
- Hansestadt Rostock	60,0 km						
- Hansestadt Lübeck	60,0 km						
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Das bebaute Grundstück liegt in einer guten Wohnlage und einer mittleren Geschäftslage. Die Grundstücke in dem Bereich der Turmstraße werden überwiegend für wohnbauliche Zwecke genutzt. Die Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind fußläufig vom Grundstück zu erreichen.						

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	In dem Bereich des zu bewertenden Grundstückes ist eine geschlossene und überwiegend dreigeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorhanden.
Immissionen:	Das Grundstück liegt an einer innerstädtischen Verbindungsstraße mit mäßigem bis geringfügigem Straßenverkehr. Vor Ort konnten keine Immissionen festgestellt werden.
Nutzung des Grundstückes:	Das Grundstück eignet sich nach der Sanierung des Mehrfamilienhauses vorwiegend für wohnbauliche Zwecke. Nach dem äußeren Eindruck stellt sich das Mehrfamilienhaus zur Zeit in einem unbewohnbaren Zustand dar.
Gestalt und Form des Grundstückes:	In der Flurkarte und im Luftbild sind die Gestalt und die Form des Grundstückes (vgl. Anlage 1/3 und 1/4) ersichtlich. Das bebaute Grundstück ist fast rechteckig geschnitten. Das Grundstück (Flurstück 1799) besitzt eine Straßenfrontlänge von ca. 7,5 m und eine Grundstückstiefe von ca. 28,5 m. Das Grundstück ist hinter der Wohnbebauung verwinkelt geschnitten. Der Flurkarte s. Anlage 1/4 sind die genauen Abmessungen des Bewertungsobjektes zu entnehmen. Eine Anbindung an die öffentliche Straße (Turmstraße) ist vorhanden.
Beschaffenheit:	Das bebaute Grundstück ist augenscheinlich eben und schließt höhengleich an den Straßenkörper der Turmstraße und die Nachbarflächen an. Der Hofbereich des Grundstückes ist von öffentlichen Wegen nicht einsehbar, sodass aufgrund der Außenbesichtigung keine weiteren Aussagen zur Beschaffenheit des Grundstückes getroffen werden können. In der Liegenschaftskarte und im Luftbild ist ein kleines Hofgebäude zu erkennen. Das Grundstück ist laut den Katasterunterlagen vermessen und das Mehrfamilienhaus sowie das Nebengebäude sind eingemessen. Weitere Untersuchungen wie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Für das Bewertungsobjekt wird ein normal tragfähiger Boden unterstellt. Ein Altlastenverdacht besteht für das zu bewertende Grundstück nicht (s. Anlage 6).

Erschließungszustand

Straßenart und Straßenbau:	Die innerstädtische Verbindungsstraße (Einbahnstraße) ist asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut sowie beleuchtet. Im öffentlichen Bereich der Turmstraße ist eine begrenzte Zahl von Parkmöglichkeiten vorhanden.
Anschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Auf dem Grundstück sind vermutlich die Anschlüsse für elektrischen Strom, Erdgas, Trinkwasser, Telefon sowie Schmutz- und Niederschlagswasser vorhanden. Der Verlauf

der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück und der Zustand der Hausanschlüsse ist nicht bekannt.

Grenzverhältnisse, nach barliche Gemeinsamkeiten: Durch die geschlossene Bauweise liegen Grenzbebauungen vor. Die Grenzbebauungen sind in der Flurkarte s. Anlage 1/4 ersichtlich. Ein Überbau ist aus der Liegenschaftskarte nicht ersichtlich. Weitere Aussagen können aufgrund der Außenbesichtigung nicht getroffen werden.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand des Grundstücks:	Das Wertermittlungsobjekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Wismarer Altstadt. Dieses Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Sanierungs-, einer Erhaltungs- und einer Gestaltungssatzung. Für das Altstadtgebiet sind weitere Planungen, Satzungen und Verordnungen verbindlich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 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 Hansestadt Wismar ist der Bereich des zu bewertenden Grundstückes als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Wismar ist der Teilbereich der Turmstraße als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In der Abteilung II des Grundbuchs von Wismar, Blatt 9251, sind ein Sanierungsverfahren, ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Hansestadt Wismar und die Zwangsversteigerung (AZ.: 30 K 26/23) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befinden sich zwei Eintragungen. Der Grundbuchauszug ist vom 5. Mai 2023.
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 in ein Sanierungsverfahren einbezogen. Dieses Grundstück liegt im Denkmalebereich Altstadt der Hansestadt Wismar. Dieses Gebäude ist kein Einzeldenkmal.

Die Verordnung für den Denkmalsbereich Altstadt der Hansestadt Wismar vom 04. Juli 1998 ist bei einer Sanierungsmaßnahme des Mehrfamilienhauses zu beachten. Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungs- bzw. Flurneuordnungsverfahren einbezogen. Das Grundstück liegt im Bereich des Bodendenkmals Altstadt von Wismar.

Baugenehmigung: Vom Bauordnungsamt der Hansestadt Wismar wurden die ursprünglichen Bauzeichnungen des Mehrfamilienhauses mit Nebengebäude aus dem Jahr 1914 und der Entwässerungsplan von 1920 zur Verfügung gestellt. Weitere Bauunterlagen liegen nicht vor.

3. Gebäudebeschreibung für das Mehrfamilienhaus in der Turmstraße 11

Art des Gebäudes: 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit vermutlich geringfügig ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert

Baujahr: ca. 1914 (nach Auskunft vom Bauordnungsamt)

Sanierung/Modernisierung: nach dem äußeren Eindruck keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren, vermutlich in der Gesamtheit sanierungsbedürftig

Abmessungen des Mehrfamilienhauses: Die Abmessungen des Mehrfamilienhauses sind den Grundrissen in den Anlagen 8/2 bis 8/3 im Maßstab 1:100 zu entnehmen.

Bruttogrundfläche des Mehrfamilienhauses:
(Ermittlung anhand der vorliegenden Bauzeichnungen)

Kellergeschoss:	ca. 110 m ²
Erd- und Obergeschosse:	ca. 330 m ²
Dachgeschoss:	ca. 99 m ²
	<u>ca.: 539 m²</u>

Wohnfläche des Mehrfamilienhauses: ca. 216 m²
(Ermittlung anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, ohne Berücksichtigung der zwei Zimmer/ Kammern im Dachgeschoss)

Anmerkung:

In der Beschreibung werden nur die von außen von der Turmstraße offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Rückfront des Mehrfamilienhauses sowie die Hoffläche sind von öffentlichen Wegen nicht einsehbar. Zur Innenausstattung des Mehrfamilienhauses und zu Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre können keine Aussagen getroffen werden. Nach dem äußeren Eindruck ist von einem stark sanierungsbedürftigen Zustand des Mehrfamilienhauses auszugehen.

