

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 einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück und einem unbebauten Grundstück im Gärtnerieiweg 12 in 23923 Lüdersdorf OT Herrnburg

| | | | |
|------------|------------|--------|--------------------|
| Gemarkung: | Herrnburg | Flur: | 1 |
| Flurstück: | 32/27 | Größe: | 333 m ² |
| Flurstück: | 32/30 | Größe: | 120 m ² |
| Grundbuch: | Lüdersdorf | Blatt: | 30012 |

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar
-Zweigstelle Grevesmühlen-
Bahnhofstraße 2-4
23936 Grevesmühlen
(AZ: 30 K 24/2024)

Eigentümer:

- je zu ein Halb -

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien

Tag der Ortsbesichtigung: 05.11.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Herr
Herr Wiegand

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag: 05.11.2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------------|---|----------|
| 1. | Vorbemerkungen | 1 |
| 1.1 | Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt | 3 |
| 1.2 | Mietverträge | 3 |
| 1.3 | Gewerbebetrieb | 3 |
| 1.4 | Zubehör und Einbauten | 3 |
| 1.5 | Verdacht auf Hausschwamm | 3 |
| 1.6 | Bezirksschornsteinfegermeister | 3 |
| 2. | Grundstücksbeschreibung | 4 - 7 |
| 2.1 | Tatsächliche Eigenschaften | 4 - 6 |
| 2.2 | Rechtliche Gegebenheiten | 6 - 7 |
| 3. | Gebäudebeschreibung für das Einfamilienhaus | 7 - 11 |
| 4. | Ermittlung des Verkehrswertes | 11 |
| 4.1 | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 11 |
| 4.2 | Bodenbewertung | 12 - 13 |
| 4.3 | Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV21) | 14 - 20 |
| 4.3.1 | Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 4 | 13 - 14 |
| 4.3.2 | Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Einfamilienhaus | 16 - 17 |
| 4.3.3 | Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus | 17 |
| 4.3.4 | Sachwertermittlung für die wirtschaftliche Einheit (Flurstücke 32/27 und 32/30) | 17 - 18 |
| 4.3.5 | Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück (Flurstück 32/27) | 19 - 20 |
| 4.4 | Ertragswertermittlung (gem. § 28 ImmoWertV21) | 20 - 22 |
| 4.4.1 | Erzielbare Mieten | 20 |
| 4.4.2 | Ermittlung der Wohnfläche | 20 |
| 4.4.3 | Liegenschaftszinssätze im Landkreis | 20 - 21 |
| 4.4.4 | Bewirtschaftungskosten | 21 |
| 4.4.5 | Ertragswertermittlung für die wirtschaftliche Einheit | 21 - 22 |
| 4.5 | Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke | 22 - 23 |
| 5. | Verkehrswert | 23 - 24 |
| Anlagen | | |
| | Übersichtskarte, Regionalkarte, Luftbild und Flurkarte im Maßstab 1:1000 | A 1/1 - |
| | | A 1/4 |
| | Bilder | A 2/1 - |
| | | A 2/12 |
| | Rechtsgrundlagen und Literatur | A 3 |
| | Auszug aus dem Baulastenverzeichnis | A 4 |
| | Bestandsverzeichnis | A 5 |
| | Wohnflächenberechnung | A 6/1 - |
| | | A 6/3 |
| | Angebotsmieten für Wohnimmobilien von ImmoScout24 | A 7/1 - |
| | | A 7/5 |
| | Auszug aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses | A 8/1 - |
| | | A 8/3 |
| | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte | A 9 |
| | Lageplan, Ansichten, Grundrisse und Schnitt | A 10/1 - |
| | | A 10/6 |
| | Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster | A 11/1 - |
| | | A 11/2 |
| | Bestandsplan des Zweckverbandes | A 12 |

1.1 Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt

Das zu bewertende Objekt im Gärtnerieweg 12 in 23923 Lüdersdorf Ortsteil Herrnburg besteht aus einem mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstück (Flurstück 32/27) und einem unbebauten Grundstück (Flurstück 32/30). Die zwei zu bewertenden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Auf dem Grundstück (Flurstück 32/27) befindet sich ein freistehendes und nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, welches im Zeitraum von 2011 bis 2012 in Massivbauweise errichtet wurde. Das unbebaute Grundstück (Flurstück 32/30) ist überwiegend gepflastert und wird als Zufahrt bzw. PKW-Stellplatzfläche genutzt. Auf dem Flurstück 32/30 ist ein Geräteschuppen aus Metall errichtet. An der Nordwestseite des Einfamilienhauses befindet sich eine ebenerdige Terrasse. Die nicht befestigten Freiflächen des Objektes sind überwiegend als Rasenflächen mit Bepflanzungen gestaltet. Vor dem Bewertungsobjekt befindet sich entlang des Gärtnerieweges ein gemeindeeigener Grünstreifen. Da das zu bewertende Objekt nicht eingefriedet ist, wirkt die zu bewertende Fläche augenscheinlich größer.

1.2 Mieter des Einfamilienhauses

Das Einfamilienhaus wird von dem Miteigentümer des Grundstückes genutzt, sodass kein Mietvertrag abgeschlossen ist.

1.3 Gewerbebetrieb

Laut Auskunft des Miteigentümers des Objektes ist unter der Adresse im Gärtnerieweg 12 kein Gewerbe angemeldet.

1.4 Zubehör und Einbauten

Im Jahr 2012 wurde die Küche mit einer Einbauküche (Neupreis nach Angabe des Miteigentümers ca. 15.000,00 €) ausgestattet. Die Einbauküche ist mit einem Herd mit Glaskeramik-Kochfeld, einem Backofen, einem Kühlschrank, einem Geschirrspüler, einem Dunstabzug und einer Spüle ausgestattet. Die Einbaugeräte sind vom Hersteller Neff. Der Wert der Einbauküche wird unter Berücksichtigung des Alters auf 2.000,00 € geschätzt. Sonstige Gegenstände, die mitzuversteigerndes Zubehör sein könnten, sind auf den zwei Grundstücken nicht vorhanden.

1.5 Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt aufgrund des Baujahres des Einfamilienhauses nicht vor.

1.6 Bezirksschornsteinfegermeister

Für den Kehrbezirk ist

23923 Schönberg zuständig.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Die Gemeinde Lüdersdorf befindet sich zwischen der Kleinstadt Schönberg und der Hansestadt Lübeck im westlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Gemeinde Lüdersdorf grenzt an die Stadtgrenze der Hansestadt Lübeck an. Zur Gemeinde Lüdersdorf gehören die Ortsteile Lüdersdorf, Herrnburg, Palingen, Duvennest, Schattin, Groß Neuleben, Klein Neuleben, Boitin-Resdorf und Wahrsow. Die Gemeinde Lüdersdorf zählt ca. 5.300 Einwohner. Im Ortsteil Wahrsow befindet sich eine Regionale Schule mit Grundschule. Eine weitere Grundschule mit Sporthalle befindet sich im Ortsteil Herrnburg. Kindertagesstätten sind ebenfalls in den Ortsteilen Herrnburg bzw. Wahrsow vorhanden. In der Nähe des Bahnhofes im Ortsteil Herrnburg ist ein Einkaufszentrum in den letzten Jahren entstanden. In Herrnburg und in Lüdersdorf haben sich Ärzte niedergelassen, sodass eine medizinische Grundversorgung gegeben ist. Die für die Gemeinde Lüdersdorf zuständige Amtsverwaltung befindet sich in der Stadt Schönberg. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und ein SB-Bereich der Sparkasse sind in Herrnburg vorhanden. In den letzten Jahren ist in Lüdersdorf ein Industrie- und Gewerbegebiet an der A 20, Autobahnanschlussstelle Lüdersdorf, entstanden. Herrnburg entwickelte sich in den zurückliegenden Jahren durch die Nähe zur Hansestadt Lübeck zu einem modernen Wohnstandort. Der Ortsteil Herrnburg ist in das Verkehrsnetz der Lübecker Stadtbusse eingebunden.

Lage im Ort: Das Objekt im Gärtnerieweg 12 befindet sich im Ortskern von Herrnburg und ist ca. 150 m von der durch den Ort verlaufenden Hauptstraße, der Landesstraße (L02) entfernt. Der Gärtnerieweg liegt ca. 450 m nördlich des Bahnhofes und des Einkaufszentrums von Herrnburg. Auf der gegenüberliegenden Seite des Gärtnerieweges befinden sich eine Grundschule mit Hort und ein Sportverein. Die Ortschaft Herrnburg wird von Wald- und Naturschutzgebieten umgeben. Die genaue Lage des zu bewertenden Objektes in der Ortschaft Herrnburg sowie die unmittelbare Bebauung der Nachbargrundstücke sind im Übersichtsplan, in der Flurkarte bzw. im Luftbild (s. Anlagen 1/2-1/4) ersichtlich.

Verkehrslage, Entfernungen: Der Ort Herrnburg befindet sich westlich von Schönberg und östlich von der Hansestadt Lübeck. Das zu bewertende Objekt ist von der Autobahn A 20 (Anschlussstelle Lüdersdorf) entlang der Landesstraße L 02 in Richtung Lübeck zu erreichen. Die größeren umliegenden Städte und die Ostsee sind in einer Entfernung von ca. :

- Hansestadt Lübeck (Innenstadt) 9,0 km
- Hanse- und Kreisstadt Wismar 56,0 km
- Landeshauptstadt Schwerin 63,0 km

- Hansestadt Hamburg 90,0 km
- Priwall (Strand) 29,0 km

zu erreichen.

Die Anschlussstelle der A 20 (Anschlussstelle Lüdersdorf) ist ca. 8,0 km entfernt.

Wohn- bzw.
Geschäftslage:

Durch die vorhandenen Anbindungen (öffentlicher Nahverkehr, 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. Die Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind vom Bewertungsobjekt fußläufig zu erreichen. Der Ort Herrnburg wird von Naturschutz- und Waldgebieten umgeben.

Art der Bebauung und
Nutzung in der Straße:

Im Gärtnerieweg befinden sich überwiegend neu errichtete, freistehende und eingeschossige Einfamilienhäuser. Auf der gegenüberliegenden Seite des Gärtnerieweges befinden sich eine Grundschule, ein Sportplatz und ein Gebäude eines Sportvereins. Im Luftbild siehe Anlage 1/3 ist die Nutzung der Nachbargrundstücke zu erkennen.

Immissionen:

Vor Ort konnten keine wesentlichen Immissionen festgestellt werden.

Nutzung des
Objektes:

Das bebaute Grundstück eignet sich entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für eine wohnbauliche Nutzung.

Gestalt und Form
der Grundstücke:

In der Flurkarte sind die Gestalt und die Form der Grundstücke (vgl. Anlage 1/4) ersichtlich. Die zwei Grundstücke sind als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten und sind annähernd rechteckig und gut geschnitten. Das Objekt besitzt eine Frontlänge von ca. 20,0 m und eine Tiefe von ca. 23,0 m. Eine direkte und öffentliche Anbindung ist vom Gärtnerieweg vorhanden. Der Liegenschaftskarte (s. Anlage 1/4) und dem Lageplan (s. Anlage 10/1) sind die genauen Abmessungen des Bewertungsobjektes (Flurstücke 32/27 und 32/30) zu entnehmen.

Beschaffenheit:

Das Bewertungsobjekt ist eben und schließt höhengleich an die Straßenkörper an. Die Zuwegung und die Zufahrt neben dem Einfamilienhaus sind mit Betonpflaster befestigt (ca. 110 m²). Hinter dem Einfamilienhaus zur Nordwestseite ist eine mit Betonpflaster befestigte Terrasse (ca. 25 m²) angelegt. Ursprünglich war die Terrasse mit Holzschutzelementen eingefriedet. Die Einfriedung der Terrasse ist zu erneuern. Die nicht befestigten Flächen des Grundstückes sind überwiegend als Grün- bzw. Rasenflächen mit Bepflanzungen gestaltet. Die Außenanlagen des Grundstückes stellen

sich zum Wertermittlungsstichtag teilweise in einem ungepflügten Zustand dar. Das Bewertungsobjekt ist nicht eingefriedet. Die zwei Grundstücke sind nach den Katasterunterlagen vermessen und das Einfamilienhaus ist eingemessen. Weitere Untersuchungen wie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Für das Bewertungsobjekt wird ein normal tragfähiger Boden unterstellt. Ein Altlastenverdacht besteht für das Bewertungsobjekt nicht (s. Anlage 11/1-11/2).

Erschließungszustand

Straßenart und Straßen-
ausbau:

Das bebaute Objekt liegt an einer Gemeindestraße, welche mit Betonpflaster befestigt und beleuchtet ist. Im vorderen Bereich des Gärtnerieweges befinden sich Parkplätze. An der südwestlichen Grenze des Grundstückes befindet sich ein gepflasterter Stichweg. Durch den Stichweg werden die zwei bebauten Hinterliegergrundstücke erschlossen.

Anschlüsse und
Abwasserbeseitigung:

Auf dem bebauten Grundstück befinden sich die Anschlüsse für elektrischen Strom, Erdgas, Trinkwasser und Telefon (kein Glasfaser). Das bebaute Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation mit Schmutzwasser angeschlossen. Das Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück. In der Anlage 12 befindet sich der Bestandsplan des Zweckverbandes Grevesmühlen mit der Lage der Ver- und Entsorgungsanschlüsse auf dem Grundstück.

Grenzverhältnisse, nach-
barliche Gemeinsamkeiten:

Eine Grenzbebauung bzw. ein Überbau liegen nicht vor. Die Lage des Einfamilienhauses auf dem Grundstück und die Abstände zu den Nachbargrundstücken sind in der Flurkarte (s. Anlage 1/4) ersichtlich.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand
des Grundstückes:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf für den Ortsteil Herrnburg (Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes). Der Bereich des Bewertungsobjektes wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,30 ausgewiesen. Je Einzelhaus ist maximal eine Wohnung zulässig. Die Festsetzungen und Bauvorschriften sind der Satzung (2. Änderung des B-Plans) zu entnehmen. Der Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf sowie die Änderungen sind unter <https://bplan.geodaten-mv.de> einsehbar.

