

Gutachten

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

für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück und zwei unbebaute Grundstücke im Mittelweg 5 in 19217 Rehna

Grundbuch:	Rehna	Blatt:	848
Gemarkung:	Rehna	Flur:	3
Flurstück:	89/11	Größe:	564 m ² (Grundstück unter der lfd. Nr. 1)
Flurstück:	89/84	Größe:	3 m ² (Grundstück unter der lfd. Nr. 2)
Flurstück:	89/73	Größe:	64 m ² (Grundstück unter der lfd. Nr. 3)

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar
-Zweigstelle Grevesmühlen-
Bahnhofstraße 2-4
23936 Grevesmühlen
(AZ: 30 K 41/2024)

Eigentümer:

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangs-
versteigerung des Objektes

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung,
Wertermittlungsrichtlinien

Tag der Ortsbesichtigung: 14.01.2025

Teilnehmer am Ortstermin: (Eigentümer des Objektes)
(im Auftrag der betreibenden
Gläubigerin),
Herr Wiegand

Wertermittlungsstichtag und
Qualitätsstichtag: 14.01.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt	3
1.2	Mietverträge	3
1.3	Gewerbebetrieb	3
1.4	Mitzuversteigerndes Zubehör	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 freistehende Einfamilienhaus	7 - 11
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	11
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	11 - 12
4.2	Bodenbewertung	12 - 13
4.3	Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV21)	14 - 21
4.3.1	Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 4	14 - 15
4.3.2	Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Einfamilienhaus	16 - 17
4.3.3	Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus	17 - 18
4.3.4	Sachwertermittlung für die wirtschaftliche Einheit (Laufende Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis)	18 - 19
4.3.5	Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück (Grundstück unter der laufenden Nr. 1 im Bestandsverzeichnis)	20 - 21
4.4	Ertragswertermittlung (gem. § 28 ImmoWertV21)	21 - 23
4.4.1	Erzielbare Mieten	21
4.4.2	Ermittlung der Wohnfläche	21
4.4.3	Liegenschaftszinssätze im Landkreis	21 - 22
4.4.4	Bewirtschaftungskosten	22
4.4.5	Ertragswertermittlung für die wirtschaftliche Einheit	22 - 23
5.	Verkehrswert	23 - 24

Anlagen

Übersichtskarte, Regionalkarte, Luftbild und Flurkarte im Maßstab 1:500	A 1/1 - A 1/4
Bilder	A 2/1 - A 2/19
Rechtsgrundlagen und Literatur	A 3
Bestandsverzeichnis	A 4
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	A 5
Angebotsmieten für Wohnimmobilien von ImmoScout24	A 6/1 - A 6/5
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	A 7
Ansichten, Grundrisse und Schnitt	A 8/1 - A 8/5
Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster	A 9
Bestandspläne der Versorgungsunternehmen	A 10/1 - A 10/2

1.1 Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt

Das zu bewertende Objekt im Mittelweg 5 in 19217 Rehna besteht aus drei Grundstücken mit jeweils einem Flurstück. Die drei zu bewertenden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Bewertungsobjekt besitzt jeweils eine Zufahrt vom Mittelweg und vom Kleinen Wiesenweg. Auf dem Grundstück (Flurstück 89/11) im Mittelweg 5 in 19217 Rehna befindet sich ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit Tiefgarage im Bungalowstil vom Typ E 4 F/72-GSB mit Satteldach. Das Einfamilienhaus wurde schätzungsweise um 1975 errichtet. Im Jahr 2017 erfolgte eine Modernisierung des Erdgeschosses. Das Kellergeschoss wurde in den zurückliegenden Jahren teilweise für wohnbauliche Zwecke genutzt. Die Einbauten im Keller wurden überwiegend zurückgebaut. Im Kellergeschoss liegt in der Gesamtheit ein Instandhaltungsrückstau vor. An der Südseite des Einfamilienhauses befindet sich eine Terrasse, welche sich im sanierungsbedürftigen Zustand darstellt. Die zwei weiteren Grundstücke (Flurstücke 89/73 und 89/84) sind nicht selbstständig nutzbar und sind als Splitterflächen anzusehen. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes stellen sich überwiegend als Rasenflächen mit teilweisen Bepflanzungen dar. Die Zufahrt zum Objekt ist mit Rasengittersteinen bzw. Betonpflaster befestigt. Bis auf zwei nachträglich angefertigte Grundrisse liegen zu dem Einfamilienhaus keine Bauunterlagen vor.

1.2 Mieter des Einfamilienhauses

Das Einfamilienhaus wird vom Eigentümer des Objektes genutzt, sodass kein Mietvertrag abgeschlossen ist. Nach Auskunft des Amtes Rehna ist unter der Adresse Mittelweg 5 der Eigentümer des Objektes und keine weitere Person gemeldet.

1.3 Gewerbebetrieb

Laut Auskunft aus dem Gewerberegister des Amtes Rehna ist unter der Adresse im Mittelweg 5 kein Gewerbe angemeldet.

1.4 Mitzuversteigerndes Zubehör

Im Jahr 2017 wurde die Küche mit einer Einbauküche von Ikea ausgestattet. Die Einbauküche ist mit einem Backofen, einem Glaskeramik-Kochfeld, einem Geschirrspüler, einer Dunstabzugshaube und einer Spüle ausgestattet. Die Einbaugeräte sind von den Herstellern Bosch und AEG. Eine Kühlkombination ist in die Einbauküche nicht integriert und steht separat. Der Wert der Einbauküche wird unter Berücksichtigung des Alters auf 500,00 € geschätzt.

1.5 Verdacht auf Hausschwamm

Im Keller des Einfamilienhauses (Werkstattraum) wurde Schwamm an zwei Holzregalen festgestellt. Die befallenen Holzregale im Keller sind zu entfernen. Bei der Ortsbesichtigung wurde Hausschwamm augenscheinlich nicht weiter gesichtet. Zerstörende Untersuchungen (Öffnen der Zwischendecke bzw. Öffnen der Verkleidungen) wurden nicht vorgenommen.

1.6 Bezirksschornsteinfegermeister

Für den Kehrbezirk ist

in 19217 Rehna zuständig.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück und die zwei unbebauten Grundstücke (Splitterflächen) liegen im Landkreis Nordwestmecklenburg in der Kleinstadt Rehna. Die Stadt Rehna befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg zwischen den größeren Städten der Hansestadt Lübeck und der Landeshauptstadt Schwerin. Der Landkreis Nordwestmecklenburg gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Stadt Rehna mit ihren Ortsteilen Brützkow, Othensdorf, Löwitz, Falkenhagen, Nesow, Nesow Dorf, Vitense, Neu Vitense, Parber, Törber, Törberhals und Gletzow zählt ca. 3.600 Einwohner.

Lage im Ort: Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Teil der Kleinstadt Rehna direkt am Mittelweg bzw. am Kleinen Wiesenweg in Stadtrandlage. In den zurückliegenden Jahren erfolgte durch Städtebaufördermittel eine umfangreiche Sanierung der historischen Altstadt von Rehna. Die Stadt Rehna ist durch das Kloster und die historischen Fachwerkhäuser bekannt. In Rehna befindet sich eine Regionale Schule mit Grundschule. Der Markt von Rehna ist von dem zu bewertendem Einfamilienhausgrundstück ca. 850 m zu Fuß entfernt. Eine Sparkasse, medizinische Einrichtungen sowie einige Einkaufsmärkte und Fachhandelsgeschäfte sind in Rehna angesiedelt. Die zuständige Amtsverwaltung hat ihren Sitz in der Kleinstadt Rehna. In den Anlagen 1/2 bis 1/4 ist die Lage des Einfamilienhausgrundstückes im Stadtgebiet ersichtlich.

**Verkehrslage,
Entfernungen:**

Die Stadt Rehna befindet sich an der Bundesstraße B 104 zwischen der Hansestadt Lübeck und der Landeshauptstadt Schwerin. In der Übersichtskarte s. Anlage 1/1 ist die verkehrliche Anbindung der Stadt Rehna ersichtlich. In einer Entfernung von ca. 1.500 m vom Bewertungsobjekt befindet sich in Rehna eine Haltestelle der Bahn (Bahnverbindung nach Schwerin). Durch den Nahbus des Landkreises sind Busverbindungen von Rehna zu den umliegenden Städten vorhanden. Die größeren umliegenden Städte und die Ostsee sind in einer Entfernung von ca. :

- Hansestadt Lübeck	33,0 km
- Landeshauptstadt Schwerin	37,0 km
- Hanse- und Kreisstadt Wismar	45,0 km
- Hansestadt Hamburg	100,0 km
- Priwall (Strand)	30,0 km

zu erreichen.

Die Stadt Rehna ist durch die Autobahn A 20, welche nördlich von Rehna (Anschlussstelle Schönberg) verläuft, an das Autobahnnetz angeschlossen. Die Anschlussstelle ist ca. 9,0 km entfernt.

Wohn- bzw. Geschäftslage:	Die Lage des bebauten Grundstückes wird als mittlere bis gute kleinstädtische Wohnlage angesehen. Die Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind von dem Objekt fußläufig zu erreichen.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Entlang des Mittelweges und der Querstraßen in dem gewachsenen Wohngebiet ist eine offene und eingeschossige Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorhanden. Im Luftbild siehe Anlage 1/3 ist die Nutzung der umliegenden Nachbargrundstücke und Flächen zu erkennen.
Immissionen:	Vor Ort konnten keine Immissionen festgestellt werden. Das Bewertungsobjekt liegt an einer Anliegerstraße.
Nutzung des Objektes:	Das Bewertungsobjekt wird für wohnbauliche Zwecke genutzt.
Gestalt und Form der Grundstücke:	In der Flurkarte sind die Gestalt und die Form der Grundstücke (vgl. Anlage 1/4) ersichtlich. Die drei Grundstücke sind als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten und sind in der Gesamtheit parallelogrammförmig und gut geschnitten. Das Objekt besitzt entlang des Mittelweges und entlang des Kleinen Wiesenweges jeweils eine Frontlänge von ca. 20,0 m und eine Tiefe von ca. 33,5 m. Zwei direkte und öffentliche Anbindungen sind im Mittelweg und vom Kleinen Wiesenweg vorhanden. Der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 (s. Anlage 1/4) sind die genauen Abmessungen des Bewertungsobjektes (Flurstücke 89/11, 89/73 und 89/84) zu entnehmen.
Beschaffenheit:	Das Bewertungsobjekt ist eben und schließt höhengleich an die zwei Straßenkörper und die Nachbargrundstücke an. Die Zufahrt vom Mittelweg ist mit Betonpflaster bzw. Rasengittersteinen befestigt. Die Zufahrt zur ehemaligen Tiefgarage ist betoniert und mit Natursteinmauern umfasst. Die nicht befestigten Flächen der Grundstücke sind überwiegend als Rasenflächen gestaltet. Entlang des Mittelweges sind keine Einfriedungen vorhanden. Zum Kleinen Wiesenweg ist das Bewertungsobjekt überwiegend mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Die Zufahrt vom Kleinen Wiesenweg ist offen. Zu den Nachbargrundstücken sind überwiegend Einfriedungen mit Thujahecken vorhanden. Die drei Grundstücke (drei Flurstücke) sind nach den Katasterunterlagen vermessen und das Einfamilienhaus sowie der kleine Schuppen sind 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 9).
<u>Erschließungszustand</u>	
Straßenart und Straßen- ausbau:	Das Bewertungsobjekt liegt an zwei Gemeindestraßen. Der Mittelweg ist asphaltiert und mit einseitigem Gehweg ausge-

baut. Der Kleine Wiesenweg ist mit Natursteinpflaster befestigt. Die Straßenkörper sind beleuchtet. Im Bereich des Straßenkörpers des Mittelweges befinden sich einige unbefestigte Parkplätze. Werden die drei zu bewertenden Grundstücke einzeln betrachtet, besitzt das Grundstück (Splitterfläche) unter der laufenden Nummer 3 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 89/73) keine öffentliche Anbindung, da sich die Splitterfläche Grundstück unter der laufenden Nummer 2 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 89/84) entlang des Kleinen Wiesenweges erstreckt (s. Flurkarte in der Anlage 1/4).

Anschlüsse und Abwasserbeseitigung:

Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich die Anschlüsse für elektrischen Strom, Trinkwasser, Erdgas und Glasfaser. Das bebaute Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation mit Schmutzwasser angeschlossen. In den Anlagen 10/1- 10/2 befinden sich die Bestandspläne des Zweckverbandes Rade-gast und der WEMAG Netz GmbH mit der Lage der Ver- und Entsorgungsanschlüsse auf dem bebautem Grundstück.

