

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 Reihenendhaus mit zwei Wohneinheiten und einem Nebengebäude mit Schuppenanbauten bebaute Grundstück in der Heinrich-Schliemann-Straße 3 in 23942 Kalkhorst

Gemarkung:	Kalkhorst	Flur:	1
Flurstück:	67/8	Größe:	995 m ²
Grundbuch:	Kalkhorst	Blatt:	2273

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar
-Zweigstelle Grevesmühlen-
Bahnhofstraße 2-4
23936 Grevesmühlen
(AZ: 30 K 5/2023)

Eigentümer: Herr

Herr

- je zur Hälfte -

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung,
Wertermittlungsrichtlinien

Tag der Ortsbesichtigung: 09.05.2023

Teilnehmer am Ortstermin: Herr (Miteigentümer des Objektes)
Herr Wiegand

Wertermittlungstichtag und
Qualitätstichtag: 09.05.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt	3
1.2	Mietverträge und Gewerbebetrieb	3
1.3	Mitzuversteigerndes Zubehör	3
1.4	Verdacht auf Hausschwamm	3
1.5	Bezirksschornsteinfegermeister	4
2.	Grundstücksbeschreibung	4 - 7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	4 - 6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	6 - 7
3.	Gebäudebeschreibung für das Reihenendhaus	7 - 12
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	13
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2	Bodenbewertung	13 - 15
4.3	Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV21)	16 - 22
4.3.1	Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 4	16 - 17
4.3.2	Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Reihenendhaus	18 - 19
4.3.3	Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Nebengebäude	19
4.3.4	Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamt- und Restnutzungsdauer	19 - 20
4.3.5	Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück	21 - 22
4.4	Ertragswertermittlung (gem. § 28 ImmoWertV21)	23 - 24
4.4.1	Erzielbare Mieten	23
4.4.2	Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen	23
4.4.3	Liegenschaftszinssätze	23
4.4.4	Bewirtschaftungskosten	23
4.4.5	Ertragswertermittlung für das Grundstück	24
5.	Verkehrswert	25

Anlagen

Lageplan, Straßenplan, Luftbild, Flurkarte im Maßstab 1:1000	A 1/1 -
	A 1/4
Bilder	A 2/1 -
	A 2/24
Rechtsgrundlagen und Literatur	A 3
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	A 4
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	A 5
Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster	A 6
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	A 7
Grundrisse, Schnitt und Ansichten	A 8/1 -
	A 8/4
Bestandspläne des Zweckverbandes und der E.DIS Netz GmbH	A 9/1 -
	A 9/3

1.1 Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt

Auf dem zu bewertenden Grundstück in der Heinrich-Schliemann-Straße 3 in 23942 Kalkhorst befindet sich ein eingeschossiges und geringfügig unterkellertes Reihenendhaus mit zwei kleinen Wohnungen. Das Reihenendhaus in Ziegelbauweise wurde schätzungsweise um 1900 errichtet. Ursprünglich wurde das Reihenendhaus als Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Walmdach genutzt. Im Zeitraum von 2016 bis 2018 wurde das Dachgeschoss zu einer Wohneinheit umgebaut. In dem Zuge des Ausbaus des Dachgeschosses zu einer Wohneinheit wurde ein neuer Dachstuhl errichtet. Der Zugang zur Wohneinheit im Dachgeschoss erfolgt über eine hofseitige Außentreppe. Auf der Hoffläche des Grundstückes befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude mit Boden, welches als Garagen- und Lagergebäude genutzt wird. Hinter dem ehemaligen Stallgebäude erfolgten in den zurückliegenden Jahren Schuppenanbauten in einfachster Bauausführung. Die Teilfläche des Grundstückes hinter dem ehemaligen Stallgebäude mit Anbauten wird als Hühnerauslauf und Gartenfläche genutzt. Die Zufahrt zum Grundstück und die Hoffläche zwischen dem Reihenendhaus und dem ehemaligen Stallgebäude sind überwiegend mit Kieselsteinen befestigt.

1.2 Mietverträge und Gewerbebetrieb

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes Klützer Winkel sind unter der Adresse Heinrich-Schliemann-Straße 3 ein Miteigentümer des Objektes sowie zwei weitere Personen gemeldet. Laut Auskunft aus dem Gewerberegister ist unter der Adresse kein Gewerbe angemeldet. Die 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss ist seit dem 01.06.2017 an den jetzigen Mieter vermietet. Die Wohnungsgröße wird im Mietvertrag mit ca. 53 m² angegeben. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 250,00 €. Die Höhe der Betriebskosten für die Wohnung ist nicht bekannt. Laut Mietvertrag ist keine Kautions hinterlegt. Die 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss hat laut Mietvertrag eine Größe von ca. 45 m². Die Wohnung ist seit dem 16.11.2019 an den Miteigentümer des Grundstückes vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 150,00 €. Laut Mietvertrag werden keine Betriebskosten umgelegt. Die anfallenden Betriebskosten werden direkt vom Mieter bezahlt (Strom, Gas, GEZ, Telefon, Müllabfuhr und Trink- und Abwasser über einen Unterzähler). Die weiteren Betriebskosten sind laut Mietvertrag in die Kaltmiete einkalkuliert und werden nicht separat abgerechnet. Laut Mietvertrag ist eine Mietkaution in Höhe von 900,00 € hinterlegt. Die Kopien der zwei Mietverträge werden gesondert übergeben. Die zwei Wohnungen unterliegen nicht dem Wohnungsbindungsgesetz.

1.3 Mitzuversteigerndes Zubehör

Die Küche in der Erdgeschosswohnung ist mit einer ca. 30 Jahren alten Einbauküche ausgestattet. Der Einbauküche wird kein Wert beigemessen. In die Wohnung im Dachgeschoss wurde im Jahr 2018 eine Einbauküche eingebaut (Neupreis nach Angabe des Miteigentümers ca. 3.000,00 €). Die Einbauküche ist mit einem Herd mit Cerankochfeld, einer Dunstabzugshaube, einer Kühlkombination, einer Edelstahlspüle und einem kleinen Geschirrspüler ausgestattet. Der Wert der Einbauküche wird unter Berücksichtigung des Alters auf 1.000,00 € geschätzt.

1.4 Verdacht auf Hausschwamm

Bei der Ortsbesichtigung wurde Hausschwamm augenscheinlich nicht gesichtet. Zerstörende Untersuchungen (Öffnen der Holzbalkendecken bzw. Öffnen der Verkleidungen) wurden nicht vorgenommen. Aufgrund des neuen Dachstuhls und der Öffnung der Holzbalkendecke im Zuge des Dachgeschossausbaus ist von keinem Befall mit Hausschwamm auszugehen. Der Keller unter dem Bad war am Besichtigungstag trocken.

1.5 Bezirksschornsteinfegermeister

Für den Kehrbezirk ist
Dassow zuständig.

23942

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Das mit einem Reihenendhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg in der Gemeinde Kalkhorst. Die Gemeinde Kalkhorst mit ihren Ortsteilen Kalkhorst, Borkenhagen, Brook, Dönkendorf, Elmenhorst, Groß Schwansee, Hohen Schönberg, Klein Pravtshagen, Klein Schwansee, Neuenhagen und Warnkenhagen zählt ca. 1.810 Einwohner. Der Ortsteil Kalkhorst befindet sich im "Klützer Winkel" unmittelbar an der Ostseeküste und liegt zwischen den Kleinstädten Klütz und Dassow. Die Ortschaft Kalkhorst und die umliegenden Ortschaften werden hauptsächlich durch kleinere Betriebe, die Landwirtschaft und den Tourismus geprägt. Im Ort Kalkhorst befinden sich eine Grundschule, ein Kindergarten, ein Allgemeinarzt, ein Zahnarzt, ein kleiner Lebensmittelmarkt und ein Sportverein. Die weiterführenden Schulen sind in Klütz bzw. in Grevesmühlen. Die Amtsverwaltung für die Gemeinde Kalkhorst hat ihren Sitz in Klütz. Sämtliche Gemeinbedarfs- sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen wie Banken und Geschäfte befinden sich in einer Entfernung von ca. 9,0 km in der Stadt Klütz bzw. in einer Entfernung von ca. 10,0 km in der Stadt Dassow.

Lage im Ort: Das mit einem Reihenendhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück befindet sich in der Heinrich-Schliemann-Straße 3 im Dorfkern der Ortschaft Kalkhorst und ca. 65 m abseits der durch den Ort verlaufenden Landesstraße (L 01) in der Nähe der Dorfkirche von Kalkhorst. Die Lage des bebauten Grundstückes in der Ortschaft Kalkhorst ist im Lageplan, im Luftbild bzw. in der Flurkarte (s. Anlagen 1/2-1/4) ersichtlich.

Verkehrslage, Entfernungen: Das bebaute Grundstück ist von der Stadt Klütz bzw. von der Stadt Dassow kommend über die Landesstraße (L01) entlang der Ostseeküste in Richtung Kalkhorst zu erreichen. Die Lübecker Bucht mit dem Badestrand in Brook ist von dem Bewertungsobjekt ca. 4,0 km entfernt. Die größeren umliegenden Städte und die Ostseebäder sind in einer Entfernung von ca. :

- Ostseebad Boltenhagen	13,0 km
- Seebad Travemünde	16,0 km
- Grevesmühlen	20,0 km
- Hanse- und Kreisstadt Wismar	30,0 km
- Hansestadt Lübeck	30,0 km
- Landeshauptstadt Schwerin	50,0 km

erreichbar.

Die Autobahn A 20 ist am Autobahnanschluss in Schönberg in einer Entfernung von ca. 21,0 km zu erreichen.

- Wohnlage:** Die Lage des Grundstücks wird als mittlere bis gute Wohnlage in einer landschaftlich reizvollen Gegend im "Klützer Winkel" angesehen. In den letzten Jahren ist im Dorfkern von Kalkhorst Am Ring und Am Wallgraben ein neues Wohngebiet entstanden.
- Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und in der Umgebung:** In der unmittelbaren Umgebung ist überwiegend eine offene Bebauung mit freistehenden und eingeschossigen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern vorhanden. Nach der baulichen Nutzung stellt sich der Bereich als Wohnbaufläche dar. Im Luftbild (siehe Anlage 1/3) ist die Nutzung der Nachbargrundstücke zu erkennen.
- Immissionen:** Vor Ort konnten keine Immissionen festgestellt werden. Am Ende der Heinrich-Schliemann-Straße befinden sich Stallanlagen eines Milchviehhofes. Bei entsprechender Windrichtung können Beeinträchtigungen durch Geruchsemissionen vorliegen.
- Nutzung des Grundstückes:** Das Reihenendhaus wird für wohnbauliche Zwecke genutzt. Die Teilfläche des Grundstückes hinter dem ehemaligen Stallgebäude wird zur Zeit für die Kleintierhaltung genutzt. Für eine gewerbliche Nutzung ist das Objekt nicht geeignet.
- Gestalt und Form des Grundstückes:** In der Flurkarte sind die Gestalt und die Form des Grundstückes (vgl. Anlage 1/4) ersichtlich. Das Grundstück ist ungleichmäßig und etwas verwinkelt geschnitten. Von der Straße aus in Richtung hintere Grundstücksgrenze verläuft das Grundstück schmaler. Das Grundstück besitzt eine Straßenfrontlänge von ca. 24,0 m und eine Grundstückstiefe von ca. 59,0 m. Eine direkte und öffentliche Anbindung ist von der Heinrich-Schliemann-Straße vorhanden. Der Liegenschaftskarte s. Anlage 1/4 sind die genauen Abmessungen des Bewertungsobjektes (Flurstückes 67/8) zu entnehmen.
- Beschaffenheit:** Das bebaute Grundstück ist eben und schließt höhengleich an den Straßenkörper und die Nachbarflächen an. Die Zufahrt zum Grundstück und die Hoffläche sind überwiegend mit Kieselsteinen und Rasengittersteinen befestigt. Das Grundstück ist laut Katasterunterlagen vermessen. Grenzsteine konnten vor Ort nicht gesichtet werden. Das Reihenendhaus und das ehemalige Stallgebäude sind eingemessen. Weitere Untersuchungen wie Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen nach Restfundamenten wurden nicht durchgeführt. Für das Bewertungsobjekt wird ein normal tragfähiger Boden unterstellt. Ein Altlastenverdacht besteht für das zu bewertende Grundstück nicht (s. Anlage 6).

