

Gutachten

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

für das mit einem leerstehenden Einfamilienhaus (ehemalige Dorfschule), einer Doppelgarage und einem Stallgebäude mit Garagenanbau bebaute Grundstück und ein mit einem Schuppen bebauten Grundstück in der Mölliner Straße 10 in 19205 Holdorf Ortsteil Meetzen

Gemarkung:	Meetzen	Flur:	2
Grundbuch:	Holdorf	Blatt:	250
Flurstück:	9/11	Größe:	1.088 m ² (Grundstück unter der lfd. Nr. 2)
Flurstück:	9/6	Größe:	191 m ²
Flurstück:	9/8	Größe:	111 m ² (Grundstück unter der lfd. Nr. 3)

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Wismar -Zweigstelle Grevesmühlen- Bahnhofstraße 2-4 23936 Grevesmühlen (AZ: 31 K 49/2023)
Eigentümer:	Erbengemeinschaft
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Erbengemeinschaft
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien
Tag der Ortsbesichtigung:	03.01.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Wiegand
Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	03.01.2024

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 - 8
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	4 - 6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	6 - 8
3.	Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus und die Nebenanlagen	8 - 14
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	14
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14 - 15
4.2	Bodenbewertung	15 - 16
4.3	Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV21)	16 - 22
4.3.1	Vorbemerkungen zum Sachwertverfahren	16
4.3.2	Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 4	17 - 18
4.3.3	Ermittlung der Normalherstellungskosten für das fiktiv sanierte Objekt	19 - 20
4.3.4	Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamt- und Restnutzungsdauer	20
4.3.5	Ermittlung der Normalherstellungskosten für die Doppelgarage	21
4.3.6	Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück	21 - 22
4.4	Ertragswertermittlung (gem. § 28 ImmoWertV21)	22 - 25
4.4.1	Vorbemerkungen zum Ertragswertverfahren	22
4.4.2	Erzielbare Mieten	22 - 23
4.4.3	Ermittlung der Wohnflächen	23
4.4.4	Liegenschaftszinssätze	23
4.4.5	Bewirtschaftungskosten	23
4.4.6	Ertragswertermittlung für das bebaute Grundstück	24 - 25
4.4.7	Wert des Grundstückes unter der laufenden Nummer 3 im Bestandsverzeichnis	25
5.	Verkehrswert	26

Anlagen

Lageplan, Straßenplan, Luftbild, Flurkarte im Maßstab 1:1000	A 1/1 -
	A 1/4
Bilder	A 2/1 -
	A 2/29
Rechtsgrundlagen und Literatur	A 3
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	A 4/1 -
	A 4/2
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	A 5/1 -
	A 5/2
Bestandsverzeichnis	A 6
IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien	A 7/1 -
	A 7/5
Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster	A 8
Pläne der zukünftigen Grundstücksgrenzen	A 9/1 -
	A 9/2
Bestandspläne der Versorgungsunternehmen	A 10/1 -
	A 10/2
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	A 11
Schätzung der Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen	A 12
Grundrisskizze Erdgeschoss	A 13
Ergänzungs- und Gestaltungssatzung der Gemeinde Holdorf	A 14/1 -
	A 14/2

1.1 Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt

Auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 9/11) in der Mölliner Straße 10 in 19205 Holdorf Ortsteil Meetzen befindet sich ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus, welches in Ziegelbauweise schätzungsweise um 1900 errichtet wurde. In den zurückliegenden Jahren wurde das Gebäude teilweise als Dorfschule genutzt. Der Ziegelbau ist geringfügig unterkellert und im Dachgeschoss befanden sich ursprünglich zwei unbeheizte Giebelzimmer. Das zuletzt als Einfamilienhaus genutzte Gebäude wurde in den letzten Jahren vernachlässigt und stellt sich in der Gesamtheit in einem unbefriedigenden und durchgreifend sanierungsbedürftigem Zustand dar. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück (Flurstück 9/11) ein ehemaliges Stallgebäude in Ziegelbauweise mit Heuboden und Garagenanbau und eine Doppelgarage in Massivbauweise. Das ehemalige Stallgebäude wurde schätzungsweise ebenfalls um 1900 errichtet. Die Doppelgarage wurde Mitte der 1970er Jahre auf dem Grundstück errichtet. Von dem Wohnhaus und den baulichen Nebenanlagen liegen keine Bauunterlagen vor.

Das weitere zu bewertende Grundstück besteht aus den Flurstücken 9/6 und 9/8, welche sich als Splitterflächen darstellen (s. Liegenschaftskarte in der Anlage 1/4). Das Flurstück 9/6 ist mit einem kleinen Massivschuppen bebaut. Beide zu bewertenden Grundstücke stellen sich als eine wirtschaftliche Einheit dar. Die Zufahrt zum Objekt und die Hoffläche zwischen dem Wohnhaus und dem ehemaligen Stallgebäude sind mit Betonpflaster bzw. Natursteinpflaster befestigt. Ansonsten sind die Freiflächen des Objektes überwiegend als Grün- und Rasenflächen gestaltet. In der Gemeinde Holdorf im Ortsteil Meetzen wird ein Flurneuordnungsverfahren durchgeführt. Die zwei zu bewertenden Grundstücke sind in das Bodenordnungsverfahren mit einbezogen. Die in den letzten Jahren durch das StALU Westmecklenburg mit den Beteiligten vereinbarten Hofraumverhandlungen werden zur Zeit in einen Bodenordnungsplan eingearbeitet. Nach dem Protokoll zur Verhandlung neuer Grenzen vom 14.06.2006 entsteht aus den zwei Grundstücken zukünftig ein Grundstück bestehend aus einem Flurstück mit einer Größe von 1.335 m².

1.2 Mietverträge und Gewerbebetrieb

Das freistehende Einfamilienhaus in der Mölliner Straße 10 ist nicht bewohnt und in diesem baulichen Zustand nicht bewohnbar, sodass für das Objekt keine Mietverträge vorliegen. Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.

1.3 Mitzuversteigerndes Zubehör

In dem Wohnhaus und den baulichen Nebenanlagen befindet sich kein wertrelevantes Zubehör. Sonstige Gegenstände, die mitzuversteigerndes Zubehör sein könnten, sind auf den beiden Grundstücken nicht vorhanden. Die Küche in dem Einfamilienhaus ist nicht mit einer Einbauküche ausgestattet.

1.4 Verdacht auf Hausschwamm

Im Keller des Wohnhauses wurde Hausschwamm an einigen Stellen an den Holzregalen und im Fußboden- und Deckenbereich festgestellt. Zerstörende Untersuchungen (Öffnen der Holzbalkendecken bzw. Öffnen der Verkleidungen) wurden nicht vorgenommen. In den zugänglichen Bereichen des Dachgeschosses wurde Hausschwamm nicht gesichtet. Im Dachboden an den Schornsteinen dringt Niederschlagswasser ein, aufgrund der teilweise offenen Fugen der Schornsteinköpfe und der außer Betrieb genommenen und von oben nicht abgedichteten Kamine. In den Bereichen der Kamine kann ein Befall der Deckenkonstruktion mit Hausschwamm nicht ausgeschlossen werden.

1.5 Bezirksschornsteinfegermeister

Für den Kehrbezirk ist
zuständig.

in 19205 Gadebusch

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort:

Die mit einem Einfamilienhaus und baulichen Nebenanlagen bebauten Grundstücke liegen im westlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg in der Gemeinde Holdorf im Ortsteil Meetzen. Die Gemeinde Holdorf befindet sich südlich von der Stadt Rehna, westlich von der Stadt Gadebusch und östlich von der Stadt Ratzeburg. Der Ortsteil Meetzen liegt am Rande des Biosphärenreservat Schaalsee. Zur Gemeinde Holdorf gehören die Ortsteile Holdorf und Meetzen. Die Gemeinde Holdorf zählt ca. 400 Einwohner. Sämtliche Gemeinbedarfs- sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich in den umliegenden Städten Ratzeburg, Gadebusch bzw. Rehna. Für die Gemeinde Holdorf ist das Amt Rehna zuständig. Die Gemeinde Holdorf wird durch das alte Schloss im Ortsteil Holdorf und durch das ehemalige Gutshaus (Tagungs- und Jugendgästehaus) im Ortsteil Meetzen geprägt. Eine Kindertagespflege befindet sich im Ortsteil Holdorf. Die für den Einzugsbereich zuständigen Schulen (Regionale Schule mit Grundschule und Gymnasium) befinden sich in der Stadt Gadebusch. In der Nähe befinden sich zahlreiche Naherholungsgebiete sowie der Mechower See, der Lankower See und der Röttgelineer See, welche auch als Badeseen genutzt werden.

Lage im Ort:

Das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und baulichen Nebenanlagen bebaute Grundstück befindet sich in der Mölliner Straße 10 im Dorfkern der kleinen Ortschaft Meetzen gegenüber von der Dorfkirche. Die Lage des Bewertungsobjektes in der Ortschaft Meetzen ist im Lageplan, im Luftbild bzw. in der Flurkarte (s. Anlagen 1/2-1/4) ersichtlich.

Verkehrslage,
Entfernungen:

Die Ortschaft Meetzen liegt im Städtedreieck der Kleinstädte Rehna, Gadebusch und Ratzeburg. Von der Bundesstraße B 104 ist das Bewertungsobjekt ca. 3,0 km und von der Bundesstraße B 208 ca. 4,0 km entfernt. Die umliegenden Städte sind in einer Entfernung von ca. :

- Gadebusch	5,0 km
- Rehna	9,0 km
- Schönberg	20,0 km
- Ratzeburg	22,0 km
- Grevesmühlen	24,0 km
- Landeshauptstadt Schwein	28,0 km
- Hanse- und Kreisstadt Wismar	38,0 km
- Hansestadt Lübeck	40,0 km

erreichbar.

Die Ortschaft Meetzen ist durch die Autobahn A 20, welche nördlich von Meetzen (Anschlussstelle Schönberg) verläuft, an das Autobahnnetz angeschlossen. Die Anschlussstelle ist ca. 17,0 km entfernt. In einer Entfernung von ca. 3,5 km ist in Holdorf ein Haltepunkt der Bahn (Zugverbindung von Rehna in Richtung Schwerin).

Wohn- bzw.
Geschäftslage:

Die Lage des Grundstücks wird als einfache Wohnlage in einer landschaftlich reizvollen Gegend angesehen. In der Ortschaft Meetzen sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Art der Bebauung und
Nutzung in der Straße:

Entlang der Mölliner Straße befinden sich überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und ehemalige Schnitterkaten. Einige Einfamilienhäuser sind in der Ortschaft in den letzten Jahren neu errichtet worden. Das Bewertungsobjekt wird unmittelbar von wohnbaulich genutzten Grundstücken und der Dorfkirche umgeben. Im Luftbild und in der Flurkarte siehe Anlagen 1/3 und 1/4 ist die Nutzung der Nachbargrundstücke zu erkennen.

Immissionen:

Vor Ort konnten keine Immissionen festgestellt werden.

Nutzung des
Grundstückes:

Aufgrund der Größe (Wohnfläche) eignet sich das Objekt nach einer durchgreifenden Instandsetzung und Sanierung vorwiegend als Ein- oder Zweifamilienhausgrundstück.

Gestalt und Form
des Grundstückes:

In dem Auszug aus der Liegenschaftskarte in der Anlage 1/4 sind die Gestalt und die Form des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes (Flurstückes 9/11) ersichtlich. Das mit dem Wohnhaus und baulichen Nebenanlagen bebaute Grundstück besitzt eine Straßenfrontlänge von ca. 35,0 m und eine Tiefe von ca. 31,0 m. Eine direkte und öffentliche Anbindung ist von der Mölliner Straße vorhanden. Das zweite Grundstück besteht aus den Flurstücken 9/6 und 9/8. Die zwei Flurstücke/Splitterflächen sind unregelmäßig geschnitten. Die Abmessungen der Flurstücke 9/6 und 9/8 sind der Liegenschaftskarte zu entnehmen. In der Ortschaft Meetzen wird ein Flurneuordnungsverfahren durchgeführt. Die Hofraumverhandlungen mit den Eigentümern des Objektes in der Mölliner Straße 10 und den angrenzenden Flurstückseigentümern erfolgten am 14.06.2006. Die neu verhandelten Grenzpunkte wurden in diesem Zuge vermarktet und vermessen. Aus den drei Flurstücken soll zukünftig ein Flurstück mit einer Größe von 1.335 m² entstehen. Die Gestalt und Form sowie die Abmessungen des neu entstehenden Grundstückes sind den Anlagen 9/1-9/2 im Maßstab 1:500 bzw. 1:1.000 zu entnehmen.