Grenzverhältnisse, nach-barliche Gemeinsamkeiten:

Eine grenznahe Bebauung liegt durch den Windfang des Bewertungsobjektes vor. Auf dem Grundstück unter der laufenden Nummer 1 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 89/11) und auf dem Grundstück unter der laufenden Nummer 3 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 89/73) wurde ein kleiner Holzschuppen errichtet. Der Holzschuppen wird aufgrund des baulichen Zustandes als wertneutral angesehen. Ansonsten liegen keine Grenzbebauungen bzw. Überbauten vor.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand der Grundstücke:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines im Zusammen-hang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB (Lage innerhalb der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rehna gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 und Satz 3 BauGB). Das bebaute Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 Baugesetzbuch ist im Innenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rehna ist der Bereich der zu bewertenden Grundstücke als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Grundbuchlich ge-sicherte Belastungen:

In der Abteilung II des Grundbuchs von Rehna, Blatt 848, ist die Zwangsversteigerung der drei Grundstücke (AZ.: 30 K 41/2024) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befinden sich zwei Eintragungen. Der Grundbuchauszug ist vom 14. November 2024.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nicht bekannt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält für die drei zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen (s. Anlagen 5).

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.

Baugenehmigungen:

Laut Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises und des Kreisarchivs liegen zu dem Einfamilienhaus im Mittelweg 5 keine Bauunterlagen vor. Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen liegen seitens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde das Objekt betreffend nicht vor. Ein Ingenieurbüro hat im Jahr 2017 von dem Objekt Grundrisse erstellt (s. Anlagen 8/4 bis 8/5). In den Anlagen 8/1 bis 8/3 befinden sich die Ansichten, der Erdgeschossgrundriss und der Schnitt des Typenprojektes (E 4 F/72-GSB)

3. Gebäudebeschreibung für das freistehende Einfamilienhaus

Art des Gebäudes:

eingeschossiges und unterkellertes Einfamilienhaus, Garage im Kellergeschoss, Einfamilienhaus vom Typ E 4 F/72-GSB

Baujahr:

schätzungsweise um 1975

Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses:

Kellergeschoss: ca. 13,55 m x ca. 8,75 m - ca. 5,90 m x
ca. 1,55 m = 109,42 m²

Erdgeschoss: ca. 13,55 m x ca. 8,75 m - ca. 5,90 m x
ca. 1,55 m + ca. 2,00 m x ca. 1,90 m
= 113,22 m²
rd.: 223,00 m²

(Die Abmessungen des Einfamilienhauses wurden den zur Verfügung gestellten Grundrissen unter der Berücksichtigung, dass die Terrasse nicht teilunterkellert ist, entnommen.)

Wohnfläche im Erdgeschoss:

ca. 85 m²

Nutzfläche im Kellergeschoss:

ca. 85 m²

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Von dem Einfamilienhaus liegt nur das Typenprojekt (Eigenheim E 4 F/72-GSB) vor. Die individuelle Anpassung des Typenprojektes mit Baubeschreibung liegt nicht vor. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde

nicht geprüft. Zerstörende und chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Inwieweit Holzschutzmittel in den zurückliegenden Jahren im Dachstuhl zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Für das Einfamilienhaus liegt kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG) vor.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus unbewehrtem Beton
Umfassungswände:	
Kellergeschoss:	vermutlich Hohlblocksteinmauerwerk
Erdgeschoss:	vermutlich Gasbetonmauerwerk, ca. 30,0 cm mit Putz (baujahrstypische Umfassung)
Innenwände:	
Keller- und Erdgeschoss :	Gasbetonmauerwerk und Ziegelmauerwerk, ca. 11,5 cm und ca. 24,0 cm
Schornstein:	gemauerter Schornstein aus Ziegelmauerwerk, verkleideter Schornsteinkopf
Geschossdecken:	
Kellerdecke:	Stahlbetonhohldielen mit Aufbau (ungedämmt)
Fußböden:	
Kellergeschoss:	Betonfußböden
Erdgeschoss:	vermutlich HWL-Platten und Estrich, im Wohnzimmer, im Flur, im Kinderzimmer, im Schlafzimmer, im Arbeitszimmer und in der Küche Laminat und im Bad großformatige Bodenfliesen
Kellertreppe:	Kellertreppe zurückgebaut
Innenwandflächen:	
Kellergeschoss:	überwiegend ursprünglicher Glattputz, teilweise auch abgeschlagener Putz
Erdgeschoss:	Wandflächen glatt verputzt und überwiegend glatt gespachtelt und gestrichen, im Wohnzimmer und in der Küche Wandflächen teilweise

mit Riemchen aus Feinsteinzeug verkleidet, im Flur Gewebetapete, im Bad ca. 2,0 m hoch gefliest, darüber gespachtelt und gestrichen

Deckenflächen:

Kellergeschoss: sichtbare Hohldielen und teilweise verputzte Deckenflächen

Erdgeschoss: überwiegend mit Gipskartonplatten abgehängte oder verkleidete und verspachtelte sowie gestrichene Decken

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Zweifachverglasung), Einbau der Fenster ca. 1992

Außentüren:

Eingangstür: Kunststofftür mit Isolierverglasung, Einbau im Jahr 2017

Kelleraußentür: Holztür mit Verglasung

Garagentor: ursprüngliches Holztor mit innenseitiger Blechverkleidung

Innentüren:

Keller: ursprüngliche Türen bzw. Türöffnungen ohne Türen

Erdgeschoss: weiß lackierte Vollholztüren mit Zarge, Einbau der Innentüren im Jahr 2017

Elektroinstallation: Elektroanlage in unterschiedlichen Jahren installiert (Unterlagen zur E-Anlage liegen nicht vor.), Zähler- und Verteilerkasten mit FI-Schalter im Kellergeschoss, Smart Home Lichtsystem im Erdgeschoss

Sanitäre Installation:

Kellergeschoss: ursprüngliches Bad im Keller zurückgebaut

Erdgeschoss: Bad mit hängendem WC, ebenerdiger und gefliester Duschbereich, Waschtisch und Badheizkörper, Erneuerung im Jahr 2017

Küchenausstattung: Einbauküche aus dem Jahr 2017

Heizung: Brennwert-Gaskompaktgerät von der Firma Vaillant, Einbau des Brennwertkessels im Jahr

2017, in Erdgeschoss weißlackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen aus unterschiedlichen Jahren, Heizungsleitungen aus Kupfer, Heizungsleitungen überwiegend Anfang der 1990er Jahre eingebaut

Warmwasserversorgung: über die Gasheizung

Besondere Einrichtungen: nicht bekannt

Außenansicht: Glattputz mit Fassadenanstrich, im Sockelbereich Glattputz bzw. Buntsteinputz

Dachform: Satteldach

Dachkonstruktion und Dacheindeckung: Typenbinder als Holznagelbrettbinder, Dämmung der obersten Decke mit Mineralwollmatten aus unterschiedlichen Jahren (Überprüfung der Lage der Dämmung erforderlich), Eindeckung mit Dachpfannenblech im Jahr 2005, Dachrinnen aus Zink

Besondere Bauteile: überdachte Eingangstreppe, teilweise überdachte Terrasse und Kelleraußentreppe

Zustand

Grundrissgestaltung und Raumaufteilung: Grundrissgestaltung und Raumaufteilung im Keller- und Erdgeschoss entsprechen annähernd den Grundrissen in den Anlagen 8/4-8/5

Belichtung und Besonnung: ausreichende Belichtung und Besonnung

Wirtschaftliche Wertminderung: relativ kleines Einfamilienhaus mit baujahrstypischem Keller- und Erdgeschossgrundriss, mangelnder Wärmeschutz

Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz: Schallschutz und Wärmedämmung entsprechend den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Vorschriften wird unterstellt, In den zurückliegenden Jahren erfolgten keine wesentlichen energetischen Maßnahmen.

Allgemeinzustand

Das unterkellerte Einfamilienhaus vom Typ E 4 F/72-GSB wurde Mitte der 1970er Jahre errichtet und befindet sich in einem guten bis befriedigendem baulichen Zustand. Der Rohbau des Einfamilienhauses entspricht zum größten Teil dem damaligen DDR- Standard. Im Jahr 2017 wurden Modernisierungsmaßnahmen im Erdgeschoss wie die Erneuerung der Wand- und Deckenflächen sowie der Bodenbeläge, Einbau neuer Innentüren und einer

neuen Hauseingangstür, die Erneuerung der Küche und des Bades durchgeführt. Die Leitungssysteme wurden im Objekt teilweise erneuert. Im Jahr 2017 wurde die Ölheizung mit Ölbehältern im Kellergeschoss demontiert und durch ein Brennwert-Gaskompaktgerät ersetzt. Wärmedämmtechnisch erfolgten in den zurückliegenden Jahren keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen. Im Kellergeschoss erfolgten Rückbau- und Umbaumaßnahmen (Rückbau des ehemaligen Bades, des ursprünglichen Zimmers und teilweise von Innenwänden), welche nicht abgeschlossen sind. Die Innenwände im Keller sind an einigen Stellen unverputzt und die Kellertreppe wurde ausgebaut. Im Kellergeschoss ist überwiegend die ursprüngliche Elektroanlage installiert. Im Kellergeschoss befinden sich die ursprünglichen Wasserleitungen aus Zink. Im Kellergeschoss lagert teilweise Sperrmüll. Die Terrasse des Einfamilienhauses ist in der Gesamtheit sanierungsbedürftig. Das gleiche trifft für die Kelleraußentreppe und die Umfassung der Außentreppe zu. Der Fliesenbelag der Eingangstreppe ist teilweise lose und weist Abplatzungen auf. Die besonderen Bauteile des Einfamilienhauses werden aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustandes als wertneutral angesehen.

Außenanlagen und bauliche Nebenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektro, Erdgas, Schmutzwasser und Glasfaser) sind vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz angeschlossen. Die Zuwegung/Zufahrt zum Einfamilienhaus ist mit Betonpflaster und Rasengittersteinen befestigt. Die Zufahrt zur ehemaligen Tiefgarage ist betoniert und mit Natursteinmauern eingefasst. Die nicht befestigten Flächen um das Einfamilienhaus sind überwiegend als Rasenflächen gestaltet. Hinter dem Einfamilienhaus befindet sich ein kleiner Geräteschuppen aus Holz mit den Abmessungen von ca. 2,5 m x ca. 2,0 m, welcher wertneutral angesehen wird. Weitere bauliche Nebenanlagen und nennenswerte Außenanlagen sind nicht 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 Einfamilienhaus handelt, ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Für derartige Objekte steht die Eigennutzung im Vordergrund und nicht die Erzielung von Erträgen. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Zur Stützung oder zur Kontrolle wird ein weiteres Wertermittlungsverfahren, das Ertragswertverfahren, herangezogen. Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewandt werden, da keine geeigneten Vergleichskauffälle für Weiterverkäufe von vergleichbaren Objekten in der Lage und mit den Zustandsmerkmalen des Bewertungsobjektes vorliegen. Für Zwecke der Versteigerung ist jedes Grundstück vom Wert einzeln auszuweisen, auch wenn es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Bei einer einzelnen Betrachtung werden die beiden nicht selbstständig nutzbaren Grundstücke (Flurstücke 89/73 und 89/84) vom Wert in Anlehnung an Arrondierungsflächen bewertet. Arrondierungsflächen sind selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen

mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzung erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

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 Bodenwertes 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 Bewertungsobjekt befindet sich nach der Bodenrichtwertkarte 2024 in der Bodenrichtwertzone O 71.1. Für die Bodenrichtwertzone wird für erschließungsbeitragsfreies Bauland ein Bodenrichtwert von 70,00 €/m² ausgewiesen.

Gemarkung Rehna (Neuer Steinweg, Am Kuhmoor)

- Bodenwert (beitragsfrei nach BauGB) 70,00 €/m²
Das Richtwertgrundstück wird mit einer mittleren Größe von ca. 700 m² angegeben. Eine Geschossflächenzahl wird für das Bodenrichtwertgrundstück nicht ausgewiesen. Als Nutzungsart wird allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise ausgewiesen (s. Anlage 7). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke.

Entwicklung der Bodenwerte in den zurückliegenden Jahren in der Bodenrichtwertzone O 71.1

Stichtag 31.12.2016	55,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2020	70,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2017	60,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2022	70,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2018	65,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2023	70,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2019	70,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2024	70,00 €/m ²

Die drei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 631m² sind als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

Bodenbewertung für das Objekt Mittelweg 5 (Flurstücke 89/11, 89/84 und 89/73)

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land in der Lage des Bodenrichtwertgrundstückes	70,00 €/m ²
im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²
Bodenwert für ortsüblich erschlossenes freies baureifes Land	<u>70,00 €/m²</u>

Zu- und Abschläge zur Anpassung an :

- allgemeine Wertverhältnisse (s. § 7 Abs. 1 ImmoWertV) ± 0,00 %
(Die konjunkturelle Entwicklung ist im aktuellen Bodenrichtwert berücksichtigt. Von einem weiter steigenden Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag wird nicht ausgegangen.)