Erschließungszustand

Straßenart und Straßen- ausbau:	Das bebaute Grundstück liegt an einer Gemeindestraße. Der Straßenkörper der Heinrich-Schliemann-Straße ist ausgebaut und beleuchtet.
Anschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Auf dem Grundstück befinden sich die Anschlüsse für elektrischen Strom, Trinkwasser, Erdgas und Telefon. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation mit Schmutz- und Niederschlagswasser angeschlossen. In den Anlagen 9/1-9/3 befinden sich die Bestandspläne des Zweckverbandes Grevesmühlen und der E.DIS Netz GmbH mit der Lage der Anschlüsse für Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser sowie Strom auf dem Grundstück. Der Verlauf der Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück ist nicht bekannt.
Grenzverhältnisse, nach- barliche Gemeinsamkeiten:	Durch die Bebauung mit einem Reihenendhaus liegt eine Grenzbebauung vor. Grenznahe Bauungen liegen durch die baulichen Nebenanlagen auf dem Grundstück und den Nachbargrundstücken vor. Die Lage des Reihenendhauses und des ehemaligen Stallgebäudes auf dem Grundstück und die Abstände zu den Nachbargrundstücken sind in der Flurkarte (s. Anlage 1/4) ersichtlich. Ein Überbau konnte anhand der vorhandenen Katasterunterlagen nicht festgestellt werden.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand des Grundstücks:	Das bebaute Grundstück liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Von der Gemeinde Kalkhorst wurde eine Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beschlossen. Das Grundstück liegt innerhalb dieser Satzung. Weiterhin hat die Gemeinde Kalkhorst für das Gemeindegebiet eine Ortsgestaltungssatzung beschlossen. Nach § 34 Baugesetzbuch ist im Innenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst ist der Bereich des zu bewertenden Grundstückes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Grundbuchlich ge- sicherte Belastungen:	In der Abteilung II des Grundbuchs von Kalkhorst, Blatt 2273, ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (AZ.: 30 K 5/2023) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befindet sich keine Eintragung. Der Grundbuchauszug ist vom 31. Januar 2023.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Die Eigentümer des Reihenmittelhauses in der Heinrich-Schliemann-Straße 5 nutzen die Zuwegung des Bewertungsobjektes um auf ihr Grundstück und zu dem hofseitigen Hauszugang zu kommen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Reihenmittelhaus verlaufen auf dem Bewertungsobjekt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung (s. Anlage 5).
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	Das Grundstück ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramtes derzeit in kein Bodenordnungs- bzw. Flurneuerungsverfahren einbezogen. Das Reihenendhaus auf dem Grundstück in der Heinrich-Schliemann-Straße 3 steht laut Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 04.10.2022 nicht unter Denkmalschutz.
Baugenehmigungen:	Vom Bauordnungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde unter dem Aktenzeichen 60691-16-08 am 15.09.2016 eine Baugenehmigung zur Instandsetzung und zum Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohneinheit erteilt. Das Vorhaben wurde gemäß § 63 Abs. 2 LBauO M-V erteilt. Zu dem ursprünglichem Wohnhaus und dem ehemaligem Stallgebäude liegen keine Bauunterlagen vor. Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen liegen seitens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde das Grundstück betreffend nicht vor.

3. Gebäudebeschreibung für das Reihenendhaus mit zwei Wohneinheiten in der Heinrich-Schliemann-Straße 3

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden nicht begehbar, geringfügig unterkellert
Baujahr:	schätzungsweise um 1900 (Das Baujahr des ursprünglichen Wohngebäudes ist nicht bekannt.) Instandsetzung und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken im Zeitraum von 2016 bis 2018

Bruttogrundfläche des Reihenendhauses:

Kellergeschoss:	ca. 3,30 m x ca. 4,10 m	=	13,53 m ²
Erdgeschoss:	ca. 7,80 m x ca. 7,95 m	=	62,01 m ²
Dachgeschoss:	ca. 7,80 m x ca. 7,95 m	=	62,01 m ²
			<u>rd.: 138,00 m²</u>

Wohnfläche des Reihenendhauses mit 2 Wohneinheiten:
(Ermittlung der Wohnfläche anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen)

Wohnung im Erdgeschoss:	Wohnzimmer:	ca. 14,7 m ²
	Schlafzimmer:	ca. 10,6 m ²
	Flur:	ca. 6,0 m ²
	Bad:	ca. 10,3 m ²
	Küche:	ca. 7,6 m ²
		<u>ca. 49,2 m²</u>
	rd.: <u>49,0 m²</u>	
Wohnung im Dachgeschoss:	Flur:	ca. 3,8 m ²
	Wohnzimmer/Küche:	ca. 19,2 m ²
	Schlafzimmer:	ca. 7,1 m ²
	Bad:	ca. 4,1 m ²
		<u>ca. 34,2 m²</u>
	rd.: <u>34,0 m²</u>	

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Bauunterlagen zu dem Reihenendhaus wurden von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und vom Miteigentümer des Grundstückes zur Verfügung gestellt. Der Standsicherheitsnachweis wurde nicht eingesehen. 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 Reihenendhauses konnten während der Ortsbesichtigung besichtigt werden. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Inwieweit Holzschutzmittel in den zurückliegenden Jahren im Dachgeschoss zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Für das Reihenendhaus liegt kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor.

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Feldsteinen
Kellergeschoss:	Ziegel- und Feldsteinmauerwerk
Erdgeschoss:	Ziegelmauerwerk, ca. 36,0 cm, (laut Grundrisszeichnung, s. Anlage 8/1)
Dachgeschoss:	Giebel in Holzrahmenbauweise mit Dämmung und Holzverschalung ca. 30,0 cm, (laut Grundrisszeichnung)

Innenwände:	im Erdgeschoss überwiegend ursprüngliches Ziegelmauerwerk, ca. 12,0 cm bzw. ca. 25,0 cm, teilweise auch Leichtbauwände oder Vorsatzschalen mit Gipskartonplatten, im Dachgeschoss Holzständerwände mit Dämmung und Gipskartonverkleidung
Geschossdecke:	
Keller:	Stahlträgerdecke mit Ziegelsteinfüllung, gewölbte Kappe
Erdgeschoss:	ursprüngliche Holzbalkendecke mit Lehmfüllung, nachträglicher Ausgleich der Decke mit Blähton und Verlegung von OSB-Platten
Fußböden:	
Keller:	Ziegelflachsicht
Erdgeschoss:	Betonfußboden im Bad, in der Küche und im Flur, ursprüngliche Fußböden mit Holzdielung auf Lagerhölzern und Kiesschicht im Schlaf- und Wohnzimmer, im Bad und im Flur Vinylboden, in der Küche Bodenfliesen, im Wohn- und Schlafzimmer Auslegware
Dachgeschoss:	auf den OSB-Platten in sämtlichen Räumen Vinylboden
Innenwandflächen:	
Kellergeschoss:	überwiegend verputzt, Putz teilweise bröckelig
Erdgeschoss:	verputzt bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet, im Bad überwiegend halbhoch gefliest, darüber gestrichen, in der Küche Fliesenspiegel, darüber mit Rauhfaser tapete tapeziert, im Flur gespachtelt und gestrichen, im Wohn- und Schlafzimmer überwiegend glatt verputzt bzw. verkleidet und tapeziert
Dachgeschoss:	mit Gipskartonplatten verkleidet, darüber Malervlies und gestrichen, Duschbereich ca. 2,0 m hoch gefliest
Deckenflächen:	
Kellergeschoss:	sichtbare Stahlträgerdecke
Erdgeschoss:	ursprünglicher Glattputz und im Wohn- und

	Schlafzimmer mit Rauhfasertapete tapeziert und gestrichen, im Bad und in der Küche Styropordeckenplatten, im Flur mit Gipskartonplatten abgehängte und gestrichene Decke
Dachgeschoss:	mit Gipskartonplatten abgehängte und gestrichene Decken
Geschosstreppen:	Kellertreppe als einfache Stahltreppe mit Holzstufen, zum Dachgeschoss verzinkte Außentreppe mit Geländer und Handlauf
Fenster:	im Erdgeschoss überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach), Rollläden zur Straßenseite (manuell), im Giebel im Dachgeschoss Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, liegende Dachfenster im Dachgeschoss
Türen:	
Eingangstüren:	Kunststofftüren mit Isolierverglasung, Einbau 2018
Innentüren:	im Erd- und Dachgeschoss überwiegend weiß lackierte Röhrenspantüren mit Zargen
Sanitäre Installationen:	
Erdgeschoss:	Bad mit stehendem WC mit PVC-Spülkasten, ebenerdiger, gefliester Dusche mit Duschvorhang und Waschbecken, Erneuerung des Bades Anfang der 1990er Jahre und Vinylboden und Dusche aus dem Jahr 2011
Dachgeschoss:	Bad mit hängendem WC, Emallie-Duschtasse mit Glasabtrennung, Waschbecken und Badheizkörper
Heizung:	in beiden Wohnungen jeweils eine Gasbrennwerttherme von der Firma Vaillant, Einbau der Thermen im Jahr 2017, weiß lackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Heizungsleitungen aus Kupfer, Anfang der 1990er Jahre im Erdgeschoss installiert, im Keller zwei separate Gaszähler
Elektroinstallation:	durchschnittliche Elektroinstallation, neuer Verteilerkasten mit FI-Schalter im Flur im Erdgeschoss, im Bad, in der Küche und im Flur im Erdgeschoss ab Anfang der 1990er Jahre

	E-Anlage erneuert, im Schlaf- und Wohnzimmer vermutlich Aluminium-Leitungen
Küchen:	je Wohneinheit eine Einbauküche
Warmwasserversorgung:	in beiden Wohnungen über Durchlauferhitzer
Besondere Einrichtungen:	keine
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, im Zuge des Ausbaus des Dachgeschosses erneuert
Dacheindeckung:	engobierte Dachziegel, Unterspannbahn, Dämmung ca. 20 cm, Dampfbremse und Gipskartonplatten (laut Bauunterlagen)
Außenansicht:	Strukturputz
Besondere Bauteile:	verzinkte Eingangstreppe und hofseitige Eingangsgaube

Zustand

Belichtung und Besonnung:	ausreichende Belichtung und Besonnung
Wirtschaftliche Wertminderung:	mangelnde Wärmeisolierung der Umfassungshülle im Erdgeschoss (Umfassungswände und Fußböden)
Grundrissgestaltung und Raumaufteilung:	Die Raumaufteilung ist den Grundrissen in der Anlage 8/1 zu entnehmen. Im Erdgeschoss sind Durchgangsräume und gefangene Räume vorhanden.

Allgemeinzustand des Reihenendhauses

Das Reihenendhaus wurde im Zeitraum von 2016 bis 2018 zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Ein neuer Dachstuhl wurde errichtet und das Dachgeschoss wurde zu einer Wohneinheit umgebaut. Die kleine Wohneinheit im Dachgeschoss befindet sich in einem

fertiggestellten Zustand. In der Wohnung im Erdgeschoss sind Renovierungsarbeiten an den Wand- und Deckenflächen sowie Bodenbelägen, besonders im Wohn- und Schlafzimmer, notwendig. Die Elektroanlage in der Erdgeschosswohnung ist in verschiedenen, zurückliegenden Jahren installiert worden. In der Erdgeschosswohnung liegt eine ungünstige Raumaufteilung vor. Der Erdgeschossfußboden ist vermutlich nicht oder unzureichend gedämmt (Betonfußboden und ursprünglicher Fußbodenaufbau mit Kiesschicht, Lagerhölzern und Dielung). Eine mangelnde Wärmeisolierung ist auch bei den Umfassungswänden vorhanden (Wanddicke des Ziegelmauerwerks ca. 36,0 cm). An der Außenwand-ecke im Wohnzimmer sind Feuchtigkeitsprobleme in Form von Schimmelpilzbildungen erkennbar. Die Stahlträger der Kappendecke sind angerostet. Die Fugen der gemauerten Kappendecke sind an einigen Stellen auszubessern.

ehemaliges Stallgebäude (Garage und Lager)

Auf der Hoffläche befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude mit Trockenboden, welches schätzungsweise um 1900 errichtet und zur Doppelgarage mit Abstellraum umgenutzt wurde. Das Nebengebäude in Massivbauweise hat die Abmessungen von ca. 10,90 m x ca. 4,00 m + ca. 5,70 m x ca. 0,80 m. Die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes beträgt ca. 48 m² und die Nutzfläche ca. 39 m². Die Umfassungswände des Nebengebäudes bestehen aus Ziegelmauerwerk. Von außen und von innen ist das Nebengebäude verputzt. Der Fußboden ist als Betonfußboden ausgeführt. In das Nebengebäude sind eine Außentür und zwei Schwingtore aus Metall sowie Holz- und Metallfenster eingebaut. Die Decke ist als Holzbalkendecke ausgeführt und verkleidet. Auf der Holzsparrenkonstruktion liegt vermutlich die ursprüngliche Dacheindeckung mit S-Pfannen. Der Boden ist über eine Leiter von der Garage zugänglich. Das Nebengebäude wird mit Strom versorgt und eine Elektroanlage ist installiert. Das Nebengebäude ist unter der Berücksichtigung einer relativ geringen Restnutzungsdauer ohne Investitionen als Lagerschuppen und Garage nutzbar. Bauunterlagen liegen für das Nebengebäude nicht vor.

weitere bauliche Nebenanlagen

Hinter dem ehemaligen Stallgebäude befinden sich einfache Schuppenanbauten, welche in unterschiedlichen Jahren angebaut wurden. Der Schuppenkomplex hat die Abmessungen von ca. 15,0 m x ca. 3,0 m. Die Schuppen werden teilweise für die Kleintierhaltung genutzt. Auf eine Baubeschreibung des Schuppenkomplexes wird verzichtet. Die weiteren baulichen Nebenanlagen werden aufgrund der sehr einfachen Bauausführung und der baulichen Zustände wertmäßig nicht berücksichtigt und als wertneutral angesehen.

Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Erdgas, Telefon, Trinkwasser, Elektro und Abwasser) sind vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz angeschlossen. Der Verlauf der Leitungen auf dem Grundstück ist nicht bekannt. Die Zufahrt und teilweise die Hoffläche sind mit Kieselsteinen befestigt. Neben dem Reihenendhaus befindet sich eine mit Betonpflaster befestigte Terrasse, welche mit Holzschutzelementen umfasst ist. In die Zufahrt ist ein Metalltor eingebaut. Das Grundstück ist überwiegend mit Hecken und Zäunen eingefriedet. 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. Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in kleinstädtischen bzw. ländlichen Lagen wird vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes 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.