Grundbuchlich ge-
sicherte Belastungen:

In der Abteilung II des Grundbuchs von Lüdersdorf, Blatt 30012, ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (AZ.: 30 K 24/2024) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befindet sich eine Eintragung. Der Grundbuchauszug ist vom 22. August 2024.

| | |
|---|--|
| Nicht eingetragene Lasten und Rechte: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nicht bekannt. |
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Das Baulastenverzeichnis enthält für die zwei zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen (s. Anlage 4). |
| Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz: | Das Grundstück ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramtes derzeit in kein Bodenordnungs- bzw. Flurneuordnungsverfahren einbezogen. Das Einfamilienhaus auf dem Grundstück steht nicht unter Denkmalschutz. |
| Baugenehmigung: | Die Errichtung des Einfamilienhauses im Gärtnerieweg 12 erfolgte im Zeitraum von 2011 bis 2012 als genehmigungsfreies Vorhaben nach § 62 LBauO M-V. Das Vorhaben wird im zuständigen Bauordnungsamt unter dem Aktenzeichen 12562-11-11 geführt. Bauliche Anlagen bedürfen nach § 62 der LBauO M-V keiner Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, wenn sie in einem Gebiet errichtet werden sollen, welches sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 des Baugesetzbuches befinden. Das Vorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches muss gesichert sein. Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen liegen seitens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde das Objekt betreffend nicht vor. In dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität des Einfamilienhauses auf dem Grundstück vorausgesetzt. |

3. Gebäudebeschreibung für das freistehende Einfamilienhaus

| | |
|--|--|
| Art des Gebäudes: | eingeschossiges und freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Frontspieß, nicht unterkellert, mit DREMPel |
| Baujahr: | im Zeitraum 2011/2012 |
| Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses: | (ca. 8,70 m x ca. 7,85 m + ca. 3,00 m x ca. 0,75 m) x 2 = 141,09 m ² <u>rd.: 141,00 m²</u> |
| Wohnfläche: | Das Einfamilienhaus besitzt eine Wohnfläche von ca. 100,0 m ² (s. Wohnflächenberechnung in den Anlagen 6/1-6/3). |

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Bauunterlagen zu dem Einfamilienhaus (Lageplan, Wohnflächenberechnung, Grundrisse, Ansichten und Schnitt) wurden von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung gestellt. Weitere Bauvorlagen lagen nicht vor. 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 des Einfamilienhauses konnten während des Ortstermins besichtigt werden.

Ausführung und Ausstattung

| | |
|--------------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbauweise |
| Fundamente und Fußböden: | Streifenfundamente und bewehrte Betonsohlplatte ca. 16,0 cm, Abdichtungen, trittfeste Dämmung ca. 10,0 cm, Trennlage und Zementestrich ca. 6,0 cm |
| Umfassungswände: | Porenbetonmauerwerk ca. 30,0 cm |
| Innenwände: | im Erd- und Dachgeschoss Porenbetonmauerwerk ca. 11,5 cm bzw. ca. 17,5 cm |
| Geschossdecke: | Stahlbetondecke als Filigrandecke mit Aufbau, Stahlbetondecke ca. 18,0 cm, Trittschalldämmung ca. 4,0 cm, Trennlage, Estrich ca. 5,0 cm |
| Fußböden: | |
| Erdgeschoss: | im Wohnzimmer und Küchenbereich, in der Diele, im Gäste-WC und im Hauswirtschaftsraum Bodenfliesen, im Schlafzimmer Laminat |
| Dachgeschoss: | in zwei Zimmern Laminat, in einem Zimmer Auslegware, im Flur und im Bad Bodenfliesen |
| Spitzboden: | OSB-Verlegeplatten |
| Treppen: | |
| Treppe zum Dachgeschoss: | viertelgewendelte und wandgelagerte Holztreppe (Buche gebeizt) ohne Setzstufen mit Geländer und Handlauf |
| Treppe zum Spitzboden: | Einschubtreppe im Flur |

Innenwandflächen:

Erdgeschoss: Innenwandflächen glatt verputzt (Gips) und überwiegend gestrichen, im Gäste-WC ca. 1,60 m hoch gefliest

Dachgeschoss: Innenwandflächen glatt verputzt bzw. Schrägen mit Gipskartonplatten verkleidet und verspachtelt, überwiegend gestrichen, im Bad ca. 2,0 m hoch gefliest

Deckenflächen:

Erdgeschoss: Stahlbetondecke glatt verspachtelt und gestrichen

Dachgeschoss : mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt und gestrichen

Fenster:

Erd- und Dachgeschoss: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach) und Sprossenaufteilung, Fensterbretter aus Marmor bzw. Granit

Türen:

Eingangs- und Terrassentür: Kunststofftüren mit Isolierverglasung und teilweise Sprossenaufteilung

Innentüren: im Erd- und Dachgeschoss weiß lackierte Türen mit Zarge

Elektroinstallation:

ausreichende Ausstattung mit Steckdosen, E- Leitungen unter Putz bzw. hinter der Verkleidung

Sanitäre Installation:

Gäste- WC im Erdgeschoss: ein Waschbecken und ein hängendes WC

Bad im Dachgeschoss: eine bodengleiche und eingeflieste Dusche mit Glaskabine, ein Waschbecken, eine eingeflieste Eckbadewanne (Acryl), ein hängendes WC und ein Badheizkörper

Hauswirtschaftsraum: Waschmaschinenanschluss

Küchenausstattung:

Einbauküche aus dem Jahr 2012

Heizung:

Gas-Brennwertkessel mit Warmwasserspeicher im Hauswirtschaftsraum von der Firma Junkers, zwei im Dach integrierte Solarkollektoren zur

| | |
|---|--|
| | Warmwasseraufbereitung, im Erdgeschoss und im Bad im Dachgeschoss Fußbodenheizung, in den Zimmern im Dachgeschoss weiß lackierte Plattenheizkörper |
| Warmwasserversorgung: | über die Warmwasseraufbereitung |
| Besondere Einrichtungen: | keine |
| Außenansicht: | Strukturputz, im Sockelbereich Buntsteinputz |
| Dachrinnen und Regenfallrohre: | verzinkt |
| Dachform: | Satteldach |
| Dachkonstruktion: | zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl, Dachneigung 45° |
| Dacheindeckung: | Betondachsteine (Braas), Unterspannbahn, Mineralwolle zwischen den Sparren ca. 20 cm, Dampfsperre und Verkleidung |
| Besondere Bauteile: | keine |
| <u>Zustand</u> | |
| Grundrissgestaltung und Raumaufteilung: | Grundrissgestaltung und Raumaufteilung im Erd- und Dachgeschoss entsprechend den Grundrissen in den Anlagen |
| Belichtung und Besonnung: | gute Belichtung und Besonnung |
| Wirtschaftliche Wertminderung: | keine |
| Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz: | Schallschutz und Wärmedämmung entsprechend den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Vorschriften wird unterstellt |

Allgemeinzustand

Das Einfamilienhaus befindet sich entsprechend des Baujahrs von der Bausubstanz in einem guten baulichen Zustand. Wesentliche Bauschäden und Baumängel waren augenscheinlich nicht erkennbar. Kleinere Instandhaltungsrückstände sind an der Putzfassade zur Terrassenseite und teilweise am Holzschutzanstrich der Außenbauteile des Dachtragwerkes

bzw. der Verschalung sichtbar. Im Dachgeschoss ist die Auslegware in einem Kinderzimmer erneuerungsbedürftig. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Für das Einfamilienhaus liegt kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor.

Außenanlagen und bauliche Nebenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektro, Erdgas, Schmutzwasser und Telefon) sind vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück. Die Zuwegung zum Einfamilienhaus, eine Fläche vor dem Einfamilienhaus, die Zufahrt und die Terrasse sind mit Betonpflaster befestigt. Hinter der Zufahrt ist ein kleiner Geräteschuppen aus Blech errichtet. Ansonsten sind keine baulichen Nebenanlagen vorhanden. Die nicht befestigten Freiflächen sind überwiegend als Rasenflächen mit Bepflanzungen gestaltet. 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 einem Einfamilienhaus 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 die wertbeeinflussenden Eigenschaften der 15 vorliegenden Verkaufsfälle aus den Jahren 2022 bis 2024 für Weiterverkäufe von Einfamilienhäusern überwiegend im westlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg nicht hinreichend bekannt sind. Informativ werden die gezahlten Kaufpreise für Weiterverkäufe von relativ neu errichteten Einfamilienhäusern unter dem Punkt 4.5 ausgewiesen.

Für Zwecke der Versteigerung ist jedes Grundstück vom Wert einzeln auszuweisen, auch wenn es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Bei der Bewertung von nicht selbstständig bebaubaren Teilflächen (Flurstück 32/30) wird die Differenzmethode häufig angewandt. Dabei wird der Verkehrswert des Gesamtobjektes (bebautes Flurstück 32/27 und unbebautes Flurstück 32/30) dem Verkehrswert des Hausgrundstückes im Gärtnerieweg 12 (Flurstück 32/27) gegenübergestellt.

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 einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück befindet sich nach der Bodenrichtwertkarte 2024 in der Bodenrichtwertzone E 219.4. Für die Bodenrichtwertzone wird für erschließungsbeitragsfreies Bauland ein Bodenrichtwert von 225,00 €/m² ausgewiesen.

Gemarkung Herrsburg (Bodenrichtwertzone E 219.4, Gärtnerieweg)

- Bodenwert (beitragsfrei nach BauGB) 225,00 €/m²
 Das Richtwertgrundstück wird mit einer mittleren Größe von ca. 1.000 m² angegeben. Eine Geschossflächenzahl wird für das Bodenrichtwertgrundstück nicht ausgewiesen. Als Nutzungsart wird allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise ausgewiesen (s. Anlage 9). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf erschließungsbeitrags- und kosten-erstattungsbeitragsfreie Grundstücke.

Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone B 219.4 in den zurückliegenden Jahren

| | | | |
|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| Stichtag 31.12.2014 | 125,00 €/m ² | Stichtag 31.12.2020 | 190,00 €/m ² |
| Stichtag 31.12.2015 | 130,00 €/m ² | Stichtag 01.01.2022 | 225,00 €/m ² |
| Stichtag 31.12.2016 | 135,00 €/m ² | Stichtag 01.01.2023 | 225,00 €/m ² |
| Stichtag 31.12.2017 | 145,00 €/m ² | Stichtag 01.01.2024 | 225,00 €/m ² |
| Stichtag 31.12.2018 | 160,00 €/m ² | | |
| Stichtag 31.12.2019 | 175,00 €/m ² | | |

Die zwei zu bewertenden Grundstücke (Flurstücke 32/27 und 32/30) werden im Liegenschaftskataster von der Nutzungsart als Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 333 m² und mit einer Größe von 120 m² ausgewiesen. Die zwei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 453 m² sind als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

Bodenbewertung für das Objekt im Gärtnerieweg 12 (Flurstücke 32/27 und 32/30)

| | | |
|--|---|--------------------------------------|
| Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land in der Lage des Bodenrichtwertgrundstückes | | 225,00 €/m ² |
| im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge u. ä. | + | 0,00 €/m ² |
| Bodenwert für ortsüblich erschlossenes freies baureifes Land | | <u>225,00 €/m²</u> |

Zu- und Abschläge zur Anpassung an :

| | |
|--|------------------------|
| - allgemeine Wertverhältnisse (s. § 7 Abs. 1 ImmoWertV) (Die konjunkturelle Entwicklung ist im aktuellen Bodenrichtwert berücksichtigt. Von einem weiter steigenden Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag wird nicht ausgegangen.) | ± 0,00 % |
| - die Lage (s. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) (vergleichbare Lage in der Bodenrichtwertzone) | ± 0,00 % |
| - 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 ² Gebäude- und Freifläche: 453 m ² (s. Grundstücksmarktbericht 2024 S. 56, Flächenanpassung an das Richtwertgrundstück für das Bodenpreisindexgebiet Landkreis allgemein) | + 5,00 % |
| - die Beschaffenheit (s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV) (ebene Gebäude- und Freifläche) | ± 0,00 % |
| Zuschläge gesamt | <u>+ 5,00 %</u> |

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes
baureifes Land in der Lage des Bewertungsobjektes
225,00 €/m² x 1,05 = 236,00 €/m², rd.: 240,00 €/m²

240,00 €/m²

**Für die wirtschaftliche Einheit ergibt sich bei einer Gesamtgröße von 453 m² und
einem Bodenwert in Höhe von rund 240,00 €/m² ein Wert von 108.720,00 €, rund
109.000,00 €.**

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

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

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|--|--|--|---|
| Deckenkonstruktion und Treppen (11 %) | | | | |
| Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; 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 |
| Fußböden (5 %) | | | | |
| ohne Belag | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion |
| Sanitäreinrichtungen (9 %) | | | | |
| einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest | 1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität | mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) |
| Heizung (9 %) | | | | |
| Einzelöfen, Schwerkraftheizung | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-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 |
| Sonstige technische Ausstattung (6 %) | | | | |
| sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank, (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system |

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

4.3.2 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das freistehende Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards für das freistehende Einfamilienhaus

| Bauteil | Wägungsanteil in % | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|-----------------------|----------------|---|-------|------|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | | 1,00 | | |
| Dach | 15,0 % | | | 1,00 | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 1,00 | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 1,00 | | |
| Deckenkonstruktion | 11,0 % | | | 1,00 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 1,00 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 1,00 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 0,50 | 4,50 | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,00 | | |
| Ingesamt | 100,0 % | | | 95,50 | 4,50 | |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für das freistehende Einfamilienhaus

| | |
|-----------------------------------|--|
| Außenwände | |
| Standardstufe 3 | ca. 30 cm Porenbetonmauerwerk mit Strukturputz |
| Dach | |
| Standardstufe 3 | Betondachsteine mit Unterspannbahn, Satteldach, Rinnen und Fallrohre aus Zink, Dämmung zwischen den Sparren mit ca. 20 cm Mineralwolle |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach) und Kunststofftüren |
| Innenwände und Türen | |
| Standardstufe 3 | massive Innenwände aus Porenbetonmauerwerk, weiß lackierte Innentüren mit Zarge |
| Deckenkonstruktion | |
| Standardstufe 3 | Massivdecke als Filigrandecke mit Trittschalldämmung und schwimmenden Estrich, viertelgewendelte und wandgelagerte Treppe aus Buchenstufen |
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | überwiegend Bodenfliesen, Laminat und Auslegware |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 3 | Gäste WC mit hängendem WC und Waschbecken, Bad im Dachgeschoss mit eingefliester Badewanne, bodengleicher Dusche, hängendem WC und Waschbecken, halbhoch bis ca. 2,0 m hoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 bis 4 | Gasbrennwertkessel mit Warmwasseraufbereiter, im Erdgeschoss und Bad im Dachgeschoss Fußbodenheizung, im Dachgeschoss überwiegen Plattenheizkörper, kein Kaminanschluss, Solarkollektoren zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung |
| Sonstige technische Einrichtungen | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße bzw. übliche Elektroanlage |

Berücksichtigung der standardbezogenen NHK 2010 für das freistehende Einfamilienhaus mit Drempe (nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden)

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 inkl. USt. und 17 % Baunebenkosten in (€/m ² BGF) | relativer Gebäudestandardanteil in (%) | relativer NHK 2010-Anteil in (€/m ² BGF) |
|--|---|--|---|
| 1 | 790,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2 | 875,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3 | 1.005,00 | 95,50 | 959,78 |
| 4 | 1.215,00 | 4,50 | 54,68 |
| 5 | 1.515,00 | 0,00 | 0,00 |
| standardbezogene NHK 2010 = 1.014,46 €/m ² BGF, rd. 1.014,00 €/m ² BGF Standard = 3,0 | | | |

(Entsprechend der Anlage 4 der ImmoWertV 21 sind keine Korrektur- und Anpassungsfaktoren zu berücksichtigen.)