- 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: 700 m ² Größe des Bewertungsobjektes: 631 m ² (Eine wesentliche Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße bei erschließungsbeitragsfreien Wohngrundstücken des individuellen Wohnungs- baus im Landkreis in den ländlichen Zentralorten (s. Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 57, Flächenanpassung an das Richtwertgrundstück) konnte in der Auswertung der Kaufverträge nicht festgestellt werden.)	± 0,00 %
- die Beschaffenheit (s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV) (ebene Gebäude- und Freifläche)	± 0,00 %
Zu- und Abschläge gesamt	<u>± 0,00 %</u>

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes
baureifes Land in der Lage des Bewertungsobjektes **70,00 €/m²**

Für die wirtschaftliche Einheit ergibt sich bei einer Gesamtgröße von 631 m² und einem Bodenwert in Höhe von 70,00 €/m² ein Wert von 44.170,00 €, rund 44.200,00 €. Bei einer einzelnen Betrachtung des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes (Flurstückes 89/11) wird ebenfalls ein Bodenwert von 70,00 €/m² in Ansatz gebracht, da vom Gutachterausschuss eine Abhängigkeit von der Flächengröße nicht festgestellt werden konnte.

Bodenwerte für die zwei Splittergrundstücke bei einer einzelnen Betrachtung

Die zwei Splitterflächen werden in Anlehnung an Kaufpreise für Arrondierungsflächen bewertet. Vor dem Grundstück liegende Flächen (Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland bzw. zum Vorgarten) in Einfamilienhausgebieten werden nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg in einer Spanne von 13% bis 134% und im Mittel mit 60% des Baulandwertes gehandelt. Hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Arrondierungsflächen werden in einer Spanne von 3% bis 180% und im Mittel mit 32% des Baulandwertes gehandelt (s. Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 27). Für die selbstständig nicht nutzbaren Splitterflächen werden 40% des Baulandwertes in Ansatz gebracht. Bei einem Ansatz von 40% des Baulandwertes ergibt sich für die Splitterflächen ein Bodenwert von **28,00 €/m²** (70,00 €/m² x 0,40 = 28,00 €/m²).

Für das Grundstück unter der laufenden Nummer 2 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 89/84) mit einer Größe von 3 m² ergibt sich dann ein Bodenwert von rund 100,00 € und für das Grundstück unter der laufenden Nummer 3 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 89/73) mit einer Größe von 64 m² ergibt sich dann ein Bodenwert von rund 1.800,00 €.

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 tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard
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; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
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, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
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 %		0,50	0,50		
Dach	15,0 %		1,00			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,80	0,20		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,00		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,50	0,50		
Fußböden	5,0 %		0,50	0,50		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,50	0,50		
Heizung	9,0 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,50	0,50		
Ingesamt	100,0 %		50,80	49,20		

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für das freistehende Einfamilienhaus

Außenwände	
Standardstufe 2 bis 3	im Kellergeschoss vermutlich Hohlblocksteine und im Erdgeschoss vermutlich Gasbetonsteine
Dach	
Standardstufe 2	ursprüngliche Nagelbrettbinder und Eindeckung mit Dachpfannenblech, vermutlich überwiegend ursprüngliche Zwischendämmung im Dach
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2 bis 3	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach), Austausch der Fenster ca. 1992 Eingangstür aus Kunststoff, Einbau der Eingangstür im Jahr 2017, keine Rollläden
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	massive Innenwände im Erd- und Kellergeschoss, lackierte Vollholztüren im Erdgeschoss
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2 bis 3	Kellerdecke aus Stahlbetonhohldielen mit Fußbodenaufbau, an den Dachbindern untergehängte Leichtdecke im Erdgeschoss
Fußböden	
Standardstufe 2 bis 3	Estrich, darüber Laminat, im Bad großformatige Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2 bis 3	ein Bad im Erdgeschoss mit Dusche und hängendem WC
Heizung	
Standardstufe 3	Gasbrennwertkessel mit integriertem Warmwasseraufbereiter, im Erdgeschoss weiß lackierte Plattenheizkörper
Sonstige technische Einrichtungen	
Standardstufe 2 bis 3	Elektroanlage aus unterschiedlichen Jahren, Zähler- und Verteilerkasten mit FI-Schalter

Berücksichtigung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 inkl. USt. und 17 % Baunebenkosten in (€/m ² BGF)	relativer Gebäude- standardanteil in (%)	relativer NHK 2010-Anteil in (€/m ² BGF)
1	705,00	0,00	0,00
2	785,00	50,80	398,78
3	900,00	49,20	442,80
4	1.085,00	0,00	0,00
5	1.360,00	0,00	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 841,58, rd. 842,00 €/m ² BGF gewogener Standard = 2,5			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren für das Einfamilienhaus im Mittelweg 5

gewogene, standardbezogene NHK 2010 842,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- freistehendes Einfamilienhaus x 1,00
- Bruttogrundfläche x 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 842,00 €/m² BGF

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 schätzungsweise im Jahr 1975 errichtet.

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV)

Anhand der nachfolgenden Tabelle wird der Modernisierungsgrad bzw. die Restnutzungsdauer des Gebäudekomplexes geschätzt. Liegen die Modernisierungsmaßnahmen weiter zurück, sind Teilpunkte in Ansatz zu bringen. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (Dacherneuerung mit Pfannenblech ca. 2005, vermutlich ursprüngliche Dämmung der obersten Decke im Dachraum)	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (Erneuerung der Fenster und der Terrassentür ca. 1992, Einbau einer Eingangstür im Jahr 2017)	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (Erneuerung der Gasleitung ca. 2017, teilweise Erneuerung der Elektroanlage ab 2017, bis auf das Bad überwiegend ursprüngliche Wasserleitungen)	2	0,5

Modernisierung der Heizungsanlage (Einbau eines neuen Brennwertkessels mit integriertem Warmwasseraufbereiter im Jahr 2017, Installation der Heizungsleitungen und Einbau der Plattenheizkörper überwiegend Anfang der 1990er Jahre)	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände (ursprüngliches Gasbetonmauerwerk mit Glattputz)	4	0,0
Modernisierung von Bädern (Erneuerung des Bades im Erdgeschoss komplett ca. 2017)	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen (Modernisierung des Innenausbau im Jahr 2017)	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (ursprünglicher Grundriss im Erdgeschoss, Räume sind vom Flur erreichbar)	2	0,5
Gesamtpunktzahl:		6,5

Bei einer Gesamtpunktzahl von 6,5 Punkten, einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren und einem Gebäudealter von ca. 50 Jahren (Baujahr ca. 1975) ergibt sich nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter der Berücksichtigung von Modernisierungen entsprechend der Anlage 2 der ImmoWertV eine rechnerische und modifizierte Restnutzungsdauer von rund 37 Jahren.

4.3.4 Sachwertermittlung der wirtschaftlichen Einheit (Lfd. Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis) Mittelweg 5 (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 184,7 (2010 = 100)

Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen	m ² Bruttogrund- fläche	Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		Herstellungskosten kosten	Wertminderung wegen Alters			Gebäudewert am Wertermittlungs- stichtag
		2010	am Wertermittlungsstichtag		Gesamt- nutzungsdauer	Rest- nutzungsdauer	(Wertmin- derung) Zeitwert- faktor (lineare Ab- schreibung)	
		Sp. 3 x BPI		Sp. 2 x Sp. 4	Jahre	Jahre		Sp. 5 x Sp. 8
		€ je m ³ bzw. m ²		€				€
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Einfamilienhaus	223,00	842,00	1.555,17	346.802,91	80	37	0,46	159.529,33
			Summe der Her- stellungswerte:					159.529,33

Gebäudesachwert des Einfamilienhauses
insgesamt (einschließlich Baunebenkosten)

159.529,33 €

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

+ 4.800,00 €

Sachwert des Einfamilienhauses und der Außenanlagen
(einschließlich Baunebenkosten)

164.329,33 €

Bodenwert des bebauten Grundstückes und der zwei unbebauten
Grundstücke (Flurstücke 89/11, 89/84 und 89/73)

+ 44.200,00 €

vorläufiger Sachwert 208.529,33 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

x 1,00

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg, beschlossen am 25.03.2024, werden auf der Seite 49 örtliche Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für ländliche Zentralorte, den Landkreis allgemein und für die Ostseeregion ausgewiesen. Die Gemarkung Rehna ist von der Auswertung den ländlichen Zentralorten zuzuordnen. Die Regressionsgleichung lautet: $k = -0,321 \ln(x) + 4,9905$

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 würde sich ein Sachwertfaktor von 1,06 ergeben. Aufgrund der Typenbauweise verbunden mit der Bauausführung des Einfamilienhauses wird kein Anpassungszuschlag in Ansatz gebracht. Es wird mit einem Sachwertfaktor von 1,00 gerechnet.

marktangepasster vorläufiger Sachwert der drei Grundstücke 208.529,33 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Berücksichtigung von überschlägigen Aufwendungen zur Behebung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsrückständen um das Einfamilienhaus in einen dem Alter und der geschätzten Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen (keine Modernisierung). Die überschlägigen Reparatur- und Instandsetzungsaufwendungen werden in Anlehnung anhand einer Bauteiltabelle für Wohngebäude geschätzt.

Für das Einfamilienhaus wird pauschal ein Abzug von schätzungsweise 15 % des Gebäudezeitwertes in Abzug gebracht.

159.529,33 € x 15 % = 23.929,39 €; rund 24.000,00 € - 24.000,00 €

marktangepasster Sachwert der drei Grundstücke 184.529,33 €

Sachwert des bebauten Objektes rund 185.000,00 €

Aus dem ermittelten Sachwert in Höhe von 185.000,00 € ergibt sich bei einer vorhandenen Wohnfläche von ca. 85 m² ein Quadratmeterpreis von rund 2.170,00 €.

4.3.5 Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück unter der laufenden Nummer 1 im Bestandsverzeichnis bei einzelner Betrachtung (Flurstück 89/11) Mittelweg 5 (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 184,7 (2010 = 100)

Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen	m ² Bruttogrund- fläche	Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag Sp. 2 x Sp. 4	Wertminderung wegen Alters			Gebäudewert am Wertermittlungs- stichtag Sp. 5 x Sp. 8 €
		2010 € je m ³ bzw. m ²	am Wertermittlungsstichtag Sp. 3 x BPI		Gesamt- nutzungsdauer Jahre	Rest- Jahre	(Wertmin- derung) Zeitwert- faktor (lineare Ab- schreibung)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Einfamilienhaus	223,00	842,00	1.555,17 Summe der Her- stellungswerte:	346.802,91	80	37	0,46	159.529,33 159.529,33

Gebäudesachwert des Einfamilienhauses
insgesamt (einschließlich Baunebenkosten)

159.529,33 €

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

+ 4.800,00 €

Sachwert des Einfamilienhauses und der Außenanlagen
(einschließlich Baunebenkosten)

164.329,33 €

Bodenwert des bebauten Grundstückes (Flurstück 89/11)
(564 m² x 70,00 €/m² = 39.480,00 €, rd.: 39.500,00 €)

+ 39.500,00 €

vorläufiger Sachwert

203.829,33 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

x 1,00

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg, beschlossen am 25.03.2024, werden auf der Seite 49 örtliche Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für ländliche Zentralorte, den Landkreis allgemein und für die Ostseeregion ausgewiesen. Die Gemarkung Rehna ist von der Auswertung den ländlichen Zentralorten zuzuordnen. Die Regressionsgleichung lautet: $k = -0,321 \ln(x) + 4,9905$

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 würde sich ein Sachwertfaktor von rund 1,07 ergeben. Aufgrund der Typenbauweise verbunden mit der Bauausführung des Einfamilienhauses wird kein Anpassungszuschlag in Ansatz gebracht. Es wird mit einem Sachwertfaktor von 1,00 gerechnet.

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes 203.829,33 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Berücksichtigung von überschlägigen Aufwendungen zur Behebung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsrückständen um das Einfamilienhaus in einen dem Alter und der geschätzten Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen (keine Modernisierung). Die überschlägigen Reparatur- und Instandsetzungsaufwendungen werden in Anlehnung anhand einer Bauteiltabelle für Wohngebäude geschätzt. Für das Einfamilienhaus wird pauschal ein Abzug von schätzungsweise 15 % des Gebäudezeitwertes in Abzug gebracht.