Beschaffenheit: Die zwei Grundstücke sind eben und schließen höhengleich an den Straßenkörper und die Nachbarflächen an. Die Zufahrt zur Doppelgarage und die Hoffläche zwischen Wohnhaus und ehemaligem Stallgebäude sind mit Betonpflaster bzw. Natursteinpflaster befestigt. Die nicht befestigten Flächen stellen sich überwiegend als Grün- bzw. Rasenflächen dar. Das neu entstehende Grundstück ist durch Grenzsteine abgemarktet bzw. durch Holzpflöcke gekennzeichnet. Das Wohnhaus, die Doppelgarage und das ehemalige Stallgebäude sind eingemessen. Der Schuppen auf dem Flurstück 9/6 ist nicht eingemessen. Weitere Untersuchungen wie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Für das Bewertungsobjekt wird ein normal tragfähiger Boden unterstellt. Ein Altlastenverdacht besteht für die zwei zu bewertenden Grundstücke nicht (s. Anlage 8).

Erschließungszustand

**Straßenart und Straßen-
ausbau:** Das bebaute Grundstück liegt an einer Gemeindestraße, welche asphaltiert und mit einseitigem Gehweg ausgebaut ist.

**Anschlüsse und
Abwasserbeseitigung:** Auf dem Grundstück befinden sich die Anschlüsse für elektrischen Strom, Trinkwasser, Erdgas und Telefon. Das Grundstück ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. In den Anlagen 10/1-10/2 befinden sich die Bestandspläne des Zweckverbandes Radegast und der Wemag Netz GmbH mit der Lage der Ver- und Entsorgungsanschlüsse auf dem Grundstück. Der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück ist nicht bekannt.

**Grenzverhältnisse, nach-
barliche Gemeinsamkeiten:** Durch die baulichen Nebenanlagen (Doppelgarage und Schuppen) liegen grenznahe Bebauungen vor. Ein Überbau konnte anhand der vorliegenden Katasterunterlagen nicht festgestellt werden. Die Lage des Wohnhauses und der baulichen Nebenanlagen auf dem Grundstück und die Abstände zu den Nachbargrundstücken sind in der Flurkarte (s. Anlage 1/4) ersichtlich.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

**Entwicklungszustand
des Grundstückes:** Dieses Grundstück liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Von der Gemeinde Holdorf wurde eine Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Meetzen-Süd nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen (s. 2. Änderung der Satzung in der Anlage 14/1). 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.

Weiterhin hat die Gemeinde Holdorf für den Bereich des Gutshofes und den Bereich der Kirche eine Gestaltungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen (s. Anlage 14/2). Die zwei zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb der Gestaltungssatzung.

In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Holdorf ist der Bereich der zu bewertenden Grundstücke als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In der Abteilung II des Grundbuchs von Holdorf, Blatt 250, ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (AZ.: 31 K 49/2023) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befindet sich eine Eintragung. Der Grundbuchauszug ist vom 25. Oktober 2023.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nicht bekannt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragung (s. Anlage 4/1-4/2).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren;

Nach Auskunft des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg wurden in dem Bodenordnungsverfahren Meetzen die Hofraumverhandlungen mit den Eigentümern des Bewertungsobjektes und den angrenzenden Grundstückseigentümern durchgeführt. Aus den drei Flurstücken 9/11, 9/8 und 9/6 soll zukünftig ein Flurstück mit einer Größe von 1.335 m² entstehen. Laut vorliegendem Protokoll zur Verhandlung neuer Grenzen in der Ortslage vom 14.06.2006 verzichten die Eigentümer der Objekte in der Mölliner Straße 10a, 10 und 12a auf einen gegenseitigen Wertausgleich. Nach Auskunft des StALU Westmecklenburg werden die Vereinbarungen der Hofraum- und Planwunschverhandlungen in einen Bodenordnungsplan eingearbeitet und bilanziert. Zurzeit befindet sich der Bodenordnungsplan in der Entwicklungsphase. Wird der Bodenordnungsplan nach Fertigstellung vom Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft und ländliche Räume genehmigt, erfolgt die schriftliche Bekanntmachung an die Beteiligten.

Das Wohnhaus und die baulichen Nebenanlagen auf dem Grundstück in der Mölliner Straße 10 stehen laut Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 09.11.2023 nicht unter Denkmalschutz.

Baugenehmigung: Laut Auskunft der zuständigen Bauaufsichtsbehörde liegen zu dem Wohnhaus und den baulichen Nebenanlagen auf dem Grundstück (Flurstück 9/11) keine Bauunterlagen vor. In dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität des Wohnhauses und der baulichen Nebenanlagen vorausgesetzt. Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen liegen seitens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde das Objekt betreffend nicht vor.

3. Gebäudebeschreibung für das leerstehende Wohnhaus in der Mölliner Straße 10

Art des Gebäudes: eingeschossiges Einfamilienhaus mit ursprünglich zwei Dachzimmern, geringfügig unterkellert, ursprünglich Nutzung als Dorfschule

Baujahr: schätzungsweise um 1900

Modernisierungen und Renovierungen: Neueindeckung des Daches im Jahr 2017, ansonsten keine Modernisierungen und Renovierungen in den zurückliegenden Jahren

Bruttogrundfläche des Wohnhauses:

Kellergeschoss:	ca. 7,90 m x ca. 3,90 m	=	30,81 m ²
Erdgeschoss:	ca. 16,70 m x ca. 9,50 m + ca. 6,00 m x ca. 2,30 m	=	172,45 m ²
Dachgeschoss:	ca. 16,70 m x ca. 9,50 m	=	158,65 m ²
			<u>361,91 m²</u>
		rd.:	<u>362,00 m²</u>

Wohnfläche des Wohnhauses

(Ermittlung durch ein Grobmaß vor Ort, Grundrisssskizze vom Erdgeschoss in der Anlage 13)

Erdgeschoss

Schlafzimmer: (Raum 1)	2,62 m x 4,99 m =	13,07 m ²
Wohnzimmer: (Raum 2)	3,70 m x 5,00 m =	18,50 m ²
Flur: (Raum 3)	2,85 m x 4,94 m - 2,14 m x 1,05 m - (1,00 m x 0,97 m)/2 =	11,35 m ²
Bad: (Raum 4)	3,46 m x 1,52 m =	5,26 m ²

Waschraum: (Raum 5)	2,45 m x 2,95 m =	7,23 m ²
Kinderzimmer: (Raum 6)	3,63 m x 3,42 m =	12,41 m ²
Küche: (Raum 7)	2,68 m x 3,42 m - 0,62 m x 0,38 m =	8,93 m ²
Vorküche: (Raum 8)	2,83 m x 3,33 m - 0,53 m x 0,53 m =	9,14 m ²
Klassenraum: (Raum 9)	6,03 m x 6,93 m - 2,62 m x 1,44 m - 0,77 m x 0,83 m =	37,38 m ²
Anbau/Eingang: (Raum 10)	5,05 m x 2,01 m =	10,15 m ²

ca. 133,42 m²

rd.: 133,00 m²

Dachgeschoss

Giebelzimmer:	6,30 m x 2,58 m =	16,30 m ²
Giebelzimmer:	3,87 m x 3,15 m =	12,20 m ²

ca. 28,50 m²

rd.: 29,00 m²

Wohnfläche im Dachgeschoss nach der Sanierung: ca. 95 m²

(Ermittlung der zukünftigen Wohnfläche im Dachgeschoss mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten aus den Außenabmessungen, Wohnfläche im Dachgeschoss nach der Sanierung und Veränderung der Raumaufteilung.)

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Von dem Wohnhaus (alte Dorfschule) liegen keine Bauunterlagen bzw. Bauzeichnungen vor. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde und konnte nicht geprüft werden. Die technischen Ausstattungen und Installationen sind verschlissen. Zerstörende und chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Sämtliche Räume des leerstehenden Wohnhauses bis auf einen Teil des Spitzbodens 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 und Spitzboden zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Für das Wohnhaus liegt kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor.

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Feldsteinen
Umfassungswände:	
Kellergeschoss:	Ziegelmauerwerk, ca. 78,0 cm
Erdgeschoss:	Ziegelmauerwerk, ca. 45,0 cm mit Putz, ohne Dämmung, Anbau in Ziegelmauerwerk ca. 25,0 cm
Dachgeschoss:	Ziegelmauerwerk, ca. 30,0 cm mit Putz, ohne Dämmung
Innenwände:	überwiegend Ziegelmauerwerk und vermutlich auch Fachwerk
Schornstein:	drei gemauerte Kamine
Geschossdecken:	
Keller- und Erdgeschossdecke:	ursprüngliche Holzbalkendecken mit vermutlich Lehmeinschub und Wickelstaken, darüber Holzdielung
Fußböden:	
Keller:	Ziegelflachsicht
Erd- und Dachgeschoss:	überwiegend ursprüngliche Dielung und darüber PVC-Beläge bzw. Auslegwaren, im Erdgeschoss teilweise Betonfußböden mit Fliesenbelag, Fußböden ungedämmt
Spitzboden:	Holzbretter
Innenwandflächen:	
Kellergeschoss:	verputzt und geweißt
Erdgeschoss:	überwiegend ursprünglicher Glattputz, Wandflächen überwiegend tapeziert bzw. gestrichen, Nassräume und Küchen halbhoch gefliest
Dachgeschoss:	zum größten Teil nicht verkleidet, sichtbarer Dachstuhl

Deckenflächen:

Kellergeschoss:	sichtbare Holzbalkendecke
Erdeschoss:	überwiegend ursprünglicher Glattputz mit Anstrich bzw. tapeziert, teilweise Profilholzdecke
Dachgeschoss:	überwiegend mit HWL-Platten oder Holzwerkstoffplatten verkleidet, HWL-Platten teilweise unverputzt

Geschosstreppen:

ursprüngliche und gewendelte Holztreppenanlage mit Zwischenpodest zum Dachgeschoss, Holzleiter zum Spitzboden, Betontreppe zum Keller

Fenster:

im Keller Fenster zugemauert, im Erdgeschoss ursprüngliche Fensteröffnungen teilweise zugemauert, im Erd- und Dachgeschoss Holzfenster mit Zweifachverglasung und Thermofenster aus Holz, teilweise Rollläden

Außentüren:

Kunststofftüren mit Isolierverglasung und Holztür mit Einfachverglasung

Innentüren:

überwiegend ursprüngliche Vollholztüren mit Holzzargen

Sanitäre Installationen:

Vorküche:	ein Waschbecken
Waschraum:	Dusche und Waschmaschinenanschluss
Bad:	eine Badewanne, ein Waschtisch und ein stehendes WC
Dachgeschoss:	keine Installationen

Heizung:

Niedertemperaturkessel mit Warmwasseraufbereiter vom Hersteller Schäfer, Einbau der Heizungsanlage Anfang der 1990er Jahre, in den Räumen im Erdgeschoss überwiegend Plattenheizkörper und Heizungsleitungen aus Kupfer, im Klassenraum ursprünglicher Kachelofen, im Dachgeschoss keine Heizungsinstallationen

Elektroinstallation:

einfache, veraltete und verschlissene Elektroanlage, Elektroanlage wurde schätzungsweise

	in den 1970er Jahren zuletzt erneuert, Elektroleitungen aus Aluminium
Küche:	Einbauküche nicht vorhanden
Warmwasserversorgung:	über den Gaskessel
Besondere Einrichtungen:	keine
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion:	ursprünglicher Pfettendachstuhl
Dacheindeckung:	Tondachziegel, Eindeckung im Jahr 2017, Dachrinnen und Fallrohre aus Zink, Wellasbestplatten auf dem Anbau
Außenansicht:	Ziegelsichtmauerwerk
Besondere Bauteile:	keine

