

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

# Gutachten

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

für das mit einer Doppelhaushälfte mit rückwärtigem Anbau und zweigeschossigem Lager, überdachtem Sitzplatz, einer Garage und einer kleinen Gartenlaube bebaute Grundstück in der Neuen Reihe 1 in 23923 Selmsdorf

Gemarkung:	Selmsdorf Dorf	Flur:	3
Flurstück:	179/3	Größe:	405 m <sup>2</sup>
Flurstück:	179/4	Größe:	366 m <sup>2</sup>
Grundbuch:	Selmsdorf	Blatt:	2595

### 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar  
-Zweigstelle Grevesmühlen-  
Bahnhofstraße 2-4  
23936 Grevesmühlen  
(AZ: 30 K 3/2025)

Eigentümer:

23564 Lübeck

38118 Braunschweig

23936 Grevesmühlen  
- in Erbengemeinschaft -

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien

Tag der Ortsbesichtigung: 09.05.2025

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Wiegand

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag: 09.05.2025

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt	3
1.2	Mietverträge und Gewerbebetrieb	3
1.3	Mitzuversteigerndes Zubehör	3
1.4	Verdacht auf Hausschwamm	3
1.5	Bezirksschornsteinfegermeister	3
2.	Grundstücksbeschreibung	4 - 8
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	4 - 6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	7 - 8
3.	Gebäudebeschreibung für die Doppelhaushälfte und die baulichen Nebenanlagen	8 - 14
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	14
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.2	Bodenbewertung	14 - 15
4.3	Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV21)	16 - 22
4.3.1	Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 4	16 - 17
4.3.2	Ermittlung der Normalherstellungskosten für die Doppelhaushälfte	18 - 19
4.3.3	Ermittlung der Normalherstellungskosten für den Anbau	19
4.3.4	Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamt- und Restnutzungsdauer	19 - 20
4.3.5	Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Lagergebäude	20
4.3.6	Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück	20 - 22
4.4	Ertragswertermittlung (gem. § 28 ImmoWertV21)	22 - 24
4.4.1	Erzielbare Mieten im Landkreis	22
4.4.2	Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen	22
4.4.3	Liegenschaftszinssätze im Landkreis	23
4.4.4	Bewirtschaftungskosten	23
4.4.5	Ertragswertermittlung für das Grundstück	23 - 24
5.	Wertminderung des Grundstückes durch die im Grundbuch eingetragenen Rechte	24 - 25
6.	Verkehrswert	26

**Anlagen**

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

## 1.1 Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt

Auf dem zu bewertenden Grundstück Neue Reihe 1 in 23923 Selmsdorf befindet sich eine Doppelhaushälfte mit rückwärtigem zweigeschossigen Lager und eingeschossigem Anbau mit Dachterrasse, welche in Ziegelbauweise ca. 1907 errichtet wurde. Ursprünglich wurde die Doppelhaushälfte als Wohnhaus mit Bäckerei und Gewerberäumen genutzt. Im Zeitraum von 2003 bis 2005 wurde das ursprüngliche Wohnhaus mit Bäckerei vollständig zum Wohnhaus umgebaut. Die Doppelhaushälfte, in der sich eine Wohneinheit befindet, ist nicht unterkellert und das Dachgeschoss ist bis auf den Spitzboden ausgebaut. Auf dem eingeschossigen Anbau (Hauswirtschaftsraum und Duschbad) ist eine Dachterrasse errichtet. Hinter dem eingeschossigen Anbau schließt ein überdachter Sitzplatz an. Das an der Doppelhaushälfte befindliche zweigeschossige Lager stellt sich überwiegend im ursprünglichen Zustand dar. In der Liegenschaftskarte (s. Anlage 1/5) ist auf dem Flurstück 179/4 noch eine relativ große Scheune eingezeichnet, welche in den zurückliegenden Jahren zurückgebaut wurde. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück (Flurstück 179/4) eine Garage und eine kleine Gartenlaube. Das zu bewertende Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 179/3 und 179/4, ist ausgehend vom Nachbargrundstück Neue Reihe 1a mit zwei kleineren Anbauten überbaut. Die Eigentümer des Grundstückes Neue Reihe 1a haben das Recht die Garage und die Gartenlaube auf dem Flurstück 179/4 sowie die Hoffläche hinter der Doppelhaushälfte Neue Reihe 1a allein zu nutzen. Die Hofflächen hinter den beiden Doppelhaushälften sind durch einen Gitterstabmattenzaun abgetrennt.

## 1.2 Mietverträge und Gewerbebetrieb

Die Doppelhaushälfte Neue Reihe 1 ist nicht bewohnt, sodass für das Objekt kein Mietvertrag vorliegt. Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt. Das Wohngebäude unterliegt nicht dem Wohnungsbindungsgesetz.

## 1.3 Mitzuversteigerndes Zubehör

Die Küche in dem Einfamilienhaus wurde im Jahr 2005 mit einer Einbauküche mit einem Einbauherd mit Glaskeramik-Kochfeld, einer Kühlkombination, einem Geschirrspüler, einem Dunstabzug und einer Spüle ausgestattet. Die Einbaugeräte sind von verschiedenen Herstellern. Der ca. 20 Jahre alten Einbauküche wird kein Wert beigemessen. Sonstige Gegenstände, die mitzuversteigerndes Zubehör sein könnten, sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

## 1.4 Verdacht auf Hausschwamm

Bei der Ortsbesichtigung wurde Hausschwamm augenscheinlich in der Doppelhaushälfte und den baulichen Nebenanlagen nicht gesichtet. Zerstörende Untersuchungen (Öffnen der Holzbalkendecken bzw. Öffnen der Verkleidungen) wurden nicht vorgenommen. Aufgrund des Umbaus und der Kernsanierung der Doppelhaushälfte im Zeitraum von 2003 bis 2005 kann ein Befall mit Hausschwamm ausgeschlossen werden.

## 1.5 Bezirksschornsteinfegermeister

Für den Kehrbezirk ist  
Dassow zuständig.

in der

in 23942

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

- Ort:** Das mit einer Doppelhaushälfte und baulichen Nebenanlagen bebaute Grundstück liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg in der Gemeinde Selmsdorf. Das Gemeindegebiet grenzt östlich an die Stadtgrenze der Hansestadt Lübeck an. Zur Gemeinde Selmsdorf gehören die Ortsteile Sülsdorf, Zarnewenz, Teschow, Lauen, Hof Selmsdorf und Selmsdorf. Die Gemeinde Selmsdorf zählt ca. 3.200 Einwohner. In den letzten Jahren entwickelte sich Selmsdorf durch die Nähe zur Hansestadt Lübeck zu einem modernen Wohnstandort. Neue Wohngebiete sind in den letzten Jahren in Selmsdorf entstanden: „Am Sandberg“, „Am Wasserwerk“, „Am Tannenwald“, „Flöhkamp“ und „Am Mühlenbruch“. Im Ort Selmsdorf befinden sich eine Regionale Schule mit Grundschule, zwei Kindertagesstätten und eine Sporthalle. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und ein SB-Bereich der Sparkasse sind in Selmsdorf vorhanden. In Selmsdorf haben sich Ärzte niedergelassen, sodass eine medizinische Grundversorgung gegeben ist. Der Sitz der Amtsverwaltung für die Gemeinde Selmsdorf befindet sich in der Stadt Schönberg. Eine direkte Busanbindung in die benachbarte Hansestadt Lübeck ist vorhanden.
- Lage im Ort:** Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Eckbereich Neue Reihe/ Lübecker Straße im gewachsenen Dorfkern von Selmsdorf in unmittelbarer Nähe des Parks (Kinderspielplatzes) von Selmsdorf. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich die Gemeindeverwaltung und die Freiwillige Feuerwehr von Selmsdorf. Die Regionale Schule und der Kindergarten sind fußläufig zu erreichen (ca. 210 m bis ca. 270 m). Die genaue Lage des zu bewertenden Grundstückes im Dorfgebiet sowie die unmittelbare Bebauung der Nachbargrundstücke sind im Übersichtsplan, in der Flurkarte bzw. in den Luftbildern (s. Anlagen 1/2-1/5) ersichtlich.
- Verkehrslage, Entfernungen:** Der Ort Selmsdorf ist über die B 105 bzw. die B 104 zu erreichen. Das Grundstück ist von der Kreuzung B 105/B 104 in Richtung Dorfkern entlang der Straße der Freiheit und dann weiter in Richtung der Straße Neue Reihe zu erreichen. Die größeren umliegenden Städte und die Ostsee sind in einer Entfernung von ca. :
- |                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| - Hansestadt Lübeck (Innenstadt) | 14,0 km |
| - Grevesmühlen                   | 27,0 km |
| - Hanse- und Kreisstadt Wismar   | 43,0 km |
| - Landeshauptstadt Schwerin      | 51,0 km |
| - Priwall (Strand)               | 17,0 km |
- zu erreichen. Der Ort Selmsdorf ist durch die Autobahn A 20, welche südlich von Selmsdorf verläuft (Anschlussstellen Lüdersdorf oder Schönberg), an das Autobahnnetz ange-

geschlossen. Die Anschlussstellen in Schönberg bzw. in Lüdersdorf sind ca. 11,0 km bzw. 10,0 km entfernt.

Wohn- bzw.  
Geschäftslage:

Durch die vorhandenen Anbindungen (öffentlicher Nahverkehr, Bundesstraße B 104 und Autobahn A 20), die im Ort vorhandene Infrastruktur und die Nähe zur Hansestadt Lübeck befindet sich das zu bewertende Objekt in einer guten Wohnlage. Der Ort Selmsdorf wird von Naturschutz- und Waldgebieten umgeben. Der Fluss Trave ist ca. 4,5 km und die Ostseeküste (Priwall) ca. 17,0 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Art der Bebauung und  
Nutzung in der Straße:

In der unmittelbaren Umgebung ist überwiegend eine offene und eingeschossige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorhanden. In den Luftbildern siehe Anlage 1/3-1/4 ist die Nutzung der umliegenden Nachbargrundstücke und Flächen zu erkennen.

Immissionen:

Vor Ort konnten keine wesentlichen Immissionen festgestellt werden.

Nutzung des  
Grundstückes:

Das Grundstück eignet sich vorwiegend für die wohnbauliche Nutzung als Einfamilienhausgrundstück.

Gestalt und Form  
des Grundstückes:

In dem Auszug aus der Liegenschaftskarte in der Anlage 1/5 sind die Gestalt und die Form des mit einer Doppelhaushälfte und baulichen Nebenanlagen bebauten Grundstückes (Flurstückes 179/3 und 179/4) ersichtlich. Das mit einer Doppelhaushälfte und baulichen Nebenanlagen bebaute Grundstück ist im straßenbegleitenden Bereich annähernd gleichmäßig geschnitten und hinter dem Nachbargrundstück Neue Reihe 1a unregelmäßig und verwinkelt geschnitten. Das bebaute Grundstück hat entlang der Neuen Reihe eine Straßenfrontlänge von ca. 31,0 m und entlang des öffentlichen Platzes vor der Doppelhaushälfte eine Frontlänge von ca. 19,0 m. Eine direkte und öffentliche Anbindung/Zufahrt ist von der Neuen Reihe vorhanden. Der Liegenschaftskarte s. Anlage 1/5 sind die genauen Abmessungen des Bewertungsobjektes (Flurstückes 179/3 und 179/4) zu entnehmen.

Beschaffenheit:

Das mit einer Doppelhaushälfte und baulichen Nebenanlagen bebaute Grundstück ist eben und schließt höhengleich an die öffentlichen Flächen und die Nachbarflächen an. Die PKW-Stellplatzflächen auf dem Grundstück im Bereich der Neuen Reihe sind unbefestigt. Die nicht versiegelten Flächen des Grundstückes stellen sich überwiegend als Grün- bzw. Rasenflächen mit Bepflanzungen dar. Das bebaute Grundstück ist zur Straßenseite und zum öffentlichen Platz mit einem halbhohen Holzzaun und mit einer Hecke eingefriedet. Die Hofflächen hinter den zwei Doppelhaushälften sind durch einen Zwischenzaun voneinander abgetrennt. Hinter der Doppelhaushälfte

in der Neuen Reihe 1a ist eine Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> mit Betonpflaster befestigt. Die befestigte Fläche wird überwiegend als Terrasse genutzt. Nach den Katasterunterlagen ist das Grundstück vermessen. Grenzsteine konnten vor Ort nicht gesichtet werden. Die Doppelhaushälfte mit zweigeschossigen Lager ist eingemessen. Der eingeschossige Anbau mit anschließendem überdachten Freisitz, die Garage und die Laube sind nicht eingemessen. Der zweite Anbau an der Doppelhaushälfte in der Neuen Reihe 1a ist ebenfalls nicht eingemessen. Weitere Untersuchungen wie Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen nach Restfundamenten wurden nicht durchgeführt. Für das bebaute Grundstück (Flurstücke 179/3 und 179/4) wird ein normal tragfähiger Boden unterstellt. Ein Altlastenverdacht besteht für das zu bewertende Grundstück laut digitalem Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (s. Anlagen 7) nicht.

### Erschließungszustand

Straßenart und Straßen-  
ausbau:

Das bebaute Grundstück liegt an einer Kreisstraße, welche asphaltiert und mit beidseitigem Gehweg ausgebaut ist. Der Straßenkörper ist beleuchtet. Im Bereich des öffentlichen Platzes verläuft vor dem Grundstück ein gepflasterter und beleuchteter Gehweg. Im öffentlichen Bereich befinden sich in unmittelbarer Nähe teilweise Parkbuchten.

Anschlüsse und  
Abwasserbeseitigung:

Auf dem Grundstück befinden sich die Anschlüsse für elektrischen Strom, Erdgas, Trinkwasser und Telefon (kein Glasfaseranschluss). Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation mit Schmutzwasser angeschlossen. In den Anlagen 8/1-8/2 befinden sich die Bestandspläne des Zweckverbandes Grevesmühlen mit der Lage der Ver- und Entsorgungsanschlüsse auf dem Grundstück.

Grenzverhältnisse, nach-  
barliche Gemeinsamkeiten:

Durch die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte liegt eine Grenzbebauung vor. Die baulichen Nebenanlagen auf dem Bewertungsgrundstück (Garage und Gartenlaube) und die baulichen Nebenanlagen auf den Nachbargrundstücken wurden teilweise auf den gemeinsamen Grundstücksgrenzen errichtet (s. Liegenschaftskarte und Luftbilder). Das zu bewertende Grundstück (Flurstück 179/4) wurde ausgehend vom Objekt in der Neuen Reihe 1a durch zwei Anbauten überbaut. Die zwei Anbauten befinden sich vollständig auf dem Flurstück 179/4. Der erste Anbau wurde im Jahr 1975 errichtet (ca. 12 m<sup>2</sup>). Der zweite Anbau erfolgte im Jahr 2001 (ca. 10 m<sup>2</sup>). Zum Nachbargrundstück in der Neuen Reihe 3 wurde teilweise entlang der Grundstücksgrenze eine Grenzmauer gezogen.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand des Grundstückes:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Das bebaute Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.</p> <p>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. In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf ist der Bereich des zu bewertenden Grundstückes als gemischte Baufläche (M) dargestellt.</p>
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>In der Abteilung II des Grundbuchs von Selmsdorf, Blatt 2595, sind eine Grunddienstbarkeit (Bebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Objektes in der Neuen Reihe 1a, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht für die mit einer Garage und Gartenlaube bebaute Teilfläche des Flurstückes 179/4 hinter der Neuen Reihe 1a) und die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (AZ.: 30 K 3/2025) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befindet sich eine Eintragung. Der Grundbuchauszug ist vom 4. März 2025.</p>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nicht bekannt.</p>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Im Zuge der Errichtung des zweiten Anbaus im Jahr 2001 wurde eine Vereinigungsbaulast (s. Anlagen 4/1-4/5) in das Baulastenverzeichnis eingetragen. Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes (Gemarkung Selmsdorf Dorf, Flur 3, Flurstück 179/4) verpflichten sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück (Gemarkung Selmsdorf Dorf, Flur 3, Flurstück 179/1) ein einziges Grundstück bilden. Durch die Eintragung einer Vereinigungsbaulast wurde die Errichtung des zweiten Anbaus ermöglicht. Durch die Vereinigungsbaulast wird das Grundstück in der Neuen Reihe 1 wertmäßig nicht beeinflusst.</p>
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	<p>Das Grundstück ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramtes derzeit in kein Bodenordnungs- bzw. Flurneuordnungsverfahren einbezogen. Die Baulichkeiten auf dem Grundstück stehen nach der Denkmalliste des Landkreises NWM vom 28.02.2025 nicht unter Denkmalschutz.</p>

Baugenehmigungen: Vom Bauordnungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde unter dem Aktenzeichen 23102-02-12 am 11.02.2003 eine Baugenehmigung zum Umbau- Modernisierung des bestehenden Wohnhauses mit Bäckerei und Gewerberäumen zu Wohnräumen erteilt.