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 Reihenendhaus mit zwei Wohneinheiten bebaute Grundstück befindet sich nach der Bodenrichtwertkarte 2023 in der Bodenrichtwertzone O 199. Für die Bodenrichtwertzone wird für erschließungsbeitragsfreies Bauland ein Bodenrichtwert von 85,00 €/m² ausgewiesen. Für die Ortslage Kalkhorst wird ein weiterer Bodenrichtwert für das Bebauungsplanbebiet hinter der Kirche (Am Ring/Am Wallgraben) ausgewiesen. Im Bebauungsplanbebiet beträgt der Bodenrichtwert 100,00 €/m².

Gemarkung Kalkhorst (Bodenrichtwertzone O 199)

- Bodenwert (beitragsfrei nach BauGB)

85,00 €/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 Wohnbaufläche (W) in offener Bauweise ausgewiesen (s. Anlage 7). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke.

Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Ortslage Kalkhorst, Richtwertzone O 199

Stichtag 31.12.2001	29,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2012	42,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2002	29,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2013	44,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2003	30,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2014	46,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2004	32,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2015	50,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2005	30,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2016	55,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2006	30,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2017	60,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2007	30,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2018	65,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2008	30,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2019	70,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2009	30,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2020	70,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2010	40,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2022	85,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2011	40,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2023	85,00 €/m ²

Nach dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück 67/8 in folgende Nutzungsarten aufgeteilt:

Tatsächliche Nutzung

Wohnbaufläche:	656 m ²
Gartenland:	339 m ²
Fläche gesamt:	<u>995 m²</u>

Die Bodenbewertung des Flurstückes 67/8 erfolgt entsprechend der Ausweisung im Liegenschaftskataster (s. Anlage 4).

Bodenbewertung für die Gebäude- und Freifläche des Flurstückes 67/8

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land in der Lage des Bodenrichtwertgrundstückes		85,00 €/m ²
im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²
Bodenwert für ortsüblich erschlossenes freies baureifes Land		<u>85,00 €/m²</u>

Zu- und Abschläge zur Anpassung an :

- allgemeine Wertverhältnisse (s. § 7 Abs. 1 ImmoWertV) (Die konjunkturelle Entwicklung ist im aktuellen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023) berücksichtigt.)	±	0,00 %
- die Lage (s. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) (vergleichbare Lage in der Ortschaft/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: ca. 656 m ² (s. Grundstücksmarktbericht 2023 S. 57, Flächenanpassung an das Richtwertgrundstück für das Bodenpreisindexgebiet Ostseeregion, keine wesentliche Abhängigkeit von der Größe feststellbar)	± 0,00 %
- die Beschaffenheit (s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV) (ebene Vorderlandfläche)	± 0,00 %
Zu- und Abschläge gesamt	<u>± 0,00 %</u>

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land in der Lage des Bewertungsobjektes	<u>85,00 €/m²</u>
---	-------------------------------------

Bodenbewertung für die Gartenlandfläche des Flurstückes 67/8

Die Bewertung der hinter dem ehemaligen Stallgebäude (Garagen- und Abstellgebäude) befindlichen Teilfläche des Flurstückes 67/8 erfolgt in Anlehnung an Bodenwerte für Gartenlandflächen. Die Gartenlandfläche besitzt laut Liegenschaftskataster eine Größe von ca. 339 m². Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg wird für Gartenland eine Splittungsbreite von 2,97 €/m² - 19,57 €/m² ausgewiesen. Der Bodenwert für Gartenland ist abhängig vom Bodenrichtwert für Wohnbauland. Der durchschnittliche Kaufpreis für Gartenland im Landkreis beträgt ca. 8,58 €/m² bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.469 m². Auf der Seite 81 des Grundstücksmarktberichtes 2023 ist eine Abhängigkeit zwischen dem Bodenwert für Gartenland und dem Bodenrichtwert für Wohnbauland dargestellt. Folgende Regressionsgleichung hat sich aus der Untersuchung ergeben: $y = 4,1029 \ln(\text{Bodenwert}) - 9,2098$. Aus der Regressionsgleichung ergibt sich für die Garten- und Grünlandfläche des Flurstückes 67/8 ein Bodenwert von 9,02 €/m², rund 9,00 €/m². Das entspricht einem Ansatz von rund 10,6 % des Bodenwertes der Wohnbaufläche des Flurstückes 67/8.

Zusammenstellung der ermittelten Bodenwerte für das Flurstück 67/8

Gebäude- und Freifläche:	ca. 656 m ² x 85,00 €/m ² =	55.760,00 €
Gartenlandfläche:	ca. 339 m ² x 9,00 €/m ² =	3.051,00 €
Bodenwert für das Flurstück 67/8 gesamt:		<u>= 58.811,00 €</u>
		<u>rd. 59.000,00 €</u>

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; 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, 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 Flächendeckung)
Heizung (9 %)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-Außenwand-, thermen, 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 Reihenendhaus mit zwei Wohneinheiten

Ermittlung des Gebäudestandards für das Objekt in der Heinrich-Schliemann-Straße 3

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,00			
Dach	15,0 %			0,50	0,50	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,00		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,00			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,00			
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 %		55,00	37,50	7,50	

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für das Objekt in der Heinrich-Schliemann-Straße 3

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Ziegelmauerwerk mit Putz laut Bauzeichnungen, Wanddicke ca. 36 cm, Giebel in Holzständerbauweise mit Dämmung und Holzverschalung
Dach	
Standardstufe 3 bis 4	Eindeckung mit engobierten Tonpfannen mit Unterspannbahn, Sparrendämmung und Verkleidung, Rinnen und Fallrohre aus Zink
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Kunststofffenster überwiegend mit Zweifachverglasung, teilweise Dreifachverglasung, im Erdgeschoss teilweise Rollläden (manuell)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	Massivwände und Wände in Leichtbauweise, Röhrenspantüren mit Zarge im Erd- und Dachgeschoss
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	ursprüngliche Holzbalkendecke mit Zwischenschüttung und OSB-Platten, Kappen- decke im Keller, einfache Kellertreppe
Fußböden	
Standardstufe 2 bis 3	im Erdgeschoss Holzdielung und Auslegware und Betonfußboden mit Fliesen- und Vinylboden, im Dachgeschoss komplett Vinylboden
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2 bis 3	ein Duschbad im Erd- und Dachgeschoss, überwiegend halbhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	im Erd- und Dachgeschoss jeweils eine Gasbrennwerttherme, weiß lackierte Plattenheizkörper und Heizungsleitungen aus Kupfer
Sonstige technische Einrichtungen	
Standardstufe 2 bis 3	neuer Zählerschrank mit FI-Schalter, Elektroanlage im Erdgeschoss aus unterschiedlichen Jahren, E-Anlage im Dachgeschoss im Zuge des Ausbaus neu installiert

Berücksichtigung der standardbezogenen NHK 2010 für das Reihenendhaus mit 2 Wohneinheiten (ca. 1/5 unterkellert, Erdgeschoss, ausgebauter Dachgeschoss, Spitzboden nicht begehbar)

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	760,00	0,00	0,00
2	840,00	55,00	462,00
3	970,00	37,50	363,75
4	1.170,00	7,50	87,75
5	1.450,00	0,00	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 913,50 €/m ² BGF, rd.: 914,00 €/m ² BGF Standard = 2,5			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren für das Reihenendhaus mit 2 Wohneinheiten

standardbezogene NHK 2010 914,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- | | | |
|----------------------|---|------|
| • Reihenendhaus | x | 0,94 |
| • Bruttogrundfläche | x | 1,00 |
| • fehlender Drempel | x | 0,93 |
| • zwei Wohneinheiten | x | 1,05 |

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 838,97 €/m² BGF

rd.: 839,00 €/m² BGF

4.3.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das ehemalige Stallgebäude auf der Hoffläche

Das ehemalige Stallgebäude wird aufgrund der Bauausführung in Anlehnung an die Normalherstellungskosten für einfache Garagen bzw. Lagerschuppen bewertet. Für das Nebengebäude (Lager- und Garagengebäude) werden 245 €/m² BGF in Ansatz gebracht. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird für das ehemalige Stallgebäude mit 50 Jahren und die Restnutzungsdauer mit 10 Jahren geschätzt. Die Grundfläche des ehemaligen Stallbodens bleibt aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen Nutzung unberücksichtigt.

4.3.4 Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Reihenendhaus

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.

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV)

Anhand der nachfolgenden Tabelle wird der Modernisierungsgrad bzw. die Restnutzungsdauer des Reihenendhauses 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. Der Innenausbau des Dachgeschosses zu einer Wohneinheit im Zeitraum von 2016 bis 2018 wird in einem zweiten Schritt berücksichtigt.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (Neueindeckung mit engobierten Tonpfannen, Erneuerung des Dachstuhls und Dämmung der Sparren im Zuge des Dachgeschossausbaus.)	4	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (Erneuerung der Fenster überwiegend Anfang der 1990er Jahre im Erdgeschoss, Außentür im Jahr 2018 im Erdgeschoss erneuert)	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (Teilmaßnahmen wurden im Erdgeschoss durchgeführt.)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage (Einbau einer Brennwerttherme ins Bad im Erdgeschoss im Jahr 2017, Durchlauferhitzer, Einbau von Plattenheizkörpern und Heizungsleitungen im Erdgeschoss Anfang der 1990er Jahre)	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände (im Erdgeschoss ursprüngliches und vermutlich einschaliges Ziegelmauerwerk mit Putz, Wanddicke ca. 36,0 cm)	4	0,0
Modernisierung von Bädern (Erneuerung des Bades im Erdgeschoss Anfang der 1990er Jahre)	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen (Teilmaßnahmen wurden im Erdgeschoss durchgeführt.)	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (ursprüngliche Raumaufteilung im Erdgeschoss mit Durchgangsräumen und gefangenen Räumen)	2	0,0
Gesamtpunktzahl:		7,5

Bei einer Gesamtpunktzahl von 7,5 Punkten, einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren und einem Gebäudealter von über 80 Jahren (Baujahr schätzungsweise um 1900) ergibt sich nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter der Berücksichtigung von Modernisierungen entsprechend der Anlage 2 der ImmoWertV eine modifizierte Restnutzungsdauer von rund 31 Jahren.

Im Zeitraum von 2016 bis 2018 wurde laut Auskunft des Miteigentümers des Grundstückes das ursprünglich nicht ausgebaute Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Ein neuer Dachstuhl wurde errichtet. Im Verhältnis zu den Wohnflächen wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von ca. 48 Jahren zum Wertermittlungstichtag ausgegangen.

4.3.5 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 176,4 (2010 = 100)

Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen	m ² Bruttogrund- fläche	Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		Herstellungskosten	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
Reihenendhaus	138,00	839,00	1.479,99	204.239,45	80	48	0,60	122.543,67
ehemaliges Stall- gebäude	48,00	245,00	432,18	20.744,64	50	10	0,20	4.148,93
Außentreppe (pauschaler Zeitwert)								4.200,00
Gaube (hofseitig) (pauschaler Zeitwert)								4.700,00
			Summe der Her- stellungswerte:					135.592,60

Gebäudesachwert der Baulichkeiten

insgesamt (einschließlich Baunebenkosten)

135.592,60 €

Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten)
(Ver- und Entsorgungsleitungen, Befestigungen und
Einfriedungen ca. 2,5 % des Herstellungswertes der baulichen
Anlagen, Prozentansatz entsprechend dem Modell zur Ableitung
der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2023)

+ 3.400,00 €

Sachwert der Baulichkeiten und der Außenanlagen
(einschließlich Baunebenkosten)

138.992,60 €

Bodenwert des Grundstückes (Flurstück 67/8)

+ 59.000,00 €

vorläufiger Sachwert

197.992,60 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

x 1,20

(Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Landkreises Nordwestmecklenburg,
beschlossen am 28.03.2023, werden auf der Seite 49 örtliche Marktanpassungs-
faktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und
Reihen Häuser mit einem Bodenwertniveau von 40,00 €/m² bis 100,00 €/m² aus-
gewiesen. Nach der Marktanpassungsgleichung ergibt sich bei dem vorläufigen
Sachwert ein Sachwertfaktor von rund 1,33.

Regressionsgleichung: $k = -0,361 \ln(x) + 5,7327$

- Modellbeschreibung:
- NHK 2010 gemäß SW-RL für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, keine Gebäudebaujahrsklassen; ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten
 - BGF; gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL
 - BPI; Neubau von Wohngebäuden
 - Alterswertminderung linear
 - GND in Anlehnung an Anl. 3 SW-RL
 - Außenanlagen 2% bis 4%
 - Kaufpreise aus dem Jahr 2022

Aufgrund der Bebauung des Grundstückes mit einem Reihenendhaus und den örtlichen Gegebenheiten (Zugang über das Bewertungsobjekt zum hofseitigen Eingang der Nachbarbebauung), wird mit einem etwas geringeren Sachwertfaktor gerechnet. Zur Marktanpassung wird ein Sachwertfaktor von 1,20 in Ansatz gebracht.

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes 237.591,12 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* In der Wohneinheit im Erdgeschoss sind Renovierungsarbeiten und Schönheitsreparaturen besonders im Bereich der Wand- und Deckenbekleidungen, der Bodenbeläge und der Elektroanlage durchzuführen bzw. erforderlich um die Wohnung in einen entsprechend der geschätzten Restnutzungsdauer üblich bewohn- bzw. vermietbaren Zustand zu versetzen.