159.529,33 € x 15 % = 23.929,39 €; rund 24.000,00 € - 24.000,00 €

marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstückes 179.829,33 €

Sachwert des bebauten Grundstückes rund 180.000,00 €

4.4 Allgemeines Ertragswertverfahren (gemäß § 28 ImmoWertV)

4.4.1 Erzielbare Mieten im Landkreis

Für das Gemeindegebiet bzw. für die umliegenden Gemeinden liegt kein Mietspiegel vor. In der Ertragswertermittlung wird für das unterkellerte Einfamilienhaus in der städtischen Lage und mit den Zustandsmerkmalen eine fiktive Objektmiete in Höhe von 850,00 € unter der Berücksichtigung der Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus unterstellt. Bei einer Wohnfläche von ca. 85 m² entspricht das einer Quadratmetermiete von 10,00 € inklusive der Nutzfläche des Kellers. Die Angebotsmieten für Wohnimmobilien in dem PLZ-Bezirk 19217 und für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg sind in der Auswertung von Immobilien-Scout24 für den Auswertungszeitraum von Juli 2021 bis September 2024 in den Anlagen 6/1 bis 6/5 ersichtlich.

4.4.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses wurde der vorliegenden Wohnflächenberechnung entnommen. Im Erdgeschoss des Einfamilienhauses steht eine Wohnfläche von ca. 85 m² zur Verfügung. Im Kellergeschoss ist eine Nutzfläche von ca. 85 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 2025 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 Mittelweg 5

Miet- und Nutzeinheiten	Wohnfläche in m ²	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus (unterkellert) inklusive Nutzung des Grundstückes	ca. 85	10,00	850,00	10.200,00

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)

10.200,00 €

Jährliche Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
s. Anlage 3 der ImmoWertV

./.

2.040,00 €

Instandhaltungskosten: ca. 85 m² WFL x ca. 13,50 €/m² = 1.147,50 €
ca. 85 m² WFL x ca. 13,50 €/m² x 30% = 344,25 €
Verwaltungskosten: jährlich 344 € je EFH ca. 344,00 €
Mietausfallwagnis: 10.200,00 € x ca. 2,0% = 204,00 €
= 2.039,75 €
rd.: 2.040,00 €

Das entspricht einem Ansatz von ca. 20,0 % der jährlichen Nettokaltmiete.

Jährlicher Reinertrag

=

8.160,00 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwerts,
der den Erträgen zuzuordnen ist)
(2,5 % von 44.200 €); (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

./.

1.105,00 €

Ertrag der baulichen Anlage	=	7.055,00 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) p= 2,5 % Liegenschaftszinssatz n= 37 Jahre geschätzte Restnutzungsdauer	x	23,96
Ertragswert der baulichen Anlage	=	169.037,80 €
Bodenwert der drei Grundstücke	+	44.200,00 €
Vorläufiger Ertragswert	=	213.237,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Sachwertverfahren Seite 21)	-	24.000,00 €
Ertragswert des Objektes	=	189.237,80 €
Ertragswert des Objektes rund		189.000,00 €

5. Verkehrswert

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

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte für die wirtschaftliche Einheit im Mittelweg 5, Grundstücke unter der laufenden Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 im Bestandsverzeichnis (Flurstücke 89/11, 89/84 und 89/73)

Sachwert:	185.000,00 €
Ertragswert:	189.000,00 €
Mitzuversteigerndes Zubehör:	500,00 €

Begründung des Verkehrswerts

Für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke in kleinstädtischen oder ländlichen Lagen steht vorwiegend die Eigennutzung im Vordergrund und nicht die Erzielung von Erträgen. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert für das Objekt im Mittelweg 5 in 19217 Rehna aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Das Ertragswertverfahren wurde stützend angewandt.

Verkehrswert: 185.000,00 €
(in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend Euro)

Ausweisung der ermittelten Werte für die einzelnen Grundstücke

Für das bebaute Grundstück unter der laufenden Nr. 1 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 89/11) ergibt sich ein Verkehrswert von 180.000,00 €.

Verkehrswert: 180.000,00 €
(in Worten: einhundertachtzigtausend Euro)

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück unter der laufenden Nr. 2 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 89/84) ergibt sich aus dem Bodenwert.

Verkehrswert: 100,00 €
(in Worten: einhundert Euro)

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück unter der laufenden Nr. 3 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 89/73) ergibt sich aus dem Bodenwert.

Verkehrswert: 1.800,00 €
(in Worten: eintausendachthundert Euro)

zum Wertermittlungsstichtag, dem 14.01.2025

Wismar, den 11.02.2025

Dipl.-Ing. Karsten Wiegand

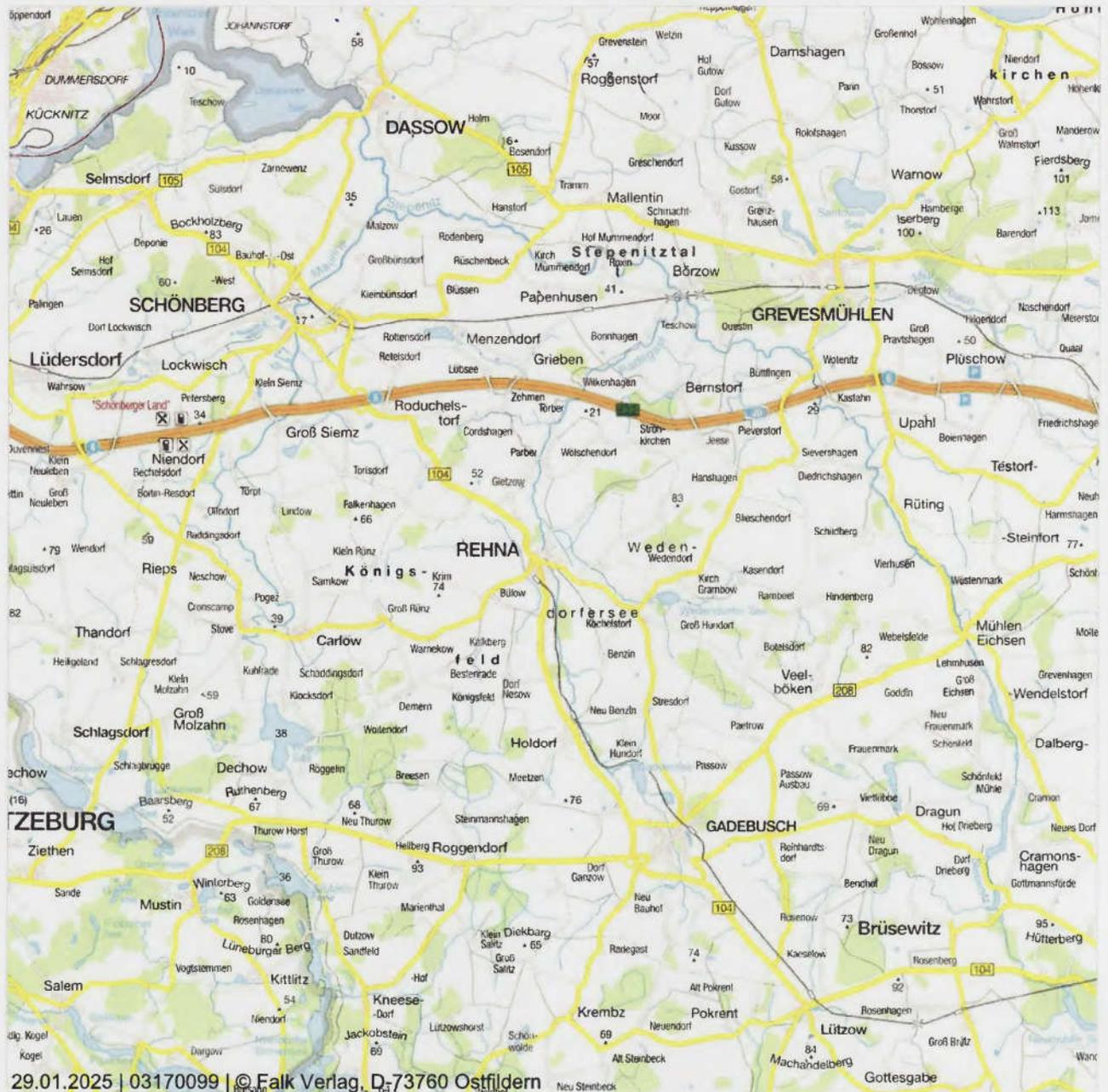


The stamp is an octagonal blue ink seal. It contains the following text: 'SPRENGNETTER Akademie' at the top, 'Dipl.-Ing. Karsten Wiegand' in the middle, and 'Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie) gültig bis 02.10.2025' at the bottom. A handwritten signature is visible over the stamp.

Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 24 Seiten und 10 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

19217 Rehna, Mittelweg 5



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



0 20.000 m

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

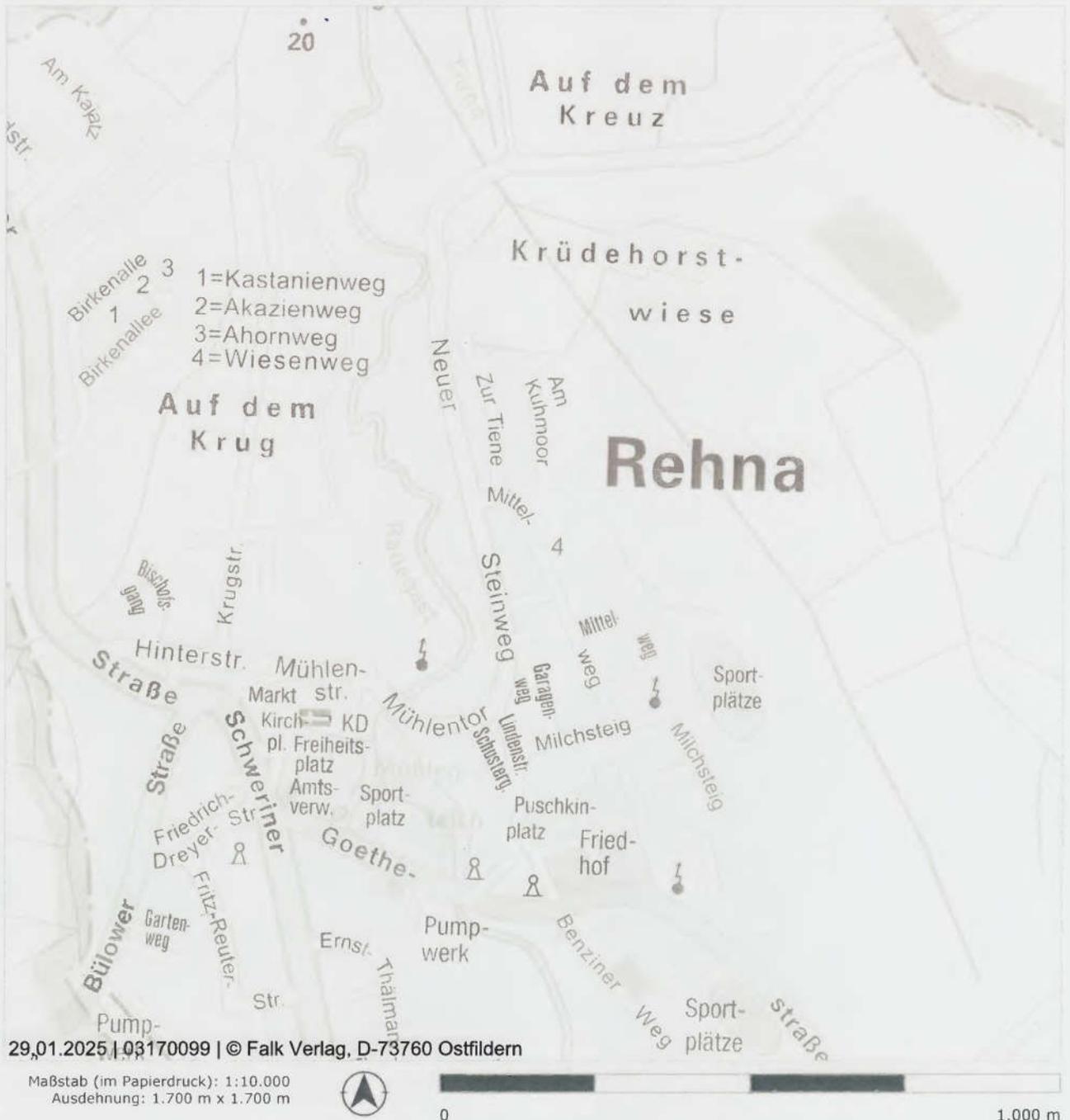
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Regionalkarte (s/w) MairDumont

19217 Rehna, Mittelweg 5



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

19217 Rehna, Mittelweg 5



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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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



Erstellt am 07.01.2025

Gemarkung: Rehna (13 0071)
Flur: 3
Flurstück: 89/11, 89/73, 89/84

Gemeinde: Rehna, Stadt (13 0 74 065)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Mittelweg 5