Zustand

Belichtung und Besonnung:	ausreichende Belichtung und Besonnung
Wirtschaftliche Wertminderung:	in der Gesamtheit mangelnde Wärmeisolierung, mangelnder Feuchteschutz im Kellerbereich und im Sockelbereich der Umfassungswände, teilweise Schimmelpilzbildungen an den Innenwand- und Deckenflächen
Grundrissgestaltung, Raumaufteilung und lichte Höhen	nicht mehr zeitgemäße Grundrisszuschnitte (Durchgangsräume, gefangene Räume und teilweise kleine Räume), lichte Höhe im Erdgeschoss ca. 2,68 m bis ca. 2,75 m, lichte Höhe im Dachgeschoss ca. 2,40 m bis ca. 2,50 m, lichte Höhe im Spitzboden ca. 2,35 m

Allgemeinzustand des zuletzt als Einfamilienhaus genutzten Objektes

Das leerstehende Wohnhaus in der Mölliner Straße 10 befindet sich in der Gesamtheit in einem stark sanierungsbedürftigen und unbefriedigendem baulichen Zustand. Das Wohngebäude ist in dem baulichen Zustand nicht bewohn- bzw. vermietbar. Abdichtungen gegen Erdfeuchtigkeit und aufsteigende Feuchtigkeit sind vermutlich nicht vorhanden bzw. nicht

mehr funktionstüchtig. Das Objekt weist in der Gesamtheit eine mangelnde Wärmeisolierung der Umfassungswände, der Fußböden, der Decken, der Fenster usw. auf.

Das Ziegelsichtmauerwerk ist an einigen Stellen sanierungsbedürftig. Die Mauerwerksfugen sind teilweise offen und einige Setzungsrisse sind besonders im Gesimsbereich und Giebelbereich (Südostgiebel) erkennbar. Die ursprünglichen Fensteröffnungen wurden in den zurückliegenden Jahren teilweise zugemauert. Die Deckenbalken im Keller sind mit Holzstützen abgesteift. Die Kellerdecke ist in der Gesamtheit sanierungsbedürftig. Im Keller ist ein Befall der Holzbauteile mit Braunfäule, Anobien und geringfügig Hausschwamm erkennbar. Im Zuge der Sanierung wäre auch die Zuschüttung des kleinen Kellerraumes denkbar. Die Erdgeschossdecke (Holzbalkendecke) ist auf Tragfähigkeit zu überprüfen. Ebenfalls ist das Dachtragwerk auf kraftschlüssige Verbindungen zu überprüfen. Im Dachgeschoss ist ein leichter Anobienbefall am Dachtragwerk erkennbar.

Die Schornsteinköpfe sind erneuerungsbedürftig. Durch die undichten Fugen der Schornsteinköpfe tritt in dem Bereich im Spitzboden und Dachgeschoss Niederschlagswasser aus. Die sanitären Anlagen sind abgenutzt und nicht mehr zeitgemäß. Im Bad sind Schimmelpilzbildungen an einigen Stellen an den Innenwandflächen sichtbar. Die Ver- und Entsorgungsleitungen in dem Wohnhaus (Wasser-, Strom-, Gas- und Abwasserleitungen) sind in verschiedenen, zurückliegenden Jahren installiert bzw. verlegt worden und in der Gesamtheit erneuerungsbedürftig. Die über 30 Jahre alte Gasheizung mit Warmwasserspeicher (Niedertemperaturkessel) ist zukünftig durch einen modernen Wärmeerzeuger auszutauschen. Anfang der 1990er Jahre wurden Heizungsleitungen und Heizkörper nur teilweise eingebaut. Im Dachgeschoss liegen bis auf Strom keine Ver- und Entsorgungsleitungen an. Die Dachhaut wurde im Jahr 2017 mit Tonpfannen erneuert. Im Traufbereich kippt die letzte Reihe Dachpfannen leicht ab. Der Anbau ist mit Wellasbestplatten eingedeckt. Inwieweit Holzschutzmittel in den zurückliegenden Jahren im Dachstuhl zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Um das leerstehende Objekt wieder wohnbaulich zu nutzen, ist eine durchgreifende Sanierung verbunden mit einer Verbesserung des Wärmeschutzes und eine Veränderung der Grundrisse im Erd- und Dachgeschoss notwendig.

Die Aufzählung der Baumängel und Bauschäden ist aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des Wohnhauses nicht abschließend und auch nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung. Der bauliche Zustand des Wohngebäudes und die einzelnen Baumängel und Bauschäden sind in der Bilddokumentation ersichtlich.

Doppelgarage auf dem Flurstück 9/11

Mitte der 1970er Jahre wurde auf der Hofffläche des Grundstückes eine massive Doppelgarage mit Pultdach mit den Abmessungen von ca. 8,35 m x ca. 6,50 m errichtet. Die Doppelgarage hat eine Bruttogrundfläche von ca. 54 m². Das Umfassungsmauerwerk der Doppelgarage besteht aus Ziegelmauerwerk. In der Vorderfront beträgt die Wanddicke ca. 24,0 cm. Ansonsten sind die Umfassungswände ca. 11,5 cm dick. In die Doppelgarage ist ein Betonfußboden eingezogen. Von innen und von außen sind die Wandflächen verputzt. In die Doppelgarage ist keine Zwischendecke eingezogen. Auf den Holzbalken liegt eine Wellasbesteindeckung. In die Doppelgarage sind zwei Holzbrettertore und Metallfenster eingebaut. Eine Elektroanlage ist in der Garage installiert. Die Doppelgarage ist unter der Berücksichtigung einer relativ geringen Restnutzungsdauer ohne Investitionen als Lager-schuppen, Garage oder ähnliches nutzbar. Einige Baumängel und Bauschäden liegen vor, welche im Ansatz der geringen Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

ehemaliges Stallgebäude mit Schuppenanbauten auf dem Flurstück 9/11

Auf der Hofffläche befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude mit Trockenboden, welches schätzungsweise um 1900 errichtet und später durch Anbauten erweitert wurde. Das Stall-

gebäude in Massivbauweise hat die Abmessungen von ca. 6,60 m x ca. 4,70 m (Stall) + ca. 4,85 m x ca. 2,80 m (Schuppenanbau) und von ca. 3,00 m x ca. 2,50 (Garagenanbau). Die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes mit Anbauten beträgt ca. 52 m². Die Umfassungswände des ursprünglichen Stallgebäudes bestehen aus Ziegelmauerwerk mit einer Wanddicke von ca. 25,0 cm. Der Fußboden ist als Betonfußboden ausgeführt. In das Nebengebäude sind Holzbrettertüren und Metallfenster eingebaut. Die Decke ist als Holzbalkendecke ausgeführt und verkleidet. Auf der Holzsparrenkonstruktion liegt vermutlich die ursprüngliche Dacheindeckung. Die Anbauten wurden mit Wellasbestplatten eingedeckt. Der Boden des Stallgebäudes ist über eine Leiter von außen zugänglich. Der bauliche Zustand des ehemaligen Stallgebäudes mit Anbauten ist in der Bilddokumentation ersichtlich. Das ehemalige Stallgebäude mit Anbauten wird aufgrund der einfachen Bauausführung und des baulichen Zustandes sowie der unterlassenen Instandhaltung wertmäßig nicht berücksichtigt und als wertneutral angesehen.

Weitere bauliche Nebenanlagen

Auf dem Flurstück 9/6 befindet sich ein kleiner Massivschuppen mit den Abmessungen von ca. 3,50 m x ca. 2,50 m. Der schlechte bauliche Zustand des Schuppens ist in der Bilddokumentation in der Anlage 2/7 ersichtlich. Auf eine weitere Baubeschreibung des Massivschuppens wird verzichtet. Der Schuppen wird 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 zur Doppelgarage ist mit Betonpflaster bzw. Natursteinpflaster befestigt. In die Zufahrt ist ein Metalltor eingebaut. Die Hoffläche zwischen Wohnhaus und Stallgebäude ist ebenfalls gepflastert. Die Außenanlagen stellen sich überwiegend als Rasen- bzw. Grünflächen dar. Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken überwiegend mit Maschendrahtzäunen und zur Straßenseite mit einem Gitterstabmattenzaun eingefriedet. Die Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken verlaufen nicht entsprechend der Grundstücksgrenzen. 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 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. Das leerstehende und Wohnhaus ist erst nach einer umfassenden Sanierung und Modernisierung wieder vermietet- bzw. bewohnbar. Die Bewertung des Objektes wird unter der Fiktion des sanierten und modernisierten Gebäudes durchgeführt. Eine zukünftige Nutzung des Objektes als Einfamilienhaus wird aufgrund der Größe des Objektes in dem Gutachten unterstellt. Die Instandsetzungs- und Sanierungsaufwendungen für das Wohnhaus werden anhand von gewerkebezogenen Vergleichswerten geschätzt.

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. Die beiden Grundstücke befinden sich nach der Bodenrichtwertkarte 2023 in der Bodenrichtwertzone O 44. Für die Bodenrichtwertzone wird für erschließungsbeitragsfreies Bauland ein Bodenrichtwert von 30,00 €/m² ausgewiesen.

Gemarkung Meetzen

- Bodenwert (beitragsfrei nach BauGB) 30,00 €/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 11).

Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone (Gemarkung Meetzen) in den zurückliegenden Jahren

Stichtag 31.12.2000	11,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2011	15,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2001	13,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2012	15,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2002	14,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2013	16,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2003	15,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2014	16,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2004	14,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2015	17,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2005	17,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2016	18,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2006	15,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2017	20,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2007	15,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2018	22,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2008	15,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2019	24,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2009	15,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2020	26,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2010	15,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2022	30,00 €/m ²
		Stichtag 01.01.2023	30,00 €/m ²

Nach dem Liegenschaftskataster werden die zwei Grundstücke bestehend aus den drei Flurstücken 9/11, 9/6 und 9/8 als Gebäude- und Freifläche mit einer Gesamtgröße von 1.390 m² ausgewiesen. Die Bodenbewertung der zwei Grundstücke erfolgt entsprechend der Ausweisung im Liegenschaftskataster (s. Anlagen 5/1 bis 5/2).

Bodenbewertung für die Gebäude- und Freifläche der Flurstücke 9/11, 9/6 und 9/8

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land in der Lage des Bodenrichtwertgrundstückes 30,00 €/m²

im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge u. ä. + 0,00 €/m²

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes freies baureifes Land **30,00 €/m²**

Zu- und Abschläge zur Anpassung an :

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

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

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

- die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV)
Anpassung der Grundstücksgröße mit Hilfe von Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten
Bodenrichtwertgrundstück: 1.000 m²
Gebäude- und Freifläche: 1.390 m² ± 0,00 %
(s. Grundstücksmarktbericht 2023 S. 56, Flächenanpassung an das Richtwertgrundstück für das Bodenpreisindexgebiet Landkreis allgemein, keine wesentliche Abhängigkeit von der Größe feststellbar)

- die Beschaffenheit (s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV) ± 0,00 %
(relativ ebene Gebäude- und Freifläche)

Zu- und Abschläge gesamt ± **0,00 %**

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land in der Lage des Bewertungsobjektes **30,00 €/m²**

Bei einer Größe der zwei Grundstücke von 1.390 m² und einem Bodenwert in Höhe von 30,00 €/m² ergibt sich ein Gesamtbodenwert von 41.700,00 €.