### 3. Gebäudebeschreibung für die Doppelhaushälfte und die baulichen Nebenanlagen

Art des Gebäudes:	eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden nicht ausgebaut, nicht unterkellert	
Baujahr:	1907 (laut Auskunft der Eigentümer),	
Umbau und Sanierung:	im Zeitraum von 2003 bis 2005, Fertigstellung im Jahr 2005	
Abmessungen der Doppelhaushälfte: (laut vorliegenden Bauzeichnungen)	Länge: ca. 13,42 m	Breite: ca. 9,40 m
Abmessungen des Anbaus: (laut vorliegenden Bauzeichnungen)	Länge: ca. 4,70 m	Breite: ca. 3,50 m
Bruttogrundfläche: (Doppelhaushälfte)	(ca. 13,42 m x ca. 9,40 m) x 2	= 252,30 m <sup>2</sup> <u>rd.: 252,00 m<sup>2</sup></u>
Bruttogrundfläche: (rückwärtiger Anbau)	ca. 4,70 m x ca. 3,50 m	= 16,45 m <sup>2</sup> <u>rd.: 16,00 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche der Doppelhaushälfte: (Ermittlung durch ein Grobmaß vor Ort)		
Erdgeschoss:	Wohnzimmer:	ca. 27,2 m <sup>2</sup>
	Esszimmer:	ca. 24,4 m <sup>2</sup>
	Gästezimmer:	ca. 16,3 m <sup>2</sup>
	Küche:	ca. 18,5 m <sup>2</sup>
	Duschbad:	ca. 4,0 m <sup>2</sup>
	Hauswirtschaftsraum:	ca. 9,0 m <sup>2</sup>
	Flur:	ca. 15,2 m <sup>2</sup>
		<u>ca. 114,6 m<sup>2</sup></u>
		<u>rd.: 115,0 m<sup>2</sup></u>
Dachgeschoss:	Flur/Abseite:	ca. 21,3 m <sup>2</sup>
	Bad:	ca. 10,2 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer:	ca. 15,8 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer:	ca. 11,1 m <sup>2</sup>
	ehemalige Küche:	ca. 11,2 m <sup>2</sup>
	Dachterrasse:	ca. 3,9 m <sup>2</sup>
	(Berücksichtigung mit 1/4 der Grundfläche)	<u>ca. 73,5 m<sup>2</sup></u>
		<u>rd.: 73,0 m<sup>2</sup></u>

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Bauunterlagen zu der Umbaumaßnahme der Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2003 (Baugenehmigung, Baubeschreibung, Grundrisse, Ansichten und Schnitt sowie Fotodokumentation während der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahme) wurden von der Miteigentümerin des Grundstückes ausgehändigt. Der Stand sicherheitsnachweis wurde nicht eingesehen. Die Baubeschreibung erfolgt zum Teil anhand der vorhandenen Bauunterlagen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende und chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Sämtliche Räume der Doppelhaushälfte konnten während des Ortstermins besichtigt werden. Für die Doppelhaushälfte liegt kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor.

**Ausführung und Ausstattung**

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Feldsteinen und aus Beton
Umfassungswände:	ursprüngliches Ziegelmauerwerk ca. 30,0 cm und überwiegend Kerndämmung mit Verblender, Wanddicke ca. 53,0 cm, Giebel und Hoffassade teilweise verputzt
Innenwände:	im Erd- und Dachgeschoss überwiegend Ziegel- und Porenbetonmauerwerk
Schornsteine:	Fertigteilschornstein bis unter die Dachhaut gezogen
Geschossdecke:	ursprüngliche und teilweise erneuerte Holzbalkendecke mit Füllmaterial und Trockenestrich
Fußböden:	
Erdgeschoss:	Betonfußböden mit Dämmung und Estrich, im Schlafzimmer ursprünglicher Fußbodenaufbau mit Dielung, in der Küche, im Flur und im Hauswirtschaftsraum Bodenfliesen, im Duschbad Granitfliesen, im Schlafzimmer sichtbare Holzdielung, im Wohn- und Esszimmer Laminat
Dachgeschoss:	Trockenestrich, darüber im Flur und in den Zimmern einheitliches Laminat, im Bad Granitfliesen

Spitzboden:	Spanplatten verlegt
Treppe:	gerade Holztreppe (Buche) mit Tritt- und Setzstufen und Geländer mit Handlauf, Einschubtreppe zum Spitzboden
Innenwandflächen:	
Erdgeschoss:	Wandflächen glatt verputzt und überwiegend mit Rauhfasertapete tapeziert und gestrichen, im Duschbad ca. 2,0 m hoch gefliest, im Küchenbereich Fliesenspiegel
Dachgeschoss:	Wandflächen glatt verputzt bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Rauhfasertapete tapeziert und gestrichen, Bad ca. 2,0 m hoch gefliest
Spitzboden:	Schrägen mit Gipskartonplatten verkleidet
Deckenflächen:	überwiegend mit Gipskartonplatten abgehängt bzw. verkleidet und mit Rauhfasertapete tapeziert und gestrichen, im Flur im Erdgeschoss und im Hauswirtschaftsraum mit Paneelen verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Erd- und Dachgeschoss, liegende Dachfenster im Dachgeschoss, Fensterbänke aus Holzwerkstoffen mit Beschichtung bzw. individuell gestaltete Fensterbänke aus Beton mit keramischen Materialien
Außentür und Terrassentüren:	Kunststofftüren mit Isolierverglasung
Innentüren:	Füllungstüren mit Zargen, Oberfläche Buche
Elektroinstallation:	im Zuge der Umbaumaßnahme komplett erneuert, zeitgemäße und übliche Elektroinstallation
Sanitäre Installation:	
Duschbad im Erdgeschoss:	eine eingeflieste Duschtasse mit Duschaufsatz, ein hängendes WC und ein Waschbecken
Bad im Dachgeschoss:	eine eingeflieste Badewanne, zwei Waschbecken mit Ablaufhaube, ein hängendes WC und ein Badheizkörper

Hauswirtschaftsraum:	Spülbecken aus Stahl
Küchenausstattung:	Einbauküche aus dem Jahr 2005
Heizung:	Gasbrennwerttherme, Hersteller Vaillant und Warmwasserspeicher, in den Räumen weißlackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Einbau der gesamten Heizungsanlage im Zuge der Umbaumaßnahme laut Auskunft vor Ort
Warmwasserversorgung:	über die Gasheizung
Besondere Einrichtungen:	Kachelofen im Esszimmer, nicht angeschlossen
Außenansicht:	überwiegend Verblendmauerwerk, teilweise auch Putz
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion:	Kehlbalkenkonstruktion, Umbau und Ausbesserung des Dachtragwerkes während der Umbaumaßnahme und Höhersetzung der Zangen
Dacheindeckung:	Tondachziegel (engobiert), Unterspannbahn, Mineralwolle zwischen den Sparren, Dampfbremse und Verkleidung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink
Besondere Bauteile:	Dachgaube zur Hofseite, mit Betonplatten befestigte und mit einer Sichtschutzwand bzw. Holzschutzelementen umfasste Dachterrasse (ca. 15 m <sup>2</sup> ) und überdachter und befestigter sowie eingefriedeter Sitzplatz (ca. 14 m <sup>2</sup> )

### Zustand

Grundrissgestaltung, Raumaufteilung und lichte Höhen:

Die Grundrissgestaltung und Raumaufteilung im Erd- und Dachgeschoss entsprechen annähernd den Grundrissen in den Anlagen 9/2-9/3. Kleinere Abweichungen liegen vor. Im Erdgeschoss wurde in der Küche keine Abstellkammer errichtet. Zwischen dem Wohn- und Esszimmer

erfolgte keine breite Öffnung. Im geplanten kleineren Kinderzimmer im Dachgeschoss wurde ein Bad eingebaut. Der Raum mit dem eingezeichneten Bad im Dachgeschoss wurde zuletzt als Küche genutzt. Ein Abstellraum wurde im Dachgeschoss nicht errichtet. Der Flur im Dachgeschoss weicht geringfügig vom Grundriss ab. Im Erdgeschoss liegen gefangene Räume und Durchgangsräume vor. Im Erdgeschoss sind lichte Raumhöhen von ca. 2,32 m bis ca. 2,38 m vorhanden. Im Anbau (Duschbad) liegt eine lichte Raumhöhe von ca. 2,15 m vor. Im Dachgeschoss sind bis auf den Bereich der Dachschrägen lichte Raumhöhen über 2,30 m vorhanden.

Belichtung und Besonnung:

ausreichende Belichtung und Besonnung

Wirtschaftliche Wertminderung:

in kleineren Bereichen mangelnde Wärmeisolierung, relativ niedrige Raumhöhen im Erdgeschoss (lichte Höhen unter 2,40), nicht zeitgemäßer Grundrisszuschnitt im Erdgeschoss (gefangene Räume und Durchgangszimmer), relativ hoher Fluranteil im Erd- und Dachgeschoss

Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz:

Schallschutz und Wärmedämmung entsprechend den zur Zeit des Umbaus und der Sanierung des Gebäudes geltenden Vorschriften wird unterstellt

#### Allgemeinzustand der Doppelhaushälfte

Die Doppelhaushälfte wurde im Zeitraum von 2003 bis 2005 vom Wohnhaus mit Bäckerei und Gewerberäumen zu einem reinen Wohnhaus umgebaut. In dem Zeitraum erfolgte eine überwiegende Kernsanierung des Objektes. Im Erd- und Dachgeschoss wurden die Grundrisse geändert und teilweise Innenwände neu gezogen. Im Dachgeschoss wurden die Fachwerkwände zurückgebaut und durch massive Innenwände ersetzt. Die Holzbalkendecke wurde im Bereich der ehemaligen Bachstube neu eingezogen. Der Dachstuhl wurde umgebaut und Zangen eingezogen, sodass im Dachgeschoss übliche Raumhöhen entstanden sind. Das ursprüngliche Umfassungsmauerwerk wurde mit einer Kerndämmung und einer Verblendfassade versehen. In der Doppelhaushälfte sind Schönheitsreparaturen an den Wand- und Deckenflächen durchzuführen. Im Erdgeschoss liegen relativ niedrige lichte Raumhöhen vor. Im Dachgeschoss sind unterhalb des Fensterbrettes in der Gaube Wasserläufer erkennbar. Kleinere Mängel sind im Bereich der Dachverschalung, des Außenputzes der hofseitigen Gaube und des Wärmedämmverbundsystems des hofseitigen Anbaus sichtbar. In die Doppelhaushälfte wurde ein Fertigteilsschornstein nur bis in den Spitzboden eingezogen. Die Aufzählung von Baumängeln und Bauschäden ist nicht abschließend und auch nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Inwieweit Holzschutzmittel in den zurückliegenden Jahren im Dachgeschoss zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden.

### zweigeschossiges Lagergebäude

An der Doppelhaushälfte befindet sich ein zweigeschossiges Lagergebäude, welches schätzungsweise im gleichen Zeitraum wie das Wohnhaus errichtet wurde. Das Massivgebäude mit Satteldach wurde in den zurückliegenden Jahren als Lager bzw. Abstellraum genutzt. Das an der Doppelhaushälfte befindliche Lagergebäude in Ziegelbauweise hat die Abmessungen von ca. 6,95 m x ca. 6,45 m. Die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes (Erd- und Dachgeschoss) beträgt ca. 90 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche ca. 78 m<sup>2</sup>. Die Umfassungswände des Nebengebäudes bestehen aus Ziegelmauerwerk mit einer Wanddicke von ca. 25 cm. Zur Straßenseite ist ein Sichtmauerwerk vorhanden. Zu den zwei Hoffseiten sind die Umfassungswände verputzt bzw. unverputzt. Im Erdgeschoss ist das Nebengebäude in zwei Lagerräume aufgeteilt. Im Dachgeschoss befindet sich ein Raum. Ursprünglich waren in dem Nebengebäude zwei Tore eingebaut um von der Neuen Reihe auf den Hof des Objektes zu gelangen. In das Nebengebäude sind eine Außentür aus Kunststoff, Kunststofffenster und Holzfenster mit fehlender Verglasung eingebaut. In dem Nebengebäude ist die ursprüngliche Holzbalkendecke vorhanden. Die Dachkonstruktion und die Dachhaut wurden in den zurückliegenden Jahren erneuert. Auf den Dachsparren liegt eine Holzverschalung und eine Eindeckung aus Pfannenblech. Das Dachgeschoss ist über eine sanierungsbedürftige Holzterrasse zugänglich. Das Nebengebäude wird mit Strom versorgt und eine Elektroanlage ist installiert. Das Lagergebäude stellt sich bis auf die Erneuerung der Dachkonstruktion mit Dacheindeckung und die Aufmauerung des Giebels im Dachgeschoss im ursprünglichen Zustand dar. Das Nebengebäude ist unter der Berücksichtigung einer relativ geringen Restnutzungsdauer ohne Investitionen als Lager- bzw. Abstellschuppen nutzbar.

### Einzelgarage

Im Jahr 1975 wurde auf der Hofffläche des Grundstückes eine massive Einzelgarage mit Pultdach in einfacher Bauausführung mit den Abmessungen von ca. 4,80 m x ca. 2,70 m + ca. 3,20 m x ca. 4,50 m errichtet. Die Massivgarage hat eine Bruttogrundfläche von ca. 27 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 23 m<sup>2</sup>. Das Umfassungsmauerwerk der Garage besteht aus Ziegelmauerwerk mit einer Wanddicke von ca. 12,0 cm bzw. ca. 25,0 cm. In die Garage ist ein Betonfußboden eingezogen. In die Garage sind ein Garagentor aus Holz, eine Holzbretterterrasse sowie Metall- und Holzfenster mit Einfachverglasung eingebaut. Die Dachkonstruktion der Garage besteht aus Rundholzbalken auf denen eine Bretterverschalung liegt. Die Bretterverschalung ist mit Bitumenschweißbahnen abgedichtet. Von innen und von außen sind die Wandflächen überwiegend verputzt. Eine Elektroanlage ist in der Garage installiert. Das Nebengebäude ist unter der Berücksichtigung einer relativ geringen Restnutzungsdauer ohne Investitionen als Garage, Lager- bzw. Abstellschuppen nutzbar.