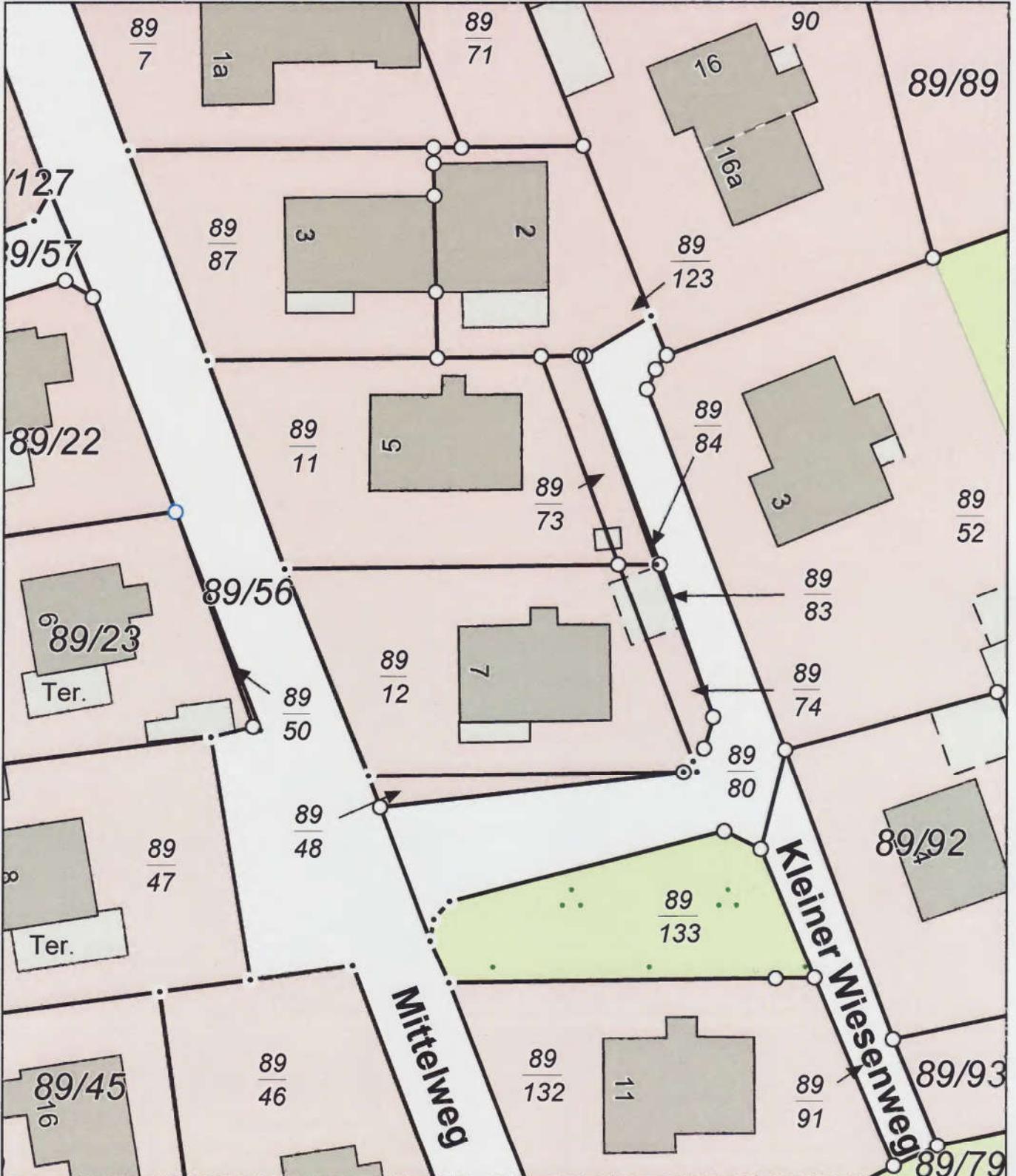




Bild 1 und Bild 2: Blick vom Mittelweg auf das Einfamilienhaus, Westansicht





Bild 3 und Bild 4: Sicht vom Kleinen Wiesenweg auf das freistehende Einfamilienhaus, Ostansicht





Bild 5: Blick auf die Außenanlagen



Bild 6: Zugang zum Einfamilienhaus



Bild 7: Nordseite des Einfamilienhauses



Bild 8: Kelleraußentreppe



Bild 9 und Bild 10: Terrasse zur Südseite





Bild 11: Südseite des Einfamilienhauses



Bild 12: Zufahrt zur ursprünglichen Tiefgarage

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 November 2024 (inkl. 151. Ergänzungslieferung)
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar Band 5 bis Band 16
Stand Dezember 2024 (inkl. 77. 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"

Amtsgericht Grevesmühlen

Grundbuch von Rehna

Blatt 848

Bestandsverzeichnis

1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung Flur Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
		a/b/c	d	
1	2	3		4
1	-	Rehna 3 89/11	Gebäude- und Gebäudeneben- fläche, Mittelweg 5	5 64
2	-	Rehna 3 89/84	Gebäude- und Freifläche Mittelweg 5	3
3	-	Rehna 3 89/73	Gebäude- und Freifläche Mittelweg 5	64



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen in

Zimmer Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841/3040-

Fax 03841/304086327

E-Mail

@nordwestmecklenburg.de

Herrn

Dipl.-Ing. Karsten Wiegand

Sachverständiger

Poeler Straße 144

23970 Wismar

Unsere Sprechzeiten

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

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

Unser Zeichen 50013-25-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 06.01.2025

Aktenzeichen **50013-25-27**

Grundstück **Rehna, Stadt, Rehna, Mittelweg 5**

Gemarkung	Rehna	Rehna	Rehna
Flur	3	3	3
Flurstück	89/11	89/73	89/84

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

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

19217 Rehna, Mittelweg 5



Auswertungszeitraum: Juli 2021 bis September 2024

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 19217 / Kreis Nordwestmecklenburg

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 19217	Kreis Nordwestmecklenburg
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	158	2.907
Anzahl vollständige Angebote*	158	2.903
Anzahl Gesuche**	27.601	79.352
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	19	21
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	90	100
Anzahl der Exposé-Ansichten	44.791	1.348.614
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	283	464
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	15	22
Nachfrageindex (Bund= 100)	47	72
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	57	84

*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 19217 / Kreis Nordwestmecklenburg



© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 19217



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Nordwestmecklenburg

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

19217 Rehna, Mittelweg 5



Mietpreise: PLZ-Bezirk 19217				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	158	6,84 €	5,48 € - 10,41 €	27.601
Wohnungen	143 (90,5%)	6,56 €	5,48 € - 8,55 €	17.894 (64,8%)
<=30 m ²	2 (1,3%)	6,75 €	5,49 € - 8,00 €	10.731 (38,9%)
>30 - 60 m ²	88 (55,7%)	6,49 €	5,53 € - 7,71 €	13.562 (49,1%)
>60 - 90 m ²	42 (26,6%)	6,49 €	4,99 € - 8,90 €	13.920 (50,4%)
>90 - 120 m ²	8 (5,1%)	7,44 €	6,23 € - 9,00 €	11.283 (40,9%)
>120 - 160 m ²	2 (1,3%)	5,36 €	3,93 € - 6,80 €	10.647 (38,6%)
>160 m ²	1 (0,6%)	10,22 €	-	10.545 (38,2%)
Häuser	15 (9,5%)	9,53 €	6,25 € - 15,60 €	9.707 (35,2%)
<=90 m ²	1 (0,6%)	10,00 €	-	8.231 (29,8%)
>90 - 120 m ²	3 (1,9%)	8,55 €	7,73 € - 10,00 €	8.178 (29,6%)
>120 - 160 m ²	6 (3,8%)	11,63 €	8,57 € - 15,60 €	7.551 (27,4%)
>160 m ²	5 (3,2%)	7,51 €	6,25 € - 10,22 €	7.237 (26,2%)

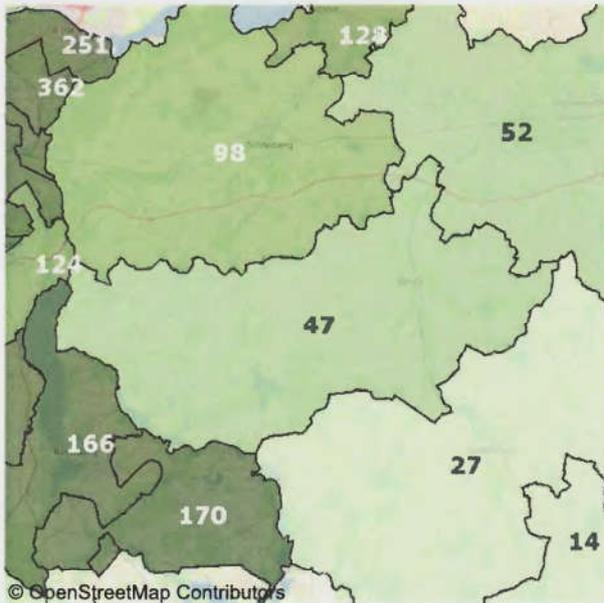
Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 19217					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,48 €	6,02 €	6,44 €	6,83 €	10,41 €
Wohnungen	5,48 €	6,01 €	6,31 €	6,53 €	8,55 €
<=30 m ²	5,49 €	6,12 €	6,75 €	7,37 €	8,00 €
>30 - 60 m ²	5,53 €	6,00 €	6,34 €	6,53 €	7,71 €
>60 - 90 m ²	4,99 €	6,03 €	6,27 €	6,50 €	8,90 €
>90 - 120 m ²	6,23 €	6,40 €	7,50 €	8,14 €	9,00 €
>120 - 160 m ²	3,93 €	4,65 €	5,37 €	6,08 €	6,80 €
>160 m ²	10,22 €	10,22 €	10,22 €	10,22 €	10,22 €
Häuser	6,25 €	7,54 €	8,94 €	10,71 €	15,60 €
<=90 m ²	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €
>90 - 120 m ²	7,73 €	7,83 €	7,92 €	8,96 €	10,00 €
>120 - 160 m ²	8,57 €	9,50 €	11,55 €	13,17 €	15,60 €
>160 m ²	6,25 €	6,40 €	7,34 €	7,35 €	10,22 €

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

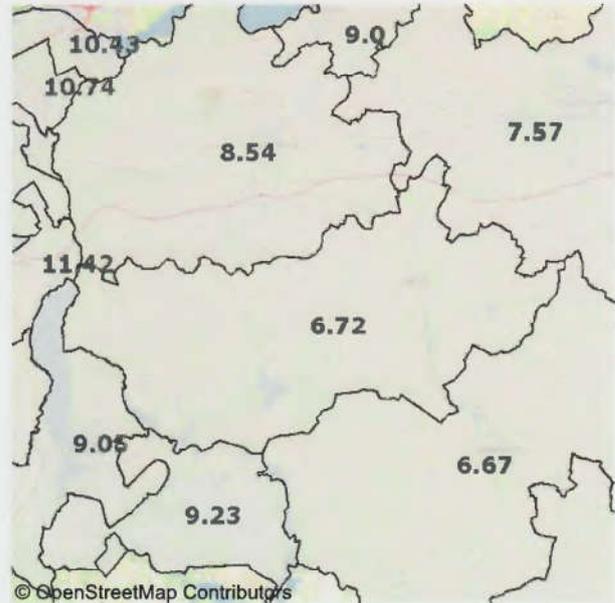
19217 Rehna, Mittelweg 5



Marktübersicht PLZ-Bezirk 19217

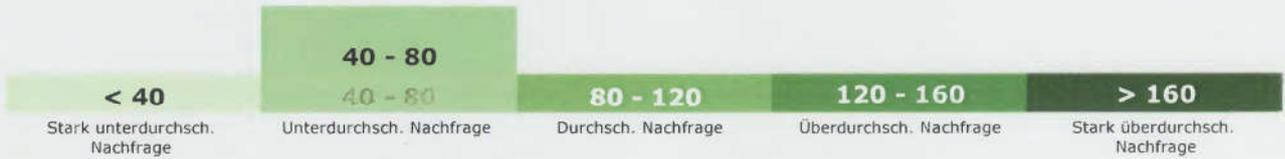


Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 47



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 6.72

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



IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

19217 Rehna, Mittelweg 5



Mietpreise: Kreis Nordwestmecklenburg				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	2.903	7,98 €	5,49 € - 12,05 €	79.352
Wohnungen	2.615 (90,1%)	7,73 €	5,49 € - 11,51 €	59.218 (74,6%)
<=30 m ²	157 (5,4%)	8,13 €	5,50 € - 13,08 €	37.831 (47,7%)
>30 - 60 m ²	1.248 (43%)	7,36 €	5,48 € - 10,60 €	46.358 (58,4%)
>60 - 90 m ²	932 (32,1%)	7,88 €	5,48 € - 11,91 €	46.715 (58,9%)
>90 - 120 m ²	204 (7%)	8,69 €	5,92 € - 12,99 €	39.077 (49,2%)
>120 - 160 m ²	63 (2,2%)	8,67 €	5,95 € - 12,50 €	37.380 (47,1%)
>160 m ²	11 (0,4%)	7,86 €	3,93 € - 11,67 €	37.148 (46,8%)
Häuser	288 (9,9%)	10,20 €	6,95 € - 13,89 €	20.134 (25,4%)
<=90 m ²	28 (1%)	11,27 €	7,25 € - 18,75 €	17.297 (21,8%)
>90 - 120 m ²	123 (4,2%)	10,34 €	7,48 € - 13,64 €	17.090 (21,5%)
>120 - 160 m ²	105 (3,6%)	10,14 €	7,01 € - 13,59 €	15.917 (20,1%)
>160 m ²	32 (1,1%)	8,90 €	6,03 € - 12,34 €	15.289 (19,3%)