Für die Wohnung im Erdgeschoss werden schätzungsweise 250,00 €/m² Wohnfläche für Renovierungsarbeiten und Schönheitsreparaturen zum Stichtag in Ansatz gebracht.

ca. 250,00 €/m² WFL x ca. 49,0 m² WFL = 12.250,00 €, rund 12.300,00 € - 12.300,00 €

* Für das ehemalige Stallgebäude (Garage und Lager) werden keine Reparatur- und Instandsetzungsaufwendungen in Ansatz gebracht. Der bauliche Zustand des Nebengebäudes ist durch den Ansatz der relativ geringen Restnutzungsdauer hinreichend berücksichtigt.

- 0,00 €

marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstückes 225.291,12 €

Sachwert des bebauten Grundstückes rund 225.000,00 €

Aus dem ermittelten Sachwert in Höhe von 225.000,00 € ergibt sich bei einer vorhandenen Wohnfläche von ca. 83 m² ein Quadratmeterpreis von rund 2.710,00 €.

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 dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Landkreises Nordwestmecklenburg werden keine Aussagen zu nachhaltig erzielbaren Mieten im Landkreis getroffen. Im vorherigen Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Nordwestmecklenburg auf der Seite 50 wurde eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der ortsüblichen Nettokaltmiete dargestellt. Bei einem Bodenwertniveau von 50,00 €/m² bis 100,00 €/m² wurden nachhaltig erzielbare Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in einer Spanne von 6,40 €/m² bis 7,00 €/m² ausgewiesen. Auf eine Differenzierung des Baujahrs der Objekte, der Ausstattung, der Größe und dem Modernisierungszustand wird in der Auswertung auf der Seite 50 im Grundstücksmarktbericht 2022 nicht eingegangen. In der Ertragswertermittlung wird für das Reihenendhaus mit zwei Wohneinheiten in der Lage mit einem Mietansatz von ca. 7,00 €/m² Wohnfläche unter der Berücksichtigung von Renovierungs- und Schönheitsreparaturen in der Erdgeschosswohnung gerechnet. Die im Ertragswertverfahren in Ansatz gebrachten Renovierungskosten berücksichtigen nur die Aufwendungen, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einen dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen. Für das Nebengebäude wird eine monatliche Miete von 80,00 € in Ansatz gebracht.

4.4.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt. Die Erdgeschosswohnung besitzt eine Größe von ca. 49 m². In der Wohnung im Dachgeschoss steht eine Wohnfläche von ca. 34 m² zur Verfügung. Im Nebengebäude steht eine Nutzfläche von ca. 39 m² zur Verfügung (Ermittlung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten aus den Außenmaßen).

4.4.3 Liegenschaftszinssätze im Landkreis

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Landkreises Nordwestmecklenburg werden auf der Seite 52 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in einer Spanne von 1,5 % bis 4,1 % ausgewiesen. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz wird mit 2,6 % angegeben. Für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % und im Durchschnitt mit 2,2 % ausgewiesen. Vom Immobilienverband IVD Bundesverband Stand Januar 2023 werden Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in einer Spanne von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (mittlere Spanne der Gesamtnutzungsdauer 60-80 Jahre, mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten 18-30%). Für das Bewertungsobjekt wird in der Ostseeregion und mit den Zustandsmerkmalen des Objektes mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % 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 312 €/jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, 41,00 € jährlich je Garage oder Einstellplatz, Instandhaltungskosten 12,20 €/m² Wohnfläche, 92,00 € jährlich je Garage oder Einstellplatz und Mietausfallwagnis 2 % bei wohnbaulicher Nutzung, s. Grundstücksmarktbericht 2023, Seite 51).

4.4.5 Ertragswertermittlung für das Grundstück in der Heinrich-Schliemann-Straße 3

Mieteinheiten	Wohn- flächen in m ²	marktüblich erzielbare (Netto- Kalt-) Miete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung im Erdgeschoss	ca. 49,0	ca. 6,90	340,00	4.080,00
Wohnung im Dachgeschoss	ca. 34,0	ca. 7,10	240,00	2.880,00
Nebengebäude			80,00	960,00

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten) = **7.920,00 €**

Jährliche Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) ./.
s. Anlage 3 der ImmoWertV **1.715,00 €**

Instandhaltungskosten: ca. 83 m² WFL x ca. 12,20 €/m² = 1.012,60 €
(Wohngebäude)

Verwaltungskosten: jährlich 312 € je Wohngebäude ca. 312,00 €

Mietausfallwagnis: 7.920,00 € x ca. 2,0% = 158,40 €

Instandhaltungskosten: ca. 150,00 €
(Nebengebäude)

Verwaltungskosten: ca. 80,00 €
(Nebengebäude) = 1.713,00 €

rd.: 1.715,00 €

Das entspricht einem Ansatz von ca. 22 % der jährlichen Nettokaltmiete.

Jährlicher Reinertrag = **6.205,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwerts,
der den Erträgen zuzuordnen ist) ./.
(1,5 % von 59.000 €); (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) **885,00 €**

Ertrag der baulichen Anlagen = **5.320,00 €**

Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) x **34,04**
p= 1,5 % Liegenschaftszinssatz
n= 48 Jahre geschätzte Restnutzungsdauer

Ertragswert der baulichen Anlagen = **181.092,80 €**

Bodenwert des Grundstückes (Flurstückes 67/8) + **59.000,00 €**

Vorläufiger Ertragswert = **240.092,80 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - **12.300,00 €**
(s. Sachwertverfahren Seite 22)

Ertragswert des Grundstückes = **227.792,80 €**

Ertragswert des Grundstückes rund **228.000,00 €**

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

Sachwert:	225.000,00 €
Ertragswert:	228.000,00 €

Begründung des Verkehrswerts

Für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke in ländlichen Lagen steht vorwiegend die Eigennutzung im Vordergrund und nicht die Erzielung von Erträgen. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert für das Objekt in der Heinrich-Schliemann-Straße 3 in 23942 Kalkhorst aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Das Ertragswertverfahren wurde stützend angewandt.

Verkehrswert: 225.000,00 €
(in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.05.2023

Wismar, den 12.06.2023

Dipl.-Ing. Karsten Wiegand

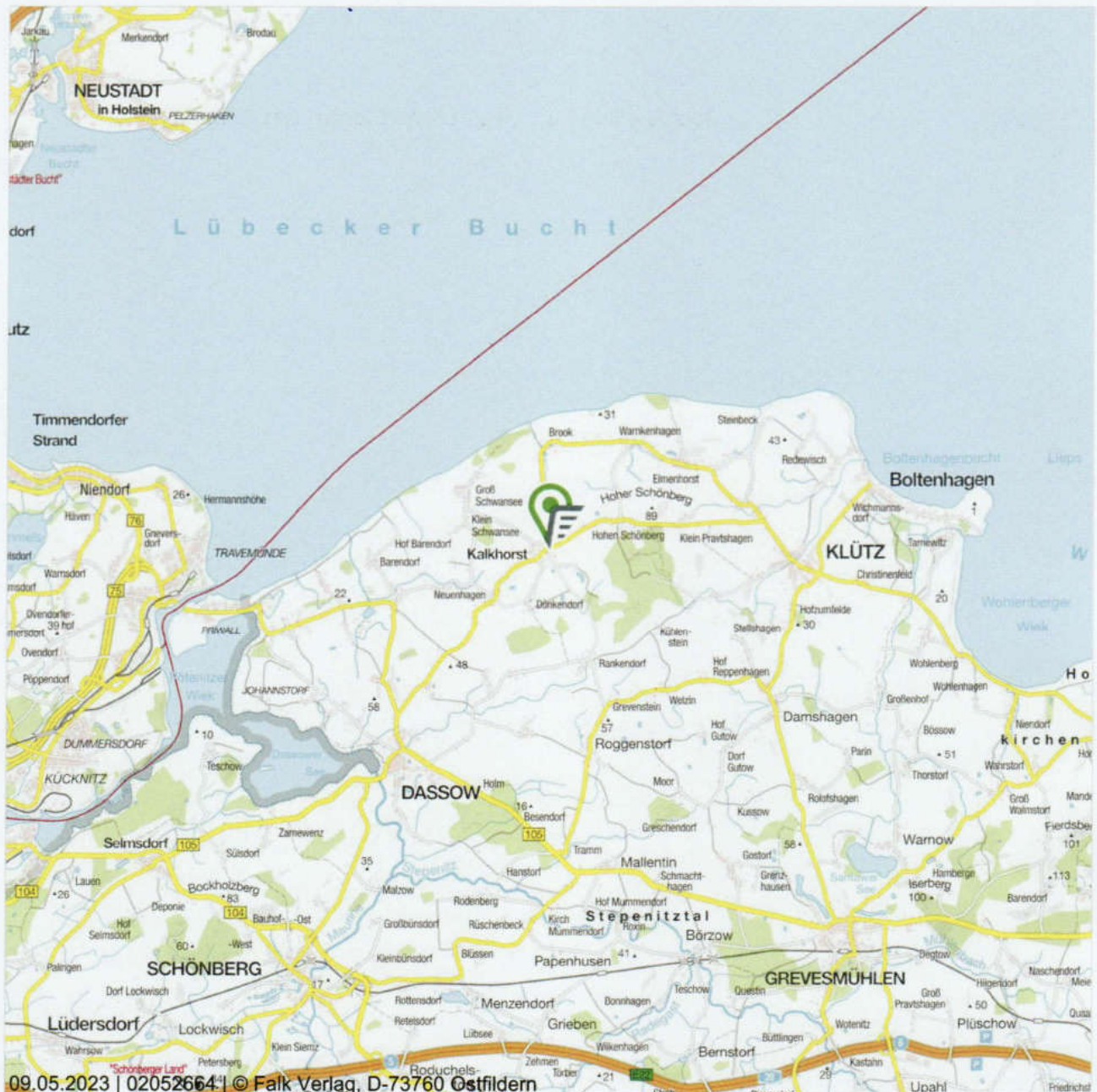


The seal is an octagonal stamp with a blue border. It contains the following text: 'SPRENGNETTER Akademie' at the top, 'Dipl.-Ing. Karsten Wiegand' in the middle, 'REG.-NR S 1012-99' below that, and 'Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie) gültig bis 02.10.2025' at the bottom.

Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 25 Seiten und 9 Anlagen und wurde zum Zweck der Zwangsversteigerung des Grundstückes erstellt. Das Gutachten wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt. Dem Auftraggeber ist es gestattet, das Verkehrswertgutachten oder Abschriften während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner und Interessenten) weiter zu geben. Dem Auftraggeber ist es auch gestattet, das Gutachten oder Auszüge aus dem Gutachten während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien zu veröffentlichen und zum Download bzw. zum Ausdruck bereit zu stellen. Eine Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens durch Dritte für einen anderen Zweck ist nicht gestattet. Die in dem Gutachten verwendeten Karten sind lizenziert.

Übersichtskarte MairDumont

23942 Kalkhorst, Heinrich-Schliemann-Str. 3



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



0

20.000 m

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

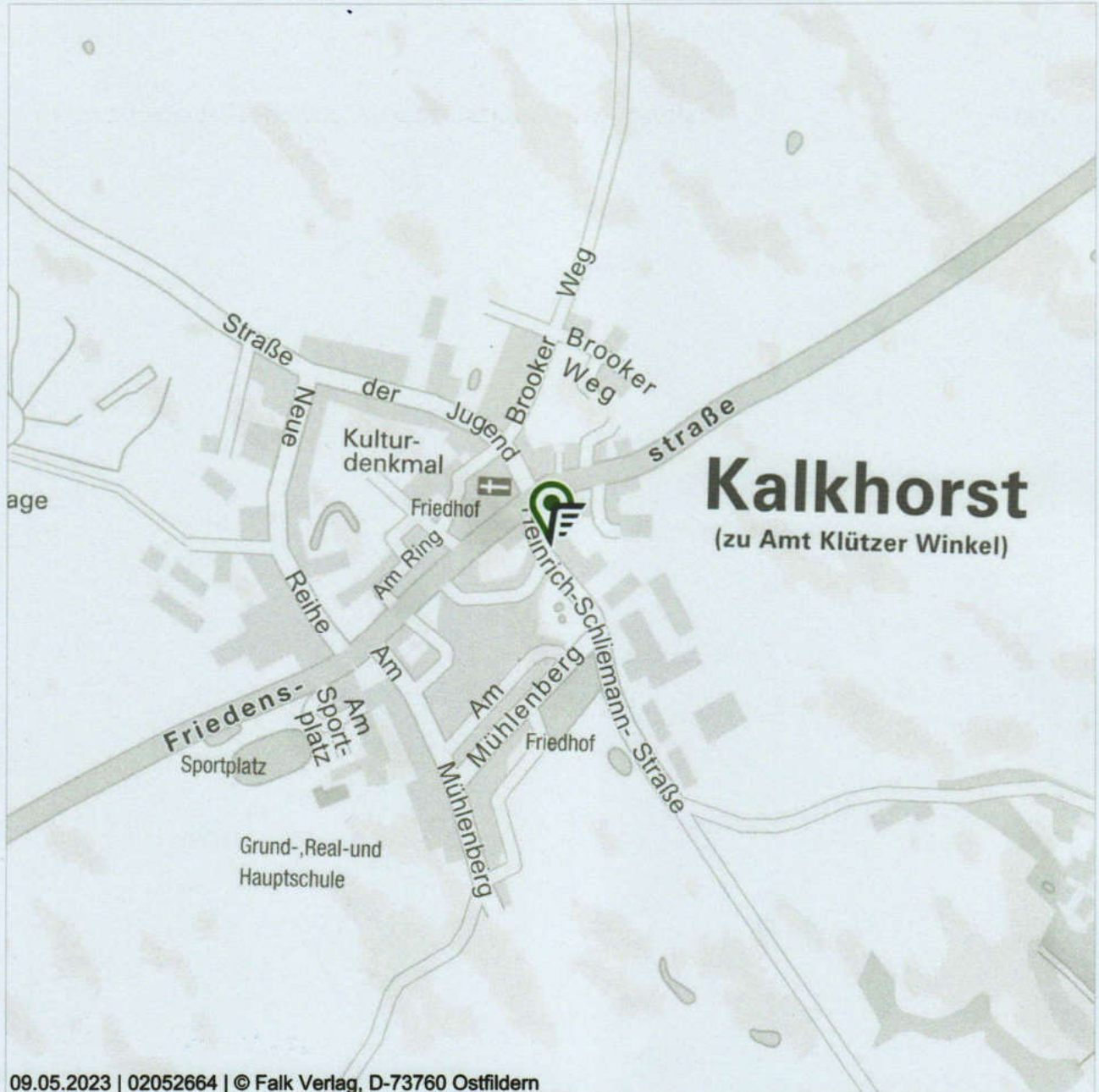
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Regionalkarte (s/w) MairDumont