### Gartenlaube

Hinter der Garage im hinteren Bereich des Grundstückes wurde Anfang der 1970er Jahre eine massive Gartenlaube in einfacher Bauausführung mit Pultdach errichtet. Die Gartenlaube hat die Abmessungen von i.M. 5,20 m x i.M. 3,10 m. Die Laube hat einen verwinkelten Grundriss und einen Aufenthaltsraum. Die Bruttogrundfläche der Gartenlaube beträgt ca. 16 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche beträgt ca. 13 m<sup>2</sup>. Die Umfassungswände bestehen aus Ziegelmauerwerk mit unterschiedlichen Wanddicken. Die Gartenlaube ist von außen verblendet. Der Fußboden ist als Betonfußboden mit einem PVC-Belag ausgeführt. Die Innenwandflächen und die Decke sind verkleidet. In die Gartenlaube sind eine Außentür aus Holz und zwei Holzfenster eingebaut. Die Dachkonstruktion der Gartenlaube besteht aus einer Holzkonstruktion mit Lattung auf der eine Wellasbesteindeckung liegt. Das Gartenhaus wird von der Garage mit Strom versorgt. Das Nebengebäude ist unter der Berücksichtigung einer relativ geringen Restnutzungsdauer als Gartenlaube nutzbar.

## Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Erdgas und Telefon) sind ans öffentliche Netz angeschlossen. Der Verlauf der Leitungen auf dem Grundstück ist nicht bekannt. Im Bereich der Neuen Reihe sind auf dem Grundstück unbefestigte PKW-Stellplätze angelegt. Das bebaute Grundstück ist zu den Straßenseite mit Hecken und halbhohen Holzzaunelementen eingefriedet. Die Außenanlagen stellen sich überwiegend als Rasen- bzw. Grünflächen mit Bepflanzungen dar. Die Hoffläche hinter der Bebauung in der Neuen Reihe 1a ist mit Betonpflaster befestigt. In dem Bereich ist eine Sitzecke angelegt. Ansonsten sind keine nennenswerten Außenanlagen vorhanden.

## **4. Verkehrswertermittlung**

### **4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 Absatz 1 ImmoWertV 21 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die ImmoWertV 21 schreibt nicht vor, welches dieser Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist. Der § 6 Absatz 1 Satz 2 weist darauf hin, dass die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens abhängig von der Art Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen ist. Die Bodenwertermittlung sollte in der Regel mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens nach § § 24 bis 26 ImmoWertV 21 erfolgen. Nach § 26 Absatz 2 kann bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Grundstück handelt, welches mit einer Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit und baulichen Nebenanlagen bebaut ist, ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes steht die Eigenutzung im Vordergrund und nicht die Erzielung von Erträgen. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Zur Stützung oder zur Kontrolle wird ein weiteres Wertermittlungsverfahren, das Ertragswertverfahren, herangezogen. Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewandt werden, da keine geeigneten Vergleichskauffälle für Weiterverkäufe von vergleichbaren Objekten in der Lage und mit den Zustandsmerkmalen des Bewertungsobjektes vorliegen.

### **4.2 Bodenbewertung**

Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können nach ImmoWertV 21 geeignete Bodenrichtwerte für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen definiert. Daraus ergibt sich, dass die Bodenrichtwerte sich nur auf gebietstypische Zustandsmerkmale beziehen. Bei der Ermittlung des Bodenwerts im einzelnen Fall sind die besonderen preisbestimmenden Umstände noch durch Zu- oder Abschläge nach § 9 ImmoWertV 21 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Das mit einer Doppelhaushälfte und baulichen Nebenanlagen bebaute Grundstück befindet sich nach der Bodenrichtwertkarte 2025 in der Bodenrichtwertzone O 290. Für die Bodenrichtwertzone wird für erschließungsbeitragsfreies Bauland ein Bodenrichtwert von 125,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen (s. Anlage 10). Das Richtwertgrundstück wird mit einer mittleren Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup> angegeben. Eine Geschossflächenzahl wird für das Bodenrichtwertgrundstück nicht ausgewiesen. Als Nutzungsart wird Wohnbaufläche (W) in offener Bauweise ausgewiesen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke.

Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone O 290 in den letzten Jahren

Stichtag 31.12.2011	60,00 €/m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2019	95,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag 31.12.2012	60,00 €/m <sup>2</sup>	Stichtag 31.11.2020	105,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag 31.12.2013	65,00 €/m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2022	125,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag 31.12.2014	65,00 €/m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2023	125,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag 31.12.2015	70,00 €/m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2024	125,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag 31.12.2016	75,00 €/m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2025	125,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag 31.12.2017	80,00 €/m <sup>2</sup>		
Stichtag 31.12.2018	90,00 €/m <sup>2</sup>		

Das zu bewertende Grundstück (Flurstücke 179/3 und 179/4) wird im Liegenschaftskataster von der Nutzungsart als Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 771m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Bodenbewertung für das Objekt Neue Reihe 1

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land in der Lage des Bodenrichtwertgrundstückes	125,00 €/m <sup>2</sup>
im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert für ortsüblich erschlossenes freies baureifes Land	<b><u>125,00 €/m<sup>2</sup></u></b>

Zu- und Abschläge zur Anpassung an :

- allgemeine Wertverhältnisse (s. § 7 Abs. 1 ImmoWertV) (Die konjunkturelle Entwicklung ist im aktuellen Bodenrichtwert berücksichtigt. In den letzten Jahren ist der Bodenrichtwert in der Zone nicht gestiegen.)	± 0,00 %
- die Lage (s. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) (Das Grundstück liegt im Dorfkern der Ortschaft, pauschaler Lagezuschlag von 10%)	+ 10,00 %
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung (s. § 5 Abs. 1 ImmoWertV) (vergleichbare Nutzungsmöglichkeit wie in der Umgebung)	± 0,00 %
- die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV) Anpassung der Grundstücksgröße mit Hilfe von Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten Bodenrichtwertgrundstück: 1.000 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche: 771 m <sup>2</sup>	+ 2,00 %
(s. Grundstücksmarktbericht 2025 S. 57, Flächenanpassung an das Richtwertgrundstück für das Bodenpreisindexgebiet Landkreis allgemein)	
- Grundstückszuschnitt (s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV) (verwinkelt Grundstück, pauschaler Abschlag von 5 %)	- 5,00 %

**Zuschläge gesamt** + **7,00 %**

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land in der Lage des Bewertungsobjektes 125,00 €/m <sup>2</sup> x 1,07 = 133,75 €/m <sup>2</sup> , rd.: 135,00 €/m <sup>2</sup>	<b><u>135,00 €/m<sup>2</sup></u></b>
--	--------------------------------------

**Für das zu bewertende Grundstück ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 771 m<sup>2</sup> und einem Bodenwert in Höhe von 135,00 €/m<sup>2</sup> ein Wert von 104.085,00 €, rund 104.000,00 €.**

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

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

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

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

### 4.3.2 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Doppelhaushälfte

#### Ermittlung des Gebäudestandards für die Doppelhaushälfte

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,25	0,75	
Dach	15,0 %			1,00		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,00		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,00		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,50	0,50		
Fußböden	5,0 %		0,50	0,50		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,00		
Heizung	9,0 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,00		
Insgesamt	100,0 %		8,00	74,75	17,25	

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für die Doppelhaushälfte

Außenwände	
Standardstufe 3 bis 4	überwiegend ursprüngliches Ziegelmauerwerk mit Kerndämmung und Verblendung
Dach	
Standardstufe 3	engobierte Tondachziegel, übliches Krüppelwalmdach, Rinnen und Fallrohre aus Zink, Dämmung zwischen den Holzsparren
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach) und Kunststofftüren
Innenwände und Türen	
Standardstufe 3	massive Innenwände im Erd- und Dachgeschoss, Füllungstüren (Oberfläche Buche) im Erd- und Dachgeschoss
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2 bis 3	Holzbalkendecke mit Dämmung und Trockenestrich, gerade Holzterasse
Fußböden	
Standardstufe 2 bis 3	überwiegend Laminat und Fliesen
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	Gäste-WC im Erdgeschoss und Bad im Dachgeschoss
Heizung	
Standardstufe 3	Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher, im Erd- und Dachgeschoss Plattenheizkörper
Sonstige technische Einrichtungen	
Standardstufe 3	zeitgemäße Elektroanlage

Berücksichtigung der standardbezogenen NHK 2010 für die Doppelhaushälfte ohne Drempel (nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss und Spitzboden nicht ausgebaut)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 inkl. USt. und 17 % Baunebenkosten in (€/m <sup>2</sup> BGF)	relativer Gebäudestandardanteil in (%)	relativer NHK 2010-Anteil in (€/m <sup>2</sup> BGF)
1	790,00	0,00	0,00
2	875,00	8,00	70,00
3	1.005,00	74,75	751,23
4	1.215,00	17,25	209,59
5	1.515,00	0,00	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 1.030,82 €/m <sup>2</sup> BGF, rd. 1.031,00 €/m <sup>2</sup> BGF Standard = 3,1			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren für die Doppelhaushälfte

standardbezogene NHK 2010 1.031,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Doppelhaushälfte x 0,94
- Bruttogrundfläche x 0,95  
(Durchschnitt 210 m<sup>2</sup> bei dem Gebäudetyp)
- fehlender Drempel x 0,95

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 874,65 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd.: 875,00 €/m<sup>2</sup> BGF

#### 4.3.3 Ansatz der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für den eingeschossigen Anbau (Bad und Hauswirtschaftsraum)

Für den eingeschossigen Anbau werden die Normalherstellungskosten des gleichen Bautyps (eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach oder flachgeneigtes Dach, Standardstufe 2) mit einem Abschlag von 10% in Ansatz gebracht, sodass für den Bereich des Wohngebäudes mit Normalherstellungskosten in Höhe von rund 925,00 €/m<sup>2</sup> gerechnet wird.

#### 4.3.4 Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für die Doppelhaushälfte

Die Anlage 1 der ImmoWertV enthält Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden sind. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser ist eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz zu bringen. Die Doppelhaushälfte wurde im Zeitraum von 2003 bis 2005 überwiegend kernsaniert.

Jahr des Wertermittlungsstichtages:	2025
ursprüngliches Alter: (geht nicht in die Berechnung ein)	1907
Entkernung und Erneuerung:	2003 bis 2005
übliche Gesamtnutzungsdauer für das Objekt:	80 Jahre
fiktives Baujahr: 2004 - (15 % von 80 Jahren)	= 1992

Der Prozentsatz von 15 % wurde in Ansatz gebracht, da die Fundamente, teilweise die Umfassungswände (Hintermauerwerk) und Innenwände, teilweise die Holzbalkendecke und teilweise das Dachtragwerk erhalten worden sind (s. Anlage 2 der ImmoWertV, Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten). Für das Wohngebäude wird eine Restnutzungsdauer von 47 Jahren in Ansatz gebracht.

#### 4.3.5 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das an der Doppelhaushälfte befindliche Lager

Das angebaute Lagergebäude wird aufgrund der Bauausführung in Anlehnung an die Normalherstellungskosten für einfache Lagerschuppen bewertet. Für das Lagergebäude werden 245 €/m<sup>2</sup> BGF in Ansatz gebracht. Die wirtschaftliche Gesamtdauer wird für das Lagergebäude mit 60 Jahren und die Restnutzungsdauer mit 15 Jahren geschätzt.

#### 4.3.6 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 187,2 (2010 = 100)

Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen	m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche	Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		Herstellungskosten Sp. 2 x Sp. 4	Wertminderung wegen Alters			Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag Sp. 5 x Sp. 8 €
		2010 € je m <sup>3</sup> bzw. m <sup>2</sup>	am Wertermittlungsstichtag Sp. 3 x BPI		Gesamt- nutzungsdauer Jahre	Rest- nutzungsdauer Jahre	(Wertmin- derung) Zeitwert- faktor (lineare Ab- schreibung)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Doppelhaushälfte	252,00	875,00	1.638,00	412.776,00	80	47	0,59	243.537,84
Anbau	16,00	925,00	1.731,60	27.705,60	80	47	0,59	16.346,30
Lager	90,00	245,00	458,64	41.277,60	60	15	0,25	10.319,40
Gaube (pauschaler Zeitwert)								12.000,00
Terrassen- umwehrung (pauschaler Zeitwert)								1.500,00
Überdachung (pauschaler Zeitwert)								1.700,00
Garage (pauschaler Zeitwert)								2.000,00
Gartenlaube (pauschaler Zeitwert)								1.200,00
			<b>Summe der Her- stellungswerte:</b>					<b>288.603,54</b>

Gebäudesachwert der Baulichkeiten  
 insgesamt (einschließlich Baunebenkosten) 288.603,54 €

Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten) + 5.800,00 €  
 (Ver- und Entsorgungsleitungen, Befestigungen und Einfriedungen,  
 ca. 2,0 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen,  
 Prozentansatz entsprechend dem Modell zur Ableitung  
 der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2025)

Sachwert der Baulichkeiten und der Außenanlagen  
 (einschließlich Baunebenkosten) 294.403,54 €

Bodenwert des Grundstückes (s. Seite 15) + 104.000,00 €

vorläufiger Sachwert 398.403,54 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x 1,00

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Nordwestmecklenburg,  
 beschlossen am 26.03.2025, werden auf der Seite 49 örtliche Marktanpassungs-  
 faktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für ländliche Zentralorte und  
 dem Landkreis allgemein mit einem Bodenwertniveau von 81 €/m<sup>2</sup> bis 225 €/m<sup>2</sup>  
 ausgewiesen. Die Regressionsgleichung lautet:  $k = -0,211 \ln(x) + 3,7259$

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

Aus der Regressionsgleichung ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 1,00.  
 Für das Objekt wird mit einem Sachwertfaktor von 1,00 gerechnet.

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes 398.403,54 €

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

\* Die Doppelhaushälfte wurde im Zeitraum von 2003-2005 umgebaut. Nach einer  
 Nutzung von ca. 20 Jahren sind kleinere Modernisierungsarbeiten bzw. Schönheits-  
 reparaturen besonders im Bereich der Wand- und Deckenflächen durchzuführen bzw.  
 erforderlich. Für die Doppelhaushälfte werden schätzungsweise 50,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 für Schönheitsreparaturen und Modernisierungsaufwendungen zum Stichtag in Ansatz  
 gebracht bzw. unterstellt.)

ca. 50,00 €/m<sup>2</sup> WFL x ca. 188,0 m<sup>2</sup> WFL = 9.400,00 € - 9.400,00 €  
 Das entspricht wertmindernd einem Abzug von rund 3,5% des alterswertgeminderten  
 Gebäudewertes am Wertermittlungsstichtag (271.883,00 € x 3,45% = 9.380,00 €).