Baumängel und Bauschäden können nur insoweit beschrieben werden, wie sie augenscheinlich von der Straßenseite erkennbar waren. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Inwieweit Holzschutzmittel in den zurückliegenden Jahren in dem Objekt zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Für das Mehrfamilienhaus liegt vermutlich kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Streifenfundamente vermutlich aus Ziegelsteinen
Umfassungswände:	ursprüngliches Ziegelmauerwerk, (Wandaufbau siehe Grundrisse in den Anlagen)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, (siehe Grundrisse in den Anlagen)
Geschossdecke:	
Keller:	Holzbalkendecke mit Einschub, (laut Schnitt)
Erd- und Obergeschosse:	Holzbalkendecken mit Zwischenböden und Einschub, darüber vermutlich Holzdielen bzw. Spanplatten, vermutlich ursprüngliche Holzbalkendecken
Fußböden:	
Treppenhaus:	vermutlich mit PVC-Belag
Kellergeschoss:	vermutlich Ziegelflachsicht
Wohnungen:	vermutlich ursprüngliche Holzdielen mit einfachen PVC-Belägen und Auslegwaren
Innenwandflächen:	
Hausflur und Treppenhaus:	vermutlich verputzt und gestrichen
Wohnungen:	nicht bekannt
Deckenflächen:	vermutlich ursprünglicher Deckenputz

Treppen:	vermutlich ursprüngliche und halbgewendelte Treppenanlage aus Holz mit Tritt- und Setzstufen
Fenster:	Holzfenster aus verschiedenen Jahren (Holzkastenfenster, Holzverbundfenster und Isolierfenster aus Holz),
Türen:	
Hauseingangstür:	ursprüngliche Haustür aus Holz mit Glasausschnitt, Einfachverglasung
Hoftür:	nicht bekannt
Wohnungs- und Zimmertüren:	vermutlich ursprüngliche Vollholztüren
Sanitäre Installationen in den Wohnungen:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt, vermutlich über Erdgas oder feste Brennstoffe (Einzelöfen)
Elektroinstallation:	Installationen nicht bekannt
Küchen:	Ausstattung nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Dachform:	Mansarddach und Pultdach
Dachkonstruktion:	Pfettenkonstruktion aus Holz
Dacheindeckung:	zur Straßenseite Betondachsteine und Pultdach vermutlich mit Bretterschalung und Bitumendachbahnen
Außenansicht:	Straßenfassade glatt verputzt mit Gesimsen, Hoffassade vermutlich glatt verputzt, vermutlich ursprünglicher Putz
Besondere Bauteile:	zwei Dachgauben zur Straßenseite, weitere besondere Bauteile nicht erkennbar

Zustand

Grundrissgestaltung:	vermutlich ursprüngliche und nicht zeitgemäße Grundrisse, entsprechend den vorliegenden Zeichnungen, kleine Zimmer, Durchgangszimmer und gefangene Räume
Belichtung und Besonnung:	in Teilbereichen vermutlich unzureichend, Durchgangszimmer ohne Tageslicht
Wirtschaftliche Wertminderung:	nach dem äußeren Eindruck mangelnder Wärme- und Feuchteschutz, vermutlich nicht mehr zeitgemäße Grundrisszuschnitte

Allgemeinzustand

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Mehrfamilienhaus in der Gesamtheit in einem stark sanierungsbedürftigen und unbefriedigendem baulichen Zustand. In dem jetzigen baulichen Zustand ist das Gebäude vermutlich nur eingeschränkt bewohnbar bzw. nutzbar. Gravierende Mängel liegen in der Gesamtheit in Bezug auf den Wärme- und Feuchteschutz vor. An der gesamten Außenhülle sind zukünftig umfangreiche wärmetechnische Maßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Um das Mehrfamilienhaus längerfristig für wohnbauliche Zwecke zu nutzen, ist vermutlich eine vollständige Entkernung verbunden mit einer durchgreifenden Sanierung und Schaffung zeitgemäßer Grundrisszuschnitte erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass die Haustechnik des Mehrfamilienhauses in der Gesamtheit erneuerungsbedürftig ist. Weitere Aussagen zum baulichen Zustand des Mehrfamilienhauses können nur nach einer vollständigen Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgen.

Nebengebäude

Auf der Hoffläche befindet sich nach dem Luftbild und den ursprünglichen Bauzeichnungen ein zweigeschossiger Massivschuppen (ehemaliger Stall). Der ehemalige Stall hat nach den Bauzeichnungen eine bebaute Fläche von ca. 32 m² und eine Bruttogrundfläche von ca. 64 m². Die Umfassungswände des Nebengebäudes bestehen laut Bauunterlagen aus Ziegelmauerwerk und haben eine Wanddicke von ca. 25,0 cm. Die Decke ist laut Schnitt als Holzbalkendecke ausgeführt. Auf der Holzsparrenkonstruktion liegt vermutlich eine Bretterverschalung mit einer Dachhaut aus Bitumendachbahnen. Weitere Aussagen können zum Nebengebäude nicht getroffen werden, da das Nebengebäude von der Turmstraße nicht einsehbar ist. Das Nebengebäude befindet sich vermutlich ebenfalls in einem sanierungsbedürftigen bzw. instandsetzungsbedürftigen Zustand. Aufgrund der starken Verdichtung des Grundstückes ist auch ein Rückbau des Nebengebäudes denkbar.

Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz angeschlossen. Die Hoffläche ist von der Turmstraße bzw. einem öffentlichen Weg nicht einsehbar, sodass aufgrund der Außenbesichtigung keine weitere Beschreibung des Zustandes der Außenanlagen erfolgen kann.

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.

Nach dem äußeren Eindruck und den von außen erkennbaren Bauschäden wird der stark sanierungsbedürftigen Bausubstanz auf dem Grundstück kein Wert beigemessen. Der Wert der Bausubstanz auf dem Grundstück wird auf Null gesetzt. Es ist davon auszugehen, dass der Innenausbau des Mehrfamilienhauses ebenfalls komplett erneuerungsbedürftig ist bzw. ein erheblicher Instandhaltungsrückstau vorliegt. Von nicht mehr zeitgemäßen Zuschnitten der Wohnungen ist auszugehen. Eine abschließende Aussage und Beurteilung des Bewertungsobjektes kann nur nach einer durchgeführten Innenbesichtigung erfolgen. Der Verkehrswert des Grundstückes wird aus dem ortsüblichen Bodenwert abgeleitet. Das Mehrfamilienhaus ist aufgrund der Lage im Altstadtkern von Wismar (Denkmalbereich Altstadt) von der Kubatur zu erhalten. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises liegen aus den Jahren 2022 bis September 2023 keine Kauffälle für stark sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser im Altstadtdgebiet von Wismar vor, sodass keine Vergleichskauffälle stützend herangezogen werden können.

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.

Da das zu bewertende Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Wismar liegt, sind die sanierungsspezifischen sowie wertrelevanten Gegebenheiten nach § 152 BauGB zu beachten. Hierbei ist der Anfangswert des Flurstückes im Sanierungsgebiet von grundlegender Bedeutung. Der Anfangswert ist der Wert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. So werden alle Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf eine Sanierung, durch die Vorbereitung oder Durchführung eingetreten wären, nicht berücksichtigt. Beim privaten Grundstücksverkehr darf grundsätzlich kein höherer Kaufpreis vereinbart werden, als sich für das Grundstück nach § 153 Abs. 1 BauGB ergibt. Das bedeutet, dass die sanierungsbedingten Werterhöhungen nicht berücksichtigt werden und der sanierungsunbeeinflusste Grundstückswert maßgebend ist. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen werden in Form eines Ausgleichsbetrages nach § 154 BauGB noch von der Stadt nach dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet der Altstadt Wismar erhoben. Zur Zeit werden einzelne Viertel aus dem Sanierungsgebiet entlassen und die Ausgleichsbeträge von der Stadt Wismar erhoben. Für den Bereich der Turmstraße wird vom Gutachterausschuss des Landkreises ein Bodenrichtwert von 252,00 €/m² ausgewiesen (s. Auszug aus der

Bodenrichtwertkarte in der Anlage 6). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2023. Für die Sanierungszone 077 wird in der Bodenrichtwertkarte eine durchschnittliche Geschossflächenzahl von 1,3 angegeben. Als Nutzungsart wird Wohnbaufläche (W) in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert.