4.3.3 Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

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. Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 2012 fertiggestellt, sodass sich für das Einfamilienhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 68 Jahren zum Wertermittlungsstichtag ergibt.

4.3.4 Sachwertermittlung der wirtschaftlichen Einheit (Flurstücke 32/27 und 32/30) im Gärtnerieweg 12 (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 184,0 (2010 = 100)

| Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen | m ² Bruttogrundfläche | Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) | | Herstellungskosten | Wertminderung wegen Alters | | | Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag |
|---|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------|--|---|
| | | 2010 | am Wertermittlungsstichtag | | Gesamt- nutzungsdauer | Rest- nutzungsdauer | (Wertmin- derung) Zeitwert- faktor (lineare Ab- schreibung) | |
| | | Sp. 3 x BPI | Sp. 2 x Sp. 4 | | | | | Sp. 5 x Sp. 8 |
| | | € je m ³ bzw. m ² | € | | Jahre | Jahre | | € |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Einfamilienhaus | 141,00 | 1.014,00 | 1.865,76 | 263.072,16 | 80 | 68 | 0,85 | 223.611,34 |
| | | | Summe der Herstellungswerte: | | | | | 223.611,34 |

Gebäudesachwert des Einfamilienhauses
insgesamt (einschließlich Baunebenkosten)

223.611,34 €

Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten)
(Ver- und Entsorgungsleitungen, Wegbefestigung, befestigte Zufahrt,
befestigte Terrasse, ca. 3,0 % des Herstellungswertes der baulichen
Anlage, Prozentansatz entsprechend dem Modell zur Ableitung
der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2024)

+ 6.700,00 €

Sachwert des Einfamilienhauses und der Außenanlagen
(einschließlich Baunebenkosten) 230.311,34 €

Bodenwert der zwei Grundstücke (Flurstücke 32/27 und 32/30) + 109.000,00 €

vorläufiger Sachwert 339.311,34 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x 1,03

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg, beschlossen am 25.03.2024, werden auf der Seite 48 örtliche Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für ländliche Zentralorte, den Landkreis allgemein und für die Ostseeregion ausgewiesen. Die Gemeinde Lüdersdorf ist von der Auswertung dem Landkreis allgemein zuzuordnen. Die Regressionsgleichung lautet: $k = -0,317 \ln(x) + 5,0624$

Modellbeschreibung: - NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, keine Gebäudebaujahrsklassen; ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten
- BGF; in Anlehnung nach DIN 277-1:2005-02
- BPI; Neubau von Wohngebäuden
- Alterswertminderung linear
- GND gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021
- Außenanlagen 2% bis 4%
- Kaufpreise aus dem Jahr 2023

Aus der Regressionsgleichung ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,03.

marktangepasster vorläufiger Sachwert der zwei Grundstücke 349.490,68 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Die sichtbaren kleineren Instandhaltungsrückstände (Austausch der Auslegware im Kinderzimmer, durch den Grill verschmutzte Hausfassade zur Terrassenseite, zwei Wandregale für Blumen an der Rückfassade und teilweise erneuerungsbedürftiger Holzschutzanstrich der Außenbauteile des Dachtragwerkes) werden mit einem pauschalen Abschlag von 3.000,00 € berücksichtigt.

- 3.000,00 €

marktangepasster Sachwert der zwei Grundstücke 346.490,68 €

Sachwert des bebauten Objektes rund 346.000,00 €

Aus dem ermittelten Sachwert in Höhe von 346.000,00 € ergibt sich bei einer vorhandenen Wohnfläche von ca. 100 m² ein Quadratmeterpreis von 3.460,00 €.

4.3.5 Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück (Flurstück 32/27) im Gärtnerieweg 12 (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 184,0 (2010 = 100)

| Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen | m ² Bruttogrund- fläche | Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) | | Herstellungskosten Sp. 2 x Sp. 4 | Wertminderung wegen Alters | | | Gebäudewert am Wertermittlungs- stichtag Sp. 5 x Sp. 8 € |
|---|--|--|---|---|---------------------------------------|--------------------|--|--|
| | | 2010 | am Wertermittlungsstichtag | | Gesamt- nutzungsdauer Jahre | Rest- Jahre | (Wertmin- derung) Zeitwert- faktor (lineare Ab- schreibung) | |
| | | € je m ³ bzw. m ² | Sp. 3 x BPI | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Einfamilienhaus | 141,00 | 1.014,00 | 1.865,76 | 263.072,16 | 80 | 68 | 0,85 | 223.611,34 |
| | | | Summe der Her- stellungswerte: | | | | | <u>223.611,34</u> |

Gebäudesachwert des Einfamilienhauses
insgesamt (einschließlich Baunebenkosten)

223.611,34 €

Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten)
(Ver- und Entsorgungsleitungen, Wegbefestigung und
befestigte Terrasse, ca. 2,0 % des Herstellungswertes der baulichen
Anlage, Prozentansatz entsprechend dem Modell zur Ableitung
der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2024)

+ 4.500,00 €

Sachwert des Einfamilienhauses und der Außenanlagen
(einschließlich Baunebenkosten)

228.111,34 €

Bodenwert des bebauten Grundstückes (Flurstück 32/27)
(240,00 €/m² x 333 m² = 79.920,00 €, rd.: 80.000,00 €)

+ 80.000,00 €

vorläufiger Sachwert

308.111,34 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

x 1,06

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg, beschlossen am 25.03.2024, werden auf der Seite 48 örtliche Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für ländliche Zentralorte, den Landkreis allgemein und für die Ostseeregion ausgewiesen. Die Gemeinde Lüdersdorf ist von der Auswertung dem Landkreis allgemein zuzuordnen. Die Regressionsgleichung lautet: $k = -0,317 \ln(x) + 5,0624$

Modellbeschreibung:

- NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, keine Gebäudebaujahrsklassen; ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten
- BGF; in Anlehnung nach DIN 277-1:2005-02
- BPI; Neubau von Wohngebäuden
- Alterswertminderung linear
- GND gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021
- Außenanlagen 2% bis 4%
- Kaufpreise aus dem Jahr 2023

Aus der Regressionsgleichung ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,06.

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes 326.598,02 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Die sichtbaren kleineren Instandhaltungsrückstände (Austausch der Auslegware im Kinderzimmer, durch den Grill verschmutzte Hausfassade zur Terrassenseite, zwei Wandregale für Blumen an der Rückfassade und teilweise erneuerungsbedürftiger Holzschutzanstrich der Außenbauteile des Dachtragwerkes) werden mit einem pauschalen Abschlag von 3.000,00 € berücksichtigt. - 3.000,00 €

marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstückes 323.598,02 €

Sachwert des bebauten Grundstückes rund 324.000,00 €

4.4 Allgemeines Ertragswertverfahren (gemäß § 28 ImmoWertV)

4.4.1 Erzielbare Mieten im Landkreis

Für das Gemeindegebiet bzw. für die umliegenden Gemeinden liegt kein Mietspiegel vor. In vorherigen Grundstücksmarktberichten des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der ortsüblichen Nettokaltmiete dargestellt. Bei einem Bodenwertniveau von 200,00 €/m² bis 350,00 €/m² werden nachhaltig erzielbare Mieten für Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 8,70 €/m² bis 9,50 €/m² ausgewiesen. Auf eine Differenzierung des Baujahrs der Objekte, der Ausstattung, der Größe und dem Modernisierungszustand wurde in der Auswertung nicht eingegangen. 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 April 2021 bis Juni 2024 in den Anlagen 7/1 bis 7/5 ersichtlich. In Anlehnung an die Angebotsmieten wird in der Ertragswertermittlung für das Einfamilienhaus in der Lage und mit der Beschaffenheit eine Objektmiete in Höhe von 1.000,00 € monatlich als nachhaltig erzielbar angesehen. Bei einer Wohnfläche von ca. 100 m² entspricht das einer Quadratmetermiete von 10,00 €.

4.4.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses wurde der vorliegenden Wohnflächenberechnung entnommen. Im Erdgeschoss des Einfamilienhauses steht eine Wohnfläche von ca. 55,0 m² zur Verfügung. Im Dachgeschoss ist eine Wohnfläche von ca. 45,0 m² vorhanden.

4.4.3 Liegenschaftszinssätze im Landkreis

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg werden auf der Seite 52 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in einer Spanne von 1,5 % bis 4,1 % ausgewiesen. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz wird mit 2,4 % angegeben. Der Untersuchungszeitraum bezieht sich auf das Jahr 2023 und die

Liegenschaftszinssätze wurden aus 85 Kauffällen abgeleitet. Vom Immobilienverband IVD Bundesverband Stand Januar 2024 werden Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % empfohlen (Gesamtnutzungsdauer entsprechend der Anlage 1 der ImmoWertV21 und Bewirtschaftungskosten entsprechen der Anlage 3 der ImmoWertV21). Für das Bewertungsobjekt wird in der Lage und mit den Zustandsmerkmalen des Objektes mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 % gerechnet.

4.4.4 Bewirtschaftungskosten

Die üblichen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis werden nach der Anlage 3 Nr. 1.2 ImmoWertV21 in Ansatz gebracht. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgte mit folgenden Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten 344 €/jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Instandhaltungskosten 13,50 €/m² Wohnfläche und Mietausfallwagnis 2 % bei Wohnnutzung, s. Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 51).

4.4.5 Ertragswertermittlung für die wirtschaftliche Einheit im Gärtnerieweg 12

| Miet- und Nutzeinheiten | Wohnfläche in m ² | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--|---------------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | | (€/m ²) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus inklusive Nutzung des Grundstückes | ca. 100 | 10,00 | 1.000,00 | 12.000,00 |

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten) **12.000,00 €**

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

Instandhaltungskosten: ca. 100 m² WFL x ca. 13,50 €/m² = 1.350,00 €
Verwaltungskosten: jährlich 344 € je EFH ca. 344,00 €
Mietausfallwagnis: 12.000,00 € x ca. 2,0% = 240,00 €
= 1.934,00 €
rd.: 1.930,00 €

Jährlicher Reinertrag = **10.070,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwerts, der den Erträgen zuzuordnen ist) ./. **2.725,00 €**
(2,5 % von 109.000 €); (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

| | | |
|---|---|---------------------|
| Ertrag der baulichen Anlage | = | 7.345,00 € |
| Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) p= 2,5 % Liegenschaftszinssatz n= 68 Jahre geschätzte Restnutzungsdauer | x | 32,54 |
| Ertragswert der baulichen Anlage | = | 239.006,30 € |
| Bodenwert der zwei Grundstücke | + | 109.000,00 € |
| Vorläufiger Ertragswert | = | 348.006,30 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Sachwertverfahren Seite 18) | - | 3.000,00 € |
| Ertragswert des Objektes | = | 345.006,30 € |
| Ertragswert des Objektes rund | | 345.000,00 € |

4.5 Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg wurden 15 Kauffälle für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke, welche überwiegend im westlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg getätigt worden sind, übermittelt. Diese 15 Kauffälle werden informativ dargestellt. (s. Anlagen 8/1-8/3). Bei diesen 15 Kauffällen handelt es sich um Weiterverkäufe, welche im Zeitraum von Januar 2022 bis August 2024 getätigt worden sind. Für den Zeitraum liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine vergleichbaren Kauffälle aus dem Ortsteil Herrnburg vor.

| Reg.-Nr. Ort | Kaufpreis in € teilweise mit Inventar | Wohnflächenpreis inklusive Boden- wert in €/m ² ohne Inventar | Wohnfläche in m ² | Grundstücks- fläche in m ² | Baujahr |
|-------------------------|--|---|---------------------------------|---|---------|
| 0035/2022 Selmsdorf | 445.000 | 4.223,81 | 105 | 868 | 2000 |
| 0052/2022 Dönkendorf | 450.000 | 4.702,69 | 90 | 1.850 | 2002 |
| 0472/2022 Selmsdorf | 489.000 | 3.276,19 | 147 | 521 | 2006 |
| 0875/2022 Carlow | 369.500 | 3.459,62 | 106 | 1.063 | 2001 |

| | | | | | |
|--------------------------|----------------|-----------------|------------|--------------|-------------|
| 1527/2022 Roggenstorf | 350.000 | 3.400,00 | 100 | 1.000 | 2013 |
| 1603/2022 Upahl | 385.000 | 3.007,81 | 128 | 516 | 2002 |
| 0934/2023 Rieps | 449.900 | 3.495,26 | 124 | 3.652 | 2013 |
| 3117/2023 Johannstorf | 480.000 | 4.214,41 | 110 | 2.876 | 2003 |
| 3363/2023 Lütgenhof | 363.000 | 2.937,50 | 120 | 563 | 2005 |
| 0280/2024 Gägelow | 335.000 | 3.160,38 | 106 | 608 | 2002 |
| 0339/2024 Wahrsow | 465.000 | 3.100,00 | 150 | 611 | 2006 |
| 0365/2024 Selmsdorf | 295.000 | 3.933,33 | 75 | 791 | 2000 |
| 0589/2024 Schlagsdorf | 380.000 | 3.040,00 | 125 | 695 | 2018 |
| 3237/2024 Arpshagen | 399.000 | 3.395,70 | 115 | 1.988 | 2004 |
| 3344/2024 Klütz | 470.000 | 3.898,61 | 117 | 935 | 2016 |
| Mittelwerte | 408.360 | 3.550,00 | 115 | 1.236 | 2006 |