\* Für die baulichen Nebenanlagen (Lagergebäude, Garage und Gartenlaube)  
 werden keine Reparatur- und Instandsetzungsaufwendungen in Ansatz gebracht.  
 Der bauliche Zustand der Nebenanlagen ist durch den Ansatz der relativ geringen  
 Restnutzungsdauer bzw. durch den Ansatz der Normalherstellungskosten  
 hinreichend berücksichtigt. - 0,00 €

\* Das zu bewertende Grundstück ist durch zwei Anbauten mit einer überbauten Fläche von ca. 22 m<sup>2</sup> überbaut. Bei einem Bodenwert des Grundstückes von 135 €/m<sup>2</sup> ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein wirtschaftlicher Nachteil durch den Überbau von 2.970,00 €, rund 3.000,00 € - 3.000,00 €

\* Dem jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Grundstückes steht eine Überbaurente zu. Es ist davon auszugehen, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstückes den Vorteil durch den Überbau nicht aufgeben wird und von einem dauerhaften Überbau ausgegangen werden kann. Die Überbaurente wird bemessen nach dem Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche sowie der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts. Maßgeblich sind die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus. Für den ersten Anbau (1975) wird der Bodenwert herangezogen, welcher Mitte der 1990er Jahre in der Gemarkung Dorf Selmsdorf in Höhe von umgerechnet 36 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen wurde. Für den zweiten Anbau (2001) wird der Bodenwert zum Stichtag 31.12.2001 in Höhe von 44 €/m<sup>2</sup> herangezogen. Als Bodenwertverzinsung werden 3% in Ansatz gebracht.  
 Überbaurente: ca. 12 m<sup>2</sup> x 36 €/m<sup>2</sup> x 3% + ca. 10 m<sup>2</sup> x 44 €/m<sup>2</sup> x 3% = 26,16 €, rd.: 26,00 €  
 Der Barwertfaktor bei einem Kapitalisierungszinssatz von 3% und unendlicher Dauer (ewige Rente) beträgt 33,33.  
 Barwert der Überbaurente: 26,00 € x 33,33 = 866,58 €, rd.: 870,00 € + 870,00 €

marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks 386.873,54 €

**Sachwert des bebauten Grundstückes rund 387.000,00 €**

**Aus dem ermittelten Sachwert in Höhe von 387.000,00 € ergibt sich bei einer vorhandenen Wohnfläche von insgesamt ca. 188 m<sup>2</sup> ein Quadratmeterpreis von rund 2.060,00 €.**

#### 4.4 Allgemeines Ertragswertverfahren (gemäß § 28 ImmoWertV)

##### 4.4.1 Erzielbare Mieten im Landkreis

Für das Gemeindegebiet bzw. für die umliegenden Gemeinden liegt kein Mietspiegel vor. In der Ertragswertermittlung wird für die Doppelhaushälfte mit baulichen Nebenanlagen in der Lage und mit den Zustandsmerkmalen eine fiktive Objektmiete in Höhe von 1.600,00 € unter der Berücksichtigung von kleineren Modernisierungsaufwendungen unterstellt. Die Angebotsmieten für Wohnimmobilien in dem PLZ-Bezirk 23923 und für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg sind in der Auswertung von Immobilien-Scout24 für den Auswertungszeitraum von Januar 2022 bis März 2025 in den Anlagen 6/1 bis 6/5 ersichtlich.

##### 4.4.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

Die Wohnfläche der Doppelhaushälfte und der baulichen Nebenanlagen wurde durch ein Grobmaß ermittelt. Im Erdgeschoss mit Anbau steht eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Im Dachgeschoss ist eine Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Doppelhaushälfte hat insgesamt eine Wohnfläche von ca. 188 m<sup>2</sup>. Im zweigeschossigen Lager steht eine Nutzfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>, in der Garage von ca. 23 m<sup>2</sup> und in der Laube von ca. 13 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

#### 4.4.3 Liegenschaftszinssätze im Landkreis

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Nordwestmecklenburg werden auf der Seite 52 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in einer Spanne von 1,5 % bis 4,1 % ausgewiesen. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz wird mit 2,6 % angegeben. Für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,4 % bis 4,1 % und im Durchschnitt mit 2,4 % ausgewiesen. Vom Immobilienverband IVD Bundesverband Stand Januar 2025 werden Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in einer Spanne von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (Gesamtnutzungsdauer entsprechend der Anlage 1 der ImmoWertV21 und Bewirtschaftungskosten entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV21). Für das Bewertungsobjekt wird in der Lage und mit den Zustandsmerkmalen des Objektes mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % gerechnet.

#### 4.4.4 Bewirtschaftungskosten

Die üblichen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis werden nach der Anlage 3 Nr. I.2 ImmoWertV21 in Ansatz gebracht. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgte mit folgenden Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten 351 €/jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, 46,00 € jährlich je Garage oder Einstellplatz, Instandhaltungskosten 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, 104,00 € jährlich je Garage oder Einstellplatz und Mietausfallwagnis 2 % bei wohnbaulicher Nutzung, s. Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 51).

#### 4.4.5 Ertragswertermittlung für das Grundstück Neue Reihe 1

Miet- und Nutzeinheiten	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
DHH inklusive Nutzung des Grundstückes und der baulichen Nebenanlagen	ca. 188	ca. 8,50	1.600,00	19.200,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)

**19.200,00 €**

**Jährliche Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters) ./.

**4.000,00 €**

s. Anlage 3 der ImmoWertV

Instandhaltungskosten: ca. 188 m<sup>2</sup> WFL x ca. 13,80 €/m<sup>2</sup> = 2.594,40 €  
(Doppelhaushälfte)

Instandhaltungskosten: ca. 470,00 €  
(Lagergebäude, Garage und Laube)

Verwaltungskosten: jährlich 351 € je Wohngebäude ca. 351,00 €

Verwaltungskosten: ca. 200,00 €  
(bauliche Nebenanlagen)

Mietausfallwagnis: 19.200,00 € x ca. 2,0% = 384,00 €

= 3.999,40 €

rd.: 4.000,00 €

Das entspricht einem Ansatz von ca. 20,8% der jährlichen Nettokaltmiete.

**Jährlicher Reinertrag**

=

**15.200,00 €**

<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwerts, der den Erträgen zuzuordnen ist) (3,0 % von 104.000 €); (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	./.	3.120,00 €
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	=	12.080,00 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) p= 3,0 % Liegenschaftszinssatz n= 43 Jahre geschätzte Restnutzungsdauer (mittlere Restnutzungsdauer anhand der Roherträge und der geschätzten Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude ermittelt)	x	23,98
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	=	289.678,40 €
<b>Bodenwert des Grundstückes</b>	+	104.000,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	=	393.678,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Sachwertverfahren Seiten 21-22)	-	11.530,00 €
Ertragswert des Grundstückes	=	382.148,40 €
<b>Ertragswert des Grundstückes rund</b>		382.000,00 €

## 5. Wertminderung des Grundstückes durch die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 und Nr. 3 eingetragenen Rechte

### Abteilung II Nr. 1 (Bebauungsrecht)

In der Abteilung II Nr. 1 des Grundbuchs von Selmsdorf, Blatt 2595, ist eine Grunddienstbarkeit (Bebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Neue Reihe 1a (Grundbuch von Selmsdorf, Blatt 2169) eingetragen. Der Eigentümer des dienenden Grundstückes (Neue Reihe 1) gestattet dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes (Neue Reihe 1a) auf dem Flurstück 179/4 einen Anbau (Wirtschaftsraum) zu errichten und zu erhalten. Der Anbau auf dem Flurstück 179/4 wurde am 05.04.2001 von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt und im Jahr 2001 errichtet. Der Überbau des Flurstückes 179/4 durch den Anbau wurde in der Wertermittlung berücksichtigt, sodass durch die eingetragene Grunddienstbarkeit (Bebauungsrecht) der Verkehrswert des Bewertungsobjektes nicht gemindert wird.

Abteilung II Nr. 3 (Nutzungsrecht)

In der Abteilung II Nr. 3 des Grundbuchs von Selmsdorf, Blatt 2595, ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) für \_\_\_\_\_, geboren am \_\_\_\_\_ 1951 und \_\_\_\_\_, geboren am \_\_\_\_\_ 1949 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 21.11.2002 (UR-Nr. 1599/2002, Notar \_\_\_\_\_ in Grevesmühlen) eingetragen.

Gemäß des Vertrages vom 21.11.2002 haben die Eheleute, beide wohnhaft Neue Reihe 1a, das Recht die Hoffläche, die Garage und die Laube auf der Teilfläche des Flurstückes 179/4 hinter der Doppelhaushälfte Neue Reihe 1a alleine zu nutzen. Ein Entgelt ist für die Nutzung der bebauten Teilfläche des Flurstückes 179/4 nicht zu zahlen. Weitere Vereinbarungen wurden nicht getroffen. Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten sind an die Personen bzw. an die Berechtigten gebunden, d. h. sie sind unveräußerlich und nicht vererbbar. Es kann für sie folglich keinen Markt, der hauptsächlich aus Angebot und Nachfrage bestimmt wird, geben. Für den Wert von beschränkt persönliche Dienstbarkeiten ist das Marktverhalten fiktiv nachzuvollziehen, indem der wirtschaftliche Vorteil, den der Inhaber eines Nutzungsrechtes genießt, ermittelt wird. Vorrangig ist dieser wirtschaftliche Vorteil an dem Mietwert (anteil) der Wohnung/des Gebäudes zu orientieren, der dem Berechtigten unentgeltlich zufällt. Die Bodenwertverzinsung der ca. 200 m<sup>2</sup> großen Teilfläche erfolgt in Anlehnung an den üblichen Erbbauzins für wohnbaulich genutzte Grundstücke. Bei einem Bodenwert von 135 €/m<sup>2</sup> und einer Teilfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> sowie einem Zins von 4% ergibt sich ein jährlicher Vorteil bzw. jährlich eingesparter Betrag von 1.080,00 €. Für die Garage und die Gartenlaube wird eine pauschale jährlich eingesparte Miete ohne Bodenwertanteil von 500,00 € in Ansatz gebracht, sodass der jährliche Vorteil durch das Nutzungsrecht an der bebauten Hoffläche mit 1.580,00 € geschätzt wird. Der Kapitalisierungszinssatz wird aus dem Liegenschaftszinssatz abgeleitet.

Wert des Nutzungsrechts

jährlicher Vorteil des eingesparten Zinses für die Teilfläche und die Miete für die Garage und die Gartenlaube	1.580,00 €
--	------------

monatlich, vorschüssiger verbundener Leibrentenbarwertfaktor, männlich, 75 Jahre vollendet und weiblich, 73 Jahre vollendet zum Wertermittlungsstichtag (Sterbetafel 2021/2023), Kapitalisierungszinssatz von 3,0%	<u>x 12,85</u>
--	----------------

Wert des Nutzungsrechts für die Berechtigten	20.303,00 €
--	-------------

<b>Wert des Nutzungsrechts für die Berechtigten rund</b>	<b><u>20.000,00 €</u></b>
--	---------------------------

Der Wert des Nutzungsrechtes in Höhe von rund 20.000,00 € wird der Wertminderung des zu bewertenden Grundstückes gleichgesetzt.

## 6. Verkehrswert

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

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

### Zusammenstellung der ermittelten Werte

Sachwert:	387.000,00 €
Ertragswert:	382.000,00 €

### Begründung des Verkehrswerts

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit und baulichen Nebenanlagen handelt, wird der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Für solche Objekte steht die Eigennutzung im Vordergrund und nicht die Erzielung von Erträgen. Das Ertragswertverfahren wurde stützend angewandt.

**unbelasteter Verkehrswert: 387.000,00 €**  
**(in Worten: dreihundertsiebenundachtzigtausend Euro)**

zum Wertermittlungstichtag, dem 09.05.2025

Wismar, den 18.07.2025

Dipl.-Ing. Karsten Wiegand



Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 26 Seiten und 10 Anlagen und wurde zum Zweck der Zwangsversteigerung des Grundstückes erstellt. Das Gutachten wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Dem Auftraggeber ist es gestattet, das Verkehrswertgutachten oder Abschriften während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner und Interessenten) weiter zu geben. Dem Auftraggeber ist es auch gestattet, das Gutachten oder Auszüge aus dem Gutachten während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien zu veröffentlichen und zum Download bzw. zum Ausdruck bereit zu stellen. Eine Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens durch Dritte für einen anderen Zweck ist nicht gestattet. Die in dem Gutachten verwendeten Karten sind lizenziert.

# Übersichtskarte MairDumont

23923 Selmsdorf, Neue Reihe 1



16.06.2025 | 03478355 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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

### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



## Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

23923 Selmsdorf, Neue Reihe 1



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



0

200 m

### Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

### Datenquelle

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

## Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

23923 Selmsdorf, Neue Reihe 1



16.06.2025 | 03478355 | © GeoBasis-DE/M-V 2025

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



0

100 m

### Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

### Datenquelle

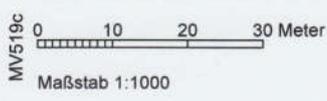
Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Erstellt am 09.04.2025

Gemarkung: Selmsdorf Dorf (13 0290)  
Flur: 3  
Flurstück: 179/3, 179/4

Gemeinde: Selmsdorf (13 0 74 076)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Neue Reihe 1, 1a



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte und 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 vom Gehweg auf die Doppelhaushälfte, Ostansicht des Objektes





Bild 3 und Bild 4: Sicht von der Neuen Reihe auf die Doppelhaushälfte, Südansicht des Objektes





Bild 5: Straßenansicht



Bild 6: Westansicht des Objektes, Lager mit überdachten Freisitz



Bild 7: Westansicht des Objektes, Zugang zum Hauswirtschaftsraum und zum Lager



Bild 8: Rückfront des Objektes, Zugang von der Küche zum Hof



Bild 9 und Bild 10: Blick auf die Freifläche hinter der Doppelhaushälfte





Bild 11: Sicht von der Dachterrasse auf das mit baulichen Nebenanlagen bebaute Grundstück



Bild 12: Blick auf die Garage auf dem Flurstück 179/4 hinter der Doppelhaushälfte Neue Reihe 1a



Bild 13 und Bild 14: Sicht auf das Flurstück 179/4 hinter der Doppelhaushälfte Neue Reihe 1a