Ermittlung des Bodenwertes für das Grundstück in der Turmstraße 11

Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges
baureifes Land in der Lage des Richtwertgrundstückes/
Vergleichswertgrundstückes 252,00 €/m²

abzüglich des Wertanteils für die Erschließungskosten ./ 30,00 €/m²

Bodenwert für beitragspflichtiges und abgaben-
pflichtiges baureifes Land nach **222,00 €/m²**

Zu- und Abschläge zur Anpassung an :

- allgemeine Wertverhältnisse (s. § 7 Abs. 1 ImmoWertV) ± 0,00 %
(Die konjunkturelle Entwicklung ist im aktuellen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023)
berücksichtigt.)

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

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

- das Maß der baulichen Nutzung + 13,00 %
(s. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)
GFZ_{lagetypisch} = 1,3
GFZ_{vorhanden} = 1,7 (3 x 110 m² BGF/ 198 m²)
(GFZ- Umrechnungskoeffizient: 1,13
in Anlehnung an die GFZ-Umrechnungskoeffizienten für die
Hansestadt Wismar, s. Grundstücksmarktbericht 2023, Seite 55)

- die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften ± 0,00 %
(s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Zu- und Abschläge gesamt + 13,00 %

Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges
baureifes Land in der Lage des Bewertungsobjektes
222,00 €/m² x 1,13 250,86 €/m²

Zuzüglich Wertanteil für die vorhandene Erschließung 30,00 €/m²

Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes
Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes am Wert-
ermittlungsstichtag **280,86 €/m²**

gerundet: 280,00 €/m²

**Bei einer Grundstücksgröße von 198 m² beträgt der sanierungsunbeeinflusste
Gesamtbodenwert 55.440,00 €, rund 55.000,00 €.**

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."

Begründung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert des mit einem stark sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhaus und einem ehemaligen Stallgebäude bebauten Grundstückes in der Turmstraße 11 in 23966 Wismar ergibt sich aus dem objektbezogenen Bodenwert. Der Wert der Bausubstanz des Mehrfamilienhauses wird nach dem äußeren Eindruck auf Null gesetzt.

Verkehrswert: 55.000,00 €

(in Worten: fünfundfünfzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.09.2023

Wismar, den 23.10.2023

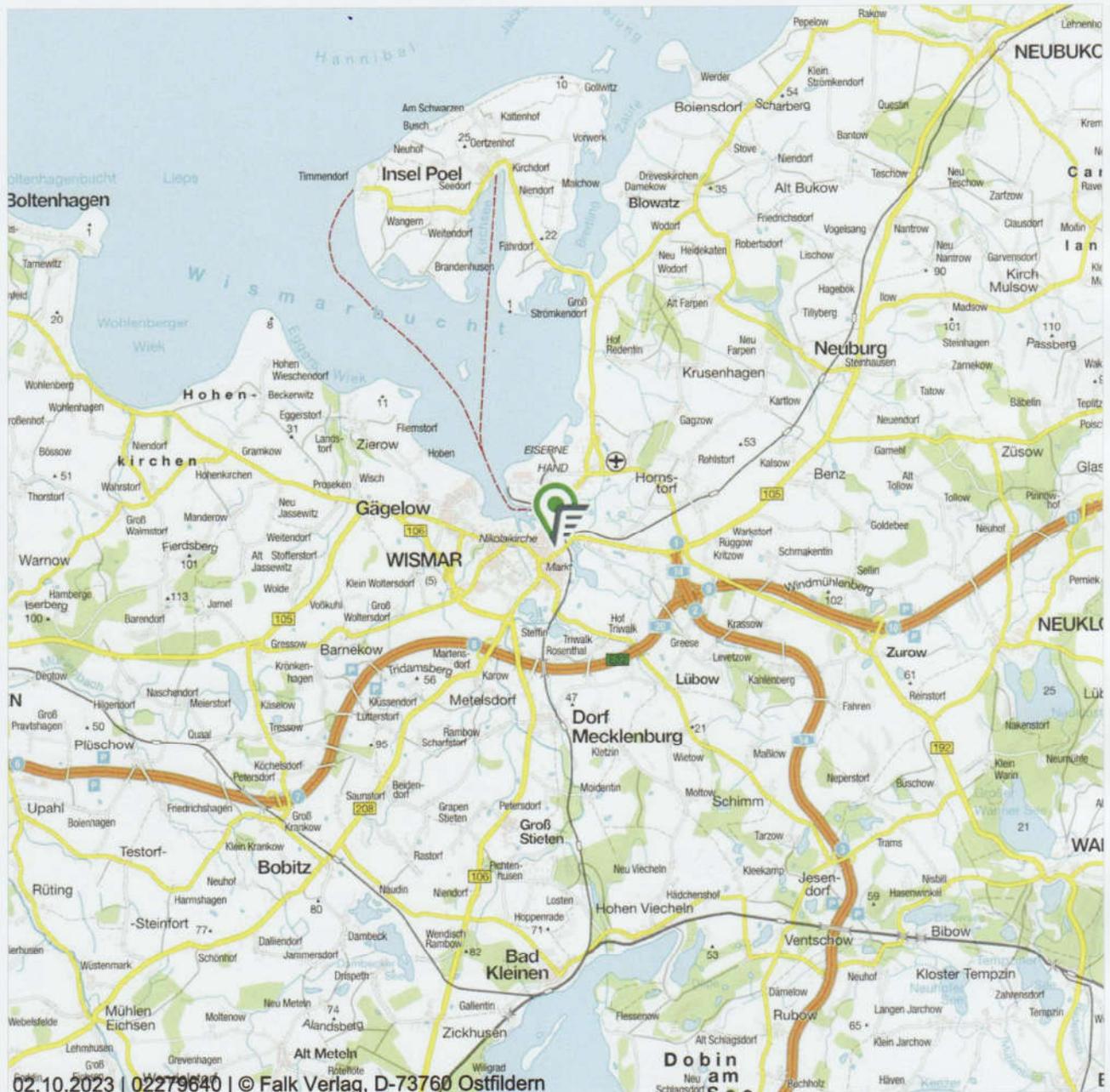
Dipl.-Ing. Karsten Wiegand



Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 13 Seiten und 8 Anlagen und wurde zum Zweck der Zwangsversteigerung des Grundstückes erstellt. Das Gutachten wurde in zweifacher 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