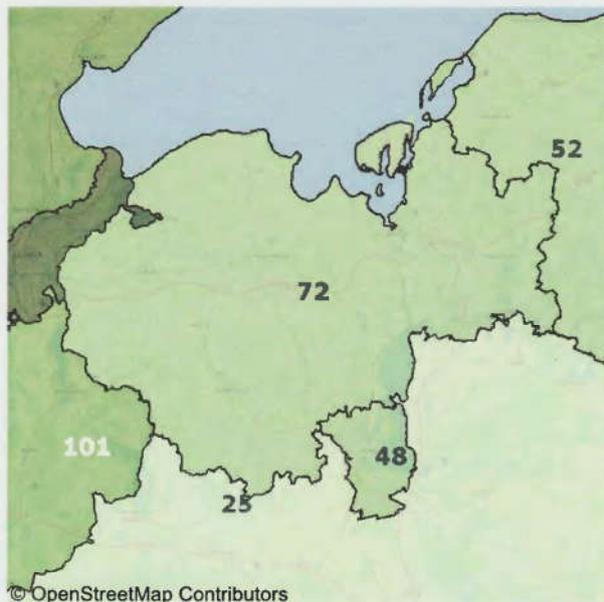
Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Nordwestmecklenburg					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,49 €	6,49 €	7,56 €	8,91 €	12,05 €
Wohnungen	5,49 €	6,36 €	7,42 €	8,55 €	11,51 €
<=30 m ²	5,50 €	6,11 €	7,49 €	9,28 €	13,08 €
>30 - 60 m ²	5,48 €	6,11 €	7,03 €	8,10 €	10,60 €
>60 - 90 m ²	5,48 €	6,49 €	7,52 €	8,81 €	11,91 €
>90 - 120 m ²	5,92 €	7,33 €	8,27 €	9,78 €	12,99 €
>120 - 160 m ²	5,95 €	7,50 €	8,50 €	9,72 €	12,50 €
>160 m ²	3,93 €	5,72 €	8,61 €	9,80 €	11,67 €
Häuser	6,95 €	8,64 €	10,00 €	11,29 €	13,89 €
<=90 m ²	7,25 €	9,41 €	10,22 €	12,68 €	18,75 €
>90 - 120 m ²	7,48 €	8,61 €	10,00 €	11,87 €	13,64 €
>120 - 160 m ²	7,01 €	8,98 €	10,00 €	11,20 €	13,59 €
>160 m ²	6,03 €	7,54 €	9,46 €	9,96 €	12,34 €



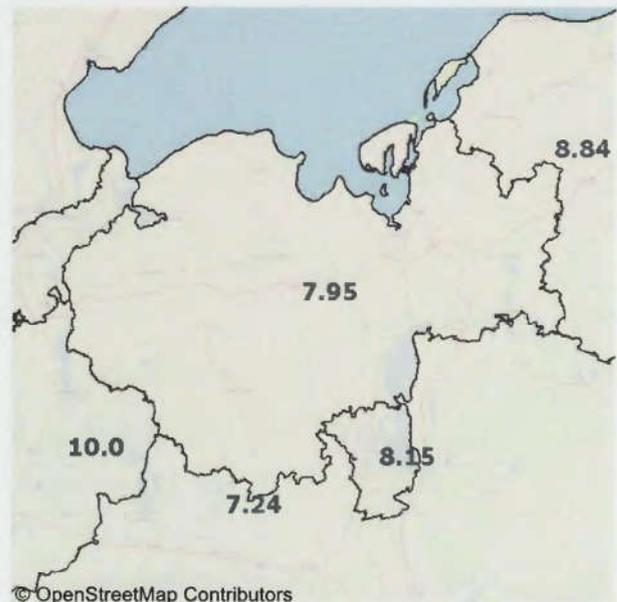
IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

19217 Rehna, Mittelweg 5

Marktübersicht Kreis Nordwestmecklenburg

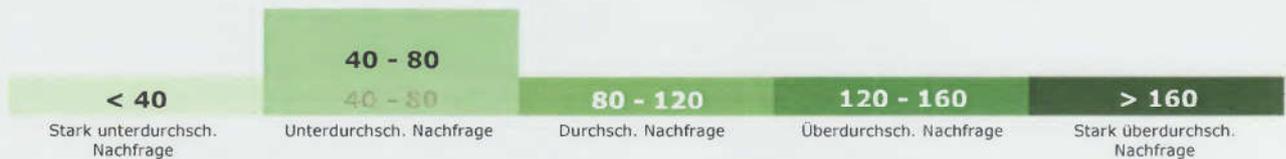


Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 72



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 7.95

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

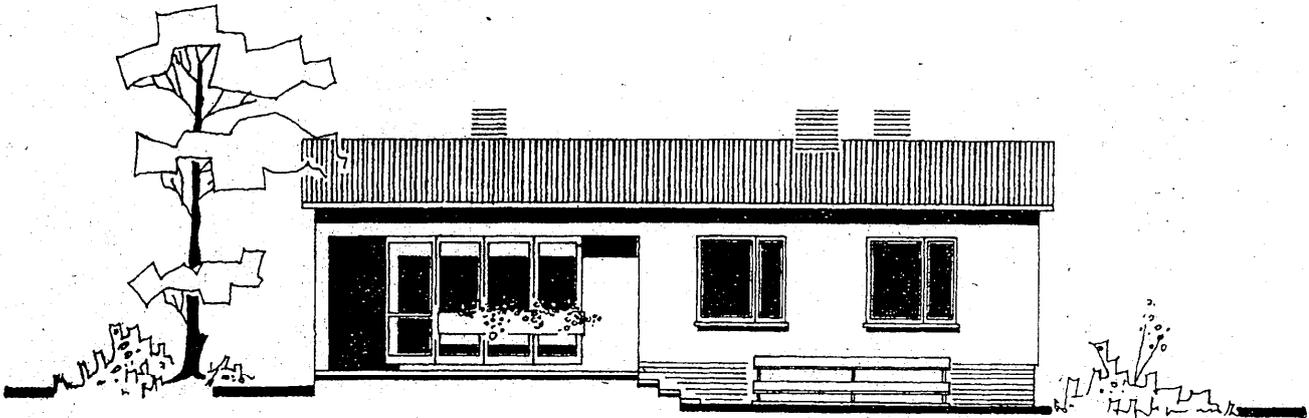


Datenquelle

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: September 2024

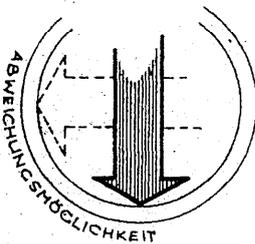
Wohnbau-, Sonder-, Sanierungs-, Gewerbe- und gemischte Bauflächen

Bodenrichtwertzonenname	Gemarkung	Gemeinde	Kurzbeschreibung	Typ	Bodenrichtwert in €/m ²	Entwicklungszustand	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Fläche des Grundstücks in m ²	Verfahrensgrund	Verfahrenssatz	Bodenpreisindexgebiet
Zone O 371	Rastorf	Bobitz		Wohnbaufl.	28,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 472	Ravensruh mit Sellin	Neukloster		Wohnbaufl.	26,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 472.1	Ravensruh mit Sellin	Neukloster		Wohnbaufl.	26,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 143	Redewisch	Boltenhagen		Wohnbaufl.	355,00	B	1	WA	o		1000			Ostseeregion
Zone B 143	Redewisch	Boltenhagen	Am Gutshaus	Wohnbaufl.	415,00	B	1	WA	o		800			Ostseeregion
Zone B 143.1	Redewisch	Boltenhagen	Steiluferring	Wohnbaufl.	570,00	B	1	WA	o		800			Ostseeregion
Zone O 143.1	Redewisch	Boltenhagen	Boltenhagen Ausbau	Wohnbaufl.	200,00	B	1	WA	o		1000			Ostseeregion
Zone O 71.1	Rehna	Rehna	außerhalb San. Geb., Neuer Steinweg, Am Kuhmoor	Wohnbaufl.	70,00	B	1	WA	o		700			ländl. Zentralort
Zone B 71	Rehna	Rehna	Milchsteig	Wohnbaufl.	55,00	B	1	WA	o		700			ländl. Zentralort
Zone O 71	Rehna	Rehna	außerhalb San. Geb., Schweriner Straße	Wohnbaufl.	60,00	B	1	W	o		700			ländl. Zentralort
Zone O 71.2	Rehna	Rehna	außerhalb San. Geb., Gletzower Straße	gemischte Baufl.	60,00	B	1	M	o		700			ländl. Zentralort
Zone B 71.1	Rehna	Rehna	Am Kuhmoor, An der Radegast	Wohnbaufl.	60,00	B	1	W	o		700			ländl. Zentralort
Zone GE 71	Rehna	Rehna	Rehna Nord	gewerbliche Baufl.	19,00	B	1	GE	o		3500			ländl. Zentralort
Zone O 71.3	Rehna	Rehna	Markt	Wohnbaufl.	65,00	B	1	W			370			ländl. Zentralort
Zone O 71.4	Rehna	Rehna	Mühlenstraße	Wohnbaufl.	48,00	B	1	W			370			ländl. Zentralort
Zone O 71.5	Rehna	Rehna	Bülower Straße	Wohnbaufl.	55,00	B	1	W			370			ländl. Zentralort
Zone O 71.6	Rehna	Rehna	Gletzower Straße	Wohnbaufl.	46,00	B	1	W			370			ländl. Zentralort
Zone O 71.7	Rehna	Rehna	Gletzower Straße westl. Teil	Wohnbaufl.	38,00	B	1	W			370			ländl. Zentralort
Zone O 71.8	Rehna	Rehna	Bischofsgang	Wohnbaufl.	46,00	B	1	W			370			ländl. Zentralort
Zone O 71.9	Rehna	Rehna	Hinterstraße	Wohnbaufl.	48,00	B	1	W			370			ländl. Zentralort
Zone O 71.10	Rehna	Rehna	Krugstraße	Wohnbaufl.	46,00	B	1	W			370			ländl. Zentralort
Zone O 71.11	Rehna	Rehna	Freiheitsplatz	Wohnbaufl.	48,00	B	1	W			370			ländl. Zentralort
Zone B 71.2	Rehna	Rehna	Tricota	Wohnbaufl.	100,00	B	1	WA	o		700			ländl. Zentralort
Zone B 71.3	Rehna	Rehna	Am Wasserwerk	Wohnbaufl.	70,00	B	1	WA	o		700			ländl. Zentralort
Zone O 495	Reinstorf	Zurów		Wohnbaufl.	30,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 74	Renzow	Schildetal		gemischte Baufl.	42,00	B	1	M	o		1000			LK. allg.
Zone O 283	Retelsdorf	Schönberg		gemischte Baufl.	30,00	B	1	M	o		1000			LK. allg.
Zone O 75	Rieps	Rieps		gemischte Baufl.	42,00	B	1	MD	o		1000			LK. allg.
Zone O 385	Robertsdorf	Blowatz		Wohnbaufl.	42,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 253	Rodenberg	Stepenitztal		Wohnbaufl.	28,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 269	Roduchelstorf	Roduchelstorf		Wohnbaufl.	42,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.