Bild 15: Gartenlaube auf dem Flurstück 179/4



Bild 16: Sicht auf die zwei Anbauten auf dem Flurstück 179/4



Bild 17 und Bild 18: Haupteingang und Flur der Doppelhaushälfte

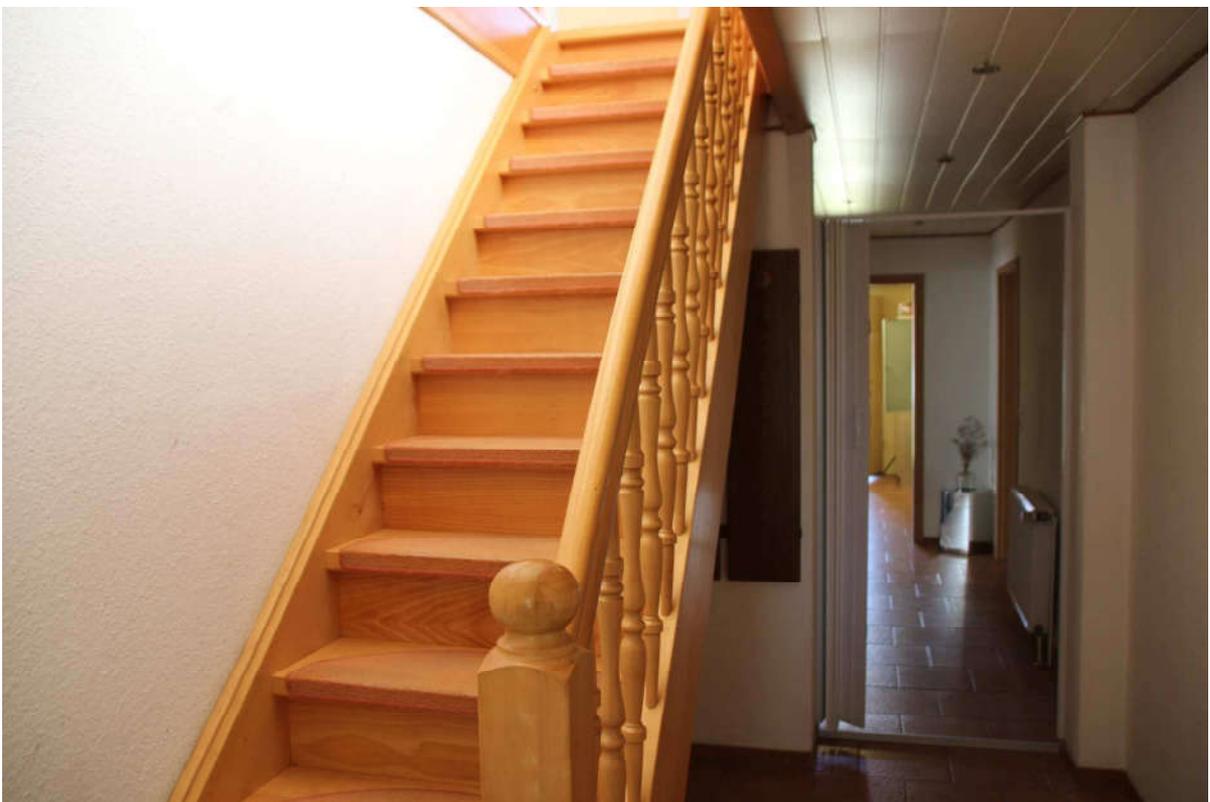




Bild 19 und Bild 20: Blick in die Küche der Doppelhaushälfte





Bild 21: Zugang von der Küche in den Garten



Bild 22: Flur der Doppelhaushälfte



Bild 23 und Bild 24: Sicht von der Küche in das Duschbad





Bild 25: Wohnzimmer

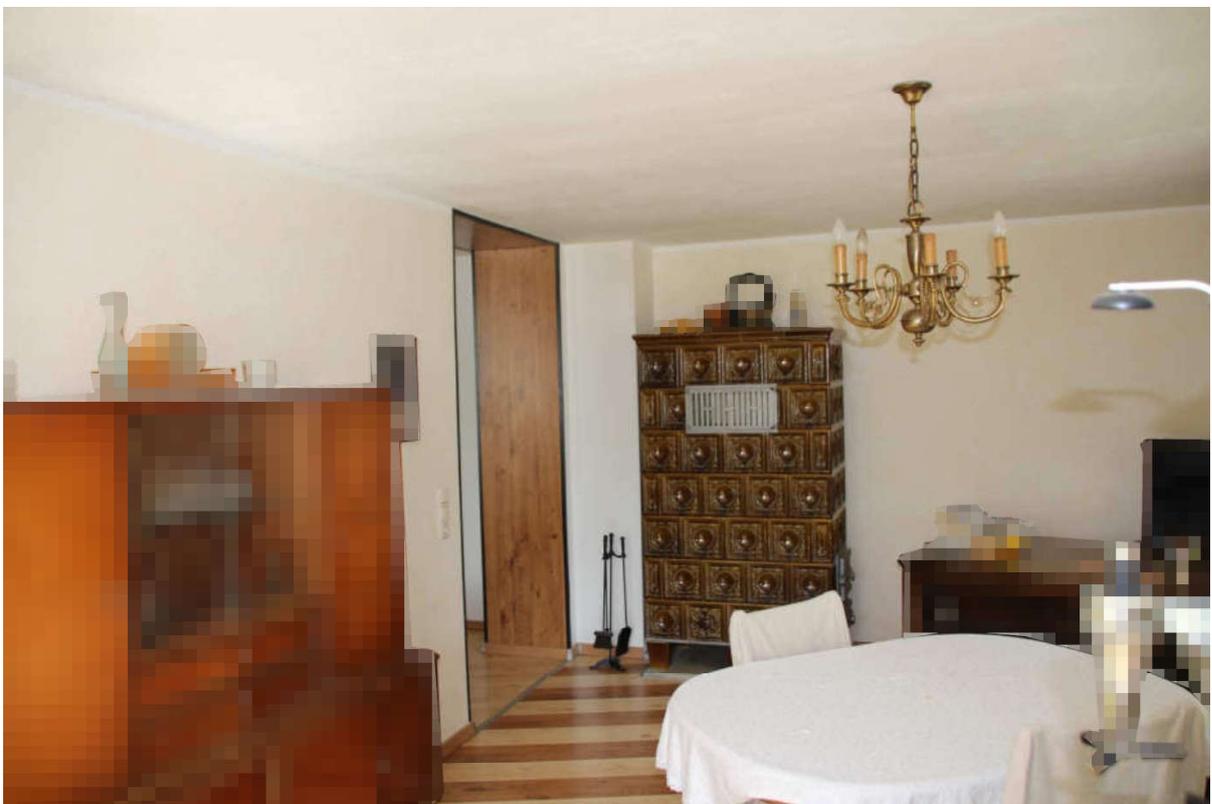


Bild 26: Esszimmer

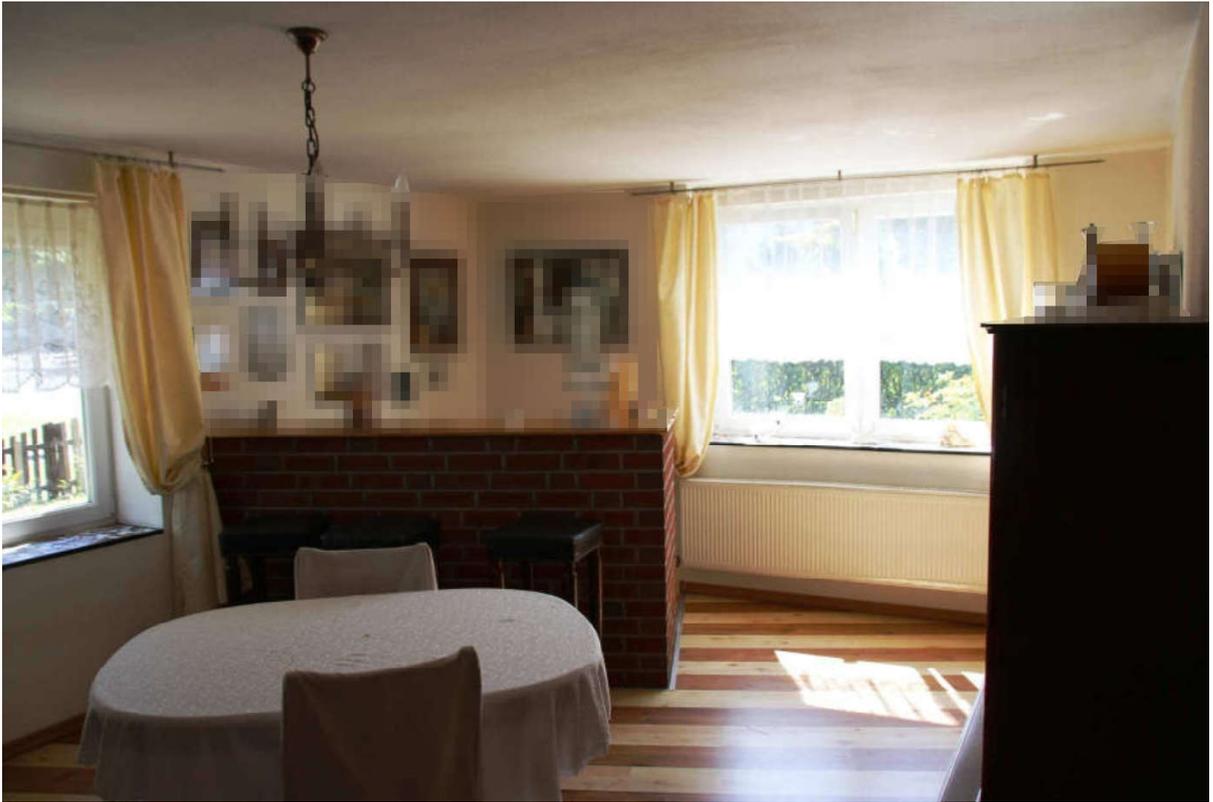


Bild 27 und Bild 28: Esszimmer





Bild 29 und Bild 30: Blick in den Hauswirtschaftsraum





Bild 31 und Bild 32: Hauswirtschaftsraum

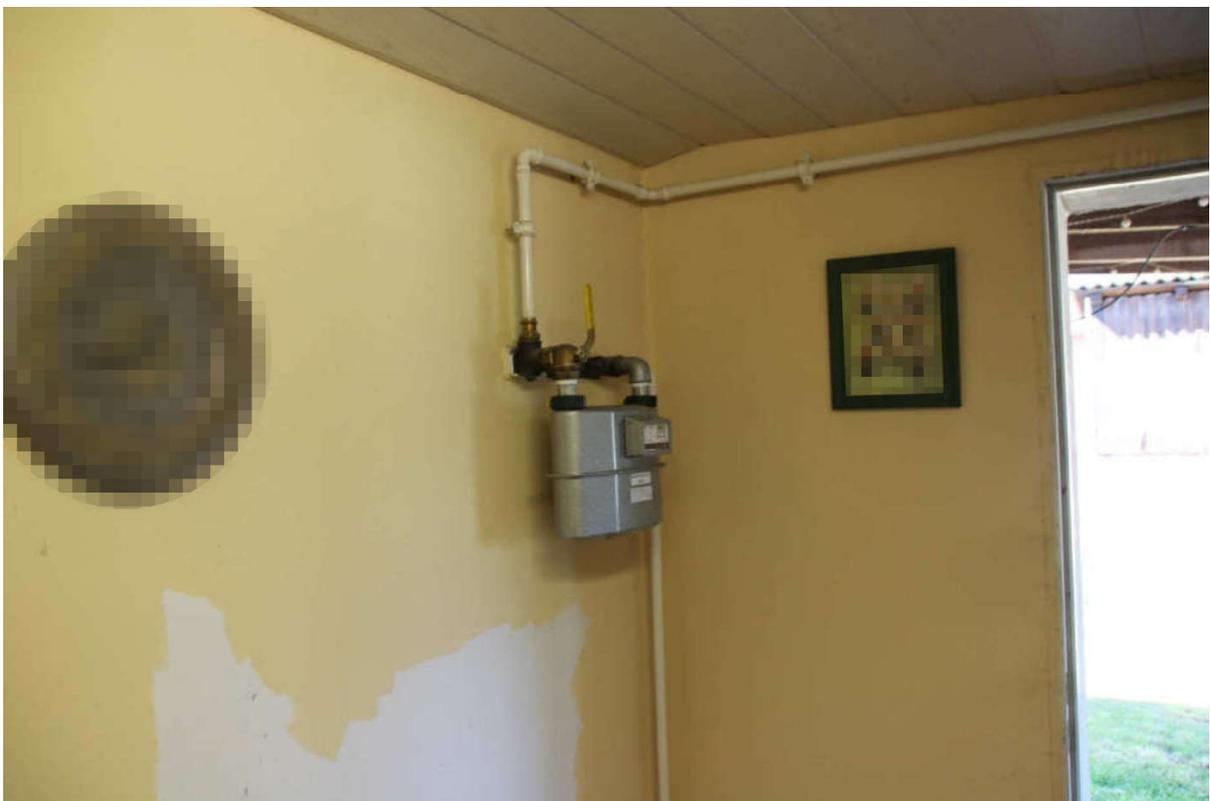




Bild 33 und Bild 34: Gästezimmer im Erdgeschoss





Bild 35: Treppe zum Dachgeschoss



Bild 36: Flur im Dachgeschoss



Bild 37 und Bild 38: Bad im Dachgeschoss





Bild 39: Blick vom Bad in Richtung Flur



Bild 40: Sicht von der ehemaligen Küche im Dachgeschoss in Richtung Flur



Bild 41: ehemalige Küche im Dachgeschoss



Bild 42: Kinderzimmer im Dachgeschoss



Bild 43: Kinderzimmer im Dachgeschoss



Bild 44: Schlafzimmer im Dachgeschoss



Bild 45: Schlafzimmer im Dachgeschoss



Bild 46: Abseite im Flurbereich



Bild 47: Zugang zur Dachterrasse



Bild 48: Dachterrasse



Bild 49: Dachterrasse



Bild 50: Blick in den Spitzboden



Bild 51: Spitzboden



Bild 52: Dachraum des Lagers



Bild 53 und Bild 54: Blick in die Garage

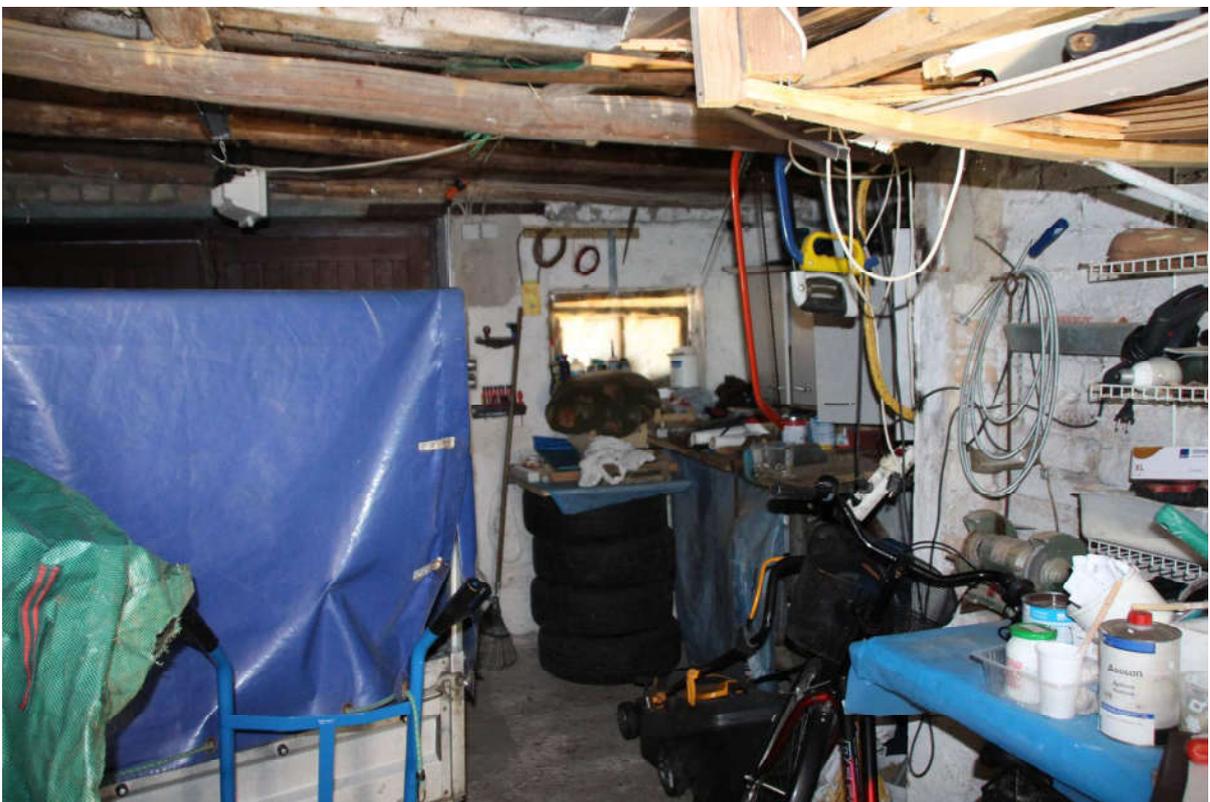
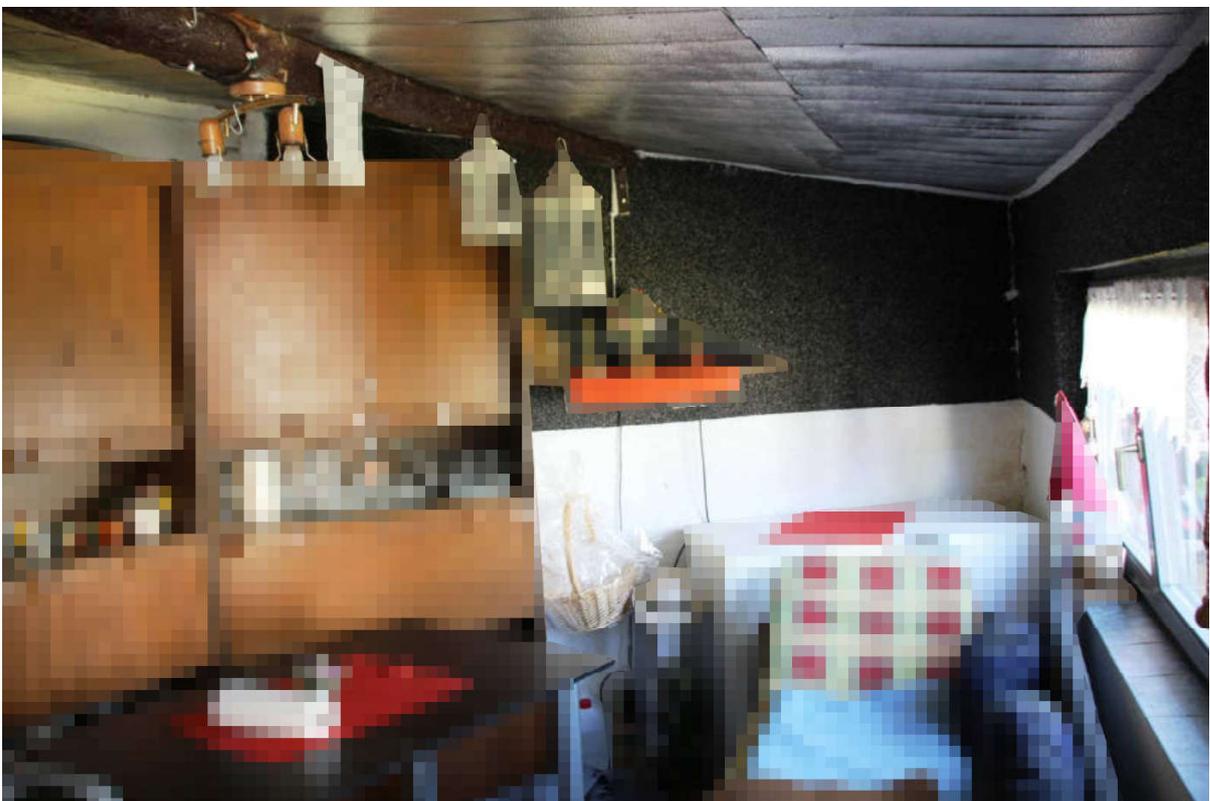