23966 Wismar , Meckl, Turmstr. 11



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



0

20.000 m

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

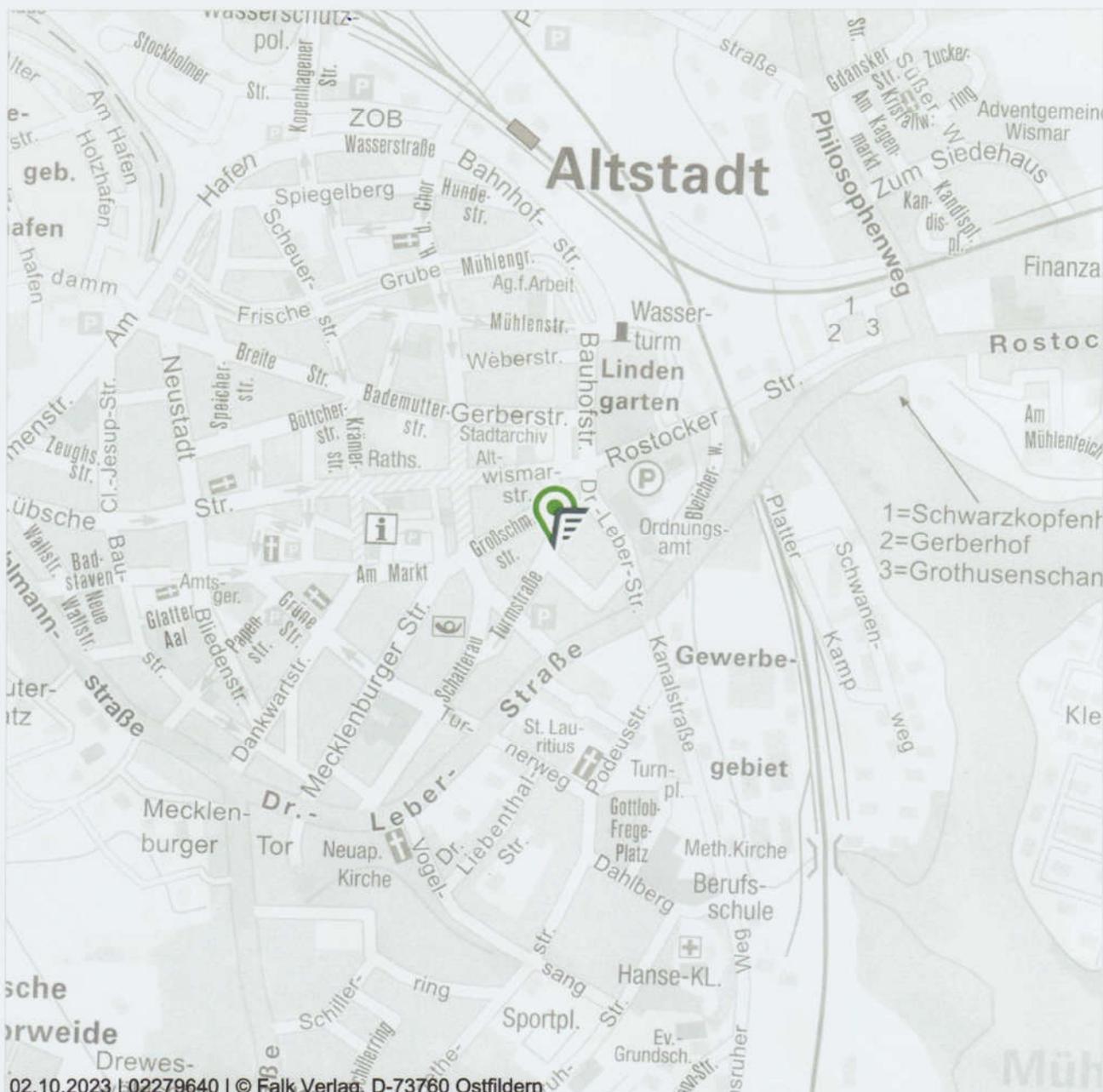
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u. a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf 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: 2023

Regionalkarte (s/w) MairDumont

23966 Wismar , Meckl, Turmstr. 11



02.10.2023 | 02279640 | © Falk-Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

1.000 m

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

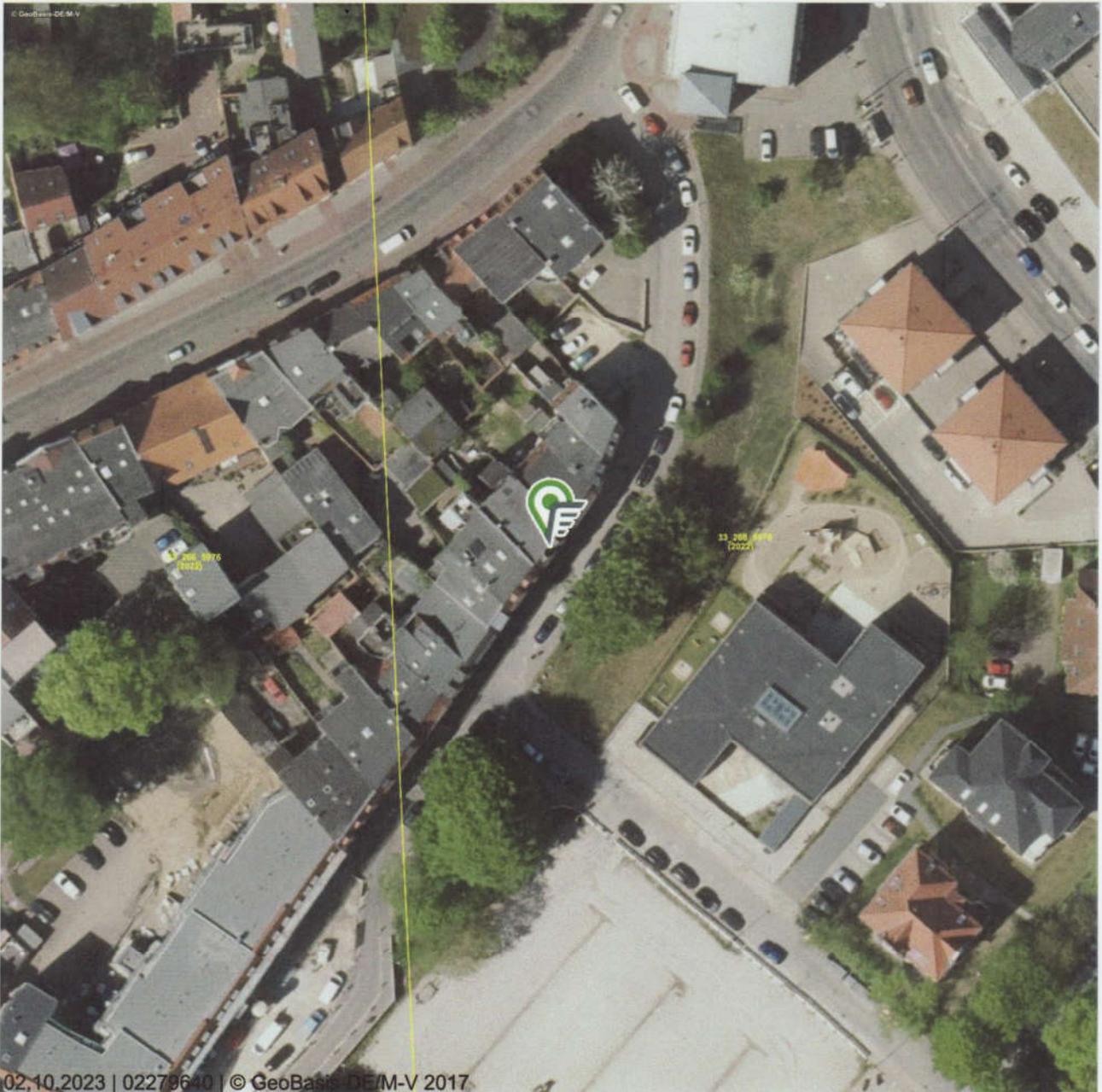
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. 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: 2023

Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

23966 Wismar , Meckl, Turmstr. 11



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



0

100 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 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