4.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21)

4.3.1 Vorbemerkungen zum Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird die Sanierung und Modernisierung des leerstehenden und in dem baulichen Zustand nicht bewohn- bzw. vermietbaren Wohnhauses (ehemalige Dorfschule) unterstellt. Ebenfalls wird eine zukünftige Nutzung des Gebäudes als Einfamilienhaus ohne Erhaltung des einen Kellerraumes in der Bewertung unterstellt, sodass in der Bewertung nur die Bruttogrundfläche des Erd- und Dachgeschosses berücksichtigt wird. Die für die Sanierung und Modernisierung notwendigen Aufwendungen/ Baukosten werden im Sachwertverfahren entsprechend berücksichtigt. Die notwendigen Instandsetzungs- und Sanierungsaufwendungen werden anhand der Aufschlüsselung der Vergleichswerte für die Einzelgewerke geschätzt (s. Anlage 12).

4.3.2 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, Deckenverfästelungen (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

4.3.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Objekt

Ermittlung des Gebäudestandards für das Objekt in der Mölliner Straße 10

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,75	0,25	
Dach	15,0 %			0,75	0,25	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,50	0,25	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,00		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,00		
Fußböden	5,0 %			1,00		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,50	0,50	
Heizung	9,0 %			0,50	0,50	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,50	0,50	
Ingesamt	100,0 %			75,75	24,25	

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für das Objekt in der Mölliner Straße 10

Außenwände	
Standardstufe 3 bis 4	ursprüngliches Ziegelmauerwerk mit einer zeitgemäßen Dämmung der Umfassung wird unterstellt
Dach	
Standardstufe 3 bis 4	Neueindeckung im Jahr 2017 mit Tonpfannen, eine zeitgemäße Dämmung des Daches wird unterstellt, Dachtragwerk bleibt im wesentlichen erhalten
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3 bis 4	einheitliche Erneuerung der Fenster und der Außentüren wird unterstellt
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	überwiegend Massivwände bzw. neu eingezogene Leichtbauwände und aufgearbeitete bzw. neue Innentüren werden unterstellt
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	instandgesetzte Holzbalkendecken mit zeitgemäßem Aufbau und Aufarbeitung der Holztreppeanlage wird unterstellt
Fußböden	
Standardstufe 3	gedämmte Fußböden mit modernen bzw. aufgearbeiteten Bodenbelägen werden unterstellt
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 bis 4	moderne und zeitgemäße Sanitäreinrichtungen werden unterstellt
Heizung	
Standardstufe 3 bis 4	Einbau einer modernen und zeitgemäßen Heizungsanlage wird unterstellt
Sonstige technische Einrichtungen	
Standardstufe 3 bis 4	eine zeitgemäße Elektroanlage wird unterstellt

Berücksichtigung der standardbezogenen NHK 2010 für das freistehende Wohnhaus (Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden nicht ausgebaut)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 inkl. USt. und 17 % Baunebenkosten in (€/m ² BGF)	relativer Gebäudestandardanteil in (%)	relativer NHK 2010-Anteil in (€/m ² BGF)
1	790,00	0,00	0,00
2	875,00	0,00	0,00
3	1.005,00	75,75	761,29
4	1.215,00	24,25	294,64
5	1.515,00	0,00	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 1.055,93 €/m ² BGF, rd.: 1.056,00 €/m ² BGF Standard = 3,2			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren für das Einfamilienhaus

standardbezogene NHK 2010		1.056,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• freistehendes Einfamilienhaus	x	1,00
• fehlender Drempel	x	0,95
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	<u>1.003,20 €/m² BGF</u>
	rd.:	<u>1.003,00 €/m² BGF</u>

4.3.4 Ermittlung des fiktiven Baujahres und des fiktiven Gebäudealters eines zukünftig umfassend sanierten und modernisierten Wohngebäudes

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.

Jahr des Wertermittlungsstichtages: 2024

ursprüngliches Alter (geht nicht in die Berechnung ein): ca. 1900

übliche Gesamtnutzungsdauer für das Objekt: 80 Jahre

fiktives Baujahr: 2024 - (15 % von 80 Jahren) = 2012

Restnutzungsdauer: 80 Jahre – 12 Jahre = 68 Jahre

Der Prozentsatz von 15 % wurde in Ansatz gebracht, da die Fundamente, die Umfassungswände, teilweise die Decken und Innenwände sowie das Dachtragwerk erhalten bleiben (s. Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten s. Seite 3.02.4/2/1).

4.3.5 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Doppelgarage

Die Doppelgarage wird aufgrund der Bauausführung in Anlehnung an die Normalherstellungskosten für einfache Garagen bewertet. Für die Doppelgarage werden 245 €/m² BGF in Ansatz gebracht. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird für die Garage mit 60 Jahren und die Restnutzungsdauer aufgrund des baulichen Zustandes mit 10 Jahren geschätzt.

4.3.6 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) für das Grundstück unter der laufenden Nummer 2 im Bestandsverzeichnis

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 179,1 (2010 = 100)

Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen	m ² Brutto- grund- fläche	Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		Herstellungskosten 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- nutzungsdauer Jahre	(Wertmin- derung) Zeitwert- faktor (lineare Ab- schreibung)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Einfamilienhaus	331,00	1.003,00	1.796,37	594.598,47	80	68	0,85	505.408,70
Doppelgarage	54,00	245,00	438,80	23.695,20	60	10	0,17	4.028,18
			Summe der Her- stellungswerte:					509.436,88

Gebäudesachwert der Baulichkeiten
insgesamt (einschließlich Baunebenkosten)

509.436,88 €

Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten)
(Ver- und Entsorgungsleitungen, Befestigungen und Einfriedungen
ca. 1,5 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen)

+ 7.600,00 €

Sachwert der Baulichkeiten und der Außenanlagen
(einschließlich Baunebenkosten)

517.036,88 €

Bodenwert des Grundstückes (Flurstück 9/11)
(1.088 m² x 30,00 €/m² = 32.640,00 €, rd.: 32.600,00 €)

+ 32.600,00 €

vorläufiger Sachwert

549.636,88 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

x 0,77

(Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Landkreises Nordwestmecklenburg, beschlossen am 24.03.2022, werden auf der Seite 49 örtliche Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einem Bodenwertniveau von 10,00 €/m² bis 40,00 €/m² ausgewiesen. Die Regressionsgleichung lautet: $k = -0,468 \ln(x) + 6,9559$)

Nach der Marktanpassungsgleichung ergibt sich bei dem vorläufigen Sachwert ein Sachwertfaktor von rund 0,77.

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks 423.220,40 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung von überschlägigen Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen um das Wohnhaus in einen längerfristig bewohnbaren bzw. vermietbaren Zustand zu versetzen.

Für das zukünftige Einfamilienhaus werden Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen von schätzungsweise 1.540,00 €/m² WFL in Ansatz gebracht (s. Anlage 12).
 ca. 1.540,00 €/m² WFL x ca. 228 m² WFL = 351.120,00 €, - 351.000,00 €
 rund 351.000,00 €

Berücksichtigung der zukünftigen Verkleinerung des bebauten Grundstückes (Flurstückes 9/11). Nach dem Protokoll zur Verhandlung neuer Grenzen wird das derzeitige Flurstück bzw. die bebaute Teilfläche ca. 90 m² kleiner.

Die Eigentümer verzichten nach dem Protokoll auf einen gegenseitigen Wertausgleich. Diese Verkleinerung der bebauten Teilfläche ohne Wertausgleich wird berücksichtigt.
 (90 m² x 30,00 €/m² = 2.700,00 €) - 2.700,00 €

marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks 69.520,00 €

Sachwert des bebauten Grundstückes rund 70.000,00 €

4.4 Allgemeines Ertragswertverfahren (gemäß § 28 ImmoWertV)

4.4.1 Vorbemerkungen

Aus dem Wohnhaus sind marktübliche Erträge erst nach der Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zu erzielen. Die Ertragswertermittlung wird aufgrund der Objektart und Objektgröße unter der Fiktion des sanierten Objektes als Einfamilienhaus durchgeführt. Die geschätzten Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen für das Vorhaben werden entsprechend berücksichtigt.

4.4.2 Erzielbare Mieten im Landkreis

Für die Gemeinde Holdorf bzw. für die umliegenden Gemeinden im Landkreis Nordwestmecklenburg liegt kein Mietspiegel vor. In der Ertragswertermittlung wird für das sanierte und freistehende Wohnhaus eine fiktive Objektmiete in Höhe von monatlich 1.450,00 €

unterstellt. Bei einer Wohnfläche nach der durchgeführten Sanierung von ca. 228 m² entspricht das einer Quadratmetermiete von ca. 6,40 €.

In dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Nordwestmecklenburg auf der Seite 50 wird eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der ortsüblichen Nettokaltmiete dargestellt. Bei einem Bodenwertniveau von 50,00 €/m² bis 100,00 €/m² werden nachhaltig erzielbare Mieten für Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 6,50 €/m² bis 7,10 €/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 nicht eingegangen. Für die zwei Garagen werden monatliche Mieten von je 30,00 € berücksichtigt. Die Angebotsmieten für Wohnungen und für Häuser für den PLZ-Bezirk 19205 und den Landkreis Nordwestmecklenburg sind in den Anlagen 7/1-7/5 (Datenquelle ImmobilienScout 24) ersichtlich.

4.4.3 Ermittlung der Wohnflächen

Die Wohn- und Nutzfläche im Erdgeschoss wurde durch ein Grobaufmaß ermittelt. Im Erdgeschoss steht zukünftig eine Wohnfläche von ca. 133 m² zur Verfügung. Die Wohnfläche im Dachgeschoss wurde mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten aus den Außenabmessungen unter der Berücksichtigung der Veränderung des Zuschnittes ermittelt. Im Dachgeschoss ist nach der Umbau- und Sanierungsmaßnahme eine Wohnfläche von ca. 95 m² vorhanden.

4.4.4 Liegenschaftszinssätze im Landkreis

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Landkreises Nordwestmecklenburg werden auf der Seite 52 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % ausgewiesen. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz wird mit 2,2 % angegeben. Vom Immobilienverband IVD Bundesverband Stand Dezember 2023 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 3,0 % gerechnet.

4.4.5 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).

4.4.6 Ertragswertermittlung für das Grundstück in der Mölliner Straße 10 (Grundstück unter der laufenden Nummer 2 im Bestandsverzeichnis)

Mieteinheiten	Wohn- flächen in m ²	marktüblich erzielbare (Netto- Kalt-) Miete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	ca. 228,0	ca. 6,40	1.450,00	17.400,00
Doppelgarage			60,00	720,00

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)

18.120,00 €

Jährliche Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) ./. 3.720,00 €

s. Anlage 3 der ImmoWertV

Instandhaltungskosten: ca. 228 m² WFL x ca. 12,20 €/m² = 2.781,60 €
(Wohngebäude)

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

Mietausfallwagnis: 18.120,00 € x ca. 2,0% = 362,40 €

Instandhaltungskosten: ca. 184,00 €
(Doppelgarage)

Verwaltungskosten: ca. 82,00 €
(Doppelgarage)

= 3.724,40 €

rd.: 3.720,00 €

Das entspricht einem Ansatz von ca. 20,5 % der jährlichen Nettokaltmiete.

Jährlicher Reinertrag =

14.400,00 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwerts,
der den Erträgen zuzuordnen ist) ./. 978,00 €

(3,0 % von 32.600 €); (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

Ertrag der baulichen Anlage =

13.422,00 €

Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) x 28,87

p= 3,0 % Liegenschaftszinssatz

n= 68 Jahre geschätzte Restnutzungsdauer nach der
Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme

Ertragswert der baulichen Anlage =

387.493,14 €

Bodenwert des Grundstückes (Flurstückes 9/11) +

32.600,00 €

Vorläufiger Ertragswert =

420.093,14 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Sachwertverfahren Seite 22)	-	353.700,00 €
Ertragswert des Grundstückes	=	66.393,14 €
Ertragswert des Grundstückes rund		66.000,00 €

4.4.7 Wert des Grundstückes unter der laufenden Nummer 3 im Bestandsverzeichnis

Das Grundstück unter der laufenden Nummer 3 im Bestandsverzeichnis, bestehend aus den Flurstücken 9/6 und 9/8, bildet mit dem Wohnhaus und baulichen Nebenanlagen bebautem Grundstück (Flurstück 9/11) eine wirtschaftliche Einheit. Aus den drei Flurstücken 9/11, 9/8 und 9/6 soll nach Beendigung des Bodenordnungsverfahrens ein Grundstück, bestehend aus einem Flurstück, entstehen. Nach dem Protokoll zur Verhandlung neuer Grenzen wird das Grundstück unter der laufenden Nummer 3 ca. 35 m² größer. Auf einen gegenseitigen Wertausgleich haben die Beteiligten verzichtet. Das Grundstück (Flurstücke 9/6 und 9/8) hat eine Größe von 302 m². Die Vergrößerung der Teilfläche um 35 m² wird wertmäßig durch einen Zuschlag in Höhe des Bodenwertes berücksichtigt, so dass sich bei einem Bodenwert von 30,00 €/m² ein Wert für das Grundstück von 10.110,00 €, rund 10.000,00 € ergibt.