Bild 55 und Bild 56: Sicht in die Gartenlaube



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

## Literatur

- Grundstücksmarktberichte des Landkreises Nordwestmecklenburg
- Kleiber  
ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken  
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung  
Marktdaten und Praxishilfen Band 1 bis Band 4  
Stand Mai 2025 (inkl. 153. Ergänzungslieferung)
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung  
Lehrbuch und Kommentar Band 5 bis Band 16  
Stand April 2025 (inkl. 78. Ergänzungslieferung)
- Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage
- Kleiber/Tillmann  
Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts  
2008, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, 1. Auflage
- Gerady/Möckel/Troff  
Praxis der Grundstücksbewertung,  
Olzog Verlag GmbH, München
- Gablenz  
Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken  
1. Auflage, 1998, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln
- Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Bewertung: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert"
- Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis "immobilien & bewerten"



**Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Untere Bauaufsichtsbehörde**

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Frau Fiedler  
Zimmer 2 213 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

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

Herrn  
Dipl.-Ing. Karsten Wiegand  
Sachverständiger  
Poeler Straße 144  
23970 Wismar

**Unsere Sprechzeiten**

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

**Unser Zeichen 51280-25-27**

**Ihr Zeichen:**

Grevesmühlen, 07.04.2025

Aktenzeichen **51280-25-27**  
Grundstück **Selmsdorf, Selmsdorf, Neue Reihe 1, 1a**  
Gemarkung Selmsdorf Dorf Selmsdorf Dorf  
Flur 3 3  
Flurstück 179/3 179/4  
Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

## Bescheinigung

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Wiegand,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen eine Baulast eingetragen ist.

Das entsprechende Baulastenblatt ist in der Anlage beigelegt.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

<b>Baulastenverzeichnis von</b> Selmsdorf		<b>Baulastenblatt-Nr.</b> 2612
<b>Grundstück</b>		<b>Seite</b> 1
<b>Gemarkung</b>	Dorf Selmsdorf	<b>Flur</b> 3 <b>Flurstück</b> 179/4
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt der Baulast</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	2	3
	<p>1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks - Gemarkung Dorf Selmsdorf, Flur 3, Flurstück 179/4 - verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Selmsdorf, Neue Reihe 1 Gemarkung Dorf Selmsdorf, Flur 3, Flurstück 179/1 - in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis des Landkreises NWM, Band I, Baulastenblatt Nr. 2613 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Baulast ein einziges Grundstück bildete.</p> <p>eingetragen am</p>	

Verkehrswertgutachten Neue Reihe 1 in 23923 Selmsdorf

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Kataster- und Vermessungsamt  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

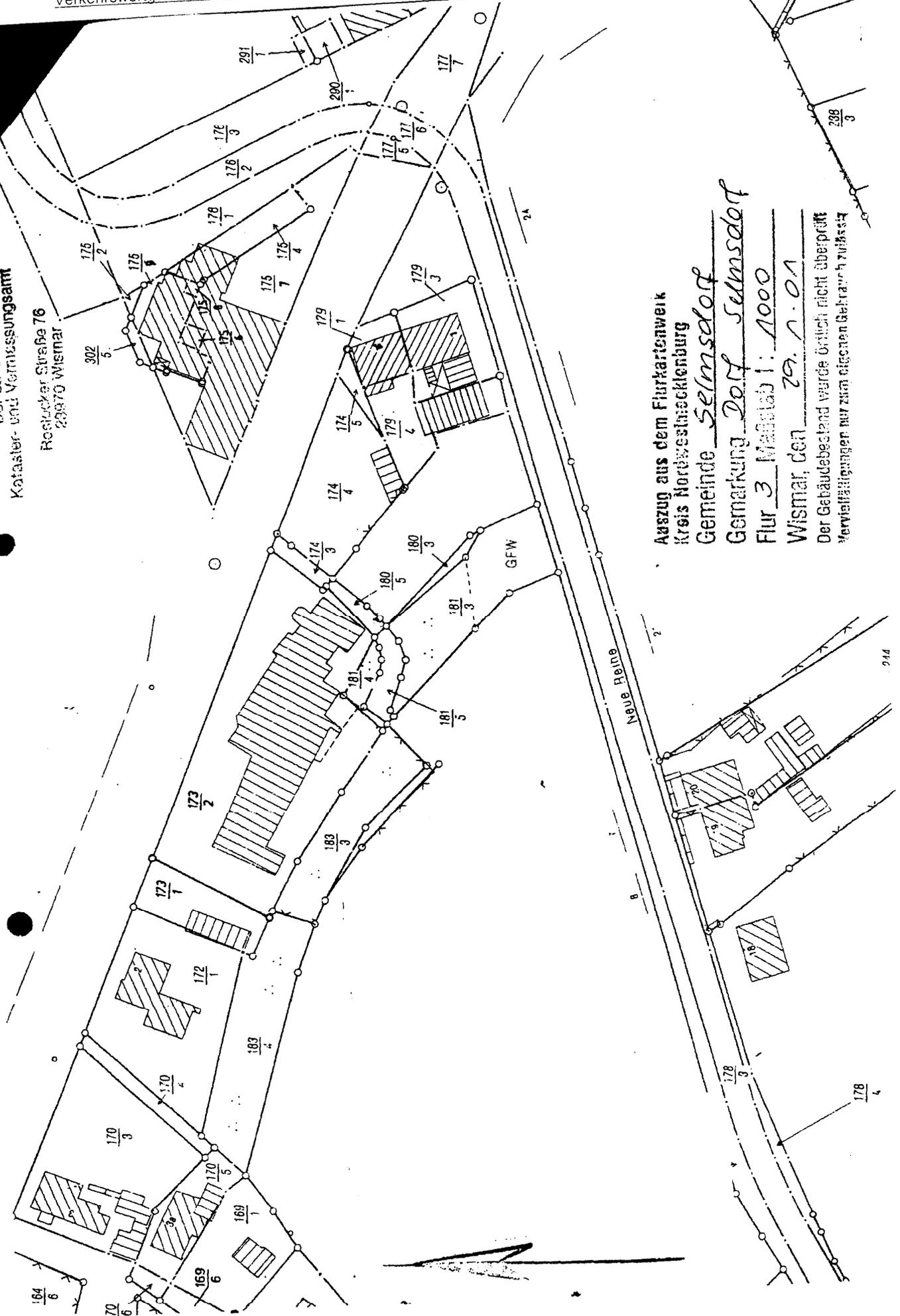
Auszug aus dem Flurkartenwerk  
Kreis Nordwestmecklenburg

Gemeinde Selmsdorf  
Gemarkung Dorf Selmsdorf

Flur 3 Maßstab 1: 1000

Wisnar, den 29. 7. 01

Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft  
Verhältnisse nur zum eigenen Gebrauch zulässig



Baulastenverzeichnis von Selmsdorf

Baulastenblatt-Nr. 2613

Grundstück

Seite 1

Gemarkung Dorf Selmsdorf

Flur 3

Flurstück 179/1

Lfd. Nr.

Inhalt der Baulast

Bemerkungen

1

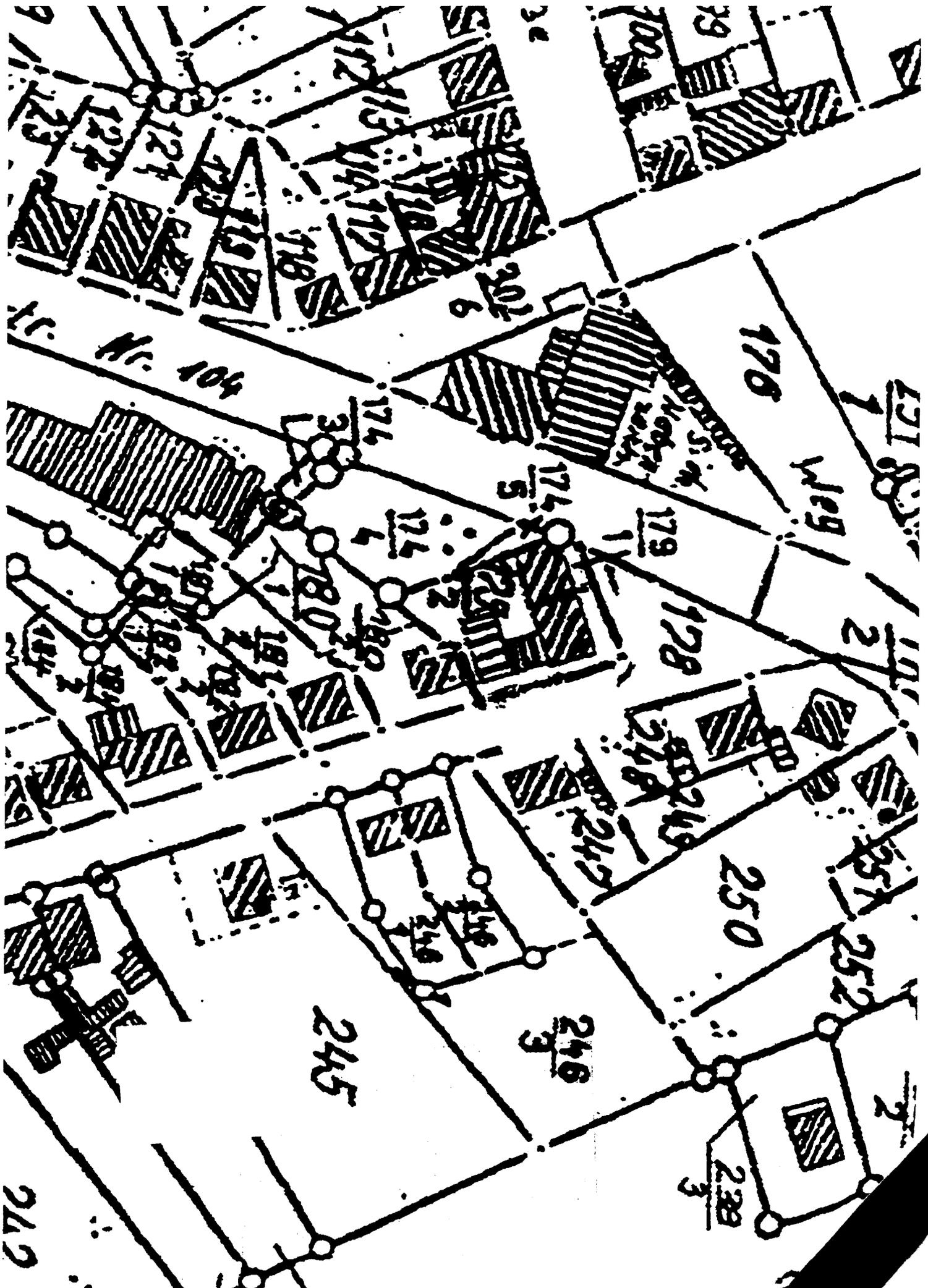
2

3

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks - Gemarkung Dorf Selmsdorf, Flur 3, Flurstück 179/1 - verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Selmsdorf, Neue Reihe 1 - Gemarkung Dorf Selmsdorf, Flur 3, Flurstück 179/2 - in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis des Landkreises NWM, Band I, Baulastenblatt Nr. 2612 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Baulast ein einziges Grundstück bildete.

eingetragen am

- Rux



Amtsgericht Grevesmühlen

Grundbuch von Selmsdorf

Blatt 2595

Bestandsverzeichnis

1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung Flur Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m <sup>2</sup>
		a/b/c	d	
1	2	3		4
1		a) Selmsdorf Dorf		
		b) 3 c) 179/2	Gebäude- und Freifläche	756
		179/3	Gebäude- und Freifläche, Neue Reihe 1	771
		179/4	Gebäude- und Freifläche, Neue Reihe 1a	

**IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien**

23923 Selmsdorf, Neue Reihe 1

**Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis März 2025****Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 23923 / Kreis Nordwestmecklenburg****Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

<b>Allgemeine Information</b>		
	<b>PLZ-Bezirk 23923</b>	<b>Kreis Nordwestmecklenburg</b>
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	154	2.965
Anzahl vollständige Angebote*	153	2.960
Anzahl Gesuche**	51.080	77.363
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	15	20
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	75	100
Anzahl der Exposé-Ansichten	84.891	1.733.943
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	551	585
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	37	29
Nachfrageindex (Bund= 100)	95	75
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	105	83