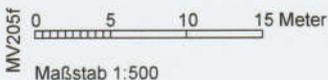
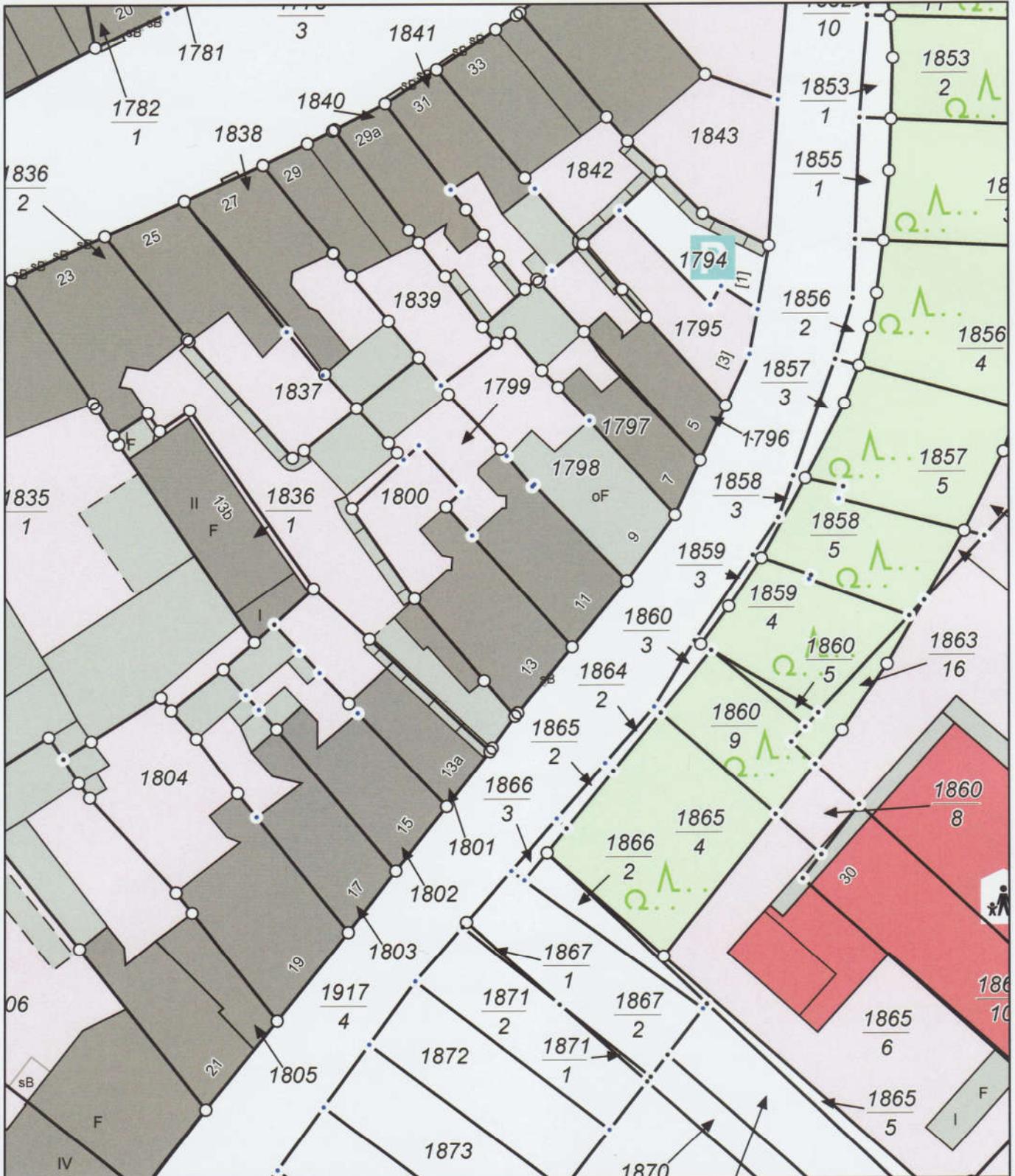
Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Erstellt am 07.09.2023

Gemarkung: Wismar (13 0332)
Flur: 1
Flurstück: 1799

Gemeinde: Wismar, Hansestadt (13 0 74 087)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Turmstraße 11



© 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 Mehrfamilienhaus in der Turmstraße 11



Bild 3 und Bild 4: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses





Bild 5 und Bild 6: Straßenansicht



Rechtsgrundlagen

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

Literatur

- Grundstücksmarktberichte des Landkreises Nordwestmecklenburg
- Kleiber
ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen Band 1 bis Band 4
Stand August 2023 (inkl. 146. Ergänzungslieferung)
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar Band 5 bis Band 16
Stand August 2023 (inkl. 73. 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
- Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Bewertung: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert"
- Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis "immobilien & bewerten"

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Allgemeine Bauverwaltung



Herrn
Dipl. Ing. Karsten Wiegand
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung
GIS Sprengnetter Akademie
Poeler Straße 144
23970 Wismar

Bearbeiter/in: Frau Oster
Zimmer: 214
Telefon: 03841 251-6051
Fax: 03841 251-6002
E-Mail: SOster@wismar.de
Datum: 28. August 2023

- per Mail an: Wiegand-Wismar@t-online.de -

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

Aktenzeichen 04090-2023-04 (bitte stets angeben)
Grundstück Wismar, Turmstraße 11
Gemarkung Wismar
Flur 1
Flurstück 1799
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 Vierte Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (4. ÄndG LBauO M-V) vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V Nr. 44 S. 1033), eingetragen ist.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Amtsgericht **Wismar**Grundbuch von **Wismar**Blatt **9251**Bestandsverzeichnis **1**

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bishe- rige lfd. Nr.der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung Flur Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
		a/b/c	d	4
1	2	3		4
1	-	Wismar 1 1799	Gebäude- und Freifläche Turmstraße 11	198

Wismar, Turmstraße 11

06.10.2023 15:54

Von Rose, Uta <U.Rose@nordwestmecklenburg.de>
An Wiegand-Wismar@t-online.de <Wiegand-Wismar@t-online.de> und 1
weiteren Empfänger

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das angefragte Grundstück

Gemarkung: Wismar
Flur: 1
Flurstück(e): 1799
Ihre Anfrage vom 02.10.2023
ID 1119

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 (abteilung3@lbbk-mv.de).
- Schadstoffbelastungen der Gebäude werden nicht im Altlastenkataster erfasst.

Bitte beachten Sie auch bei zukünftigen Anfragen vorrangig die kostenfreie Altlasten-Selbstauskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V:
[Onlineservice - LUNG M-V \(mv-regierung.de\)](https://www.lung-mv.de)

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

Bei weiteren Fragen rufen Sie gern an.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

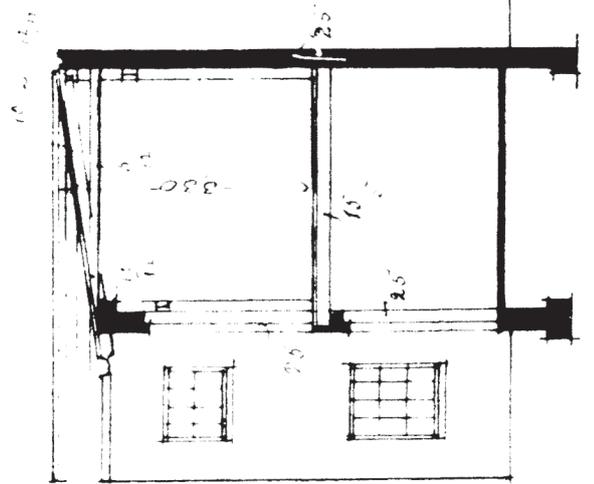
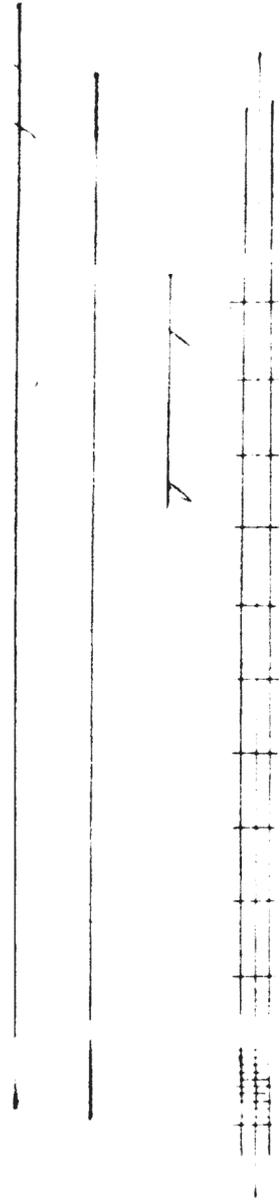
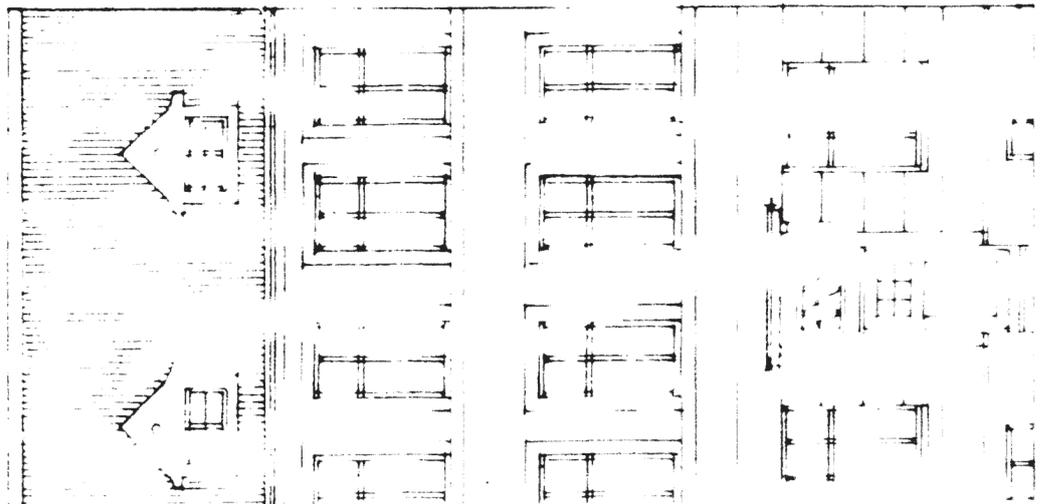
Uta Rose