Die Wohnflächenpreise inklusive Bodenwert und ohne Inventar liegen für die 15 ausgewerteten Vergleichskauffälle in einer Spanne von 2.940,00 €/m² bis 4.700,00 €/m² und die Wohnflächen bewegen sich in einer Breite von 75 m² - 150 m². Aus den 15 ausgewerteten Kaufällen für Einfamilienhausgrundstücke ergibt sich ein durchschnittliches Baujahr von 2006, ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis inklusive Bodenwert von 3.550 €/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 115 m². Die Einfamilienhäuser wurden im Zeitraum von 2000 bis 2018 errichtet. Diese vorliegenden Kaufälle geben eine Übersicht über das Marktgeschehen für Einfamilienhausgrundstücke im Umkreis vom Bewertungsobjekt und eignen sich aufgrund der abweichenden wertbeeinflussenden Eigenschaften (Wohnfläche, Baualter, Ausstattung, Modernisierungszustand, Baumängel und Bauschäden usw.) nicht für die Anwendung des Vergleichsverfahrens bzw. zur Wertfindung des zu bewertenden Objektes. Die Angaben der Wohnflächen und des Ausstattungszustandes erfolgten von den Käufern der Objekte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mittels Fragebogen.

5. Verkehrswert

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

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte für die wirtschaftliche Einheit im Gärtnerieweg 12, Grundstücke unter der laufenden Nr. 1 und Nr. 2 im Bestandsverzeichnis (Flurstücke 32/27 und 32/30)

Sachwert: 346.000,00 €

Ertragswert: 345.000,00 €

Mitzuversteigerndes Zubehör: 2.000,00 €

Begründung des Verkehrswerts

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein individuell gestaltetes Einfamilienhaus handelt, wird der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke steht vorwiegend die Eigennutzung im Vordergrund und nicht die Erzielung von Erträgen. Das Ertragswertverfahren wurde stützend angewandt. Die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorliegenden Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung für Einfamilienhausgrundstücke im westlichen Teil des Landkreises wurden informativ dargestellt und ausgewertet.

Verkehrswert: **346.000,00 €**
(in Worten: dreihundertsechszwanzigtausend Euro)

Ausweisung der ermittelten Werte für die einzelnen Grundstücke

Verkehrswert für das bebaute Grundstück unter der laufenden Nr. 1 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 32/27)

Verkehrswert: **324.000,00 €**
(in Worten: dreihundertvierundzwanzigtausend Euro)

Verkehrswert für das unbebaute Grundstück unter der laufenden Nr. 2 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 32/30)

Verkehrswert: **22.000,00 €**
(in Worten: zweiundzwanzigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag, dem 05.11.2024

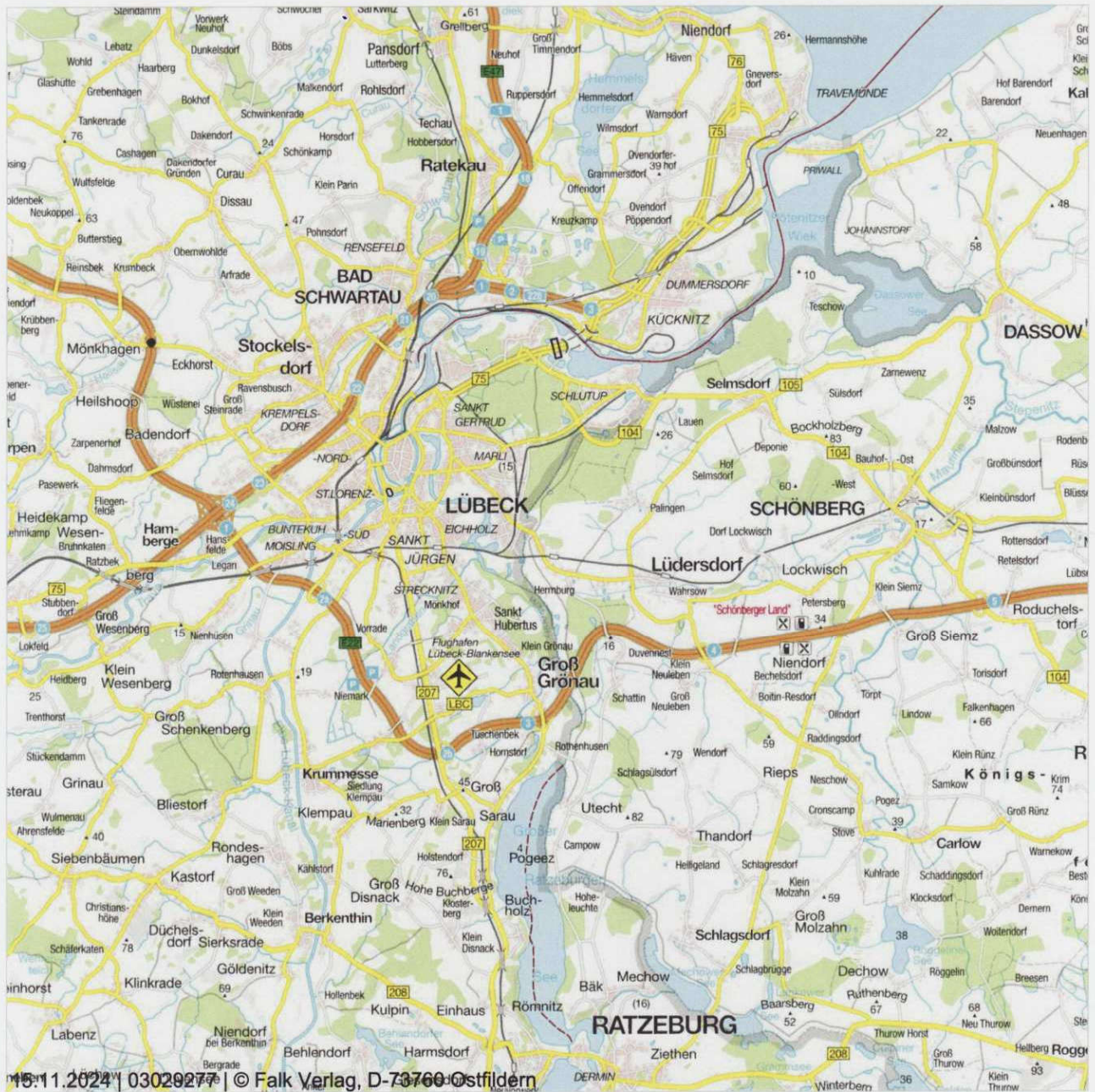
Wismar, den 22.11.2024



Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 24 Seiten und 12 Anlagen und wurde zum Zweck der Zwangsversteigerung des Objektes erstellt. Das Gutachten wurde in vierfacher 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 Herrnburg, Gärtnerieweg 12



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.)

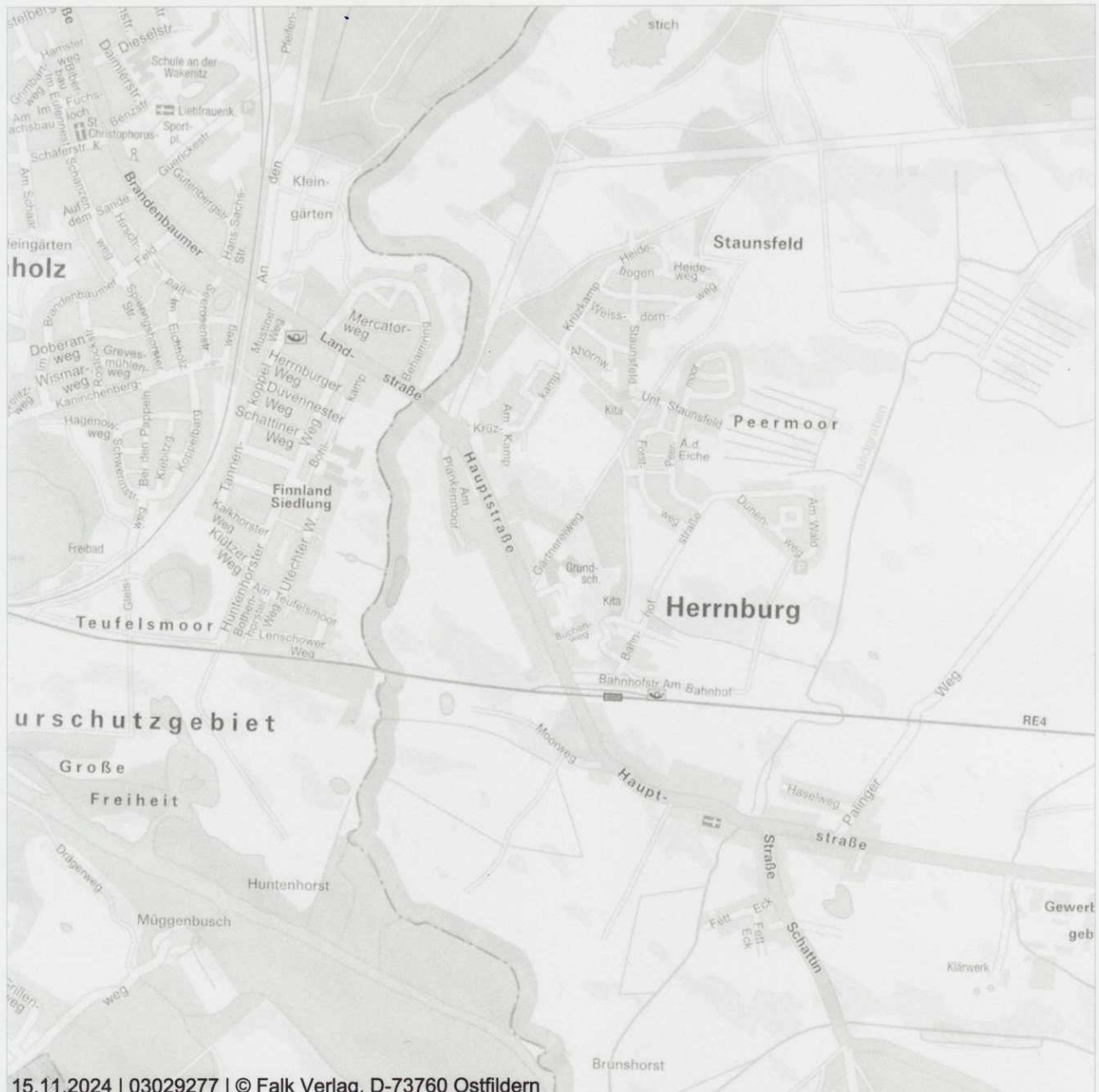
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf 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: 2024

Regionalkarte (s/w) MairDumont

23923 Herrnburg, Gärtnerieweg 12



15.11.2024 | 03029277 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (Im Paplerdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

23923 Herrnburg, Gärtnerieweg 12



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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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



Erstellt am 18.09.2024

Gemarkung: Herrnburg (13 0219)
Flur: 1
Flurstück: 32/27, 32/30

Gemeinde: Lüdersdorf (13 0 74 049)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Gärtnerreiweg 12



MV474d
0 10 20 30 Meter
Maßstab 1:1000

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



Bild 1 und Bild 2: Blick vom Gärtnerieweg auf das Einfamilienhaus





Bild 3: Südwestansicht



Bild 4: Südwestansicht



Bild 5: Blick auf die Zufahrt des Objektes



Bild 6: Rückfront des Einfamilienhauses



Bild 7: Terrasse zur Nordwestseite



Bild 8: Zufahrt und PKW-Stellplätze

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 9 und Bild 10: Sicht in die Diele des Einfamilienhauses

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 11: Wohnbereich

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 12: Ess- und Küchenbereich

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 13: Blick auf die Einbauküche

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 14: Heizungsanlage im Hauswirtschaftsraum

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 15 und Bild 16: Gäste-WC im Erdgeschoss

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 17: Treppe zum Dachgeschoss

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 18: Flur im Dachgeschoss

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 19 und Bild 20: Bad im Dachgeschoss

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 21 und Bild 22: Bad im Dachgeschoss

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 23: Sicht in ein Kinderzimmer

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 24: Spitzboden

Rechtsgrundlagen

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

Literatur

- Grundstücksmarktberichte des Landkreises Nordwestmecklenburg
- Kleiber
ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen Band 1 bis Band 4
Stand August 2024 (inkl. 150. Ergänzungslieferung)
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar Band 5 bis Band 16
Stand August 2024 (inkl. 76. 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

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

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

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

Unsere Sprechzeiten

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

Unser Zeichen 42846-24-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 17.09.2024