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

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

**Ortsübersicht PLZ-Bezirk 23923 / Kreis Nordwestmecklenburg**

© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 23923



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Nordwestmecklenburg

**IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien**

23923 Selmsdorf, Neue Reihe 1



Mietpreise: PLZ-Bezirk 23923				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	153	8,80 €	6,47 € - 13,81 €	51.080
Wohnungen	129 (84,3%)	8,22 €	6,41 € - 11,06 €	37.195 (72,8%)
<=30 m <sup>2</sup>	5 (3,3%)	6,97 €	6,23 € - 7,48 €	23.226 (45,5%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	53 (34,6%)	8,17 €	6,22 € - 11,03 €	28.925 (56,6%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	59 (38,6%)	8,40 €	6,41 € - 11,92 €	28.790 (56,4%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	9 (5,9%)	8,10 €	6,99 € - 10,00 €	23.974 (46,9%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	3 (2%)	7,96 €	7,05 € - 8,45 €	22.901 (44,8%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	22.761 (44,6%)
Häuser	24 (15,7%)	11,92 €	7,31 € - 17,44 €	13.885 (27,2%)
<=90 m <sup>2</sup>	4 (2,6%)	16,28 €	12,85 € - 21,00 €	11.722 (22,9%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	8 (5,2%)	11,98 €	8,50 € - 17,12 €	11.609 (22,7%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	9 (5,9%)	11,06 €	7,31 € - 12,87 €	10.712 (21%)
>160 m <sup>2</sup>	3 (2%)	8,56 €	7,00 € - 11,00 €	10.253 (20,1%)

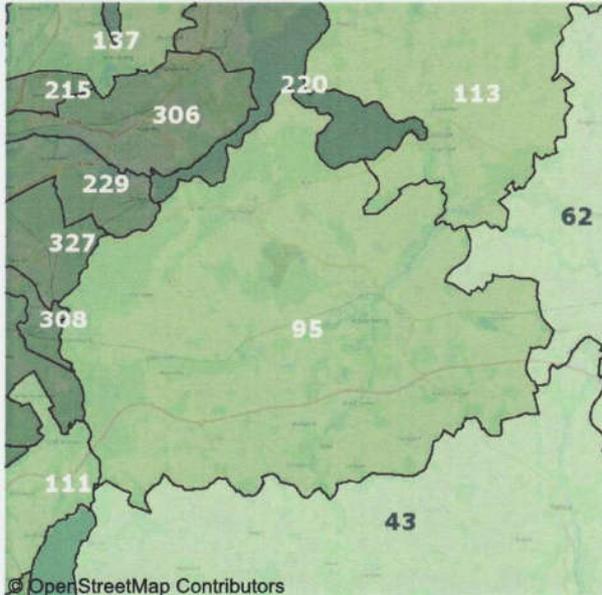
Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 23923					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	6,47 €	7,41 €	8,13 €	9,18 €	13,81 €
Wohnungen	6,41 €	7,27 €	7,95 €	8,74 €	11,06 €
<=30 m <sup>2</sup>	6,23 €	6,94 €	6,97 €	7,23 €	7,48 €
>30 - 60 m <sup>2</sup>	6,22 €	7,18 €	7,92 €	8,65 €	11,03 €
>60 - 90 m <sup>2</sup>	6,41 €	7,41 €	8,03 €	9,00 €	11,92 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	6,99 €	7,80 €	8,13 €	8,33 €	10,00 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	7,05 €	7,71 €	8,38 €	8,41 €	8,45 €
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
Häuser	7,31 €	10,11 €	11,32 €	12,87 €	17,44 €
<=90 m <sup>2</sup>	12,85 €	13,60 €	15,64 €	18,33 €	21,00 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	8,50 €	9,89 €	10,83 €	14,16 €	17,12 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	7,31 €	10,45 €	11,36 €	12,59 €	12,87 €
>160 m <sup>2</sup>	7,00 €	7,35 €	7,69 €	9,35 €	11,00 €

## IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

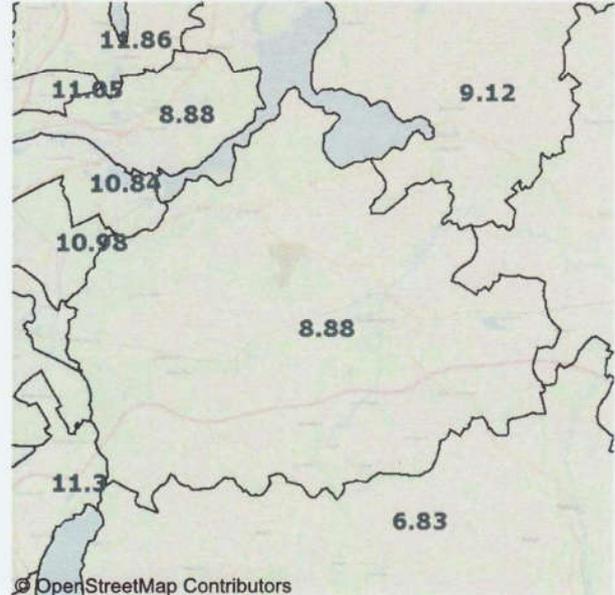
23923 Selmsdorf, Neue Reihe 1



### Marktübersicht PLZ-Bezirk 23923

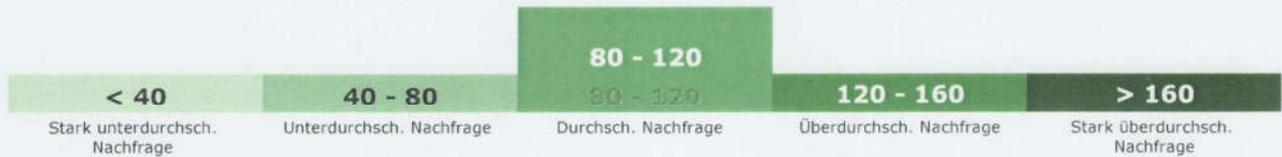


Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 95



Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Angebotsmiete (in €)= 8.88

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



**IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien**

23923 Selmsdorf, Neue Reihe 1



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

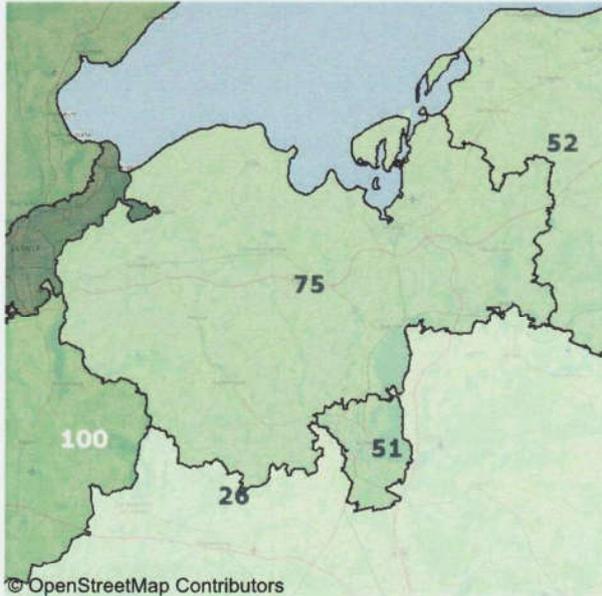
Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Nordwestmecklenburg					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,55 €	6,71 €	7,98 €	9,21 €	12,20 €
Wohnungen	5,54 €	6,56 €	7,75 €	8,96 €	11,97 €
<=30 m <sup>2</sup>	5,56 €	6,47 €	7,78 €	9,57 €	13,14 €
>30 - 60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

# IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

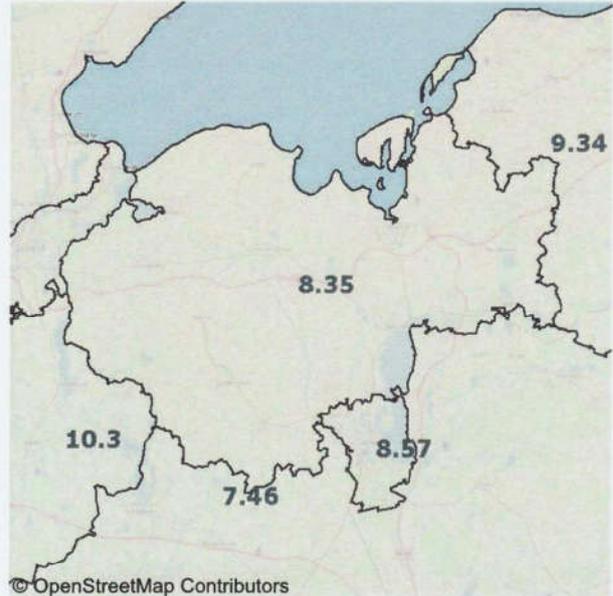
23923 Selmsdorf, Neue Reihe 1



## Marktübersicht Kreis Nordwestmecklenburg



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 75



Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Angebotsmiete (in €)= 8.35

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



**Datenquelle**

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: März 2025

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

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



Landesamt für Umwelt,  
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

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

Datum: 7.4.2025

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

**Auskunft (Stand 6.4.2025):**

Gemarkung	Flur	Flurstück
Selmsdorf Dorf (130290)	3	179/3
Selmsdorf Dorf (130290)	3	179/4

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

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

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

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

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

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

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

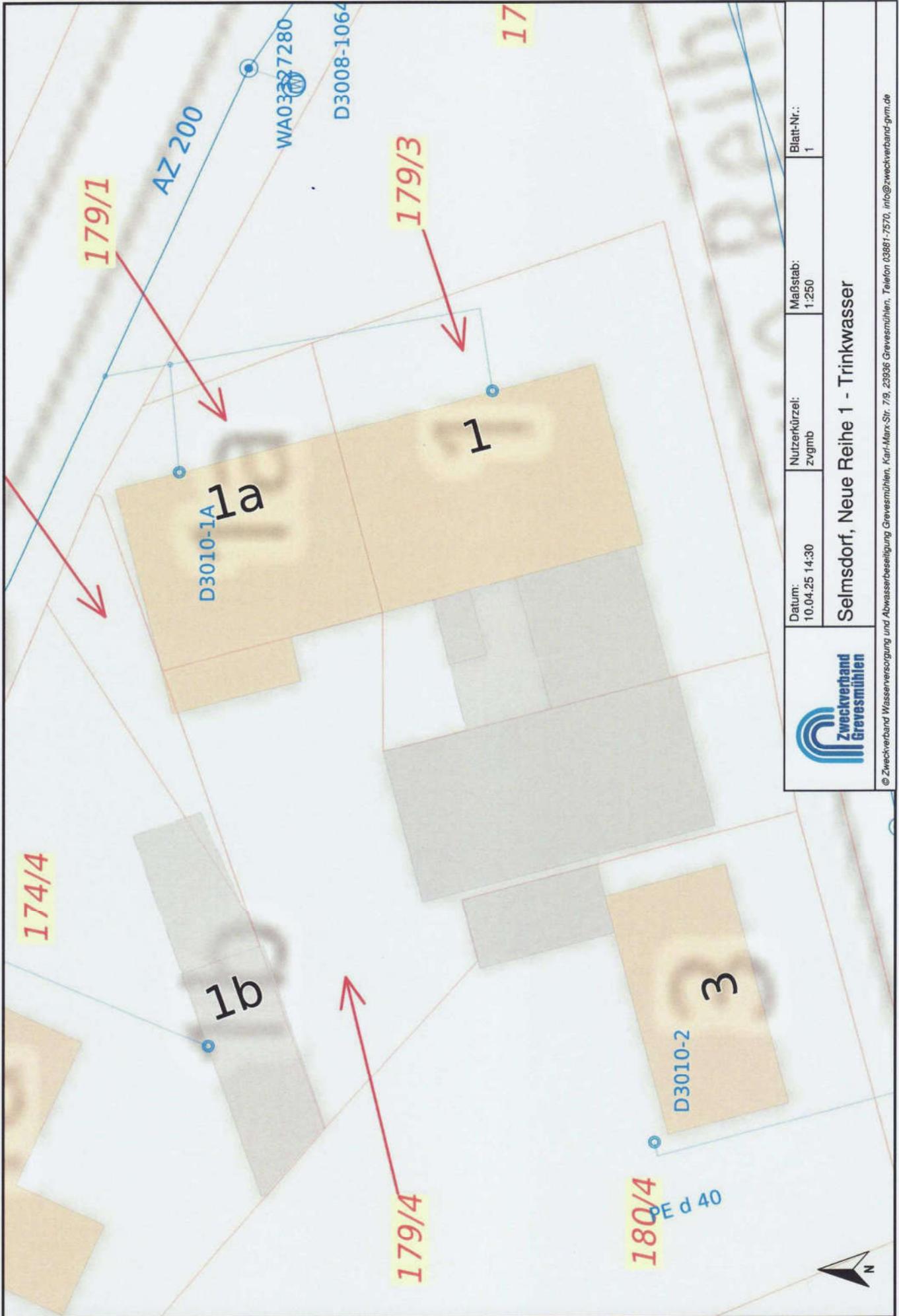
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

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

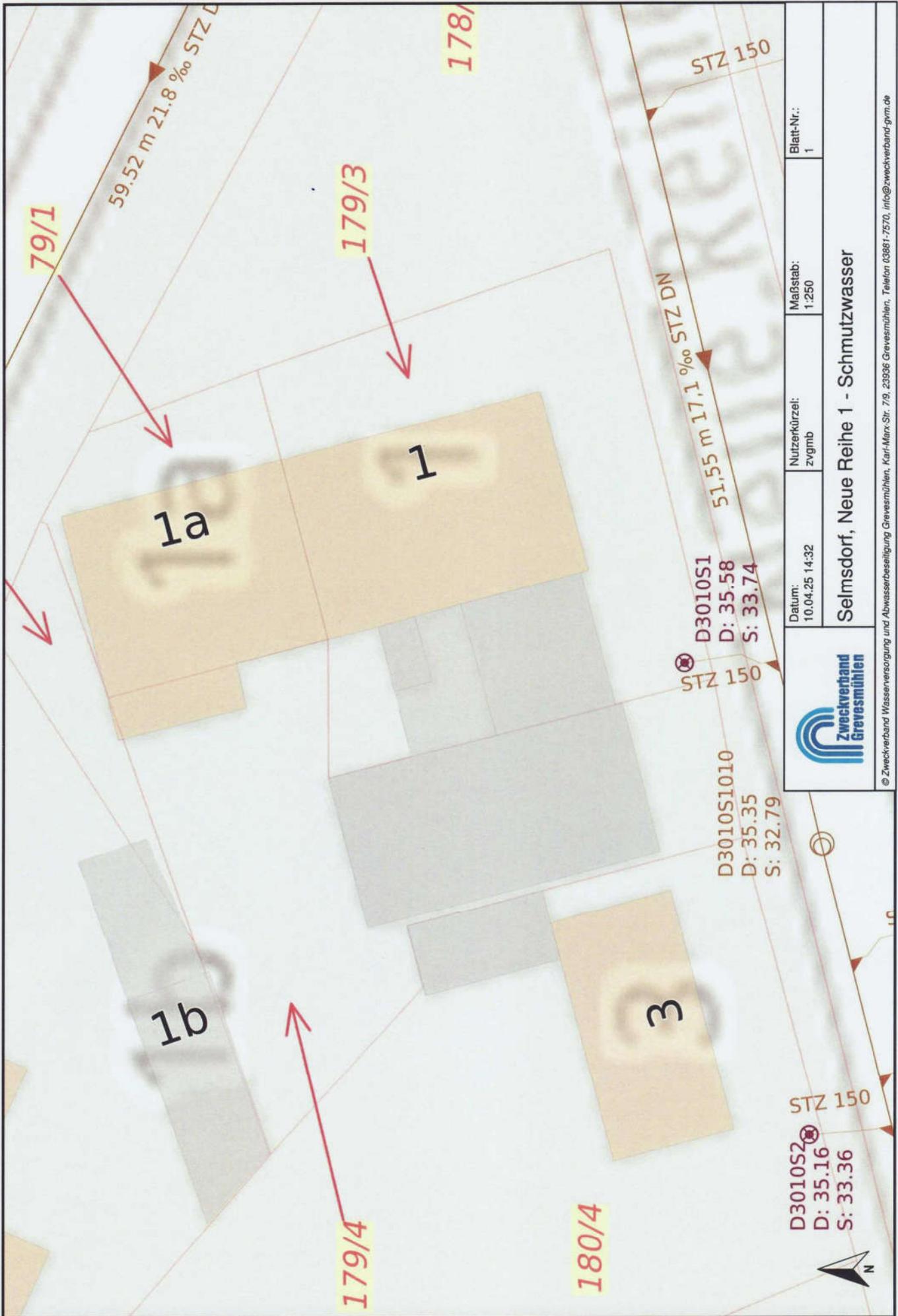
Hausanschrift:  
Umwelt radioaktivitätsüberwachung,  
Küstengewässeruntersuchungen  
Badenstraße 18  
18439 Stralsund  
Telefon: 03831 696-0  
Telefax: 03831 696-667