Sachbearbeiterin für Bodenschutz und Abfall

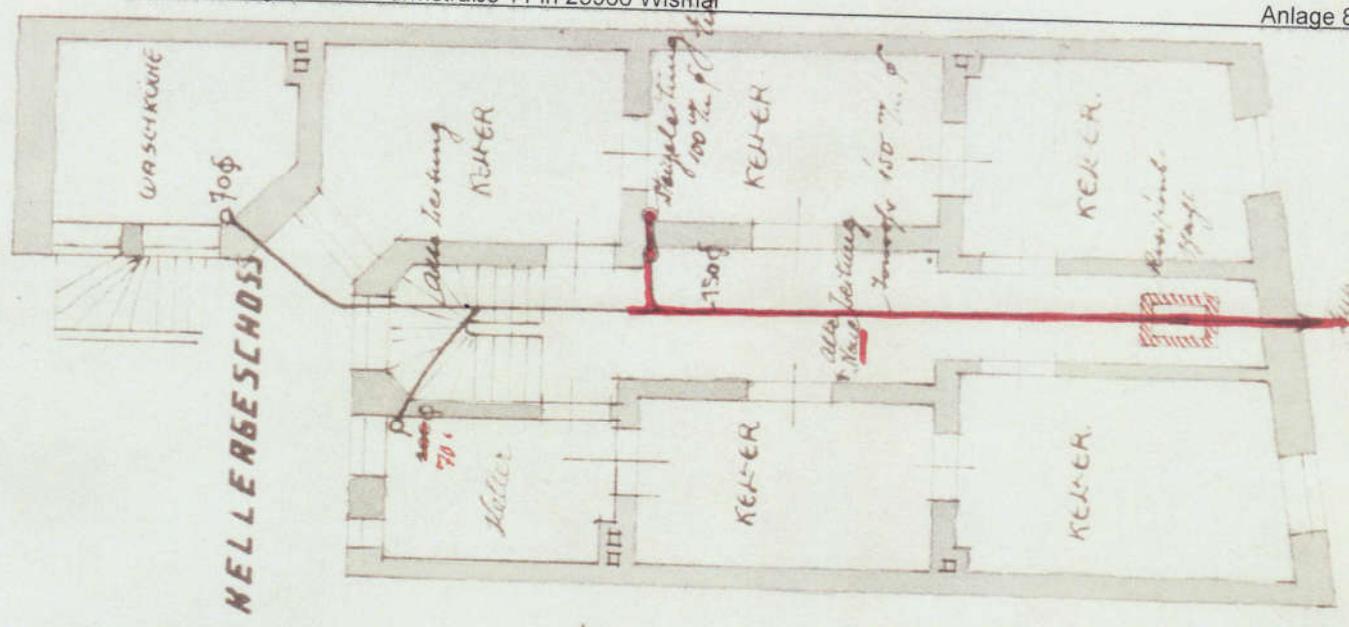
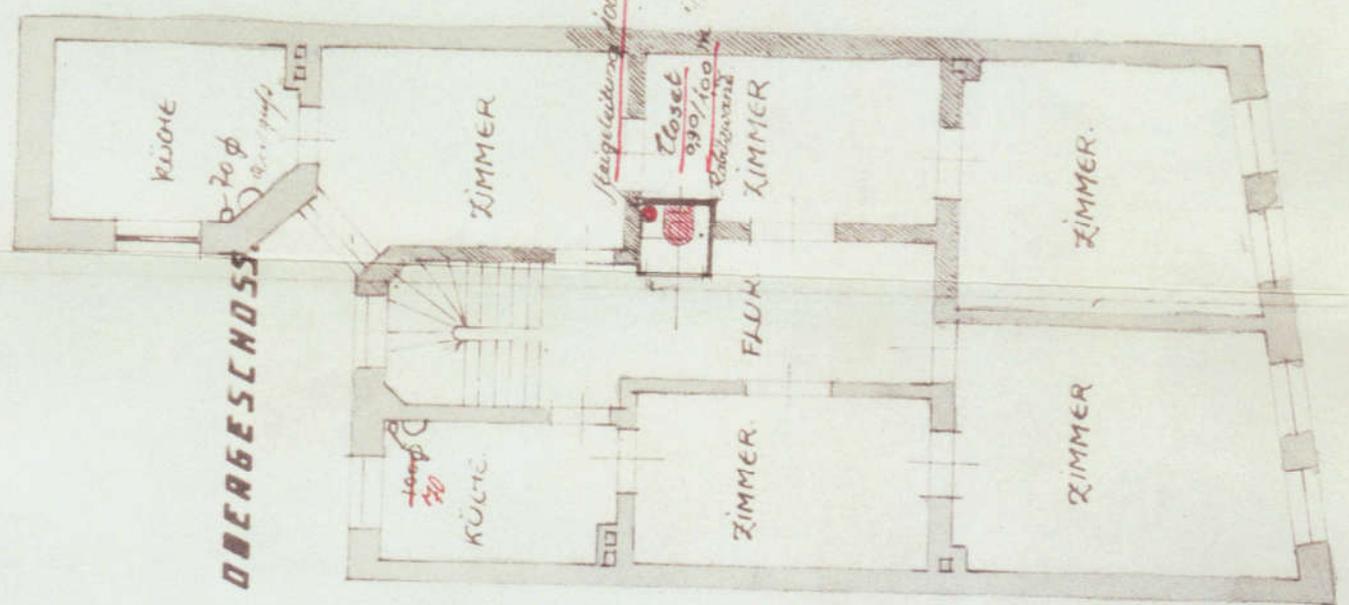
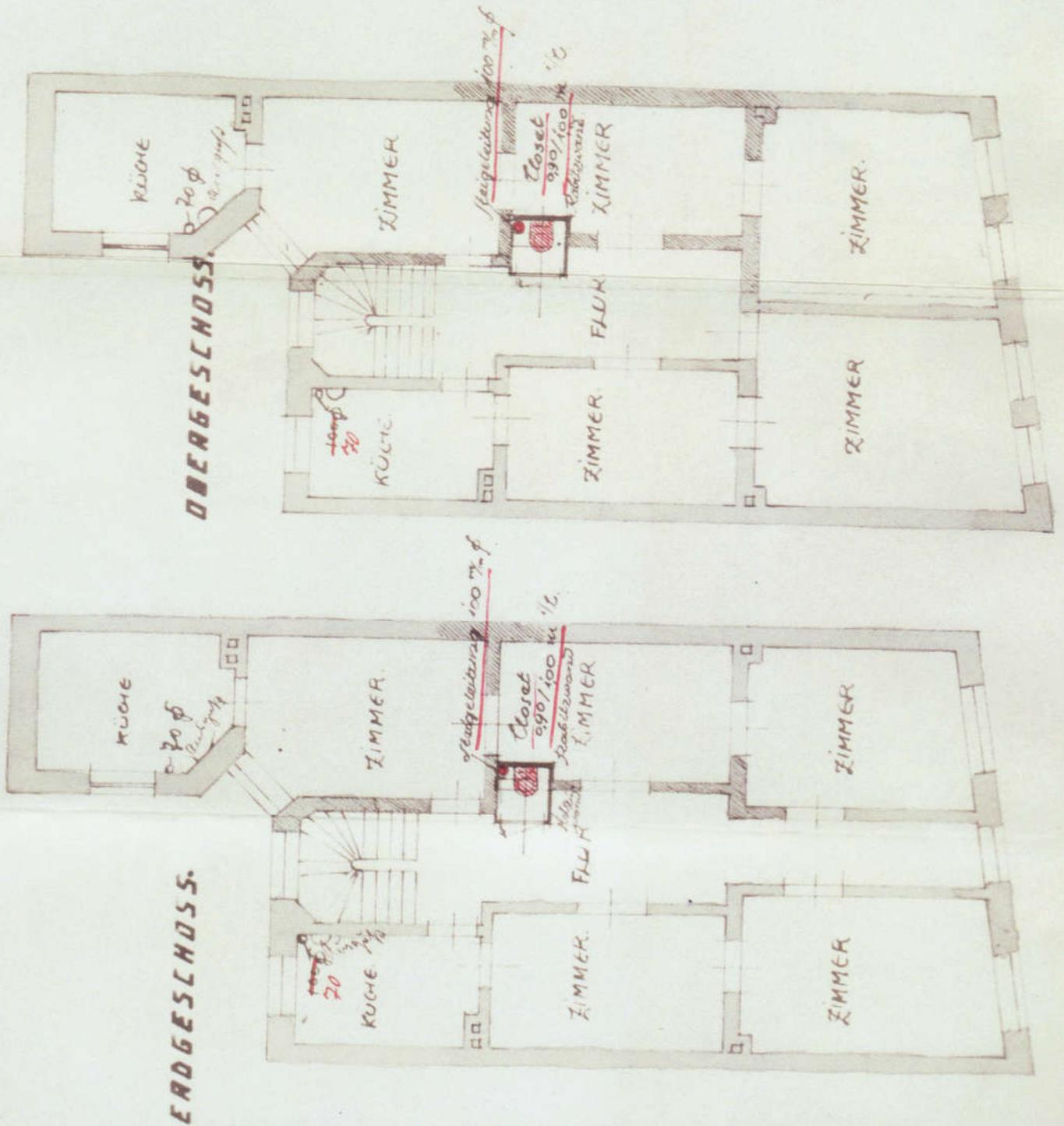
Wohnbau-, Sonder-, Sanierungs-, Gewerbe- und gemischte Bauflächen