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 das Grundstück unter der laufenden Nr. 2 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 9/11)

Sachwert: 70.000,00 €

Ertragswert: 69.000,00 €

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 fiktiv sanierte Objekt in der Mölliner Straße 10 aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Verkehrswert: 70.000,00 €
(in Worten: siebzigtausend Euro)

Wert für das Grundstück unter der laufenden Nr. 3 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 9/6 und Flurstück 9/8)

Bodenwert: 10.000,00 €
(in Worten: zehntausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag, dem 03.01.2024

Wismar, den 25.01.2024

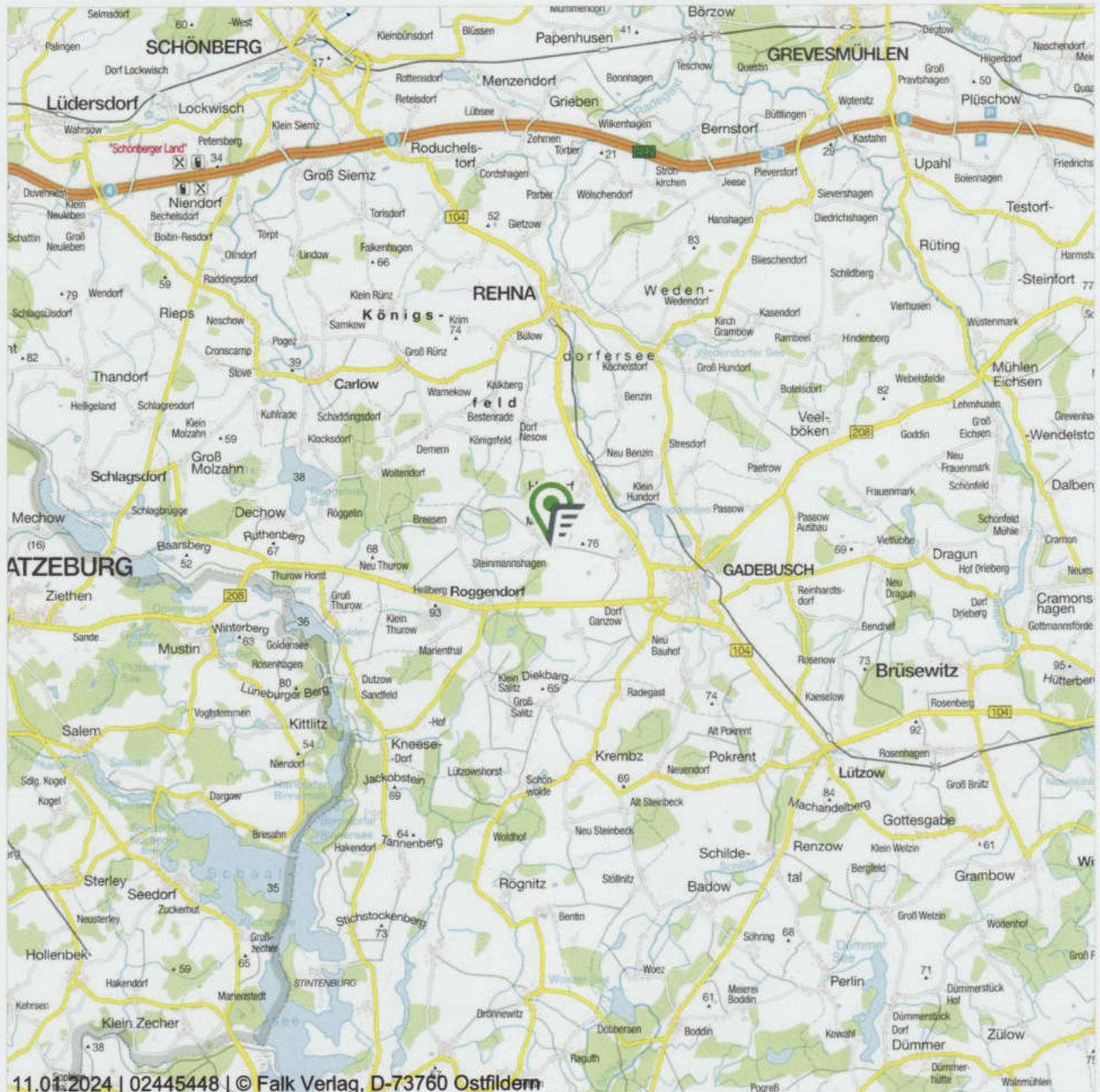
Dipl.-Ing. Karsten Wiegand



Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 26 Seiten und 14 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

19205 Meetzen, Mölliner Str. 10



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



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

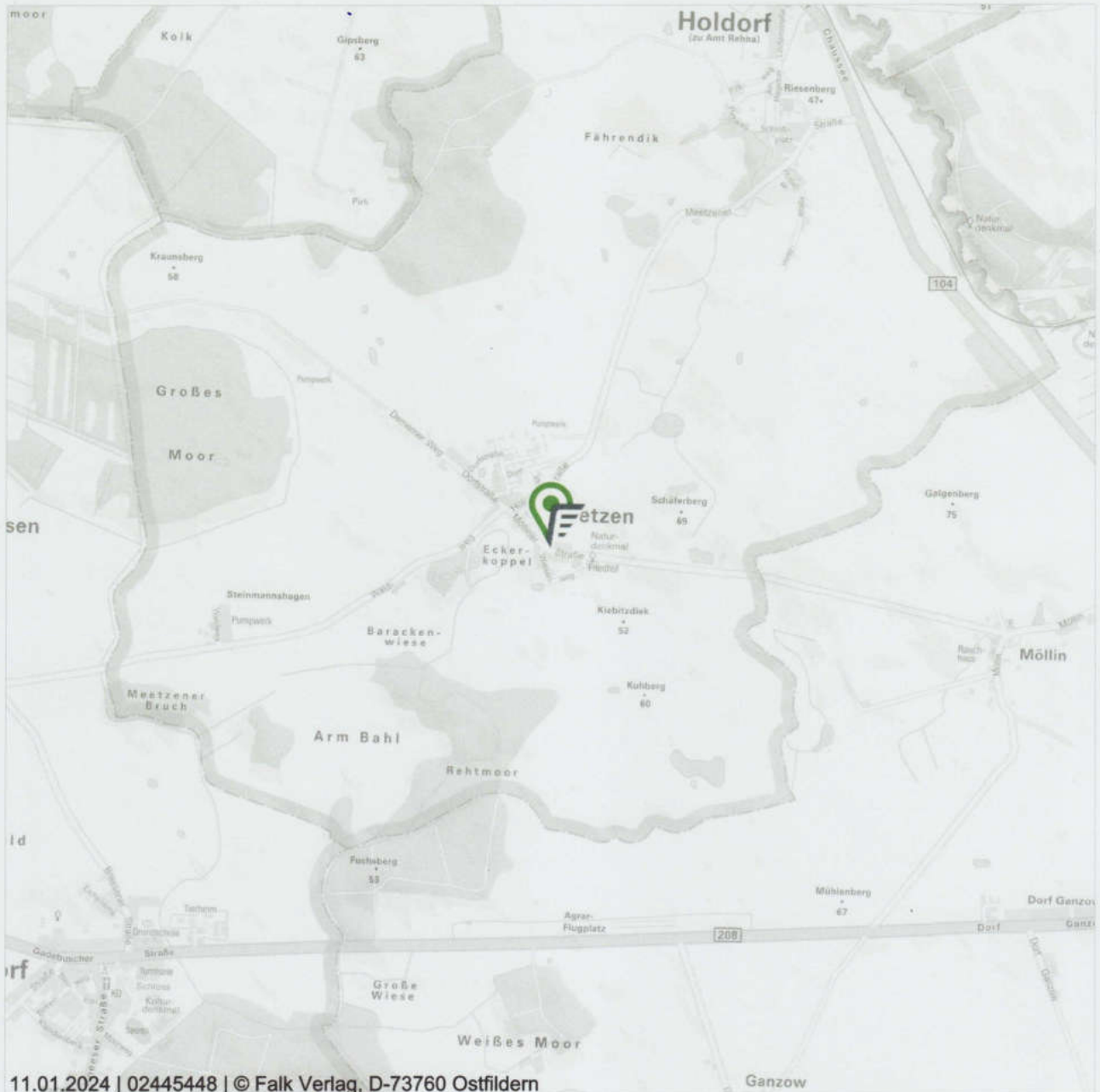
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u. a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Regionalkarte (s/w) MairDumont

19205 Meetzen, Mölliner Str. 10



11.01.2024 | 02445448 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:30.000
Ausdehnung: 5.100 m x 5.100 m



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

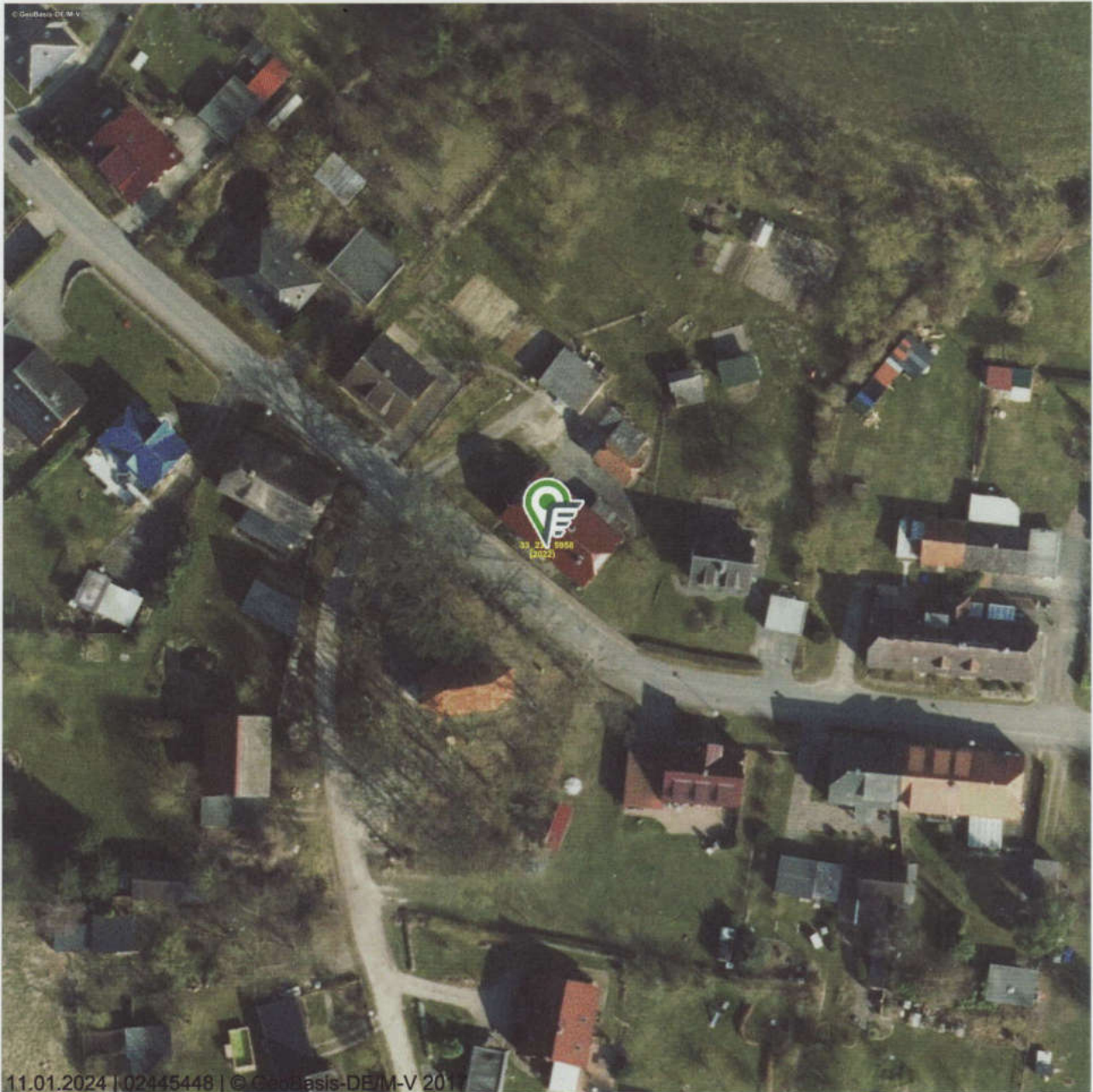
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