23942 Kalkhorst, Heinrich-Schliemann-Str. 3



09.05.2023 | 02052664 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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

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

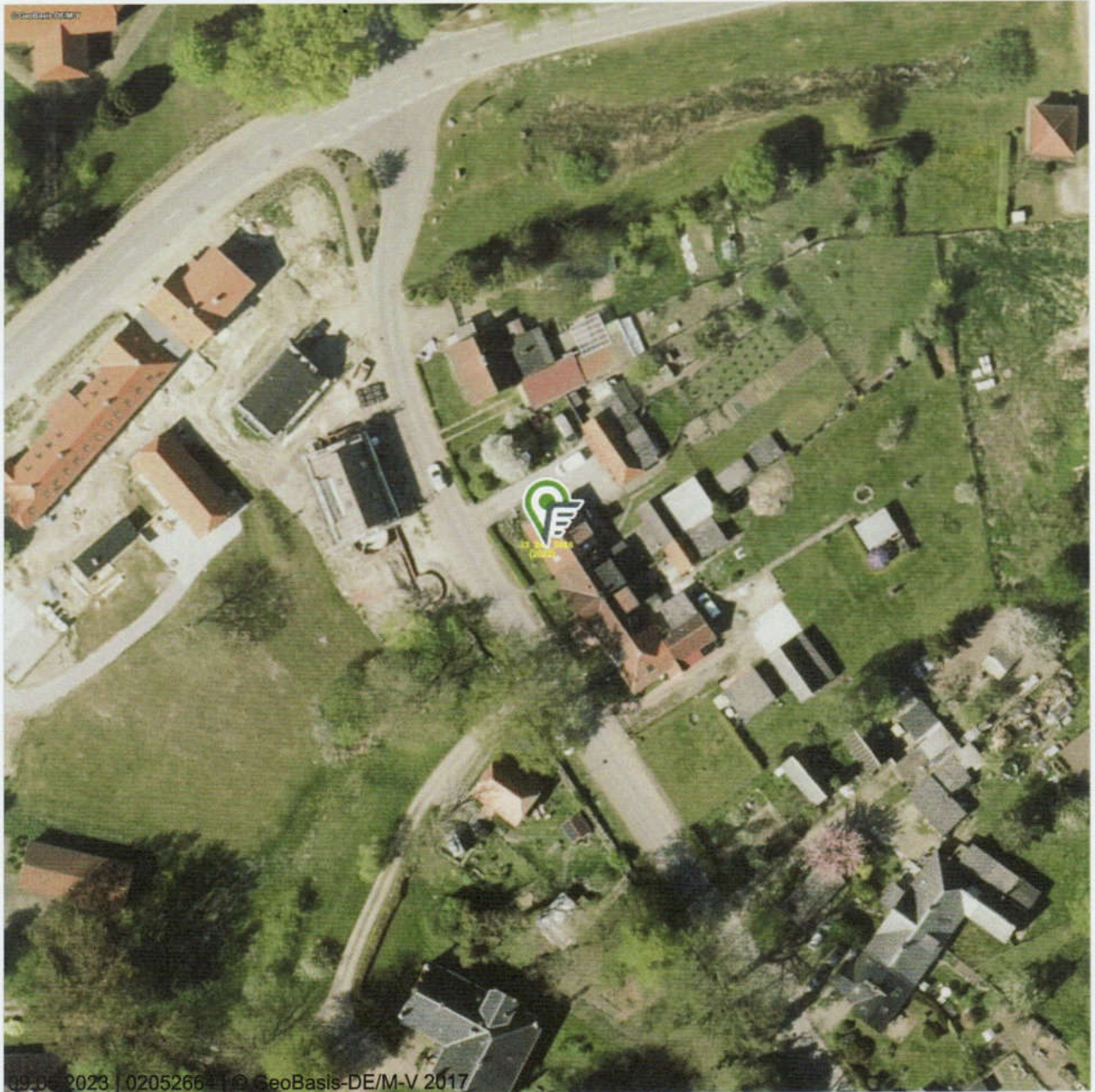
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt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

Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

23942 Kalkhorst, Heinrich-Schliemann-Str. 3



09.05.2023 | 02052664 | © GeoBasis-DE/M-V 2017

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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 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

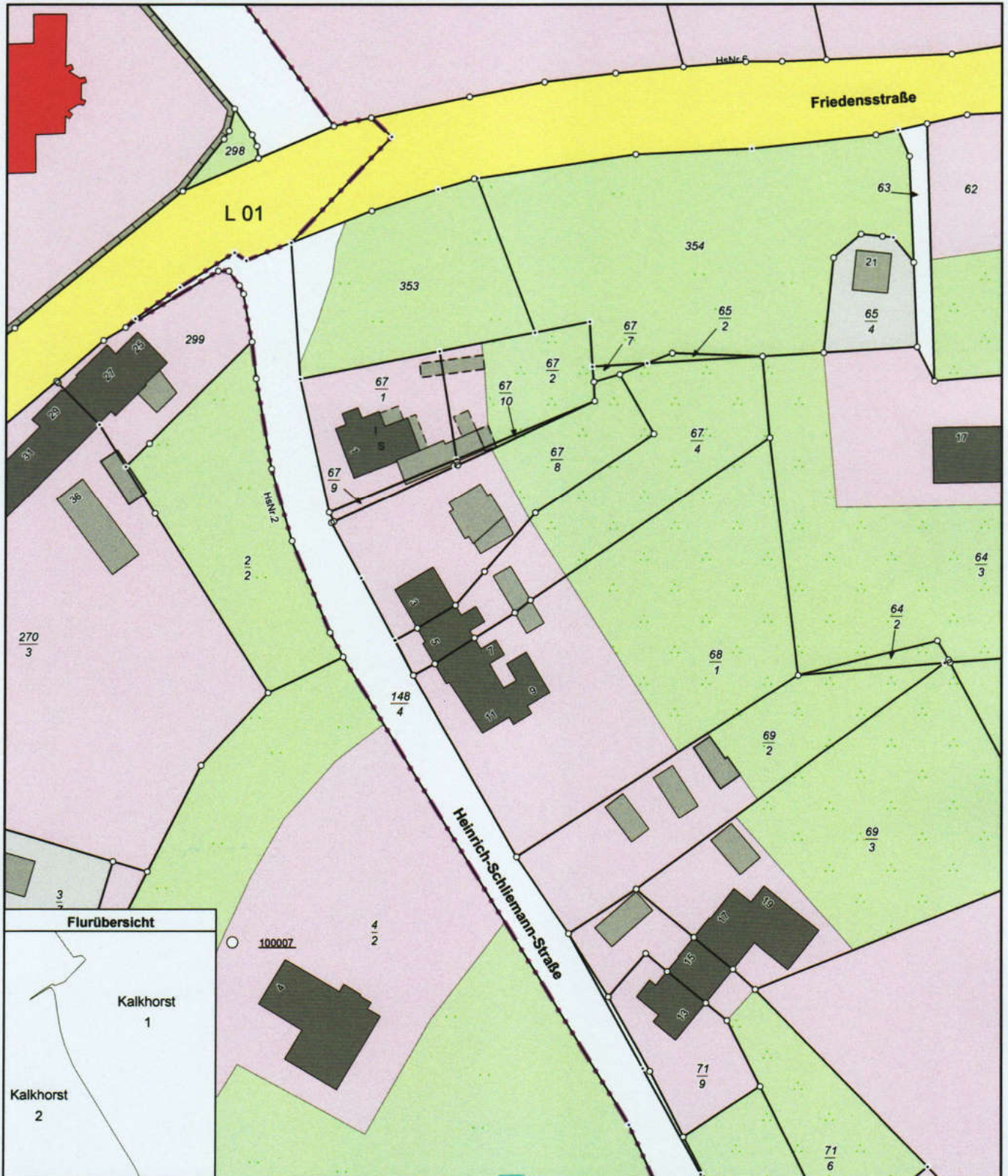
Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Erstellt am 13.04.2023

Gemarkung: Kalkhorst (13 0199)
Flur: 1
Flurstück: 67/8

Gemeinde: Kalkhorst (13 0 74 037)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Heinrich-Schliemann-Straße 3



MV2056
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 von der Heinrich-Schliemann-Straße auf das Reihenendhaus mit zwei Wohneinheiten





Bild 3: Sicht auf die Zufahrt zum Grundstück, im Hintergrund das Nebengebäude



Bild 4: Giebel- und Hofansicht des Reihenendhauses



Bild 5: Zugang zur Wohneinheit im Dachgeschoss über die hofseitige Außentreppe



Bild 6: Hofansicht des Reihenendhauses



Bild 7: Blick auf die Außenanlagengestaltung



Bild 8: Flur der Erdgeschosswohnung



Bild 9: Blick vom Flur in die Küche der Erdgeschosswohnung



Bild 10: Küche im Erdgeschoss



Bild 11 und Bild 12: Küche der Erdgeschosswohnung





Bild 13 und Bild 14: Bad der Wohnung im Erdgeschoss





Bild 15 und Bild 16: Bad der Erdgeschosswohnung





Bild 17 und Bild 18: Sicht auf die Brennwerttherme im Bad im Erdgeschoss





Bild 19 und Bild 20: Wohnzimmer der Erdgeschosswohnung



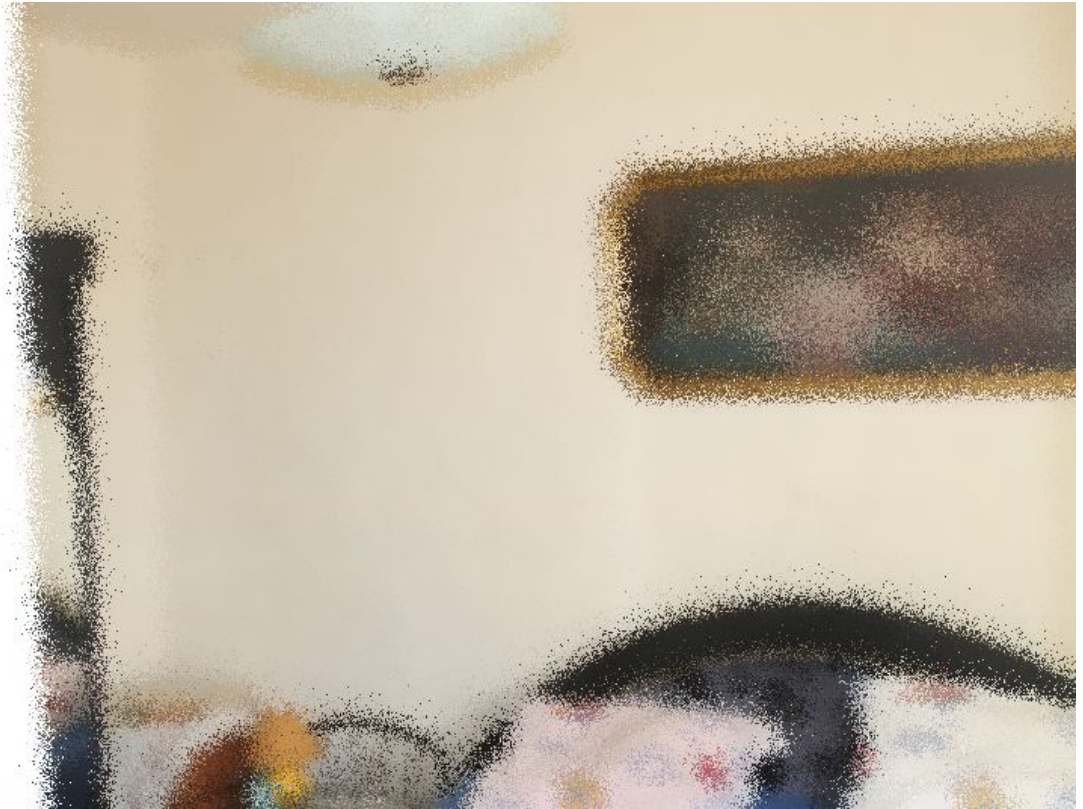


Bild 21 und Bild 22: Schlafzimmer der Erdgeschosswohnung





Bild 23: Zugang vom Bad in den Keller des Reihenendhauses, Badbereich unterkellert