Süd (West) Ansicht M. 1:100

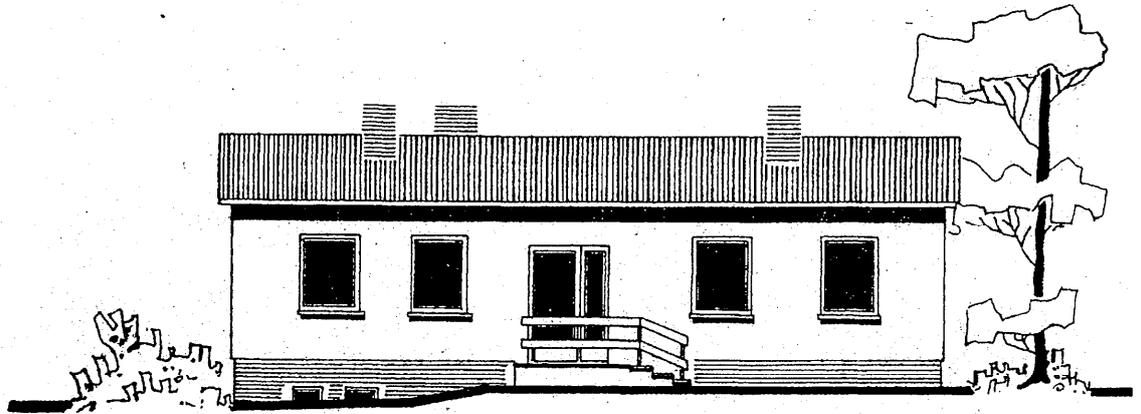
1	Vorraum u. Flur	9,26
2	Küche	6,08
3	Eßplatz	6,21
4	Wohnzimmer	24,77
5	Treppe	2,76
6	Kinderzimmer	11,52
7	Schlafzimmer	14,85
8	Kinderzimmer	7,68
9	Bad u. WC	4,53
10	Terrasse	15,85