Aktenzeichen **42846-24-27**
Grundstück **Lüdersdorf, Herrnburg, Gärtnerieweg 12**
Gemarkung Herrnburg Herrnburg
Flur 1 1
Flurstück 32/27 32/30
Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Wiegand,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


gez. Fiedler

Amtsgericht
Grundbuch von

Wismar
Lüdersdorf

Blatt 30012

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 | |
| | | a/b/c | d | m ² |
| 1 | 2 | 3 | | 4 |
| 1 | - | Herrnburg Flur 1 Flurstück 32/27 | Gebäude- und Freifläche Gärtnerieweg 12 | 333 |
| 2 | - | Herrnburg Flur 1 Flurstück 32/30 | Gebäude- und Freifläche Gärtnerieweg 12 | 120 |

| Erdgeschoss | | Wohnfläche [m²] | | 54,8000 | | | | | |
|--------------------|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------|------------------|---|------------------------------|----------------|--|
| Diele | L * B [m] | Faktor Grundfl. | Netto-Grundfl. [m ²] | Faktor Wohnfl. | Wfl.-Anteil Raum | anteilige Wfl. [m ²] | Wohnfläche [m ²] | | |
| F1 | 4,365*2,400 | 1,00 x 1,00 | 10,4800 | 1,00 | 1,00 | 10,4800 | 10,48 | | |
| T1 | Abzug Treppe | 0,100*0,900 | 0,00 x 1,00 | 1,00 | 1,00 | -0,0900 | -0,09 | | |
| | Abzug Treppe | 0,900*1,807 | 0,00 x 1,00 | 1,00 | 1,00 | -1,6300 | -1,63 | | |
| T3 | Abzug Treppe | 0,900*0,055 | -0,50 x 1,00 | 1,00 | 1,00 | -0,0200 | -0,02 | | |
| | | | 10,4600 | | | 8,7400 | | | |
| | | | | | | 1,50cm Putzabzug [m²] | -0,2000 | 8,5400 | |
| HWR | L * B [m] | Faktor Grundfl. | Netto-Grundfl. [m ²] | Faktor Wohnfl. | Wfl.-Anteil Raum | anteilige Wfl. [m ²] | Wohnfläche [m ²] | | |
| F1 | 2,675*2,400 | 1,00 x 1,00 | 6,4200 | 1,00 | 1,00 | 6,4200 | 6,42 | | |
| | | | 6,4200 | | | 6,4200 | | | |
| | | | | | | 1,50cm Putzabzug [m²] | -0,1500 | 6,2700 | |
| Küche | L * B [m] | Faktor Grundfl. | Netto-Grundfl. [m ²] | Faktor Wohnfl. | Wfl.-Anteil Raum | anteilige Wfl. [m ²] | Wohnfläche [m ²] | | |
| F1 | 3,460*2,450 | 1,00 x 1,00 | 8,4800 | 1,00 | 1,00 | 8,4800 | 8,48 | | |
| | | | 8,4800 | | | 8,4800 | | | |
| | | | | | | 1,50cm Putzabzug [m²] | -0,1300 | 8,3500 | |
| Schlafen | L * B [m] | Faktor Grundfl. | Netto-Grundfl. [m ²] | Faktor Wohnfl. | Wfl.-Anteil Raum | anteilige Wfl. [m ²] | Wohnfläche [m ²] | | |
| F1 | 3,615*2,675 | 1,00 x 1,00 | 9,6700 | 1,00 | 1,00 | 9,6700 | 9,67 | | |
| | | | 9,6700 | | | 9,6700 | | | |
| | | | | | | 1,50cm Putzabzug [m²] | -0,1900 | 9,4800 | |
| WC | L * B [m] | Faktor Grundfl. | Netto-Grundfl. [m ²] | Faktor Wohnfl. | Wfl.-Anteil Raum | anteilige Wfl. [m ²] | Wohnfläche [m ²] | | |
| F1 | 2,675*1,100 | 1,00 x 1,00 | 2,9400 | 1,00 | 1,00 | 2,9400 | 2,94 | | |
| | | | 2,9400 | | | 2,9400 | | | |
| | | | | | | 1,50cm Putzabzug [m²] | -0,1100 | 2,8300 | |
| Wohnen | L * B [m] | Faktor Grundfl. | Netto-Grundfl. [m ²] | Faktor Wohnfl. | Wfl.-Anteil Raum | anteilige Wfl. [m ²] | Wohnfläche [m ²] | | |
| F1 | 3,460*5,650 | 1,00 x 1,00 | 19,5500 | 1,00 | 1,00 | 19,5500 | 19,55 | | |
| | | | 19,5500 | | | 19,5500 | | | |
| | | | | | | 1,50cm Putzabzug [m²] | -0,2200 | 19,3300 | |

| Dachgeschoss | | Wohnfläche [m ²] | | 45,3400 | | | | |
|---|--------------|------------------------------|----------------------------------|----------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|-------|
| Bad | L * B [m] | Faktor Grundfl. | Netto-Grundfl. [m ²] | Faktor Wohnfl. | Wfl.-Anteil Raum | anteilige Wfl. [m ²] | Wohnfläche [m ²] | |
| F1 | 0,163*2,735 | 1,00 x 1,00 | 0,4500 | 0,00 | 1,00 | 0,0000 | 0,00 | |
| F2 | 1,000*2,735 | 1,00 x 1,00 | 2,7400 | 0,50 | 1,00 | 1,3700 | 1,37 | |
| F3 | 2,512*2,735 | 1,00 x 1,00 | 6,8700 | 1,00 | 1,00 | 6,8700 | 6,87 | |
| | | | 10,0600 | | | 8,2400 | | |
| 1,50cm Putzabzug [m²] | | | | | | -0,1900 | 8,0500 | |
| Flur | L * B [m] | Faktor Grundfl. | Netto-Grundfl. [m ²] | Faktor Wohnfl. | Wfl.-Anteil Raum | anteilige Wfl. [m ²] | Wohnfläche [m ²] | |
| F1 | 4,425*2,400 | 1,00 x 1,00 | 10,6200 | 1,00 | 1,00 | 10,6200 | 10,62 | |
| T1 | Abzug Treppe | 0,900*2,500 | -1,00 x 1,00 | -2,2500 | 1,00 | 1,00 | -2,2500 | -2,25 |
| T2 | Abzug Treppe | 0,900*1,000 | -1,00 x 1,00 | -0,9000 | 1,00 | 1,00 | -0,9000 | -0,90 |
| | | | 7,4700 | | | 7,4700 | | |
| 1,50cm Putzabzug [m²] | | | | | | -0,1400 | 7,3300 | |
| Kind 1 | L * B [m] | Faktor Grundfl. | Netto-Grundfl. [m ²] | Faktor Wohnfl. | Wfl.-Anteil Raum | anteilige Wfl. [m ²] | Wohnfläche [m ²] | |
| F1 | 0,163*2,735 | 1,00 x 1,00 | 0,4500 | 0,00 | 1,00 | 0,0000 | 0,00 | |
| F2 | 1,000*2,735 | 1,00 x 1,00 | 2,7400 | 0,50 | 1,00 | 1,3700 | 1,37 | |
| F3 | 2,512*2,735 | 1,00 x 1,00 | 6,8700 | 1,00 | 1,00 | 6,8700 | 6,87 | |
| | | | 10,0600 | | | 8,2400 | | |
| 1,50cm Putzabzug [m²] | | | | | | -0,1900 | 8,0500 | |
| Kind 2 | L * B [m] | Faktor Grundfl. | Netto-Grundfl. [m ²] | Faktor Wohnfl. | Wfl.-Anteil Raum | anteilige Wfl. [m ²] | Wohnfläche [m ²] | |
| F1 | 0,163*3,990 | 1,00 x 1,00 | 0,6500 | 0,00 | 1,00 | 0,0000 | 0,00 | |
| F2 | 1,000*3,990 | 1,00 x 1,00 | 3,9900 | 0,50 | 1,00 | 2,0000 | 2,00 | |
| F3 | 2,297*3,990 | 1,00 x 1,00 | 9,1700 | 1,00 | 1,00 | 9,1700 | 9,17 | |
| | | | 13,8100 | | | 11,1700 | | |
| 1,50cm Putzabzug [m²] | | | | | | -0,2200 | 10,9500 | |
| Kind 3 | L * B [m] | Faktor Grundfl. | Netto-Grundfl. [m ²] | Faktor Wohnfl. | Wfl.-Anteil Raum | anteilige Wfl. [m ²] | Wohnfläche [m ²] | |
| F1 | 0,163*3,995 | 1,00 x 1,00 | 0,6500 | 0,00 | 1,00 | 0,0000 | 0,00 | |
| F2 | 1,000*3,995 | 1,00 x 1,00 | 4,0000 | 0,50 | 1,00 | 2,0000 | 2,00 | |
| F3 | 2,297*3,995 | 1,00 x 1,00 | 9,1800 | 1,00 | 1,00 | 9,1800 | 9,18 | |
| | | | 13,8300 | | | 11,1800 | | |
| 1,50cm Putzabzug [m²] | | | | | | -0,2200 | 10,9600 | |

Zusammenfassung

| Erdgeschoss | Nettogrundfläche [m ²] | Wohnfläche [m ²] |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Diele | 10,46 | 8,54 |
| HWR | 6,42 | 6,27 |
| Küche | 8,48 | 8,35 |
| Schlafen | 9,67 | 9,48 |
| WC | 2,94 | 2,83 |
| Wohnen | 19,55 | 19,33 |
| Summe Erdgeschoss: | 57,52 | 54,80 |

| Zusammenfassung | | |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Dachgeschoss | Nettogrundfläche [m ²] | Wohnfläche [m ²] |
| Bad | 10,06 | 8,05 |
| Flur | 7,47 | 7,33 |
| Kind 1 | 10,06 | 8,05 |
| Kind 2 | 13,81 | 10,95 |
| Kind 3 | 13,83 | 10,96 |
| Summe Dachgeschoss: | 55,23 | 45,34 |
| | Nettogrundfläche [m ²] | Wohnfläche [m ²] |
| Gesamt-Summe: | 112,75 | 100,14 |

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

23923 Herrnburg, Gärtnerieweg 12

**Auswertungszeitraum: April 2021 bis Juni 2024****Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 23923 / Kreis Nordwestmecklenburg****Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

| Allgemeine Information | | |
|---|------------------|---------------------------|
| | PLZ-Bezirk 23923 | Kreis Nordwestmecklenburg |
| Anzahl alle Angebote (auch unvollständige) | 151 | 2.945 |
| Anzahl vollständige Angebote* | 151 | 2.941 |
| Anzahl Gesuche** | 52.980 | 80.147 |
| Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) | 17 | 21 |
| Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100) | 81 | 100 |
| Anzahl der Exposé-Ansichten | 62.293 | 1.145.712 |
| Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot | 413 | 389 |
| Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag | 24 | 19 |
| Nachfrageindex (Bund= 100) | 93 | 69 |
| Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100) | 111 | 85 |

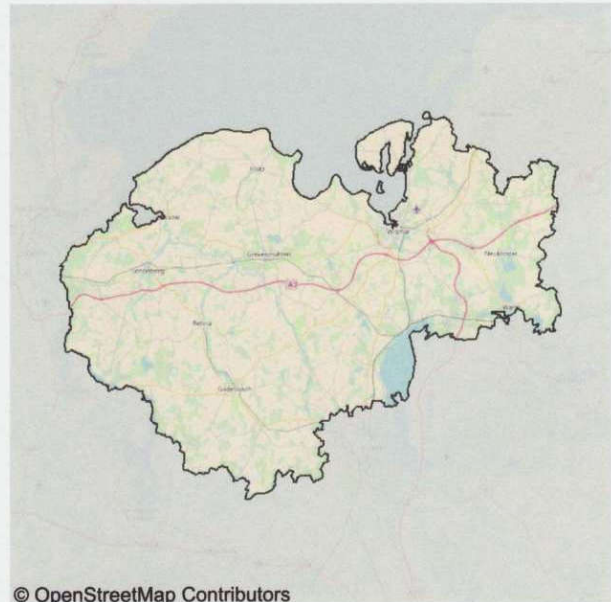
*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**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 Herrnburg, Gärtnerieweg 12



| Mietpreise: PLZ-Bezirk 23923 | | | | |
|------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Größe | Angebote | | | Gesuche |
| | Anzahl Angebote | Kaltmiete/ m ² | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Mietangebote | 151 | 8,32 € | 6,23 € - 12,14 € | 52.980 |
| Wohnungen | 130 (86,1%) | 7,98 € | 6,23 € - 10,59 € | 38.401 (72,5%) |
| <=30 m ² | 5 (3,3%) | 7,56 € | 6,23 € - 9,67 € | 23.914 (45,1%) |
| >30 - 60 m ² | 50 (33,1%) | 7,97 € | 6,33 € - 10,66 € | 29.794 (56,2%) |
| >60 - 90 m ² | 66 (43,7%) | 8,04 € | 6,22 € - 10,59 € | 29.723 (56,1%) |
| >90 - 120 m ² | 7 (4,6%) | 7,87 € | 6,99 € - 8,49 € | 24.724 (46,7%) |
| >120 - 160 m ² | 2 (1,3%) | 7,72 € | 7,05 € - 8,38 € | 23.579 (44,5%) |
| >160 m ² | - | - | - | 23.427 (44,2%) |
| Häuser | 21 (13,9%) | 10,44 € | 7,00 € - 17,12 € | 14.579 (27,5%) |
| <=90 m ² | 3 (2%) | 14,31 € | 11,63 € - 17,44 € | 12.302 (23,2%) |
| >90 - 120 m ² | 8 (5,3%) | 10,89 € | 6,50 € - 17,12 € | 12.197 (23%) |
| >120 - 160 m ² | 6 (4%) | 9,95 € | 7,31 € - 12,87 € | 11.249 (21,2%) |
| >160 m ² | 4 (2,6%) | 7,39 € | 7,00 € - 7,69 € | 10.749 (20,3%) |