Bodenrichtwertzonenname	Gemarkung	Gemeinde	Kurzbeschreibung	Typ	Bodenrichtwert in EURO /qm	Entwicklungszustand	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Fläche Richtwertgrundstücks in qm	Verfahrensgrund	Verfahrensprinzip	Bodenpreisindexgebiet
Zone 075	Wismar	Wismar	Altwismarstraße (H.Nr. 1-27)	Sanierungsg.	479,00	B	2	MI	g	1,5		San	SU	Ostseeregion
Zone 164	Wismar	Wismar	Altwismarstraße (H.Nr. 14-28)	Wohnbaufl.	510,00	B	1	MI	g	1,5	300			Ostseeregion
Zone 076	Wismar	Wismar	Großschmiedestr. (H.Nr. 1-17)	Sanierungsg.	424,00	B	2	W	g	1,4		San	SU	Ostseeregion
Zone 165	Wismar	Wismar	Großschmiedestr. (H.Nr. 2-12)	Wohnbaufl.	450,00	B	1	W	g	1,4	300			Ostseeregion
Zone 077	Wismar	Wismar	Großschmiedestr. (H.Nr. 14-24)	Sanierungsg.	252,00	B	2	W	g	1,3	300	San	SU	Ostseeregion
Zone 166	Wismar	Wismar	Kluüßer Damm B 33/15	Wohnbaufl.	270,00	B	1	W	g	1,3	300			Ostseeregion
Zone 167	Wismar	Wismar	Gröningsgarten	gemischte Baufl.	200,00	B	1	WA	o		700			Ostseeregion
Zone 168	Wismar	Wismar	Wodenhof	Wohnbaufl.	55,00	B	1	MI	o		500			Ostseeregion
Zone O 670	Wodenhof	Grambow		Wohnbaufl.	55,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 386	Wodorf	Blowatz		Wohnbaufl.	55,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 386.1	Wodorf	Blowatz	Neu Wodorf	Wohnbaufl.	50,00	B	1	WA	o		1000			Ostseeregion
Zone O 209	Wohlenberg	Klütz		Wohnbaufl.	200,00	B	1	WA	o		1000			Ostseeregion
Zone SE 209	Wohlenberg	Klütz	Ostseeblick	Sonderbaufl.	330,00	B	1	SE	o		600			Ostseeregion
Zone O 188	Wohlenhagen	Hohenkirchen		gemischte Baufl.	105,00	B	1	M	o		1000			Ostseeregion
Zone O 20	Weitendorf	Königsfeld		Wohnbaufl.	18,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 402	Wolde	Gägelow		Wohnbaufl.	32,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 136	Wolschendorf	Bernstorf		Wohnbaufl.	24,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 177	Wotenitz	Grevesmühlen		gemischte Baufl.	70,00	B	1	M	o		1000			LK. allg.
Zone O 178	Wotenitz Dorf	Grevesmühlen		Wohnbaufl.	75,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone B 178	Wotenitz Dorf	Grevesmühlen	Dorflage	Wohnbaufl.	100,00	B	1	W	o		800			LK. allg.
Zone O 302	Wüstenmark	Testorf-Steinfurt		gemischte Baufl.	38,00	B	1	M	o		1000			LK. allg.
Zone O 302.1	Wüstenmark	Testorf-Steinfurt	Waldweg	gemischte Baufl.	32,00	B	1	M	o		1000			LK. allg.
Zone O 468	Zarnekow	Neuburg		Wohnbaufl.	22,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 293	Zarnewenz	Selmsdorf		Wohnbaufl.	42,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 294	Zarnewenz Dorf	Selmsdorf		Wohnbaufl.	40,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 180	Zehmen	Grieben		Wohnbaufl.	22,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 732	Zickhusen	Zickhusen		Wohnbaufl.	70,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 482	Zierow	Zierow		Wohnbaufl.	130,00	B	1	WA	o		1000			Ostseeregion
Zone B 482	Zierow	Zierow	Strandstraße	Wohnbaufl.	225,00	B	1	WA	o		800			Ostseeregion
Zone O 482.2	Zierow	Zierow		Wohnbaufl.	170,00	B	1	WA	o		1000			Ostseeregion
Zone O 482.1	Zierow	Zierow		Wohnbaufl.	170,00	B	1	WA	o		1000			Ostseeregion
Zone SE 482.1	Zierow	Zierow	De Poeler Drift	Sonderbaufl.	280,00	B	1	SE	o		600			Ostseeregion
Zone SE 482.2	Zierow	Zierow	Strandhaferweg	Sonderbaufl.	200,00	B	1	SE	o		600			Ostseeregion
Zone B 482.1	Zierow	Zierow	Strandhaferweg	Wohnbaufl.	185,00	B	1	WA	o		800			Ostseeregion

Beib. Neubau eines Wohnhauses III.