19205 Meetzen, Mölliner Str. 10



11.01.2024 | 02445448 | © GeoBasis-DE/M-V 201

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

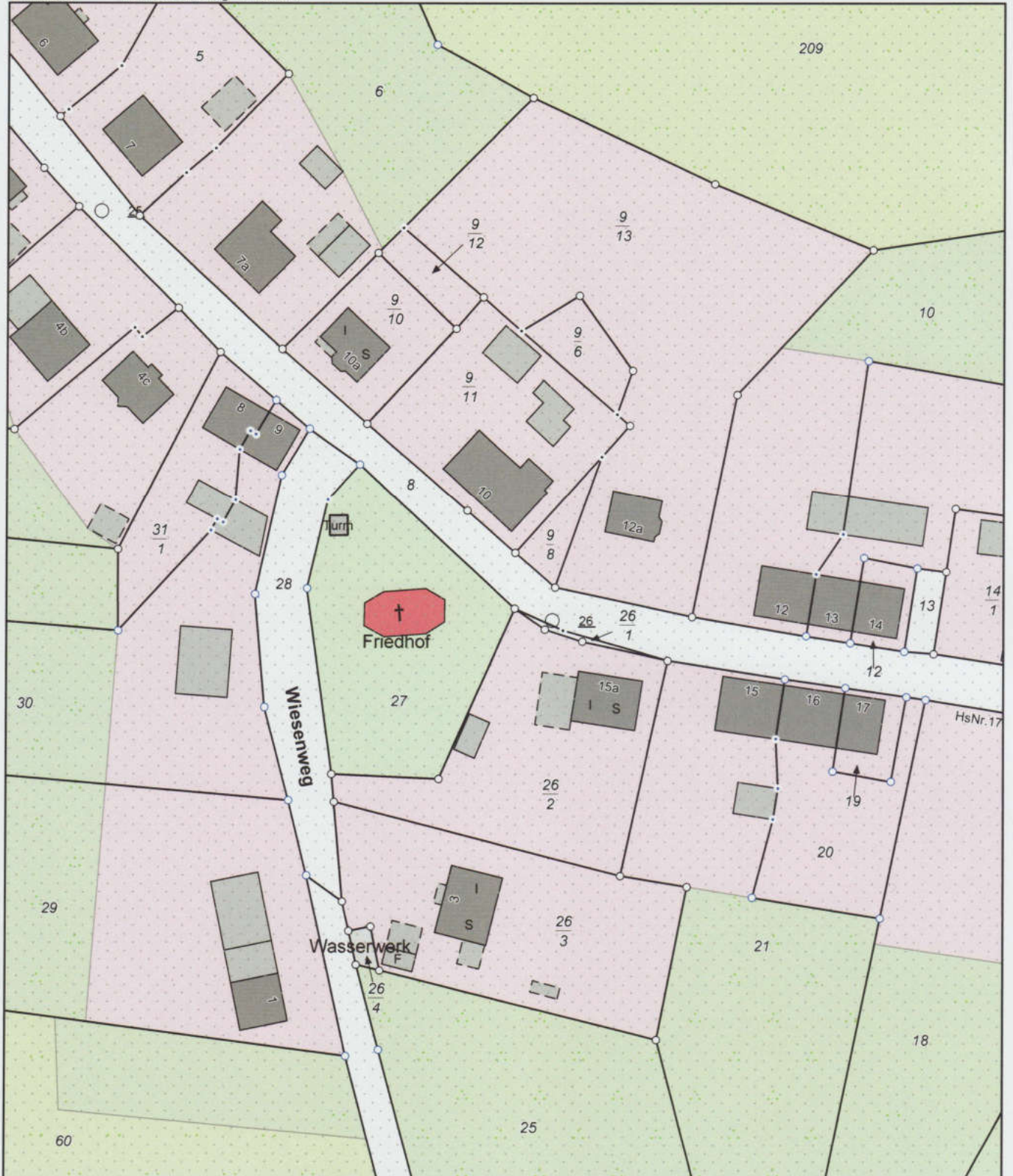
Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Erstellt am 12.12.2023

Gemarkung: Meetzen (13 0044)
Flur: 2
Flurstück: 9/11
Hinweis: Flurneuordnung "Meetzen"

Gemeinde: Holdorf (13 0 74 033)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Mölliner Straße 10



MV3857
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 Mölliner Straße auf das leerstehende Wohnhaus, ehemalige Dorfschule





Bild 3: Südostansicht



Bild 4: Nordwestansicht



Bild 5 und Bild 6: Rückfront des Wohnhauses





Bild 7: Detail der Rückfront, Zugang von der Hofseite



Bild 8: Sicht auf das ehemalige Stallgebäude mit angebauter Garage



Bild 9: Blick auf das ehemalige Stallgebäude



Bild 10: Rückfront des Stallgebäudes mit angebauter Garage



Bild 11: Blick von der Mölliner Straße auf die Doppelgarage



Bild 12: Rückfront der Doppelgarage



Bild 13 und Bild 14: Sicht auf den Schuppen hinter dem Stallgebäude





Bild 15: Detail der Giebelfassade (Südostansicht) teilweise offene Mauerwerksfugen und Setzungsrisse



Bild 16: Detail des Traufgesims zur Straßenseite



Bild 17: Blick in den Flur des Wohnhauses

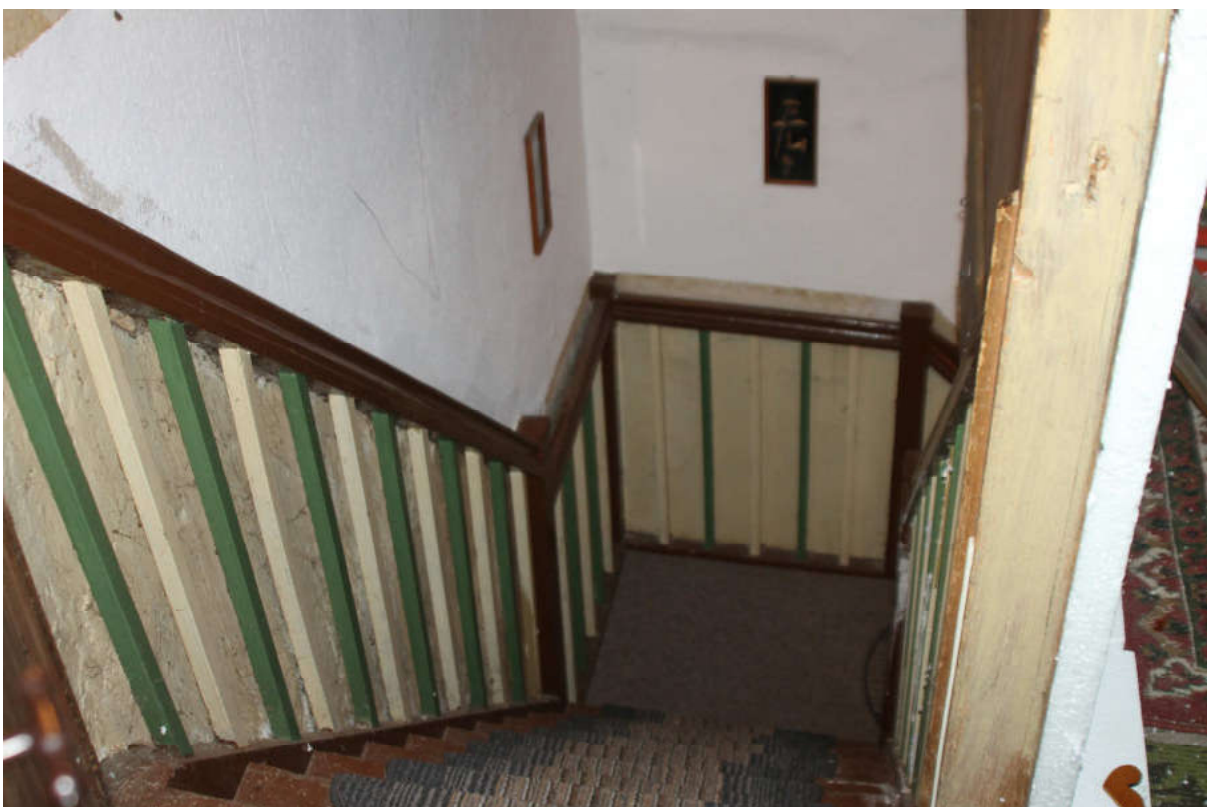


Bild 18: Treppe zum Dachgeschoss



Bild 19: Sicht auf die Elektroanlage im Flur

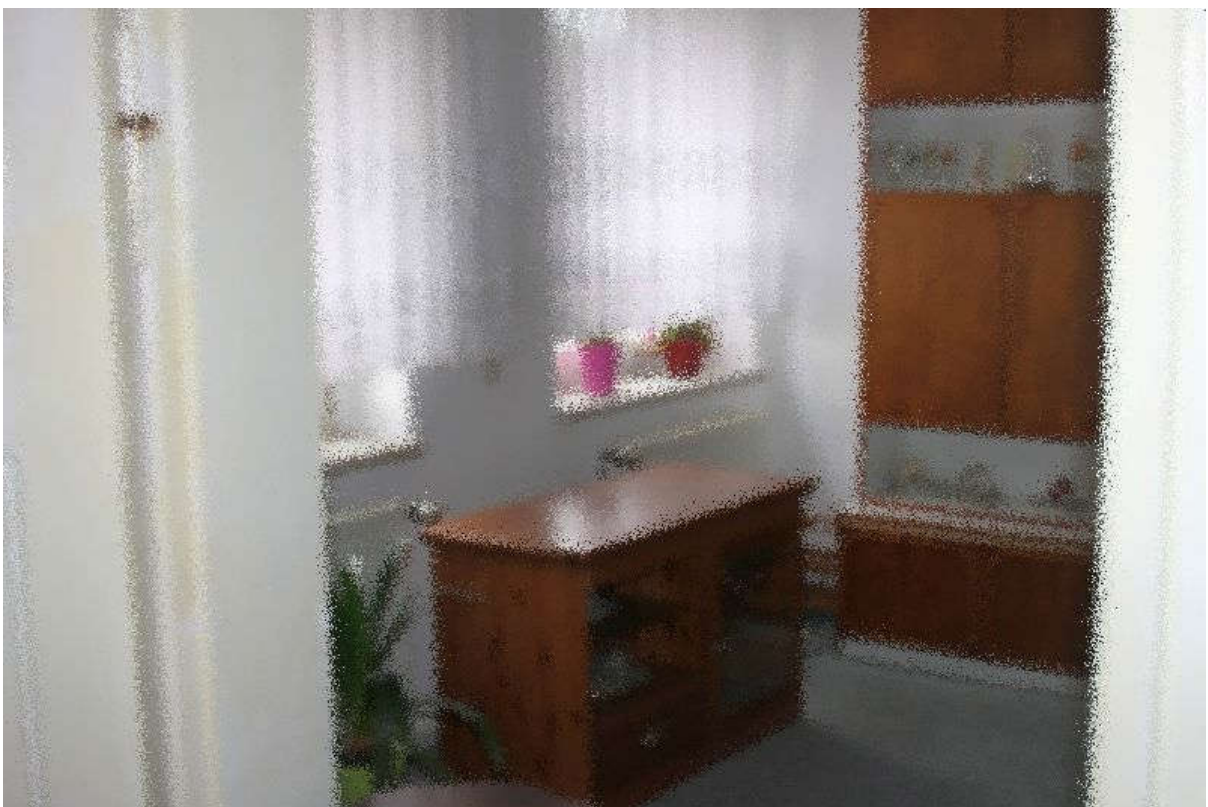


Bild 20: Blick vom Flur in das Wohnzimmer



Bild 21: Wohnzimmer



Bild 22: Vorküche und Zugang zum Hof



Bild 23: Vorküche



Bild 24: Küche des Wohnhauses



Bild 25: Küche des Wohnhauses



Bild 26: Sicht vom Kinderzimmer in Richtung Küche und Vorküche

Bild 27: Blick in das ehemalige Kinderzimmer



Bild 28: Sicht vom Kinderzimmer in das Schlafzimmer



Bild 29 und Bild 30: Blick auf den Niedertemperaturkessel im Wohnhaus





Bild 31 und Bild 32: Sicht in den ehemaligen Klassenraum





Bild 33 und Bild 34: Zustand der Holzbalkendecke, ehemaliger Klassenraum





Bild 35 und Bild 36: Blick in den hofseitigen Anbau, Zugang zum ehemaligen Klassenraum