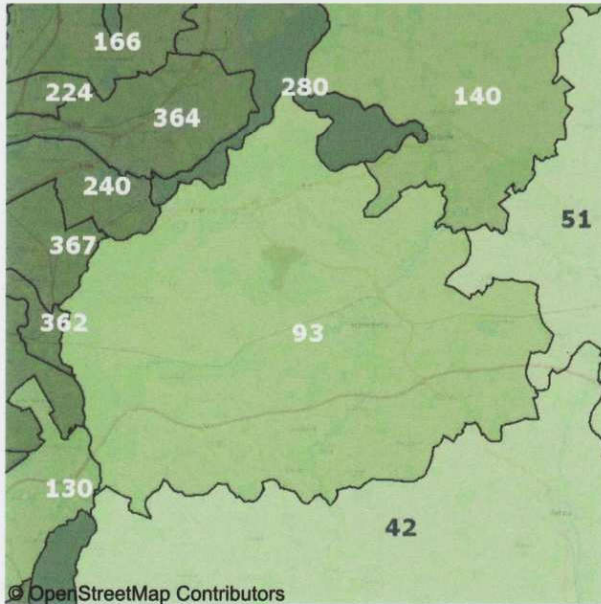
| Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 23923 | | | | | |
|---|---|---------|---------|---------|---------|
| Größe | 90% - Streuungsintervall und Perzentile | | | | |
| | von | 25% | 50% | 75% | bis |
| Alle Mietangebote | 6,23 € | 7,05 € | 7,83 € | 8,79 € | 12,14 € |
| Wohnungen | 6,23 € | 7,05 € | 7,64 € | 8,50 € | 10,59 € |
| <=30 m ² | 6,23 € | 6,94 € | 7,48 € | 7,48 € | 9,67 € |
| >30 - 60 m ² | 6,33 € | 7,01 € | 7,77 € | 8,48 € | 10,66 € |
| >60 - 90 m ² | 6,22 € | 7,05 € | 7,60 € | 8,76 € | 10,59 € |
| >90 - 120 m ² | 6,99 € | 7,52 € | 8,13 € | 8,23 € | 8,49 € |
| >120 - 160 m ² | 7,05 € | 7,38 € | 7,71 € | 8,05 € | 8,38 € |
| >160 m ² | - | - | - | - | - |
| Häuser | 7,00 € | 8,08 € | 10,00 € | 11,50 € | 17,12 € |
| <=90 m ² | 11,63 € | 12,74 € | 13,85 € | 15,64 € | 17,44 € |
| >90 - 120 m ² | 6,50 € | 9,29 € | 10,41 € | 11,58 € | 17,12 € |
| >120 - 160 m ² | 7,31 € | 8,59 € | 9,86 € | 11,21 € | 12,87 € |
| >160 m ² | 7,00 € | 7,26 € | 7,42 € | 7,55 € | 7,69 € |

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

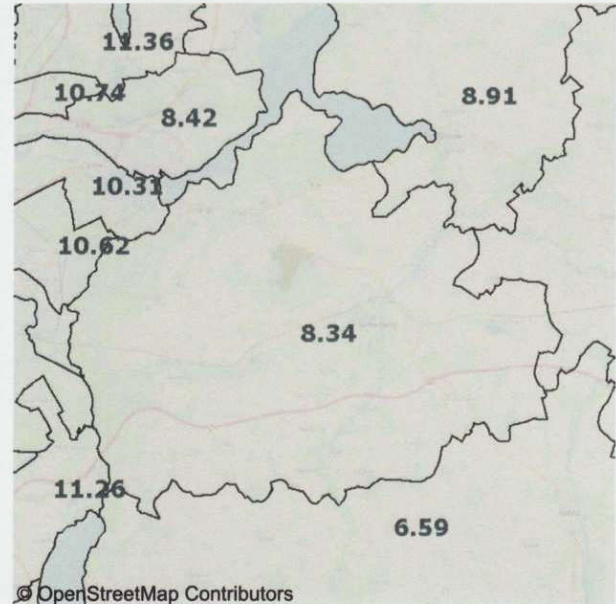
23923 Herrnburg, Gärtnerieweg 12



Marktübersicht PLZ-Bezirk 23923



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 93



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 8.34

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



IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

23923 Herrnburg, Gärtnerieweg 12



| Mietpreise: Kreis Nordwestmecklenburg | | | | |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|
| Größe | Angebote | | | Gesuche |
| | Anzahl Angebote | Kaltmiete je m ² | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Mietangebote | 2.941 | 7,81 € | 5,48 € - 11,60 € | 80.147 |
| Wohnungen | 2.659 (90,4%) | 7,57 € | 5,46 € - 10,98 € | 59.721 (74,5%) |
| <= 30 m ² | 167 (5,7%) | 7,98 € | 5,50 € - 12,86 € | 38.059 (47,5%) |
| >30 - 60 m ² | 1.286 (43,7%) | 7,26 € | 5,47 € - 10,27 € | 46.702 (58,3%) |
| >60 - 90 m ² | 936 (31,8%) | 7,70 € | 5,43 € - 11,03 € | 47.066 (58,7%) |
| >90 - 120 m ² | 200 (6,8%) | 8,34 € | 5,77 € - 12,50 € | 39.337 (49,1%) |
| >120 - 160 m ² | 59 (2%) | 8,27 € | 5,92 € - 12,50 € | 37.593 (46,9%) |
| >160 m ² | 11 (0,4%) | 7,86 € | 3,93 € - 11,67 € | 37.358 (46,6%) |
| Häuser | 282 (9,6%) | 10,09 € | 6,82 € - 13,89 € | 20.426 (25,5%) |
| <= 90 m ² | 26 (0,9%) | 11,48 € | 7,56 € - 18,75 € | 17.555 (21,9%) |
| >90 - 120 m ² | 126 (4,3%) | 10,16 € | 6,88 € - 13,64 € | 17.349 (21,6%) |
| >120 - 160 m ² | 102 (3,5%) | 10,02 € | 6,92 € - 12,98 € | 16.138 (20,1%) |
| >160 m ² | 28 (0,9%) | 8,80 € | 6,03 € - 12,34 € | 15.505 (19,4%) |

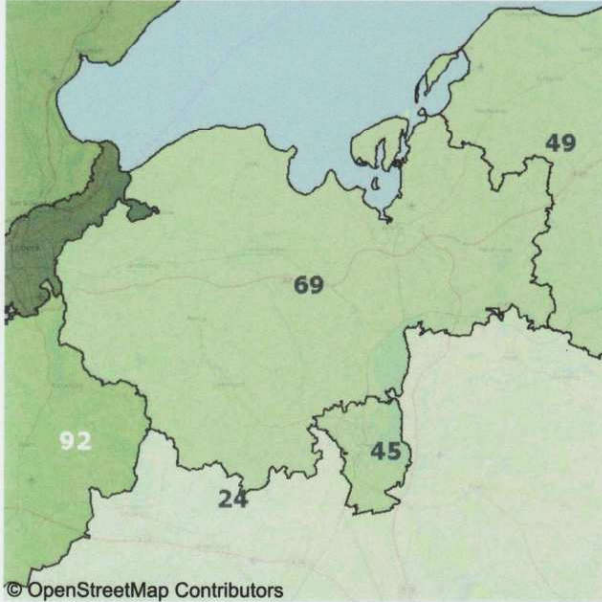
| Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Nordwestmecklenburg | | | | | |
|--|---|--------|---------|---------|---------|
| Größe | 90% - Streuungsintervall und Perzentile | | | | |
| | von | 25% | 50% | 75% | bis |
| Alle Mietangebote | 5,48 € | 6,36 € | 7,50 € | 8,67 € | 11,60 € |
| Wohnungen | 5,46 € | 6,23 € | 7,22 € | 8,41 € | 10,98 € |
| <= 30 m ² | 5,50 € | 6,07 € | 7,31 € | 9,00 € | 12,86 € |
| >30 - 60 m ² | 5,47 € | 6,04 € | 7,00 € | 8,00 € | 10,27 € |
| >60 - 90 m ² | 5,43 € | 6,34 € | 7,37 € | 8,55 € | 11,03 € |
| >90 - 120 m ² | 5,77 € | 7,10 € | 8,00 € | 9,26 € | 12,50 € |
| >120 - 160 m ² | 5,92 € | 7,31 € | 8,22 € | 9,00 € | 12,50 € |
| >160 m ² | 3,93 € | 5,72 € | 8,61 € | 9,80 € | 11,67 € |
| Häuser | 6,82 € | 8,50 € | 9,91 € | 11,19 € | 13,89 € |
| <= 90 m ² | 7,56 € | 9,85 € | 10,45 € | 12,48 € | 18,75 € |
| >90 - 120 m ² | 6,88 € | 8,48 € | 9,96 € | 11,50 € | 13,64 € |
| >120 - 160 m ² | 6,92 € | 8,89 € | 9,86 € | 11,16 € | 12,98 € |
| >160 m ² | 6,03 € | 7,35 € | 9,46 € | 9,96 € | 12,34 € |

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

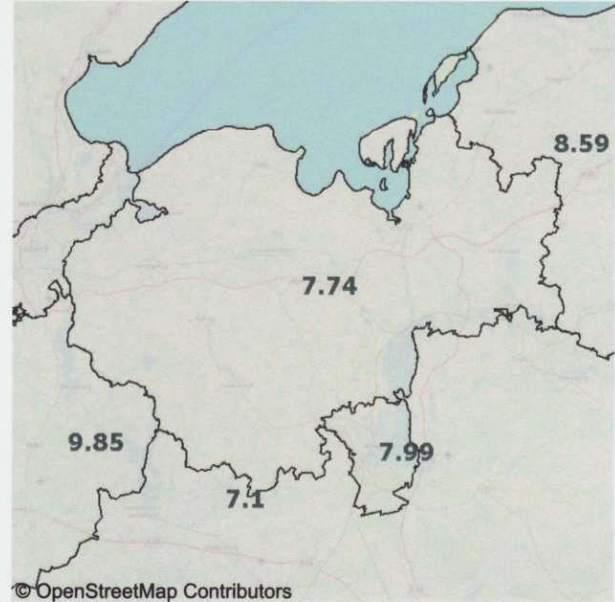
23923 Herrnburg, Gärtnerieweg 12



Marktübersicht Kreis Nordwestmecklenburg

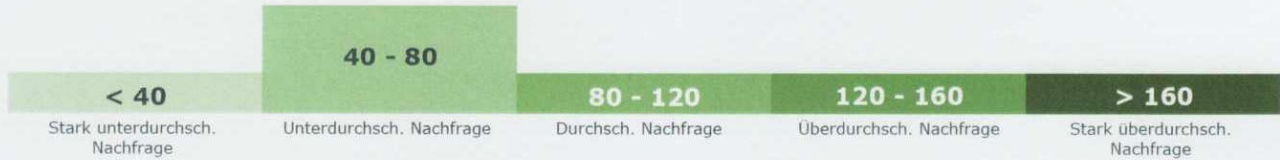


Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 69



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 7.74

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



Datenquelle

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Juni 2024

**Auszug aus der Kaufpreissammlung
bebaute Grundstücke**

| Selektionskriterien | | Erläuterungen: | |
|---------------------|-------------------------|----------------|---|
| Ort / Gemeinde | BRI | [1] | laufende Nummer der Kaufpreissammlung |
| PLZ | BGF | [2] | Ort/Gemeinde |
| Strafach | Baujahr | [3] | Gemarkung |
| Gemarkung | (Fikt.) Baujahr | [4] | Gemarkung |
| Nutzungsgruppe | Bauweise / Typ | [5] | absoluter Kaufpreis (gem. Vertrag) [€] |
| Gebäudeart | Besondere Einrichtungen | [6] | Fälligkeit des Kaufpreises (Monat / Jahr) |
| Nutzungsfläche | Gebäudebezeichnung | [7] | Wohnfläche / Nutzfläche [m²] |
| Wohnfläche | Besondere Anlagen | [8] | vom Gutachterausschuss nicht original ermittelt |
| Nutzfläche | Vertragsdatum | [9] | BRI (mit BGF) [m²], WF (mit BGF) [m²] |
| | | [10] | vom Gutachterausschuss nicht original ermittelt |
| | | [11] | Preis pro m² Wohnfläche / Nutzfläche [€/m²] |
| | | [12] | Gebäudebezeichnung |
| | | [13] | Baujahr ggf. fiktiv |

| Reg.-Nr. | Ort / Gemeinde Straße | Gemarkung | Kaufpreis Fälligkeit | WF/NF | BRI BGF WF | Preis pro m² [€/m²] | Gebäudebezeichnung | Bau- jahr (Fikt.) | ASS | Grund- stücks- fläche [m²] | Anz. Garage/ Carport | Monatl. Miete pro m² absolut | Besond. Einricht. | Bes. Berei- ni- gungswert [€] |
|-----------|------------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------------|------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------|--|
| [1] | [2] | [3] | [4] | [5] | [6] | [7] | [8] | [9] | [10] | [11] | [12] | [13] | [14] | [15] |
| 0035/2022 | Selmsdorf Dorf Selmsdorf | Selmsdorf Dorf | 445.000 1/22 | WF(ges.)= 105 WF=105 | -- m² 137 m² -- m² | 4.223 81 | Einfamilienhaus | 2000 (2000) | 2,2 | 868 | 2 | -- | keine | (1) 1500 |
| 0052/2022 | Kalkhorst Donkendorf, ... | Donkendorf | 450.000 1/22 | WF(ges.)= 90 WF=90 | -- m² 100 m² -- m² | 4.702 69 | Einfamilienhaus | 2002 (2002) | 3,9 | 1.850 | 2 | -- | keine | (2) 20000 |
| 0472/2022 | Selmsdorf Selmsdorf Dorf | Selmsdorf Dorf | 489.000 3/22 | WF(ges.)= 147 WF=147 | -- m² 188 m² -- m² | 3.276 19 | Einfamilienhaus | 2006 (2006) | 4,2 | 521 | 2 | -- | keine | (3) 7400 |
| 0875/2022 | Carlow | Carlow | 369.500 5/22 | WF(ges.)= 106 WF=106 | -- m² 134 m² -- m² | 3.459 52 | Einfamilienhaus | 2001 (2001) | 3,8 | 1.063 | 2 | -- | keine | (4) -- |
| 1527/2022 | Roggenstorf | Grevenstein | 350.000 10/22 | WF(ges.)= 100 WF=100 | -- m² 100 m² -- m² | 3.400 90 | Einfamilienhaus | 2013 (2013) | 3,3 | 1.000 | 2 | -- | keine | (5) 10000 |