Bild 24: Blick auf die Kellerdecke



Bild 25 und Bild 26: Keller unter dem Bad





Bild 27: Flur der Dachgeschosswohnung



Bild 28: Wohnbereich der Dachgeschosswohnung



Bild 29 und Bild 30: Küchenbereich der Dachgeschosswohnung

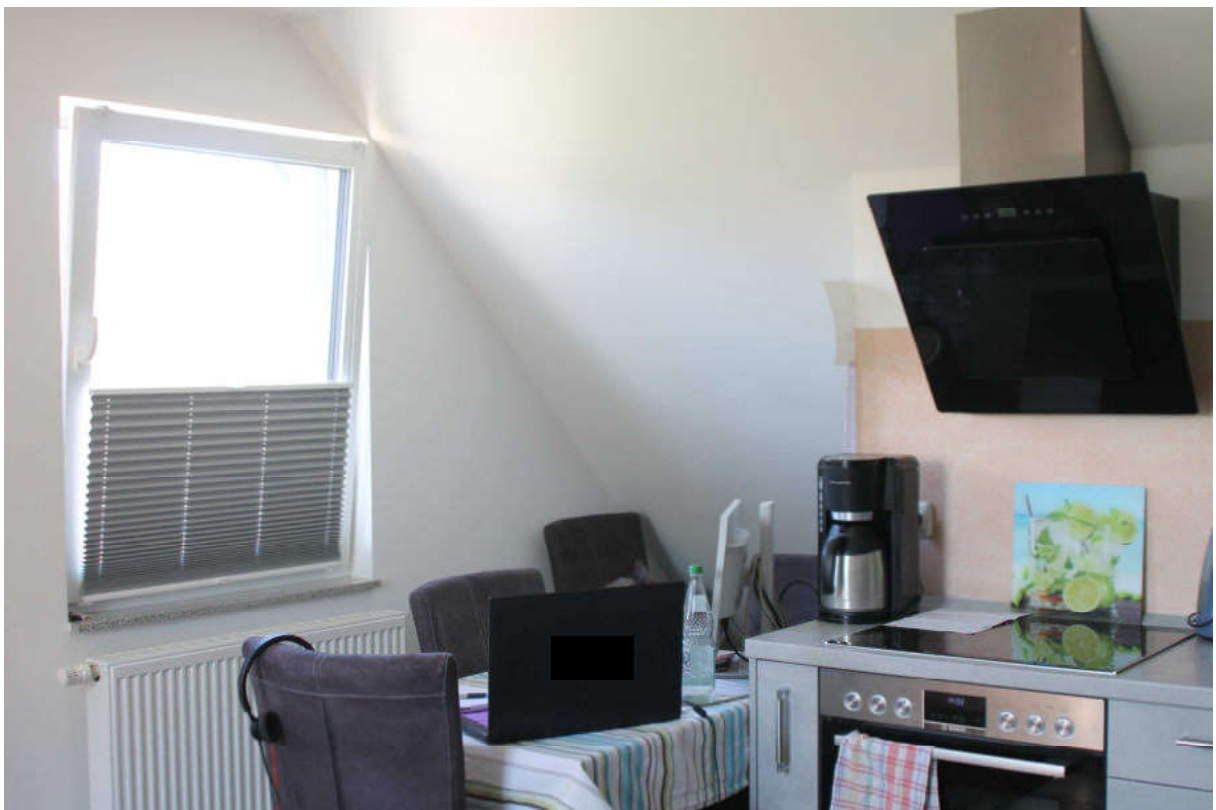




Bild 31 und Bild 32: Bad im Dachgeschoss





Bild 33: Bad im Dachgeschoss



Bild 34: Brennwerttherme und Durchlauferhitzer in der Abseite im Dachgeschoss



Bild 35 und Bild 36: Schlafzimmer im Dachgeschoss





Bild 37 und Bild 38: Sicht auf das Nebengebäude (ehemaliges Stallgebäude) auf der Hoffläche





Bild 39 und Bild 40: Blick in das Nebengebäude

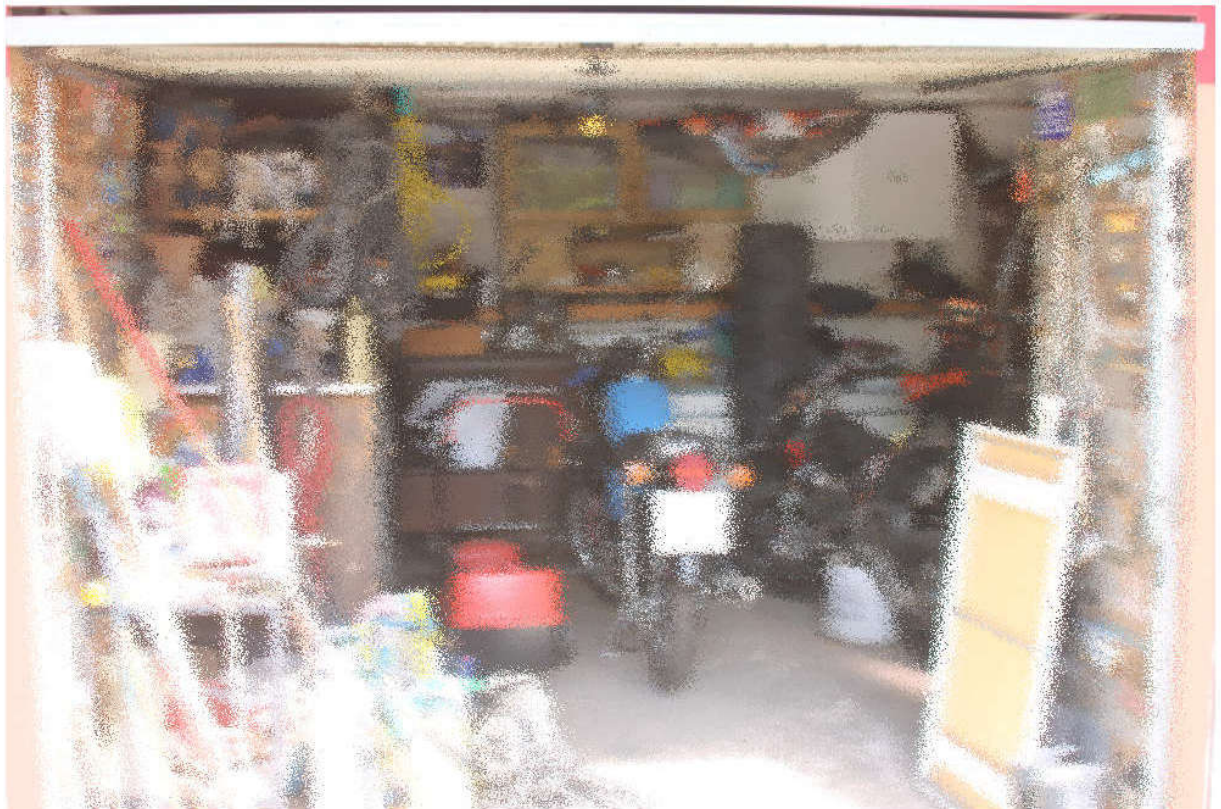




Bild 41: Abstellflächen im Nebengebäude



Bild 42: Rückfront des Nebengebäudes mit Schuppenanbauten



Bild 43: Rückfront des Nebengebäudes



Bild 43: Sicht auf die Gartenfläche hinter dem Nebengebäude



Bild 45 und Bild 46: Blick auf den Hühnerauslauf hinter dem Nebengebäude





Bild 47 und Bild 48: Sicht auf die Außenanlagengestaltung des Vorgartens



Rechtsgrundlagen

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

Literatur

- Grundstücksmarktberichte des Landkreises Nordwestmecklenburg
- Kleiber
ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen Band 1 bis Band 4
Stand Februar 2023 (inkl. 144. Ergänzungslieferung)
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar Band 5 bis Band 16
Stand April 2023 (inkl. 72. Ergänzungslieferung)
- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage
- Kleiber/Tillmann
Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts
2008, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, 1. Auflage
- Gerady/Möckel/Troff
Praxis der Grundstücksbewertung,
Olzog Verlag GmbH, München
- Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Bewertung: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert"
- Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis "immobilien & bewerten"



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis MV

Erstellt am 14.04.2023

Gemarkung Kalkhorst (13 0199), Flur 1, Flurstück 67/8

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Kalkhorst (13 0 74 037) Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	Heinrich-Schliemann-Straße 3 (00106)
Fläche:	995 m ²
Tatsächliche Nutzung:	656 m ² Wohnbaufläche 339 m ² Garten
Gebäude:	Wohngebäude Garage Stall

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Kalkhorst (13 0199) Grundbuchblatt 2273 Laufende Nummer 2
Eigentümer:	



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

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

Telefon 03841-3040/6327 **Fax** 03841304086327
E-Mail m.barkenhoev@nordwestmecklenburg.de

Herrn
 Karsten Wiegand
 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 31575-23-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 11.05.2023

Aktenzeichen **31575-23-27**
 Grundstück **Kalkhorst, Kalkhorst, Heinrich-Schliemann-Str. 3**
 Gemarkung Kalkhorst
 Flur 1
 Flurstück 67/8
 Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Sehr geehrter Herr 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. Barkenhoev

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



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.: 03843 777-375
Fax: 03843 777-9375
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 12.4.2023

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

Auskunft (Stand 11.4.2023):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kalkhorst (130199)	1	67/8

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:
Goldlunger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
<http://www.lung.mv-regierung.de>

Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung
Küstengewässersuntorsuntungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 690-0
Telefax: 03831 895-657

Hausanschrift:
Bohkenlager
Brueke Chaussee 13
19406 Strenberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

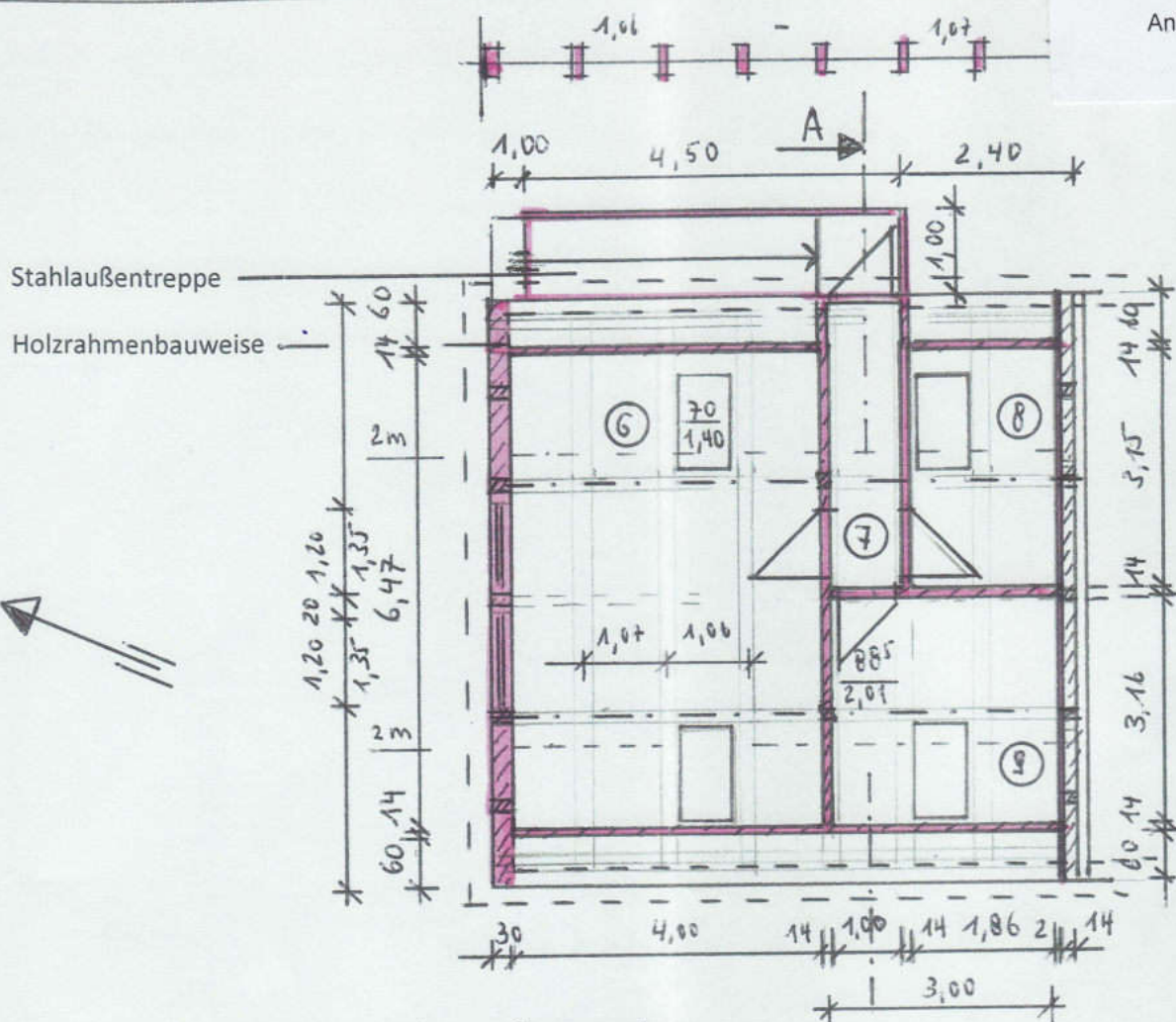
Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wassereinnahmegericht
Paulstober Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-306