Bild 37 und Bild 38: Blick in den Wasch- und Duschaum





Bild 39 und Bild 40: Bad des Wohnhauses





Bild 41: Feuchtigkeitsprobleme (Schimmelpilzbildungen) an den Wandflächen



Bild 42: Sicht in ein Giebelzimmer im Dachgeschoss



Bild 43: Trockenboden im Dachgeschoss



Bild 44: Blick in eine Abseite im Dachgeschoss



Bild 45: Sicht in die Abseite, Schornsteine durchfeuchtet



Bild 46: Blick in das zweite Giebelzimmer



Bild 47 und Bild 48: Sicht in die Abseiten





Bild 49: Abseite im Dachgeschoss



Bild 50: Spitzboden



Bild 51: Spitzboden



Bild 52: Zugang von der Küche in den Keller



Bild 53: Sicht auf die Installationsleitungen im Keller



Bild 54: Zustand des Kellers, Holzbalkendecke teilweise mit Braunfäule und Schwamm befallen

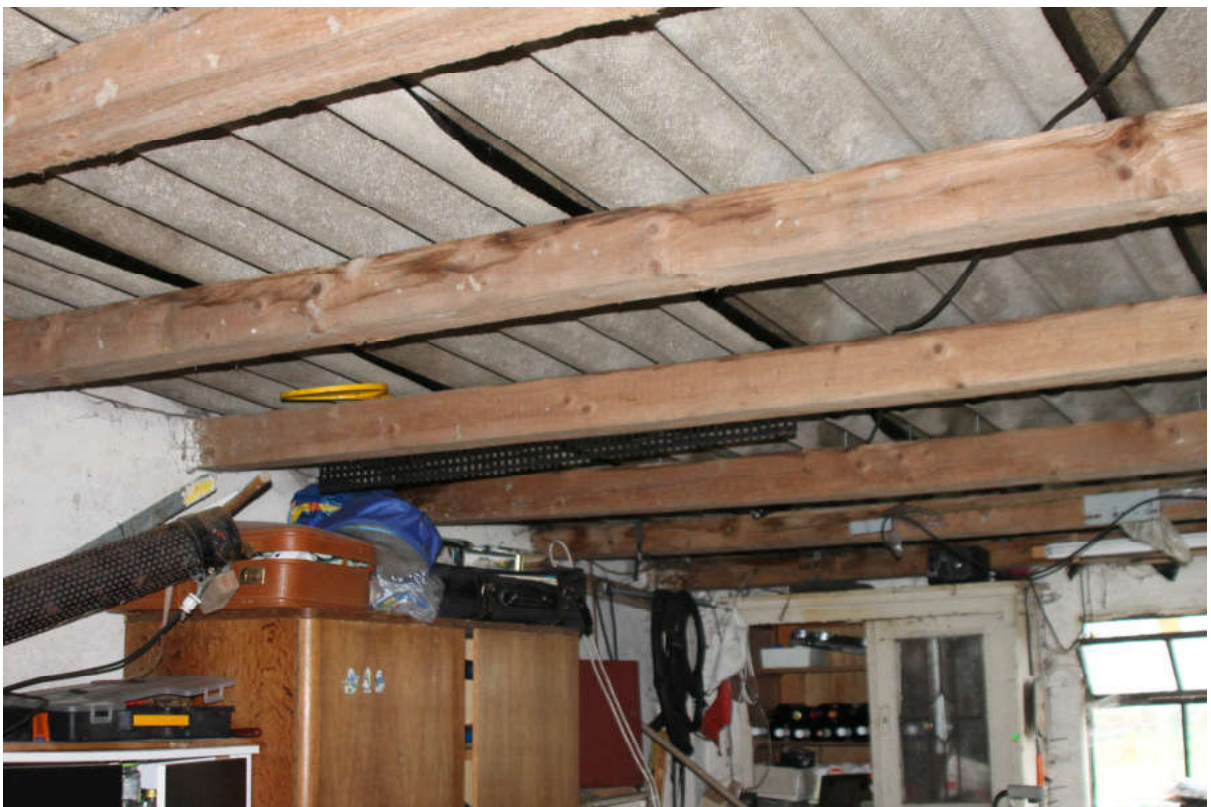


Bild 55 und Bild 56: Kellerdecke abgestützt





Bild 57 und Bild 58: Sicht in die zwei Doppelgaragen



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 November 2023 (inkl. 147. Ergänzungslieferung)
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar Band 5 bis Band 16
Stand Dezember 2023 (inkl. 74. 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
Untere Bauaufsichtsbehörde**

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

Herrn
Karsten Wiegand
Poeler Straße 144
23970 Wismar

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

Telefon 03841/3040-6327 **Fax** 03841/304086327
E-Mail c.schimanski@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

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

Unser Zeichen 33922-23-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 06.12.2023

Aktenzeichen **33922-23-27**
Grundstück **Holdorf, Meetzen, Mölliner Str. 10**
Gemarkung Meetzen
Flur 2
Flurstück 9/1
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. Schimanski



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

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

Telefon 03841/3040-6327 **Fax** 03841/304086327
E-Mail c.schimanski@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 33923-23-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen 06 12 2023

Aktenzeichen **33923-23-27**
 Grundstück **Holdorf, Meetzten, Mölliner Str. 10**
 Gemarkung Meetzten Meetzten
 Flur 2 2
 Flurstück 9/6 9/8
 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. Schimanski



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
 23970 Wismar

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Bestandsnachweis MV

Erstellt am 06.12.2022

Grundbuchbezirk Holdorf (13 0043), Grundbuchblatt 250 Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290)

Angaben zum Eigentum

Eigentümer:

1.1

1.2

Laufende Nummer: 2

Grundstück

Grundstücksfläche: 1 088 m²

Das Grundstück besteht aus:

Gemarkung Meetzen (13 0044), Flur 2, Flurstück 9/11

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Holdorf (13 0 74 033)
 Landkreis Nordwestmecklenburg

Lage: Mölliner Straße 10 (00206)

Fläche: 1 088 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 088 m² Wohnbaufläche

Hinweise zum Flurstück: Bodenordnungsverfahren (Par. 56 LwAnpG) "Meetzen"
 Flurneuordnungsbehörde: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
 Westmecklenburg
 Verfahrensbezeichnung: 34291

Grundbuchbezirk Holdorf (13 0043)
Grundbuchblatt 250
Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Bestandsnachweis MV

Erstellt am 06.12.2022

Laufende Nummer: 3

Grundstück

Grundstücksfläche: 302 m²

Das Grundstück besteht aus:

Gemarkung Meetzen (13 0044), Flur 2, Flurstück 9/6

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Holdorf (13 0 74 033)
Landkreis Nordwestmecklenburg

Lage: Mölliner Straße 10 (00206)

Fläche: 191 m²

Tatsächliche Nutzung: 191 m² Wohnbaufläche

Hinweise zum Flurstück: Bodenordnungsverfahren (Par. 56 LwAnpG) "Meetzen"
Flurneuordnungsbehörde: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg
Verfahrensbezeichnung: 34291

Gemarkung Meetzen (13 0044), Flur 2, Flurstück 9/8

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Holdorf (13 0 74 033)
Landkreis Nordwestmecklenburg

Lage: Mölliner Straße (00206)

Fläche: 111 m²

Tatsächliche Nutzung: 111 m² Wohnbaufläche

Hinweise zum Flurstück: Bodenordnungsverfahren (Par. 56 LwAnpG) "Meetzen"
Flurneuordnungsbehörde: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg
Verfahrensbezeichnung: 34291

Amtsgericht Grevesmühlen

Grundbuch von Holdorf

Blatt 250

Bestandsverzeichnis

1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m ²
		Gemarkung Flur Flurstück a/b/c	Wirtschaftsart und Lage d	
1	2	3		4
1	-	Meetzen Flur 2 Flurstück 9/4	Gebäude- und Gebäudenebenfläche	6 18
		Flur 2 Flurstück 9/5	Gebäude- und Gebäudenebenfläche	9 37
		Flur 2 Flurstück 9/7	Gebäude- und Gebäudenebenfläche	12
2	1	Meetzen Flur 2 Flurstück 9/10	Gebäude- und Freifläche <u>Mölliner Straße</u>	4 79
		Flur 2 Flurstück 9/11	Gebäude- und Freifläche Mölliner Straße	10 88
3	-	Meetzen 2 9/6	Gebäude- und Freifläche, Mölliner Straße	191
		Meetzen 2 9/8	Gebäude- und Freifläche, Mölliner Straße	111

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

19205 Meetzen, Mölliner Str. 10



Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis September 2023

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 19205 / Kreis Nordwestmecklenburg

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information	PLZ-Bezirk 19205	Kreis Nordwestmecklenburg
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	206	2.738
Anzahl vollständige Angebote*	206	2.734
Anzahl Gesuche**	20.775	79.634
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	18	21
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	82	95
Anzahl der Exposé-Ansichten	11.676	567.860
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	57	207
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	3	10
Nachfrageindex (Bund= 100)	24	70
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	31	96

*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 19205 / Kreis Nordwestmecklenburg



© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 19205



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Nordwestmecklenburg

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

19205 Meetzen, Mölliner Str. 10



Mietpreise: PLZ-Bezirk 19205				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	206	6,29 €	5,30 € - 8,32 €	20.775
Wohnungen	200 (97,1%)	6,17 €	5,29 € - 7,84 €	12.827 (61,7%)
<=30 m ²	4 (1,9%)	6,10 €	6,00 € - 6,17 €	7.470 (36%)
>30 - 60 m ²	112 (54,4%)	6,09 €	5,27 € - 7,69 €	9.514 (45,8%)
>60 - 90 m ²	66 (32%)	6,12 €	5,44 € - 8,32 €	9.898 (47,6%)
>90 - 120 m ²	12 (5,8%)	7,21 €	5,31 € - 9,53 €	7.931 (38,2%)
>120 - 160 m ²	5 (2,4%)	6,27 €	4,00 € - 7,92 €	7.443 (35,8%)
>160 m ²	1 (0,5%)	6,00 €	-	7.345 (35,4%)
Häuser	6 (2,9%)	10,23 €	6,92 € - 13,14 €	7.948 (38,3%)
<=90 m ²	-	-	-	6.782 (32,6%)
>90 - 120 m ²	1 (0,5%)	13,14 €	-	6.743 (32,5%)
>120 - 160 m ²	5 (2,4%)	9,64 €	6,92 € - 12,82 €	6.284 (30,2%)
>160 m ²	-	-	-	6.014 (28,9%)