Gutachterausschuss für Grundstückerwerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

| Reg.-Nr | Ort / Gemeinde, Straße | Gemarkung | Kaufpreis Fälligkeit | WF,NF | BRI BGF WF | Preis pro m ² [€/m ²] | Gebäudebezeichnung | Bau- jahr (Fikt.) | ASS | Grund- fläche [m ²] | Anz Garage/ Carport | Monat/ Miete pro m ² / absolut | Besond. Einricht. | Bes. Berei- nungs- wert [€] |
|-----------|--|------------------------------|-------------------------|----------------------------|--|---|--------------------|-------------------------|------|---------------------------------------|---------------------------|--|----------------------|--------------------------------------|
| [1] | [2] | [3] | [4] | [5] | [6] | [7] | [8] | [9] | [10] | [11] | [12] | [13] | [14] | [15] |
| 1603/2022 | Upahl | Upahl | 385 000 10/22 | WF(ges.)= 128 WF=128 | -- m ² 170 m ² -- m ² | 3.007 .81 | Einfamilienhaus | 2002 (2002) | 3,6 | 516 | 2 | -- | keine | (5) |
| 0934/2023 | Rieps | Rieps | 449 900 11/23 | WF(ges.)= 124 WF=124 | -- m ² 180 m ² -- m ² | 3.495 26 | Einfamilienhaus | 2013 (2013) | 3,8 | 3.652 | 2 | -- | keine | (7) |
| 3117/2023 | Dassow Stadt Johannst- orf/Benckendorf | Johannst- orf/Benckendorf | 480 000 3/23 | WF(ges.)= 110 WF=110 | -- m ² 170 m ² -- m ² | 4.214 .41 | Einfamilienhaus | 2003 (2003) | 4,4 | 2.876 | 2 | -- | keine | (8) |
| 3363/2023 | Dassow, Stadt Lutgenhof | Lutgenhof | 363 000 10/23 | WF(ges.)= 120 WF=120 | -- m ² 150 m ² -- m ² | 2.937 .50 | Einfamilienhaus | 2005 (2005) | 3,5 | 563 | 2 | -- | keine | (9) |
| 0280/2024 | Gägelow | Gägelow | 335 000 4/24 | WF(ges.)= 106 WF=106 | -- m ² 123 m ² -- m ² | 3.160 .38 | Einfamilienhaus | 2002 (2002) | 3,1 | 608 | 2 | -- | keine | (10) |
| 0339/2024 | Ludersdorf Wahrsow | Wahrsow | 465 000 5/24 | WF(ges.)= 150 WF=150 | -- m ² 248 m ² -- m ² | 3.100 .00 | Einfamilienhaus | 2006 (2006) | 3,5 | 611 | 2 | -- | keine | (11) |
| 0365/2024 | Selmsdorf | Selmsdorf Dorf | 295 000 4/24 | WF(ges.)= 75 WF=75 | m ² 89 m ² -- m ² | 3.933 33 | Einfamilienhaus | 2000 (2000) | 3,0 | 79 | 2 | -- | keine | keine |
| 0589/2024 | Schlagsdorf Schlagsdorf Dorf | Schlagsdorf Dorf | 380 000 7/24 | WF(ges.)= 125 WF=125 | m ² 132 m ² -- m ² | 3.040 .00 | Einfamilienhaus | 2018 (2018) | 3,8 | 695 | 2 | -- | keine | (12) |
| 3237/2024 | Klütz, Stadt Arpshagen | Arpshagen | 399 000 6/24 | WF(ges.)= 115 WF=115 | -- m ² 243 m ² -- m ² | 3.395 .70 | Einfamilienhaus | 2004 (2004) | 4,0 | 1.988 | 2 | -- | keine | (13) |
| 3344/2024 | Klütz, Stadt | Klütz | 470 000 8/24 | WF(ges.)= 117 WF=117 | m ² 134 m ² -- m ² | 3.898 61 | Einfamilienhaus | 2015 (2015) | 4,0 | 935 | 2 | -- | keine | (14) |
| | | | | | | | | | | | | | | 10000 |

Gutachterausschuss für Grundstückerwerter in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

| Reg.-Nr. | Ort / Gemeinde Straße | Gemarkung | Kaufpreis Fälligkeit | WF/NF | BRI BGF WF | Preis pro m ² [€/m ²] | Gebäudebezeichnung | Bau- jahr (Fikt.) | ASS | Grund- stücks- fläche [m ²] | Anz. Garage/ Carport | Monat: Miete pro m ² / absolut | Besond. Einricht. | Bes. Berei- ni- gungs- wert [€] |
|---|--------------------------|-----------|-------------------------|-------|------------------|---|--------------------|-------------------------|------|--|----------------------------|--|----------------------|---|
| [1] | [2] | [3] | [4] | [5] | [6] | [7] | [8] | [9] | [10] | [11] | [12] | [13] | [14] | [15] |
| Anzahl: 15 € 408.360 € 3.550 € | | | | | | | | | | | | | | |

Besondere Einrichtungen:

Besonderheiten:

- (1) Inventar 1.500,00€, Carport
- (2) Inventar 20.000 €, Gartenland (850m²)
- (3) B-Plan Nr 07 Selmsdorf, Nebengebäude, Inventar 7.400 €
- (4) B-Plan Nr 01 Carlow, Gartenland (339m²)
- (5) Garage, Inventar 10.000,00€
- (6) B-Plan Nr 01 Uphahl, Nebengebäude (Carport)
- (7) Gartenland (2681m²)
- (8) Nebengebäude, Gartenland (1876m²)
- (9) Inventar 10.500,00€, B-Plan Nr 7
- (10) B-Plan Nr 14 Gagelow, Nebengebäude (2 Garagen), FBK im KP enthalten
- (11) B-Plan Nr 08 Lüdersdorf, Nebengebäude, 1/5 MEA an 298
- (12) B-Plan Nr 02 Schlagsdorf
- (13) B-Plan Nr 22 Klütz, Nebengebäude, Gartenland (1089m²), Wasserfläche (117m²)
- (14) B-Plan Nr. 29, Samerungsgebiet Flst 25/9, Inventar 10.000,00€, Gartenland (361m²)

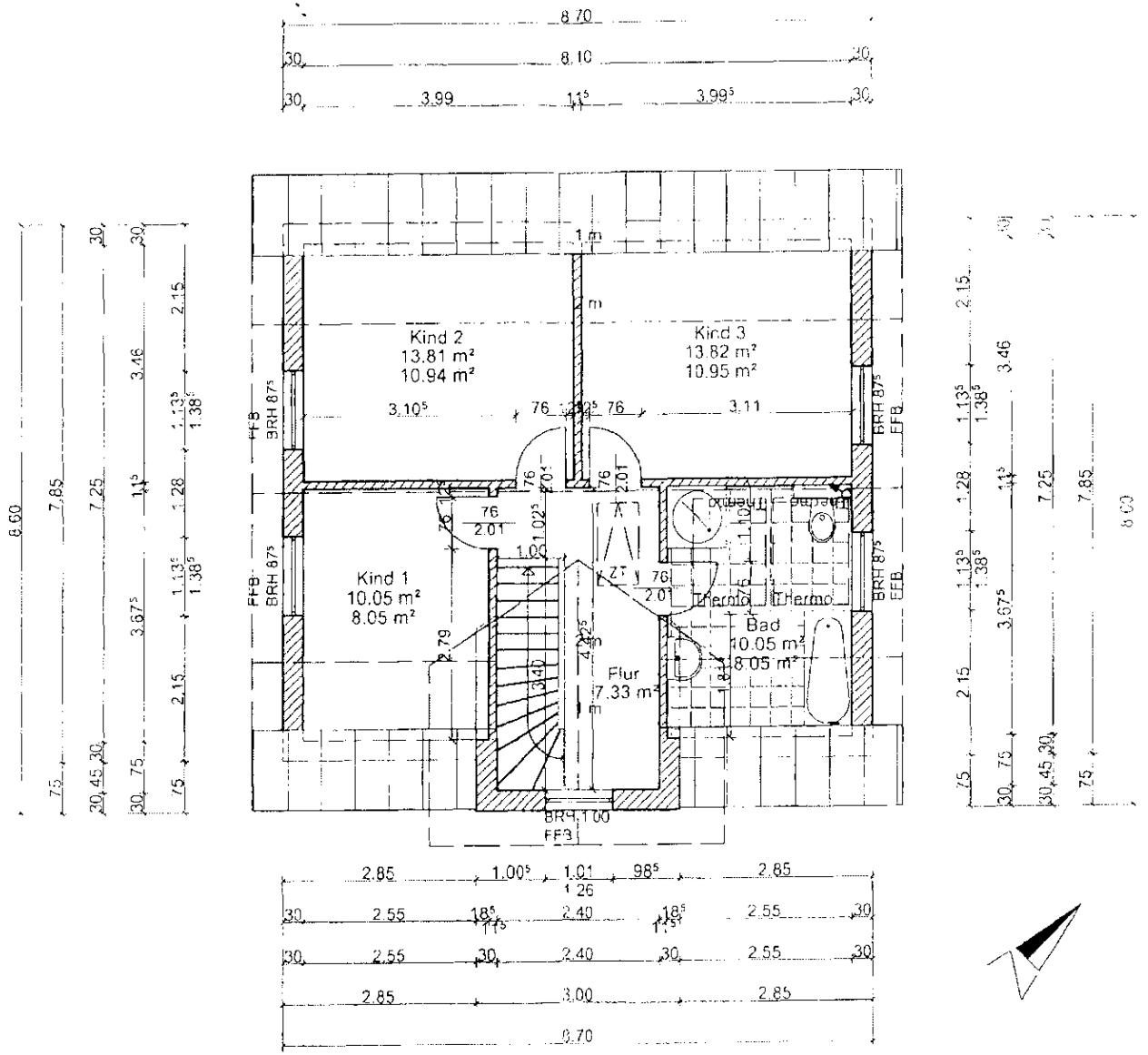
Selektiert am: 20.11.2024 durch: hoefler Az: erstellt mit: Sprengnetter-AKuK

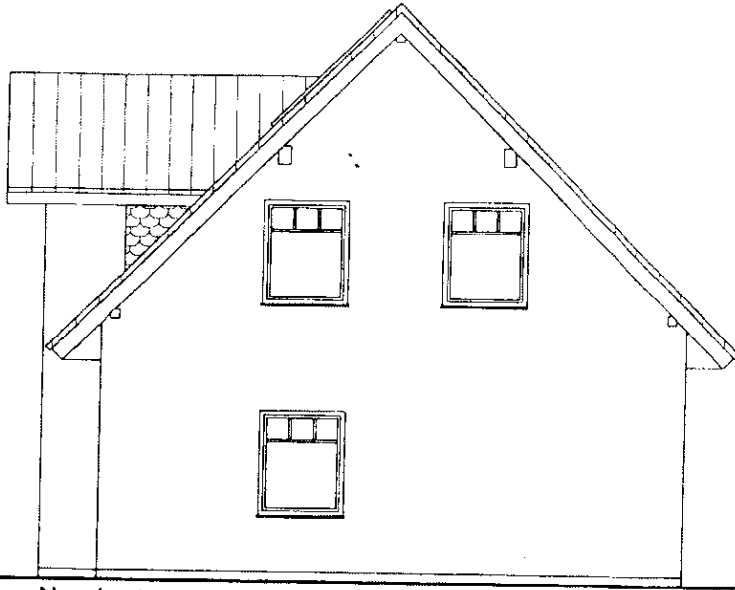
Reg.-Nr. (Nr.): 35:52/472/875/1527/1603/934/3117/3363/280 339/365-589/3237/3344, Reg.-Nr. (Jahr): 2022-2024

Logische Operatoren: ODER (Tastatursymbol < | >), NICHT (Tastatursymbol < ! >), VON BIS (Tastatursymbol < ! >)

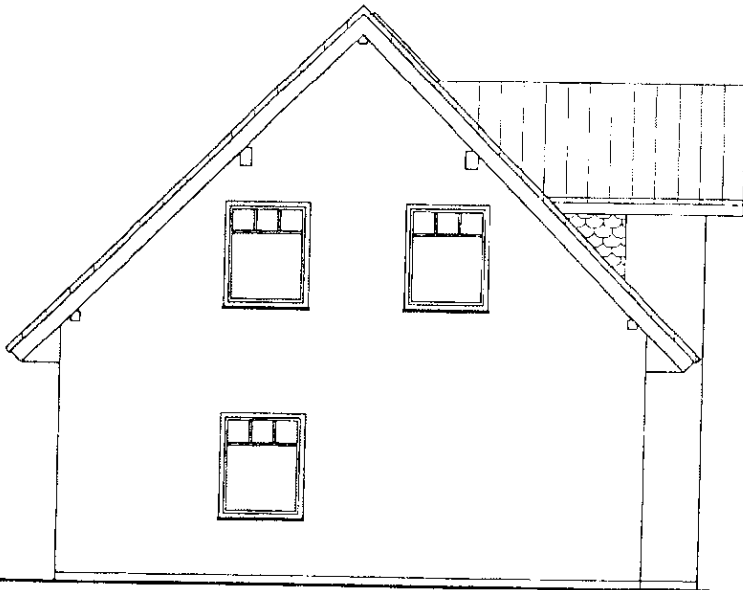
Wohnbau-, Sonder-, Sanierungs-, Gewerbe- und gemischte Bauflächen