Allgemeine Datenschutzhinformation

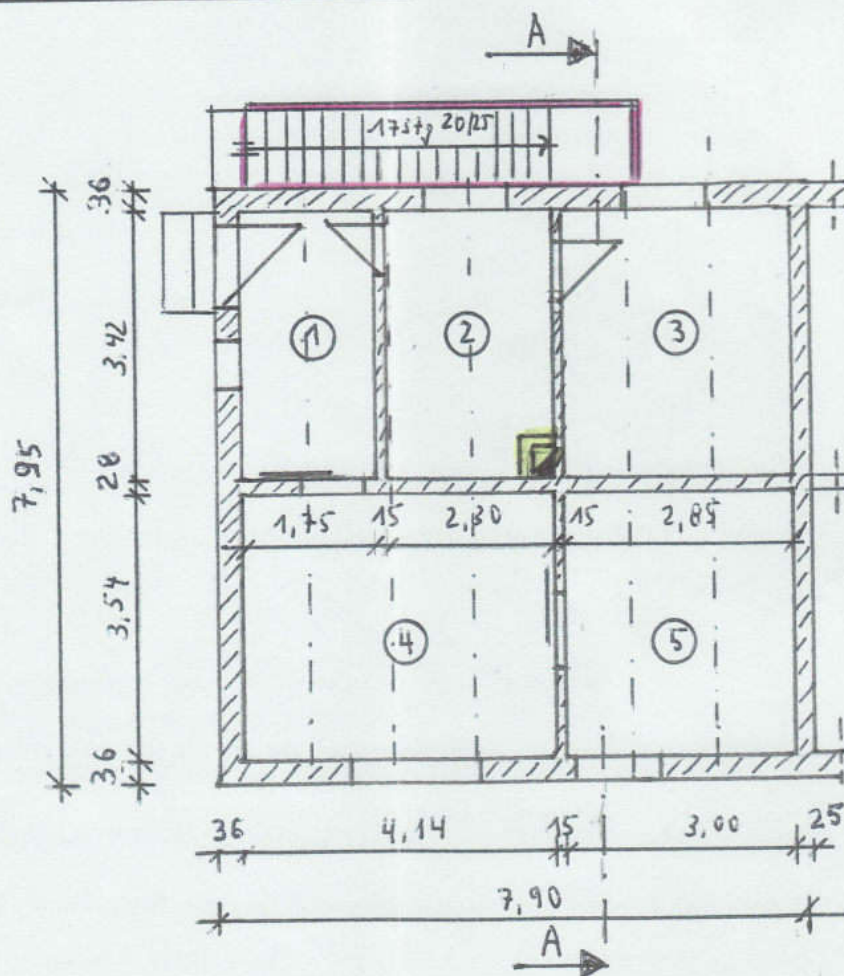
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden.
(Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.lung.mv-regierung.de/de/datenschutz

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

Bodenrichtwertzonenname	Gemarkung	Gemeinde	Kurzbeschreibung	Typ	Bodenrichtwert in EURO /qm	Entwicklungs- zustand	Beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand	Nutz- ungs- art	Bau- wie- se	GFZ	Fläche Richtwert- grundstücks in qm	Ver- fahrens- grund- satz	Bodenpreis- indexgebiet
Zone O 263	Johannstorf/ Benckendorf	Dassow		Wohnbauf.	80,00	B	1	W	o		1000		Ostseeregion
Zone O 263.1	Johannstorf/ Benckendorf	Dassow		Wohnbauf.	80,00	B	1	W	o		1000		Ostseeregion
Zone O 263.2	Johannstorf/ Benckendorf	Dassow	Schulstraße	Wohnbauf.	80,00	B	1	W	o		1000		Ostseeregion
Zone O 59	Kaeselow	Lützwow		gemischte Baufl.	42,00	B	1	M	o		1000		LK. allg.
Zone O 492	Kahlenberg	Zurów		Wohnbauf.	16,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.
Zone O 199	Kalkhorst	Kalkhorst		Wohnbauf.	85,00	B	1	W	o		1000		Ostseeregion
Zone B 199	Kalkhorst	Kalkhorst	Am Ring	Wohnbauf.	100,00	B	1	WA	o		800		Ostseeregion
Zone O 376	Kalsow	Benzen		Wohnbauf.	24,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.
Zone O 160	Kaltenhof	Dassow		Wohnbauf.	80,00	B	1	W	o		1000		Ostseeregion
Zone SE 434	Kaltenhof	Insel Poel	Bernsteinweg	Sonderbauf.	220,00	B	1	SE	o		600		Ostseeregion
Zone O 160.1	Kaltenhof	Dassow		gemischte Baufl.	70,00	B	1	M	o		1000		Ostseeregion
Zone SE 434.1	Kaltenhof	Insel Poel	Bernsteinweg 80-96	Sonderbauf.	570,00	B	1	SE	o		600		Ostseeregion
Zone O 456	Karow	Dorf Mecklenburg		Wohnbauf.	75,00	B	1	WA	o		1000		LK. allg.
Zone B 456	Karow	Dorf Mecklenburg	Wallensteingraben	Wohnbauf.	80,00	B	1	WA	o		800		LK. allg.
Zone O 456.1	Karow	Dorf Mecklenburg		gemischte Baufl.	75,00	B	1	M	o		1000		LK. allg.
Zone GE 456	Karow	Dorf Mecklenburg		gewerbliche Baufl.	20,00	B	1	GE	o		4500		LK. allg.
Zone B 456.1	Karow	Dorf Mecklenburg	Lindenweg	Wohnbauf.	115,00	B	1	WA	o		800		LK. allg.
Zone O 464	Kartlow	Neuburg		Wohnbauf.	26,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.
Zone O 415	Käselow	Bobitz		Wohnbauf.	24,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.
Zone O 107	Kasendorf	Wedendorfersee		gemischte Baufl.	18,00	B	1	M	o		1000		LK. allg.
Zone O 305	Kastahn	Upahl		gemischte Baufl.	22,00	B	1	MD	o		1000		LK. allg.
Zone O 305.2	Kastahn	Upahl		Wohnbauf.	22,00	B	1	WA	o		1000		LK. allg.
Zone O 305.1	Kastahn	Upahl		gemischte Baufl.	22,00	B	1	MD	o		1000		LK. allg.
Zone O 108	Kirch Grambow	Wedendorfersee		Wohnbauf.	22,00	B	1	MD	o		1000		LK. allg.
Zone O 251	Kirch Mummendorf	Stepenitztal		Wohnbauf.	26,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.
Zone O 678	Kirch Stück	Klein Trebbow		Wohnbauf.	42,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.
Zone O 435	Kirchdorf	Insel Poel		Wohnbauf.	80,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.
Zone B 435	Kirchdorf	Insel Poel	Am Kieckelberg	Wohnbauf.	260,00	B	1	W	o		1000		Ostseeregion
Zone B 435.1	Kirchdorf	Insel Poel	Buchenweg, Am Kirchturmblück	Wohnbauf.	285,00	B	1	WR	o		800		Ostseeregion
Zone O 577	Kleekamp	Ventschow		Wohnbauf.	295,00	B	1	WA	o		800		Ostseeregion
Zone O 280	Klein Bünsdorf	Schönberg		Wohnbauf.	26,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.
Zone O 31	Klein Hundorf	Gadebusch		Wohnbauf.	24,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.
Zone O 416	Klein Krankow	Bobitz		Wohnbauf.	18,00	B	1	W	o		1000		LK. allg.
Zone O 545	Klein Labenz	Warin		Wohnbauf.	26,00	B	1	WA	o		1000		LK. allg.
				gemischte Baufl.	65,00	B	1	MD	o		1000		LK. allg.

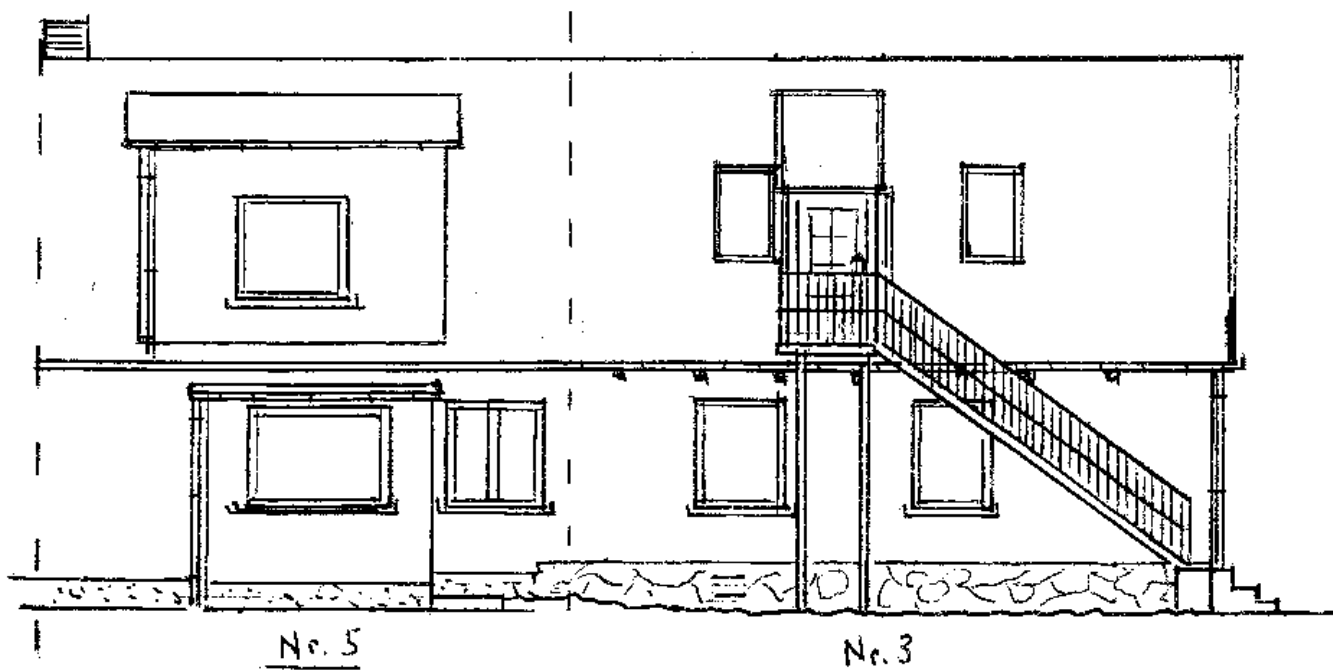


OG Grundriss Sparrenlage

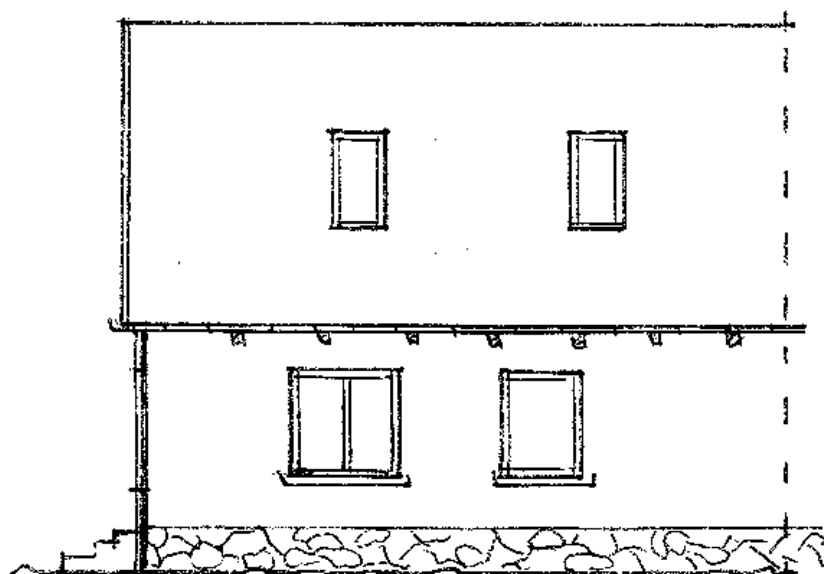


EG Grundriss Balkenlage

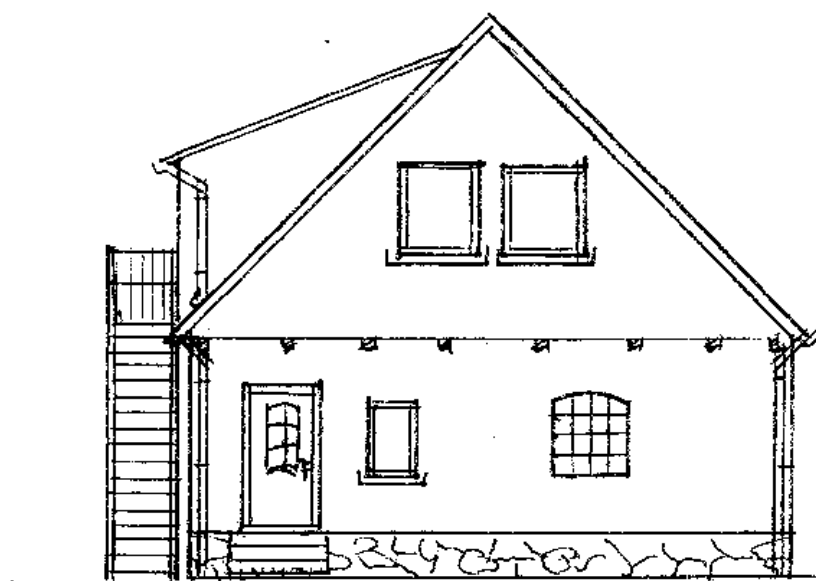
Nu
EG
1.
2.
3.
4.
5.