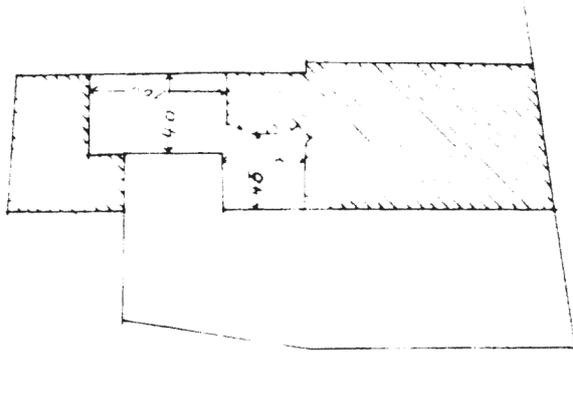


III

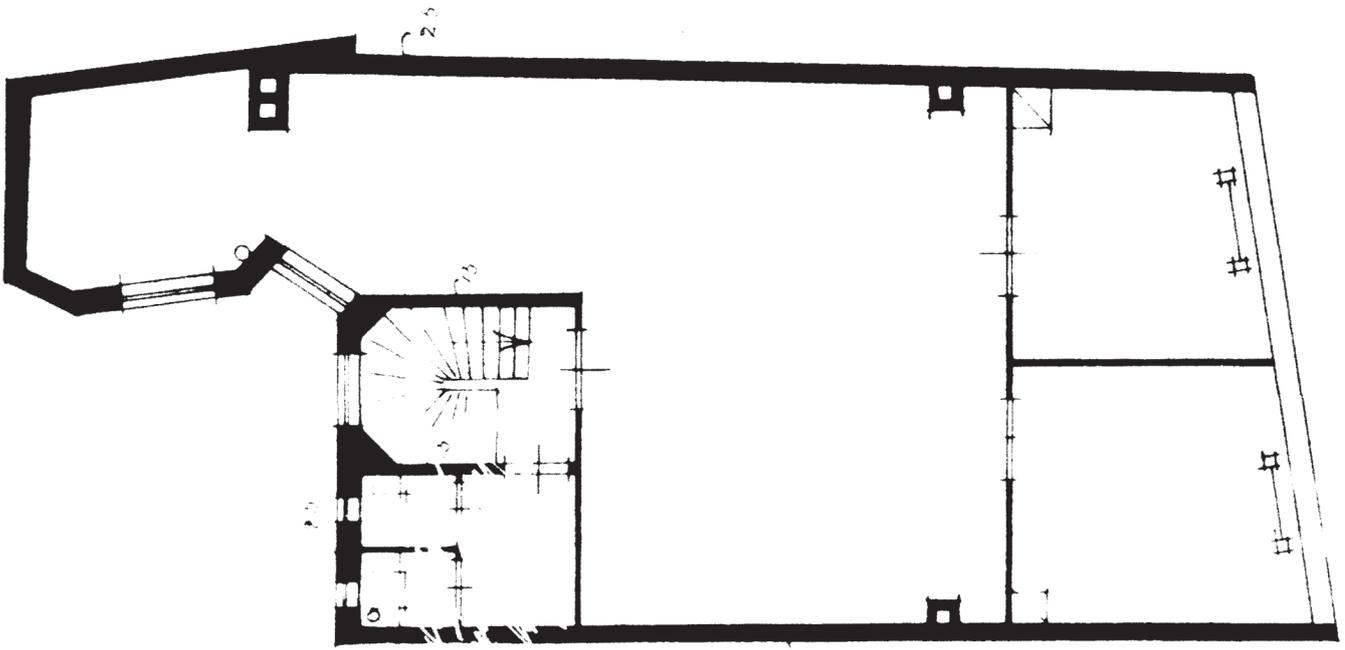


Handwritten notes and a red stamp in the bottom right corner of the page. The stamp is circular and contains the number "15A".

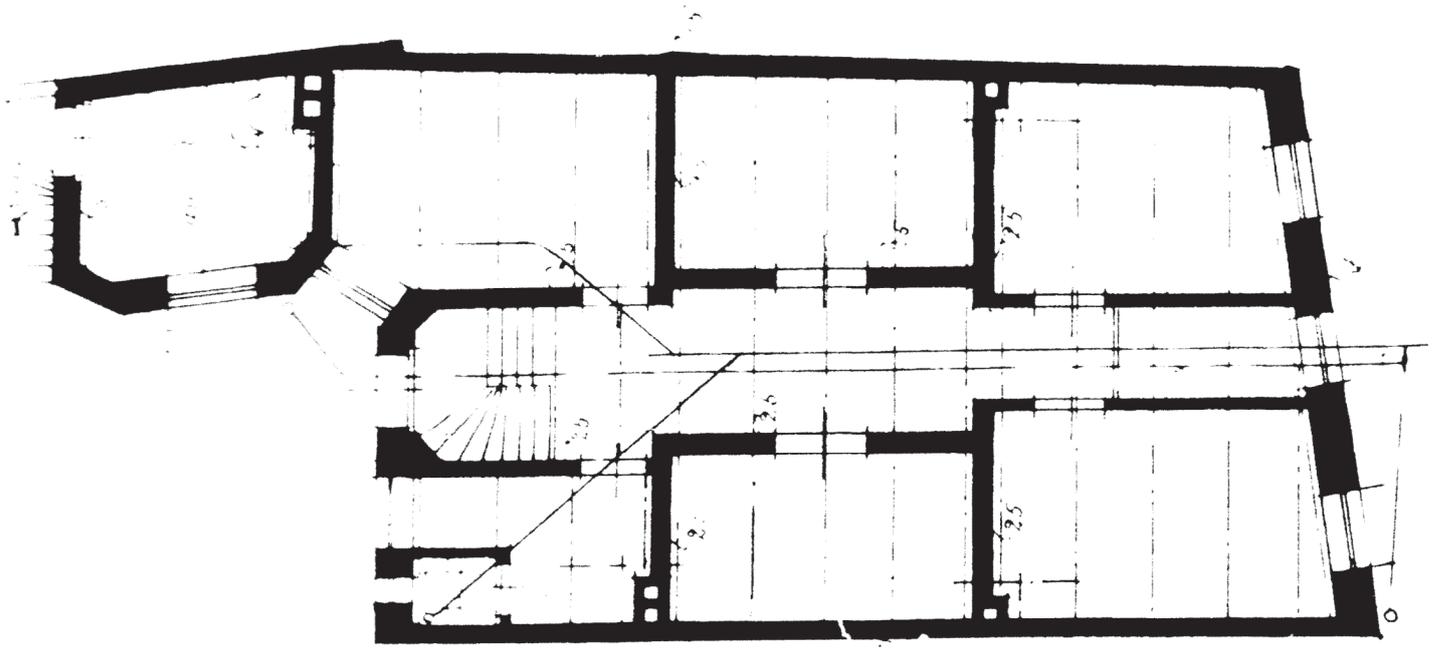
Charakteristik



Stiege



Einraum



Einraum