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

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

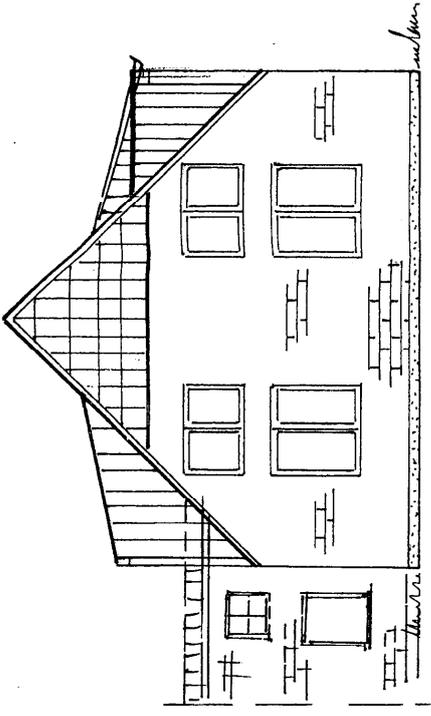


	Datum:	Nutzerkürzel:	Maßstab:	Blatt-Nr.:
	10.04.25 14:30	zvgeb	1:250	1
<b>Selmsdorf, Neue Reihe 1 - Trinkwasser</b>				
<small>© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Karl-Marx-Str. 7/9, 23936 Grevesmühlen, Telefon 03881-7570, info@zweckverband-gym.de</small>				

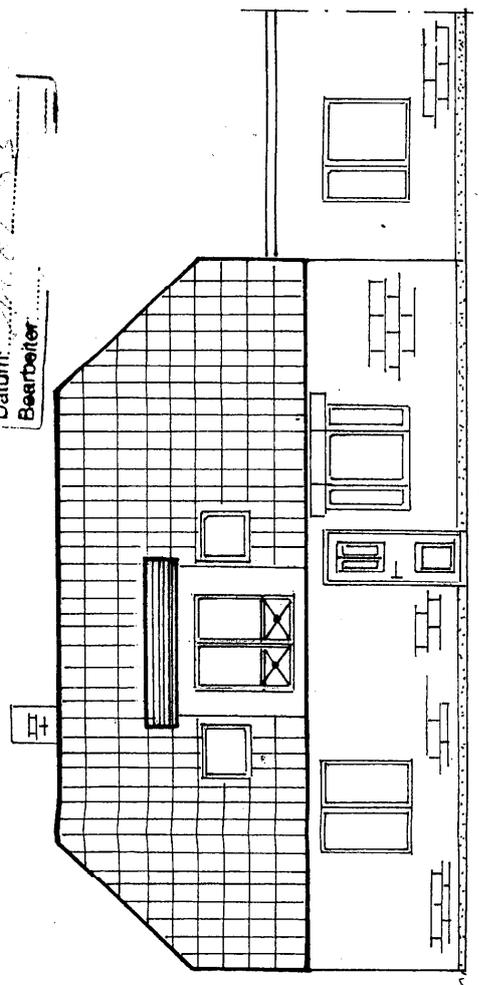


		Datum: 10.04.25 14:32	Nutzerkürzel: zvzgm	Maßstab: 1:250	Blatt-Nr.: 1
Selmsdorf, Neue Reihe 1 - Schmutzwasser					
© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Karl-Marx-Str. 7/9, 23936 Grevesmühlen, Telefon 03881-7570, info@zweckverband-gym.de					

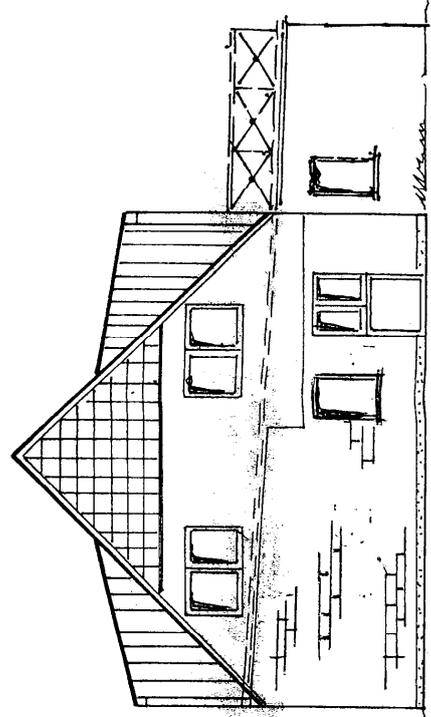
gilt als Ergänzung / Änderung  
 zum Prüfbericht / Baugenehmigung  
 Nr. 100/100/100  
 Datum: 15.11.02  
 Bearbeiter: ...



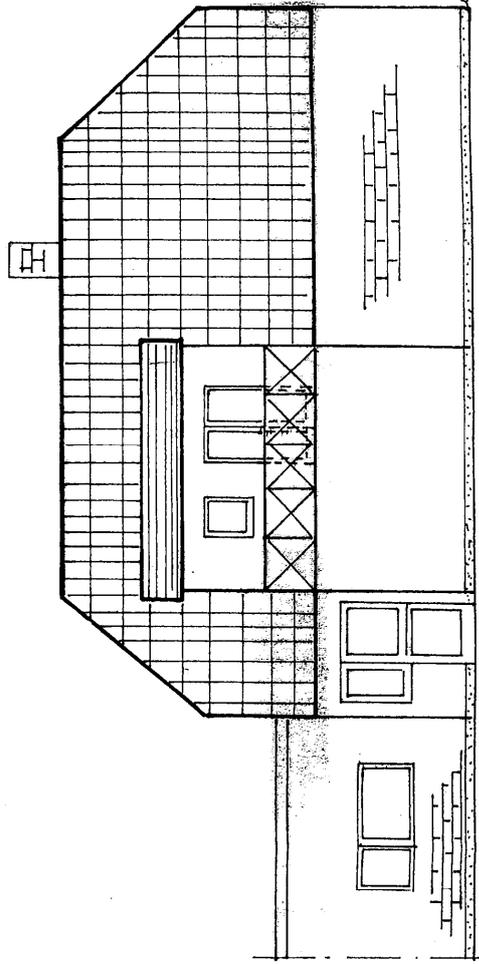
**SÜD-OST**



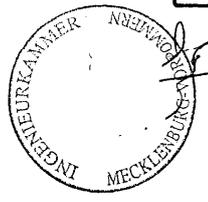
**NORD-OST**



**NORD-WEST**



**SÜD-WEST**



Anlage 9/1

UMBAU: BAUHERRN

DORFSECHSDORF  
Mecklenburg

M 1:100 DATUM 05.11.02

GEZ.

BEARB.

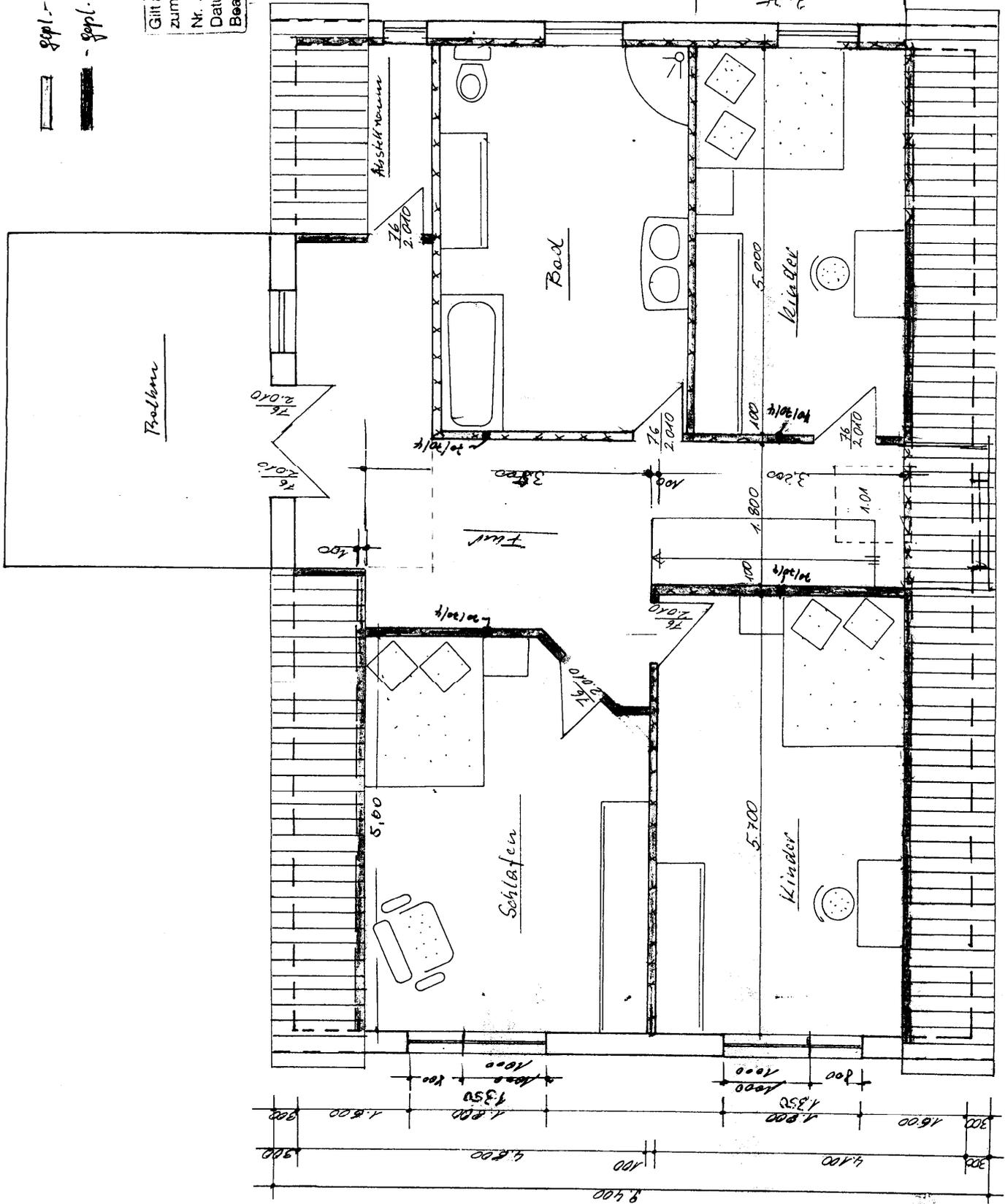
ANSICHTEN NACH UMBAU

04.1



 gepl.- Abbruch  
 - gepl. Trockenbau

Gilt als Ergänzung / Änderung  
 zum Prüfbericht / Baugenehmigung  
 Nr. 22000000000000000000  
 Datum: 03.11.2002  
 Bearbeiter:



U+BAU  
 BAUHERREN



M.1.50  
 DATUM 03.11.02

BEARB. GER.

DACH GESCHOSS NACH Umbau

9/3  
 02



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

Bodenrichtwertzone	Gemarkung	Gemeinde	Kurzbeschreibung	Typ	Bodenrichtwert in €/m²	Entwicklungszustand	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Fläche des Richtwertgrundstücks in m²	Verfahrensgrund	Verfahrensgrundsatz	Bodenpreisindexgebiet
Zone GE 286.1	Schönberg	Schönberg	Bahnhofstr.	gewerbliche Baufl.	28,00	B	1	GE	o		5000		ländl. Zentralort	
Zone O 286.2	Schönberg	Schönberg	August-Bebel-Straße 2-40	Wohnbaufl.	110,00	B	1	M	g		700		ländl. Zentralort	
Zone O 286.3	Schönberg	Schönberg	Am Markt, An der Kirche	gemischte Baufl.	90,00	B	1	MI	a		700		ländl. Zentralort	
Zone B 286.2	Schönberg	Schönberg	Kortekamp	Wohnbaufl.	185,00	B	1	WA	o		800		ländl. Zentralort	
Zone O 63	Schönfeld	Mühlen-Eichsen		Wohnbaufl.	40,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.	
Zone O 63.1	Schönfeld	Mühlen-Eichsen		Wohnbaufl.	70,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.	
Zone O 63.2	Schönfeld	Mühlen-Eichsen	Mühlen-Eichsener Str. (H.Nr. 25-30)	Wohnbaufl.	32,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.	
Zone O 298	Schönhof	Testorf-Steinfurt		Wohnbaufl.	32,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.	
Zone O 55	Schönwolde	Krembz		Wohnbaufl.	15,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.	
Zone O 501	Schulenbrook	Meisdorf		Wohnbaufl.	28,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.	
Zone O 162	Schwanbeck	Dassow		gemischte Baufl.	30,00	B	1	M	o		1000		Ostseeregion	
Zone O 712	Seehof	Seehof		Wohnbaufl.	125,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.	
Zone B 712	Seehof	Seehof	Escherweg, Parkweg	Wohnbaufl.	160,00	B	1	WA	o		800		LK. allg.	
Zone SE 712	Seehof	Seehof	Erlengrund	Sonderbaufl.	170,00	B	1	SE			600		LK. allg.	
Zone O 288	Selmsdorf	Selmsdorf		Wohnbaufl.	70,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.	
Zone O 290	Selmsdorf Dorf	Selmsdorf		Wohnbaufl.	125,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.	
Zone B 290.1	Selmsdorf Dorf	Selmsdorf	Am Wasserwerk	Wohnbaufl.	160,00	B	1	WA	o		800		LK. allg.	
Zone B 290.4	Selmsdorf Dorf	Selmsdorf	Am Forstweg, Tannenweg, Pappelweg	Wohnbaufl.	160,00	B	1	WA	o		800		LK. allg.	
Zone B 290.3	Selmsdorf Dorf	Selmsdorf	Am Wald, Am Sandberg	Wohnbaufl.	145,00	B	1	WA	o		800		LK. allg.	
Zone B 290.2	Selmsdorf Dorf	Selmsdorf	Flötkamp, Zur Schmiede	Wohnbaufl.	155,00	B	1	WA	o		800		LK. allg.	
Zone B 290.5	Selmsdorf Dorf	Selmsdorf	Am Mühlenbruch	Wohnbaufl.	200,00	B	1	WA	o		800		LK. allg.	
Zone B 290.6	Selmsdorf Dorf	Selmsdorf	Backerweg	Wohnbaufl.	220,00	B	1	WA	o		800		LK. allg.	