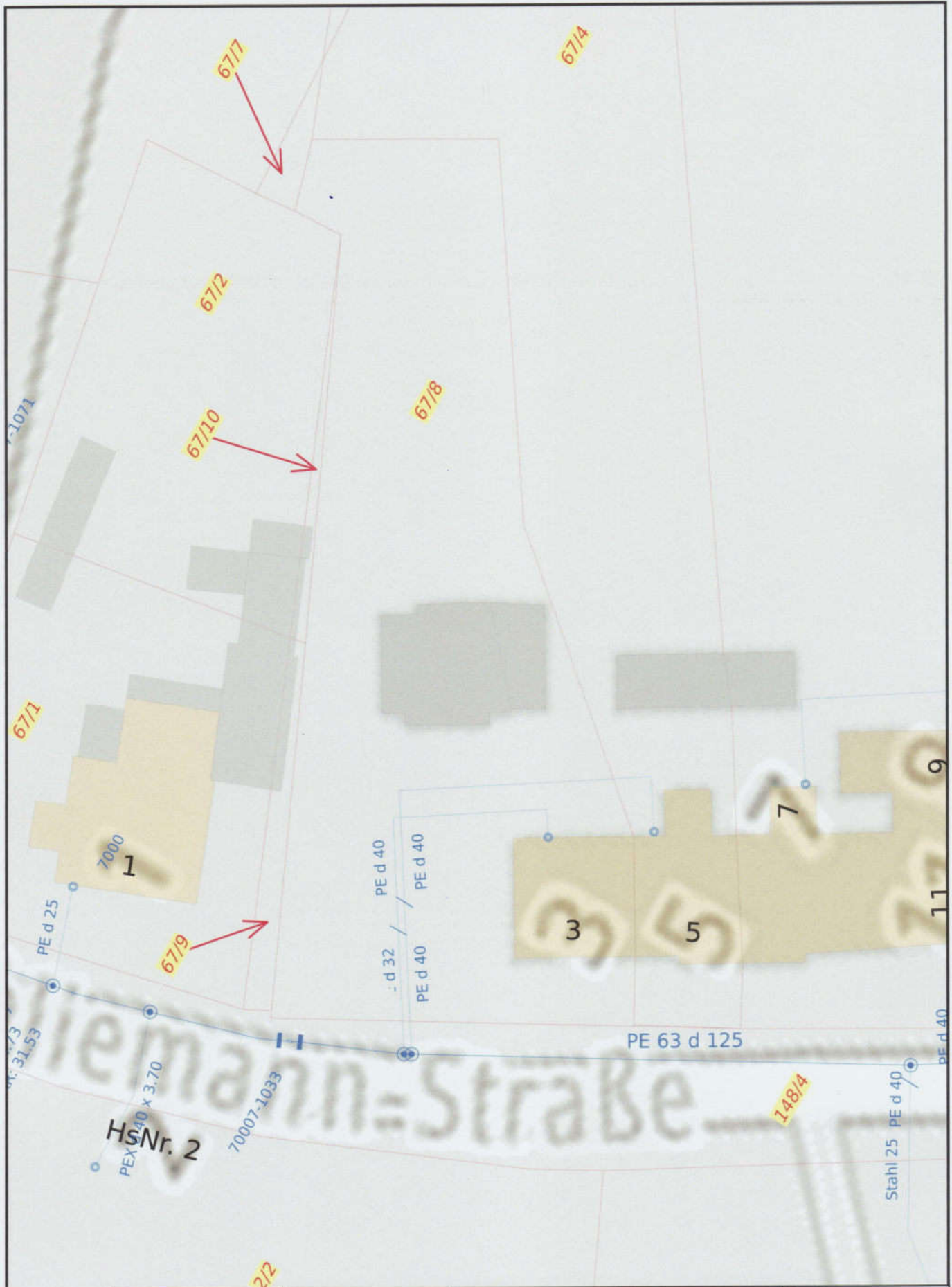
Nordostansicht



Südwestansicht



Nordwestansicht



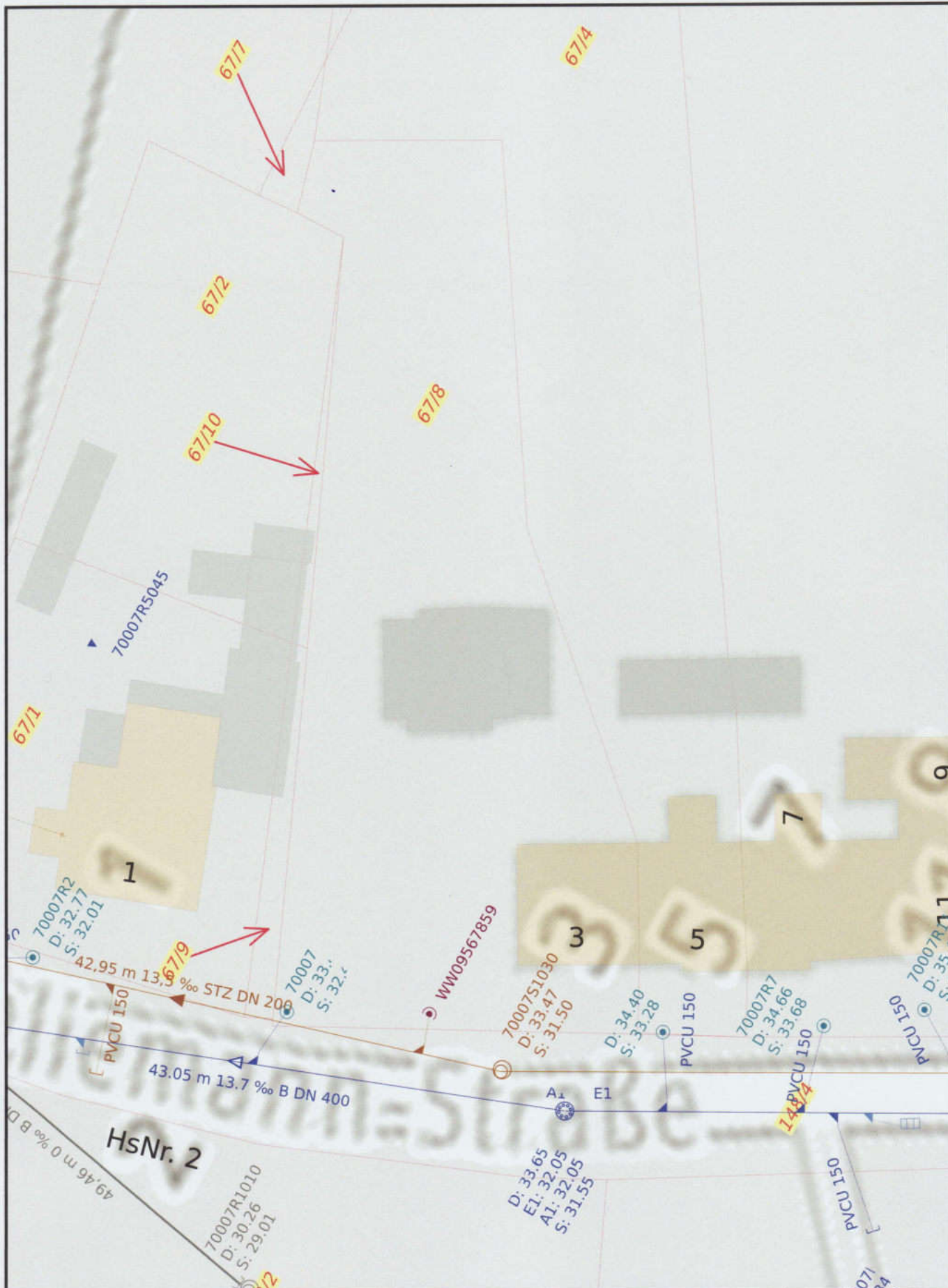
Datum:
13.04.23 07:48

Nutzerkürzel:
zvgjd

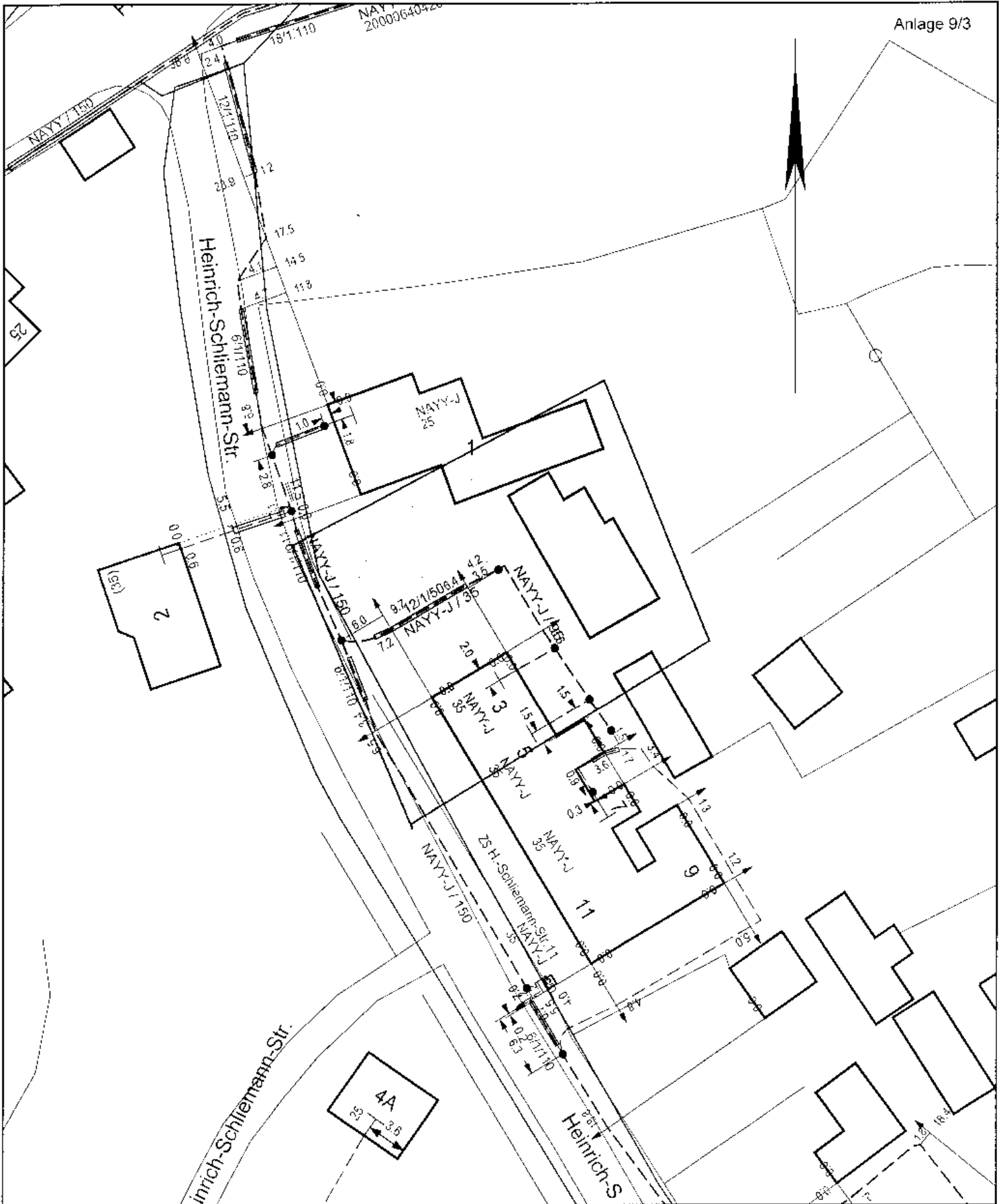
Maßstab:
1:350

Blatt-Nr.:
1

Kalkhorst, Heinrich-Schliemann-Straße 3 - Trinkwasser



	Datum: 13.04.23 07:54	Nutzerkürzel: zv gjd	Maßstab: 1:350	Blatt-Nr.: 1
	Kalkhorst, Heinrich-Schliemann-Straße 3 - Schmutz- und Niederschlagswasser			
© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Karl-Marx-Str. 7/9, 23936 Grevesmühlen, Telefon 03881-7570, info@zweckverband-gvm.de				



e.dis

Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
 Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
 und muss datensicher entsorgt werden.
 Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

Kartenname: Strom-NSP
 Anfragenummer: 0844199-EDIS
 Plannummer: 1
 zuständig: MB Neubukow
 Ausgabedatum: 30.05.2023

Ort/Ortsteil: Kalkhorst
 Straße: Heinrich-Schliemann-Straße 3

- Farblegende**
- Strom-HS
 - Strom-MS
 - Strom-NS
 - Fernmelde
 - Gas-F/D
 - Gas-MD
 - Gas-N/D
 - Straßenbel.