| Bodenrichtwertzonenname | Gemarkung | Gemeinde | Kurzbeschreibung | Typ | Bodenrichtwert in €/m² | Entwicklungszustand | Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | Nutzungsart | Bauweise | Fläche des Richtwertgrundstücks in m² | Verfahrensgrund | Verfahrensprinzip | Bodenpreisindexgebiet |
|-------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|------------------------|---------------------|--|-------------|----------|---------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Zone O 677 | Groß Trebbow | Klein Trebbow | | Wohnbaufl. | 75,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 154 | Groß Voigtshagen | Dassow | | Wohnbaufl. | 40,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | Ostseeregion |
| Zone O 185 | Groß Waimstorf | Hohenkirchen | | Wohnbaufl. | 55,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | Ostseeregion |
| Zone O 36 | Groß Weizsin | Gottesgabe | | Wohnbaufl. | 24,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 365 | Groß Woltersdorf | Barnekow | | gemischte Baufl. | 90,00 | B | 1 | MD | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 311 | Großenhof | Warnow | | gemischte Baufl. | 70,00 | B | 1 | MD | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 204 | Grundshagen | Klütz | | Wohnbaufl. | 80,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | Ostseeregion |
| Zone O 29 | Gustow | Gadebusch | | Wohnbaufl. | 55,00 | B | 1 | W | o | 700 | | | ländl. Zentralort |
| Zone B 29 | Gustow | Gadebusch | Lerchenweg, Kiebitzweg | Wohnbaufl. | 70,00 | B | 1 | WA | o | 700 | | | ländl. Zentralort |
| Zone O 421 | Hageböck | Neuburg | | Wohnbaufl. | 34,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 172 | Hamberge | Grevesmühlen | | Wohnbaufl. | 30,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 191 | Hanshagen | Upahl | | Wohnbaufl. | 26,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 250 | Hanstorf | Stepenitztal | | Wohnbaufl. | 24,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 250.1 | Hanstorf | Stepenitztal | Seedorf | Wohnbaufl. | 22,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 195 | Harkensee | Dassow | | Wohnbaufl. | 150,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | Ostseeregion |
| Zone O 296 | Harmshagen | Testorf-Steinfurt | | Wohnbaufl. | 24,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 296.1 | Harmshagen | Testorf-Steinfurt | | Wohnbaufl. | 24,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 384 | Heidekatzen | Blowatz | | Wohnbaufl. | 40,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | Ostseeregion |
| Zone B 627 | Herren Steinfeld | Brüsewitz | Kiebitzweg, Rohrdommelweg, Lerchenweg | Wohnbaufl. | 100,00 | B | 1 | WA | o | 800 | | | LK. allg. |
| Zone O 219 | Herrnburg | Lüdersdorf | | Wohnbaufl. | 155,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone E 219.1 | Herrnburg | Lüdersdorf | Englisch Bahn, Forstweg, Peermoor | Wohnbaufl. | 225,00 | B | 2 | WR | o | 1000 | Entw | EB | LK. allg. |
| Zone E 219.3 | Herrnburg | Lüdersdorf | Stausfeld, Am Grenzweg, Eschenweg | Wohnbaufl. | 225,00 | B | 2 | WR | o | 1000 | Entw | EB | LK. allg. |
| Zone E 219.2 | Herrnburg | Lüdersdorf | Am Bahnhof, W.-Stoll-Ring, Grüner Weg | gemischte Baufl. | 235,00 | B | 2 | MI | o | 1000 | Entw | EB | LK. allg. |
| Zone E 219 | Herrnburg | Lüdersdorf | Hauptstraße | Wohnbaufl. | 315,00 | B | 2 | WA | o | 1000 | Entw | EB | LK. allg. |
| Zone E 219.4 | Herrnburg | Lüdersdorf | Gärtnereiweg | Wohnbaufl. | 225,00 | B | 2 | WA | o | 1000 | Entw | EB | LK. allg. |
| Zone O 258 | Hilgendorf | Upahl | | Wohnbaufl. | 22,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 258.1 | Hilgendorf | Upahl | | Wohnbaufl. | 38,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 98 | Hindenberg | Veelböken | | Wohnbaufl. | 24,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 237 | Hof Gutow | Damshagen | | Wohnbaufl. | 28,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 618 | Hof Meteln | Alt Meteln | | Wohnbaufl. | 75,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 618.1 | Hof Meteln | Alt Meteln | | Wohnbaufl. | 65,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 226 | Hof Mummendorf | Stepenitztal | | gemischte Baufl. | 24,00 | B | 1 | M | o | 1000 | | | LK. allg. |
| Zone O 226.1 | Hof Mummendorf | Stepenitztal | Schonberger Str. | Wohnbaufl. | 24,00 | B | 1 | W | o | 1000 | | | LK. allg. |

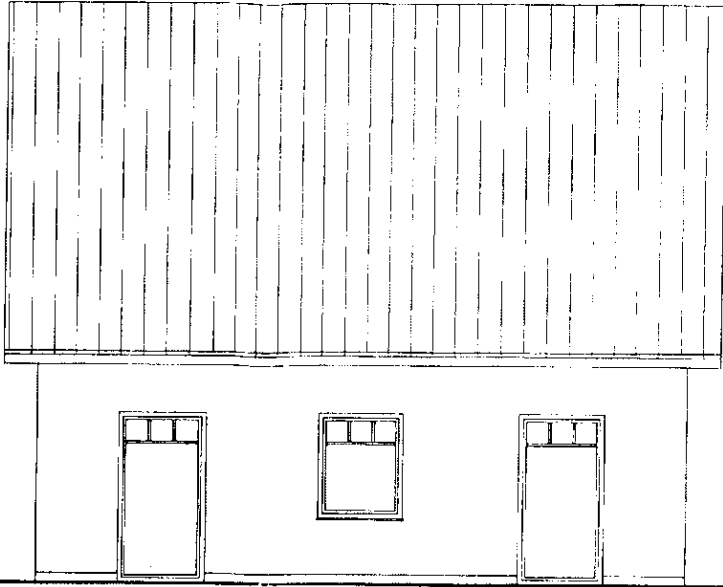




Nordosten



Südwesten



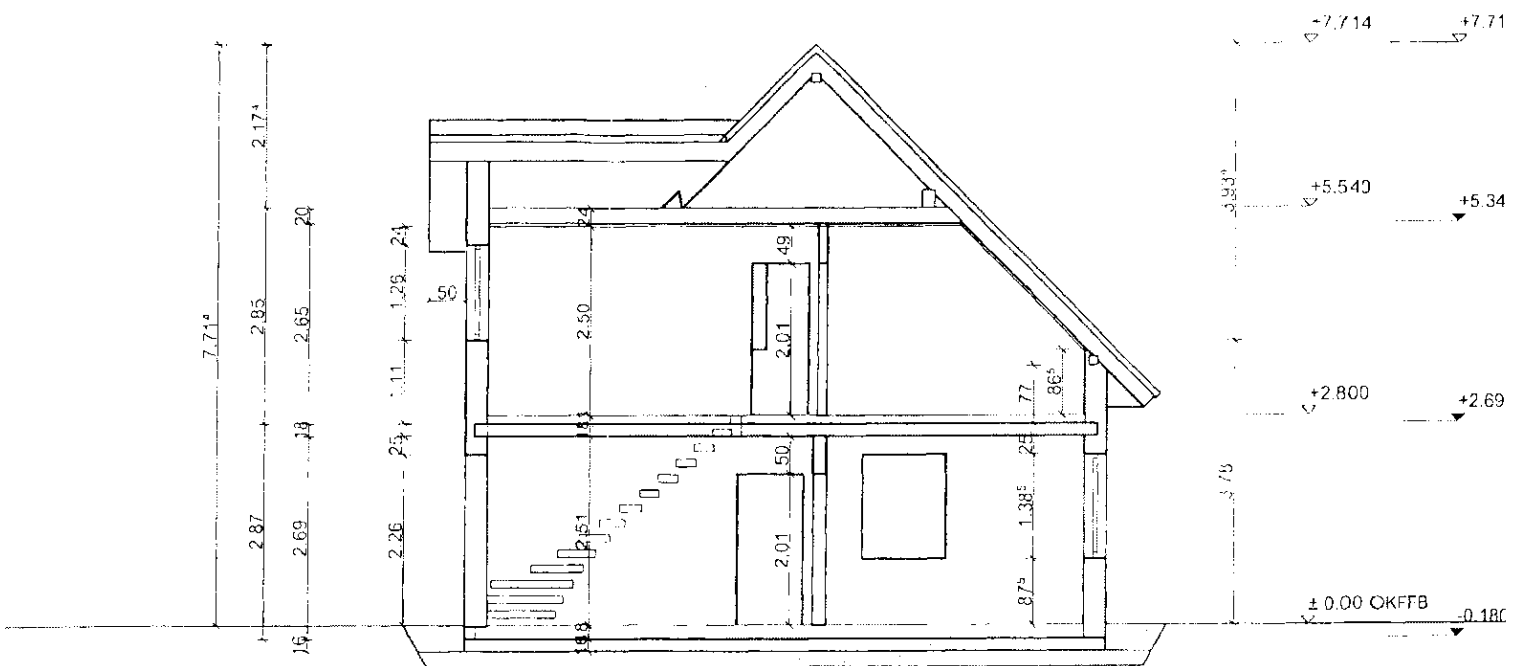
Nordwesten



Südosten

Dachkonstruktion lt. Statik

Dachneigung: 45.0



Bodenplatte C 25/30 d=16cm
 Filterschicht U/60 d=20cm
 Streifenfundamente nicht dargestellt.

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

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



Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

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

Datum: 19.11.2024

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

Auskunft (Stand 18.11.2024):

| Gemarkung | Flur | Flurstück |
|--------------------|------|-----------|
| Herrnburg (130219) | 1 | 32/27 |

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

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

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

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

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

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

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

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

Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 15
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

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

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt
Paulshofer Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

**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: 19.11.2024

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

Auskunft (Stand 18.11.2024):

| Gemarkung | Flur | Flurstück |
|--------------------|------|-----------|
| Herrsburg (130219) | 1 | 32/30 |

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

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

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

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

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

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

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

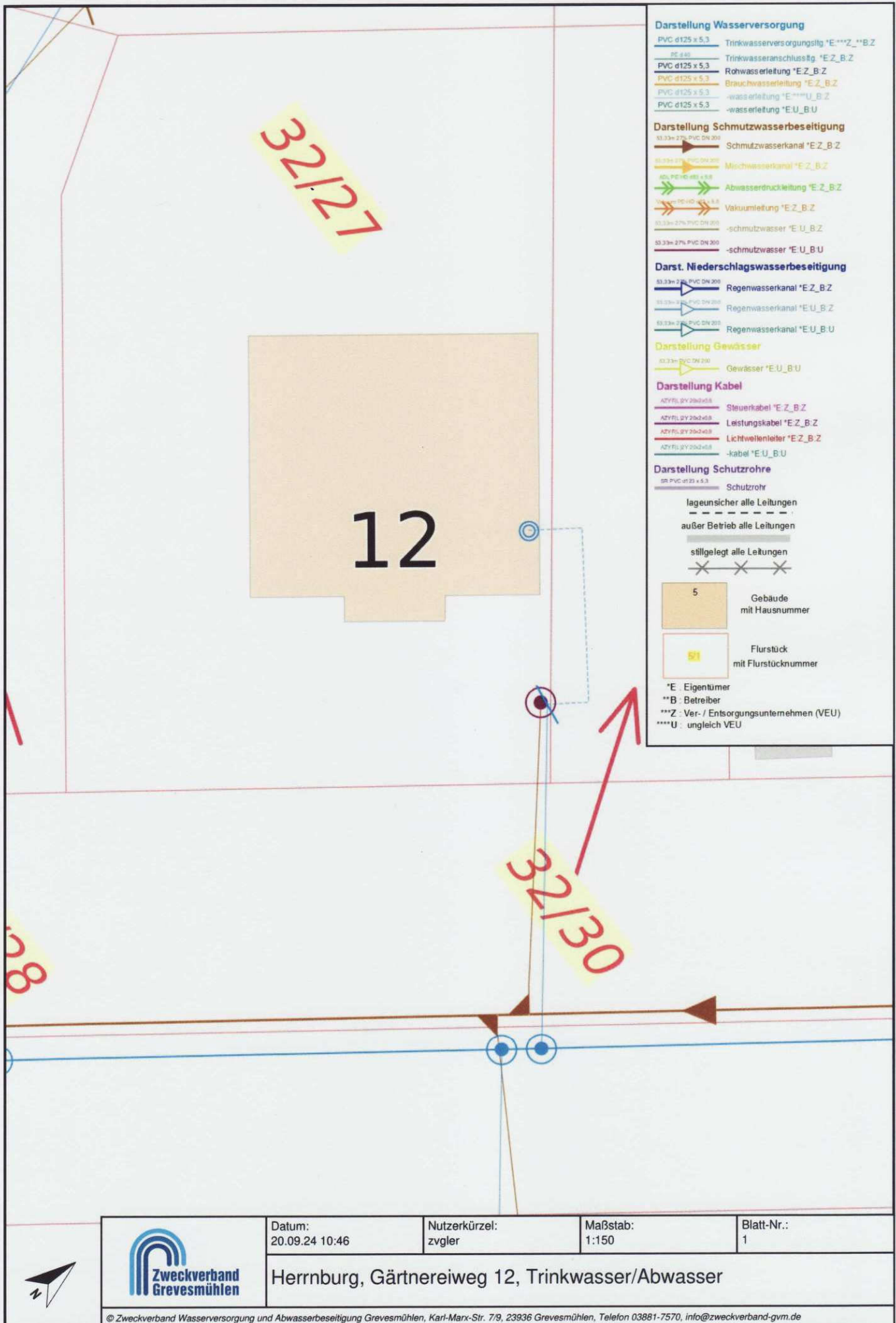
Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
19273 Güstrow
Telefon: 0385 588-640
Telefax: 0385 588-64106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

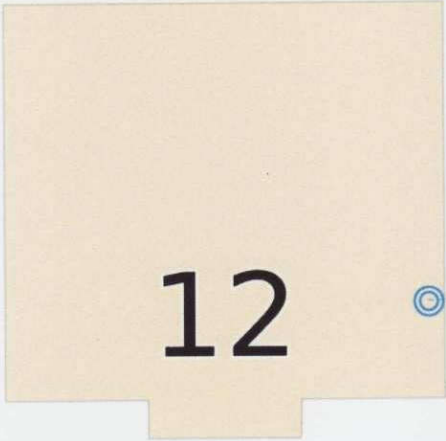
Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

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

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmengeld
Paulsitzer Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309



32/27



32/30

| | | | | |
|--|--|------------------------|-------------------|-----------------|
| | Datum: 20.09.24 10:46 | Nutzerkürzel: zvglr | Maßstab: 1:150 | Blatt-Nr.: 1 |
| | Herrnburg, Gärtnerieweg 12, Trinkwasser/Abwasser | | | |
| © Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Karl-Marx-Str. 7/9, 23936 Grevesmühlen, Telefon 03881-7570, info@zweckverband-gym.de | | | | |