Eigenheim E 4 F 25% DN_g/72 - GSB

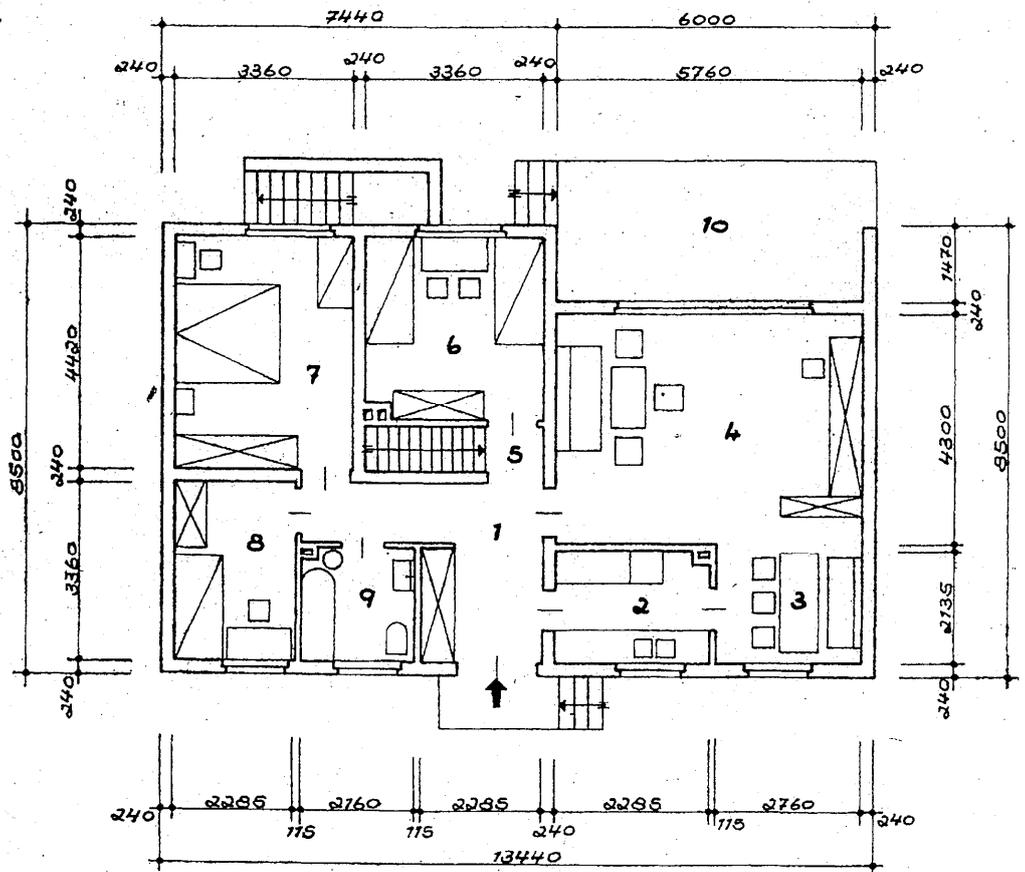
BLATT

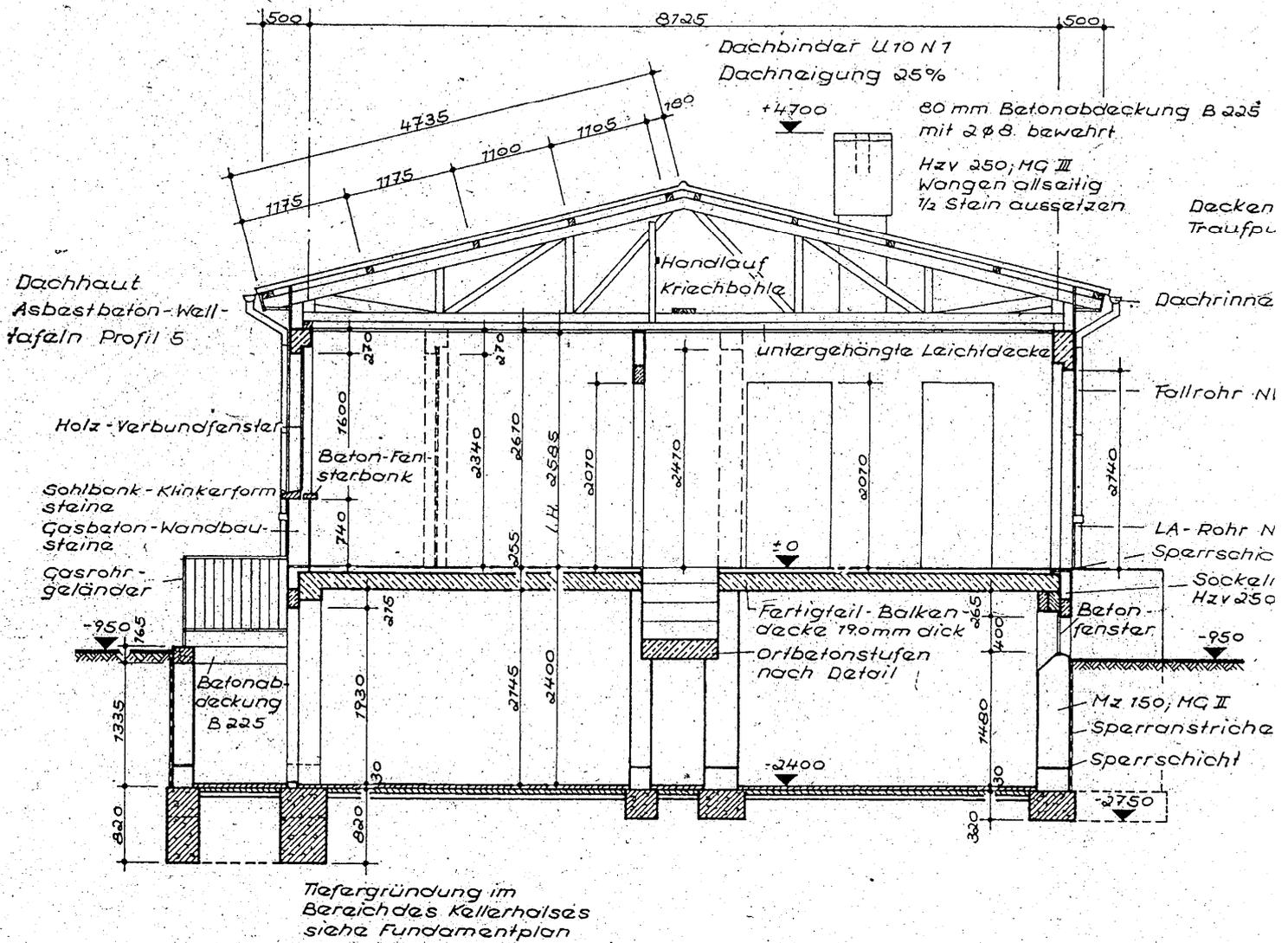
Übersichtsblatt

00

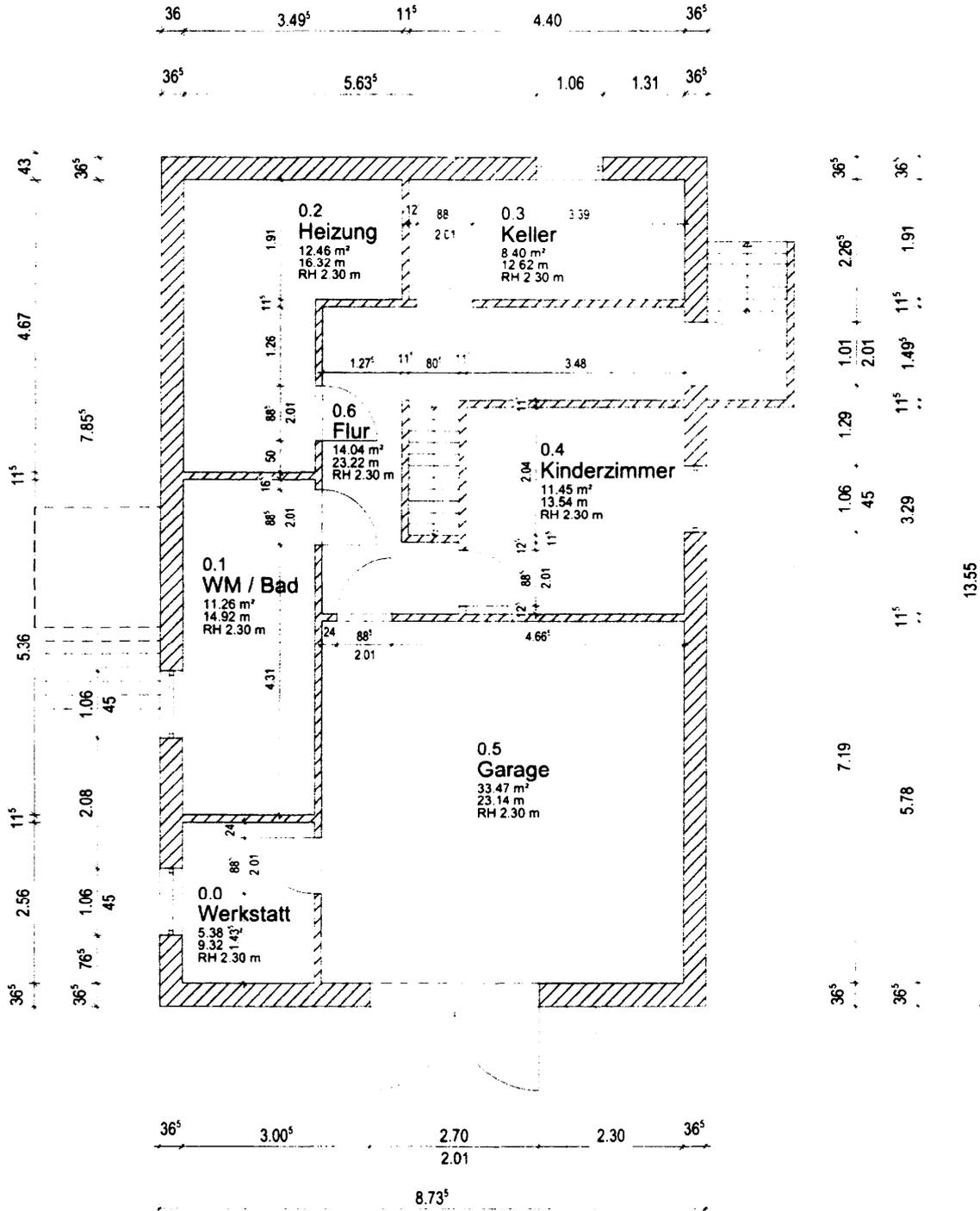


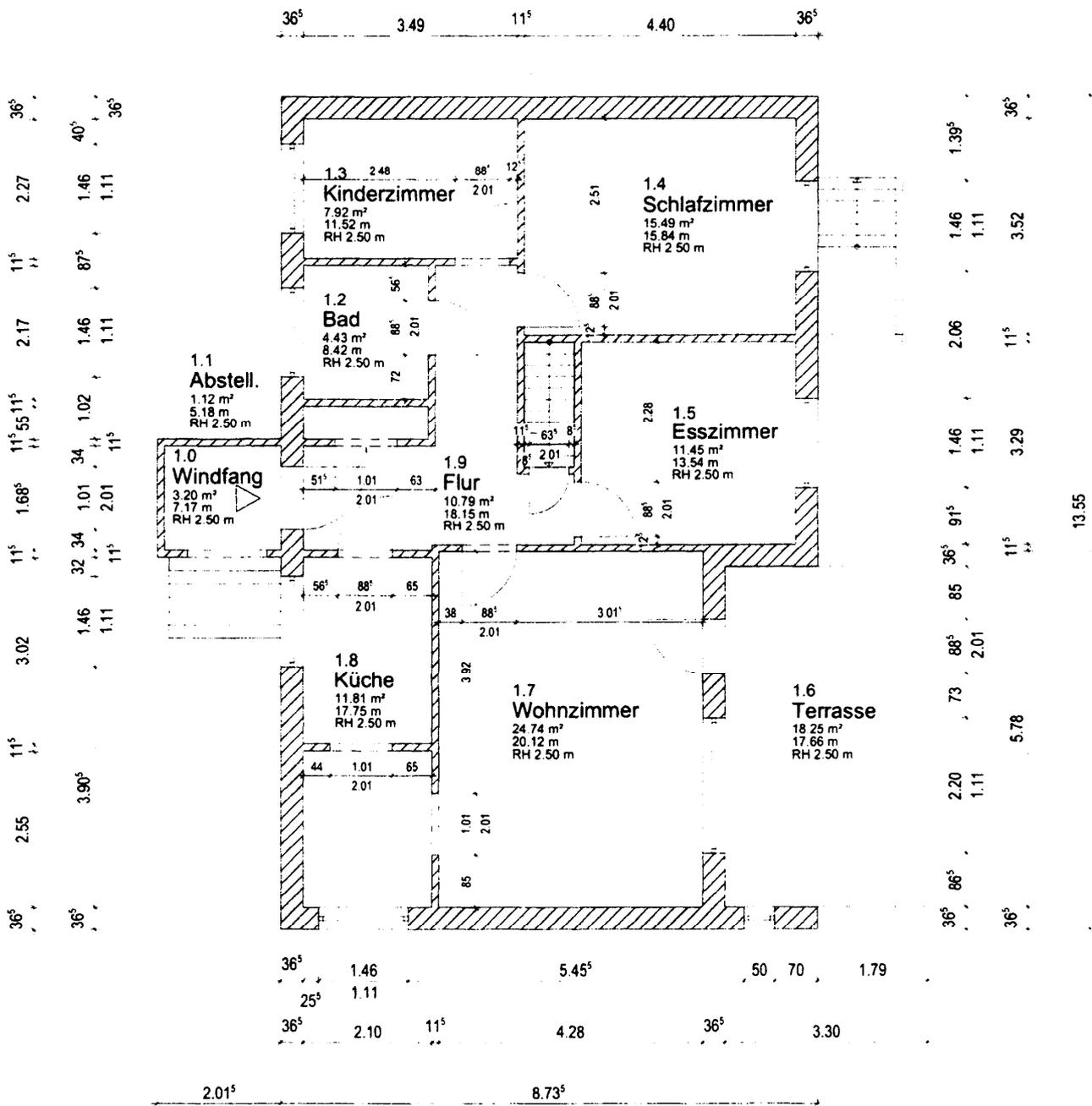
Nord (Ost) Ansicht M. 1:100





Schnitt M. 1:50





**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: 4.1.2025

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

Auskunft (Stand 3.1.2025):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Rehna (130071)	3	89/11
Rehna (130071)	3	89/84
Rehna (130071)	3	89/73

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

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

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

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

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

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

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

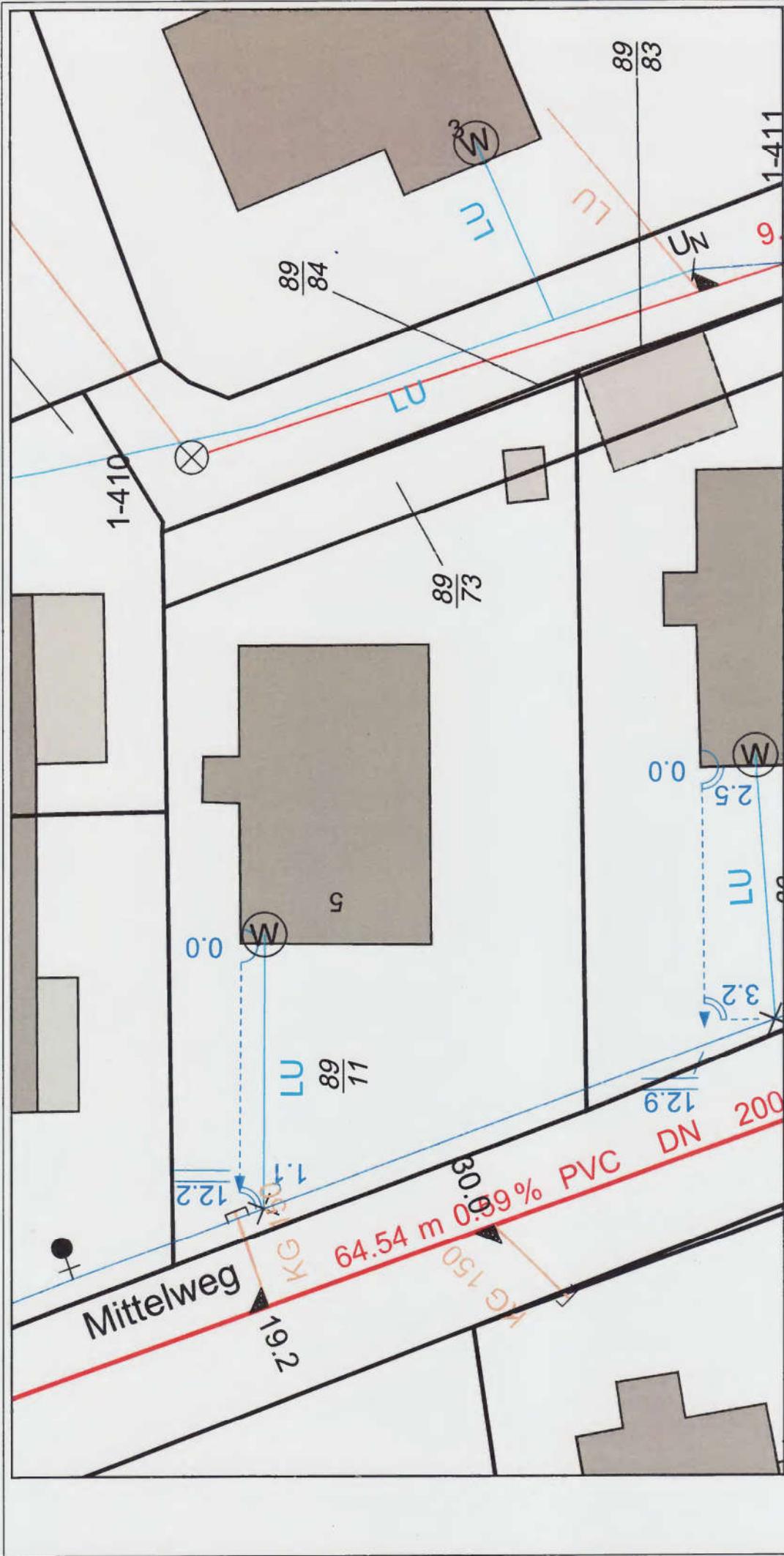
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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

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

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

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwenn
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309



Zweckverband Radegast
Trinkwasser · Schmutzwasser

Zweckverband Radegast
Schloßplatz 7
19217 Holdorf
Bearbeiter: Dirk Fröhling
Tel. 03886 7008-30

Blatt : 1 / 1
Maßstab 1 : 250
Stand vom : 17.12.2024

A 10/1

LEITUNGSAUSKUNFT
19217 Rehna, Mittelweg 5

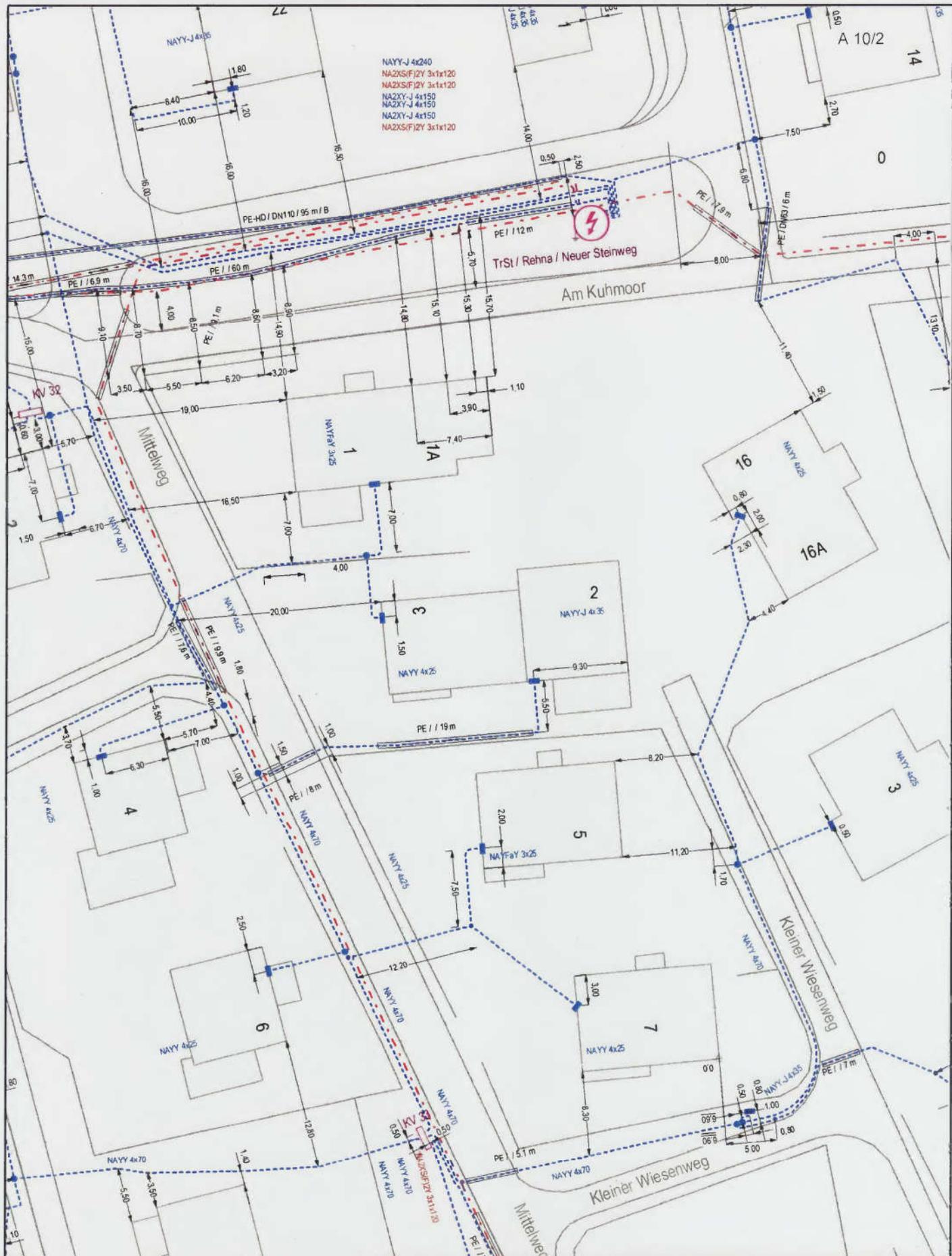
Die Leitungspläne sind hinsichtlich Lage und Verlegungsliefe unverbindlich.
Höhenangaben an Schächten: DHHN2016, Lagesystem: ETRS89/UTM, Zone 33
Die Angaben sind durch Messungen und Suchschachtungen zu überprüfen.
Neu verlegte Hausanschlüsse sind ggf. noch nicht auf dem Plan dargestellt.
Vor Baumaßnahmen im Bereich o.g. Leitungen ist eine örtliche Einweisung durch den Zweckverband Radegast erforderlich.
Trinkwasser Tel. 0178 90 19 401, Schmutzwasser Tel. 0178 90 19 411

Vorhanden sind:

- Trinkwasserleitungen (blau)
- Trinkwasserhausanschlüsse (hellblau)
- Schmutzwasserkanäle (rot)
- Schmutzwasserhausanschlüsse (terrakotta)
- Schmutzwasserdruckrohrleitungen (gelb)
- Elektrokabel (rosa)

0 5 10 20 25m
M=1:250

Grundkarte © GeoBasis-DE/M-V 2024



Auftragsnummer: 52475863	Maßstab: 1:500	Benennung: Gutachten für das Amtsgericht Wismar - Zweigst
Datum / Uhrzeit: 21.01.2025 19:09:32	Blatt-Nr.: 1 / 1	Ort: Mittelweg 5, Rehna (19217)
Antragsteller: Karsten Wiegand	Telefonnummer örtl. Einweisung: Tel: 0385-755 2644	
Die Versorgungsanlagen werden in diesem Plan nicht maßstabsgerecht dargestellt. Diese Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Abweichungen vom Trassenverlauf sind möglich.		