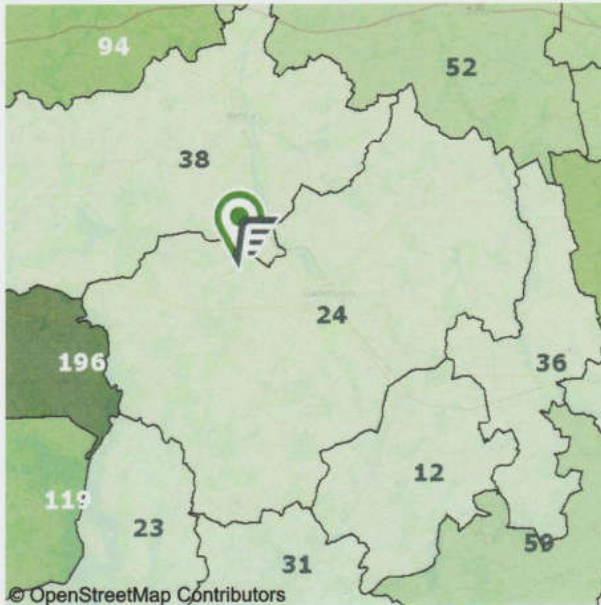
Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 19205					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,30 €	5,63 €	6,03 €	6,38 €	8,32 €
Wohnungen	5,29 €	5,63 €	6,00 €	6,36 €	7,84 €
<=30 m ²	6,00 €	6,05 €	6,11 €	6,16 €	6,17 €
>30 - 60 m ²	5,27 €	5,61 €	6,00 €	6,32 €	7,69 €
>60 - 90 m ²	5,44 €	5,58 €	5,81 €	6,30 €	8,32 €
>90 - 120 m ²	5,31 €	6,67 €	7,54 €	7,58 €	9,53 €
>120 - 160 m ²	4,00 €	5,95 €	6,50 €	7,00 €	7,92 €
>160 m ²	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €
Häuser	6,92 €	8,29 €	10,28 €	12,41 €	13,14 €
<=90 m ²	-	-	-	-	-
>90 - 120 m ²	13,14 €	13,14 €	13,14 €	13,14 €	13,14 €
>120 - 160 m ²	6,92 €	7,92 €	9,38 €	11,17 €	12,82 €
>160 m ²	-	-	-	-	-

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

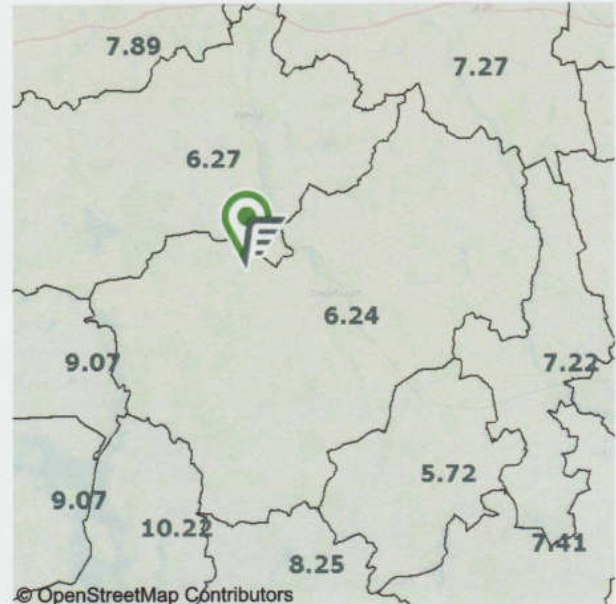
19205 Meetzen, Mölliner Str. 10



Marktübersicht PLZ-Bezirk 19205



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 24



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 6.24

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



IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

19205 Meetzen, Mölliner Str. 10



Mietpreise: Kreis Nordwestmecklenburg				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	2.734	7,55 €	5,43 € - 11,03 €	79.634
Wohnungen	2.498 (91,4%)	7,34 €	5,40 € - 10,70 €	59.037 (74,1%)
<=30 m ²	164 (6%)	7,67 €	5,48 € - 12,50 €	37.610 (47,2%)
>30 - 60 m ²	1.221 (44,7%)	7,09 €	5,42 € - 10,07 €	46.194 (58%)
>60 - 90 m ²	862 (31,5%)	7,43 €	5,32 € - 10,96 €	46.573 (58,5%)
>90 - 120 m ²	183 (6,7%)	7,95 €	5,65 € - 10,65 €	38.902 (48,9%)
>120 - 160 m ²	61 (2,2%)	8,06 €	5,81 € - 11,00 €	37.154 (46,7%)
>160 m ²	7 (0,3%)	7,77 €	3,93 € - 11,67 €	36.924 (46,4%)
Häuser	236 (8,6%)	9,78 €	6,67 € - 13,64 €	20.597 (25,9%)
<=90 m ²	21 (0,8%)	11,62 €	7,56 € - 18,75 €	17.702 (22,2%)
>90 - 120 m ²	104 (3,8%)	9,76 €	6,82 € - 13,14 €	17.501 (22%)
>120 - 160 m ²	90 (3,3%)	9,67 €	6,80 € - 12,19 €	16.264 (20,4%)
>160 m ²	21 (0,8%)	8,48 €	6,03 € - 12,00 €	15.629 (19,6%)

Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Nordwestmecklenburg					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,43 €	6,10 €	7,17 €	8,40 €	11,03 €
Wohnungen	5,40 €	6,02 €	7,00 €	8,08 €	10,70 €
<=30 m ²	5,48 €	6,00 €	6,97 €	8,53 €	12,50 €
>30 - 60 m ²	5,42 €	5,96 €	6,78 €	7,81 €	10,07 €
>60 - 90 m ²	5,32 €	6,08 €	7,04 €	8,24 €	10,96 €
>90 - 120 m ²	5,65 €	6,85 €	7,73 €	8,93 €	10,65 €
>120 - 160 m ²	5,81 €	7,04 €	7,95 €	8,97 €	11,00 €
>160 m ²	3,93 €	6,03 €	8,61 €	9,07 €	11,67 €
Häuser	6,67 €	8,41 €	9,70 €	10,82 €	13,64 €
<=90 m ²	7,56 €	9,71 €	10,45 €	13,31 €	18,75 €
>90 - 120 m ²	6,82 €	8,41 €	9,76 €	10,83 €	13,14 €
>120 - 160 m ²	6,80 €	8,49 €	9,70 €	10,71 €	12,19 €
>160 m ²	6,03 €	7,35 €	8,00 €	9,70 €	12,00 €

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

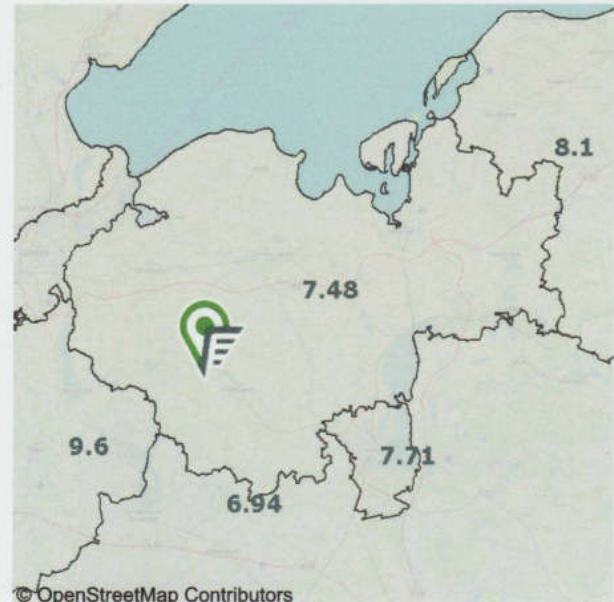
19205 Meetzen, Mölliner Str. 10



Marktübersicht Kreis Nordwestmecklenburg



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 70



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 7.48

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



Datenquelle

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: September 2023

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



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

Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

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

Datum: 11.1.2024

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

Auskunft (Stand 10.1.2024):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Meetzten (130044)	2	9/11
Meetzten (130044)	2	9/6
Meetzten (130044)	2	9/8

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 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

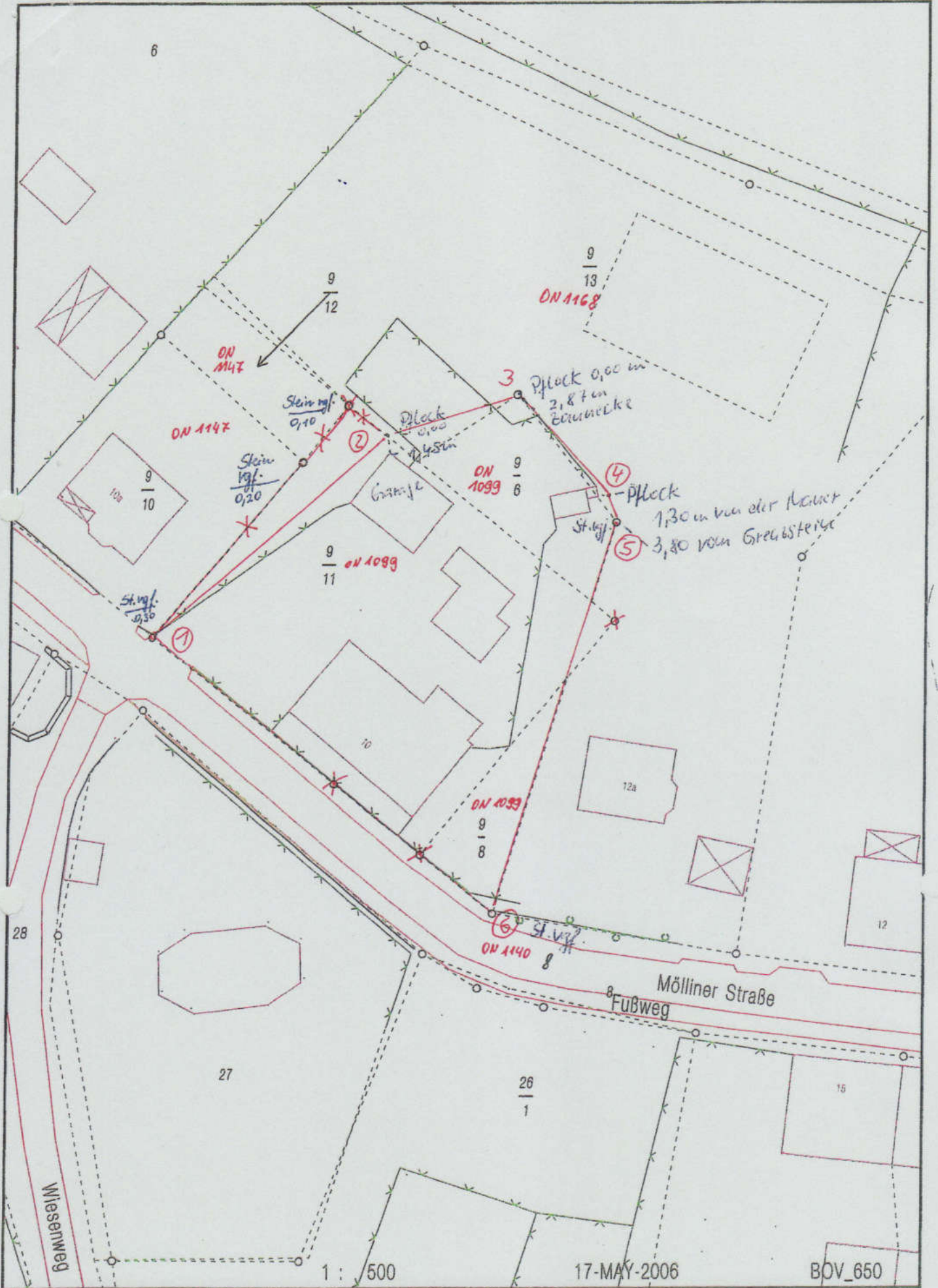
Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

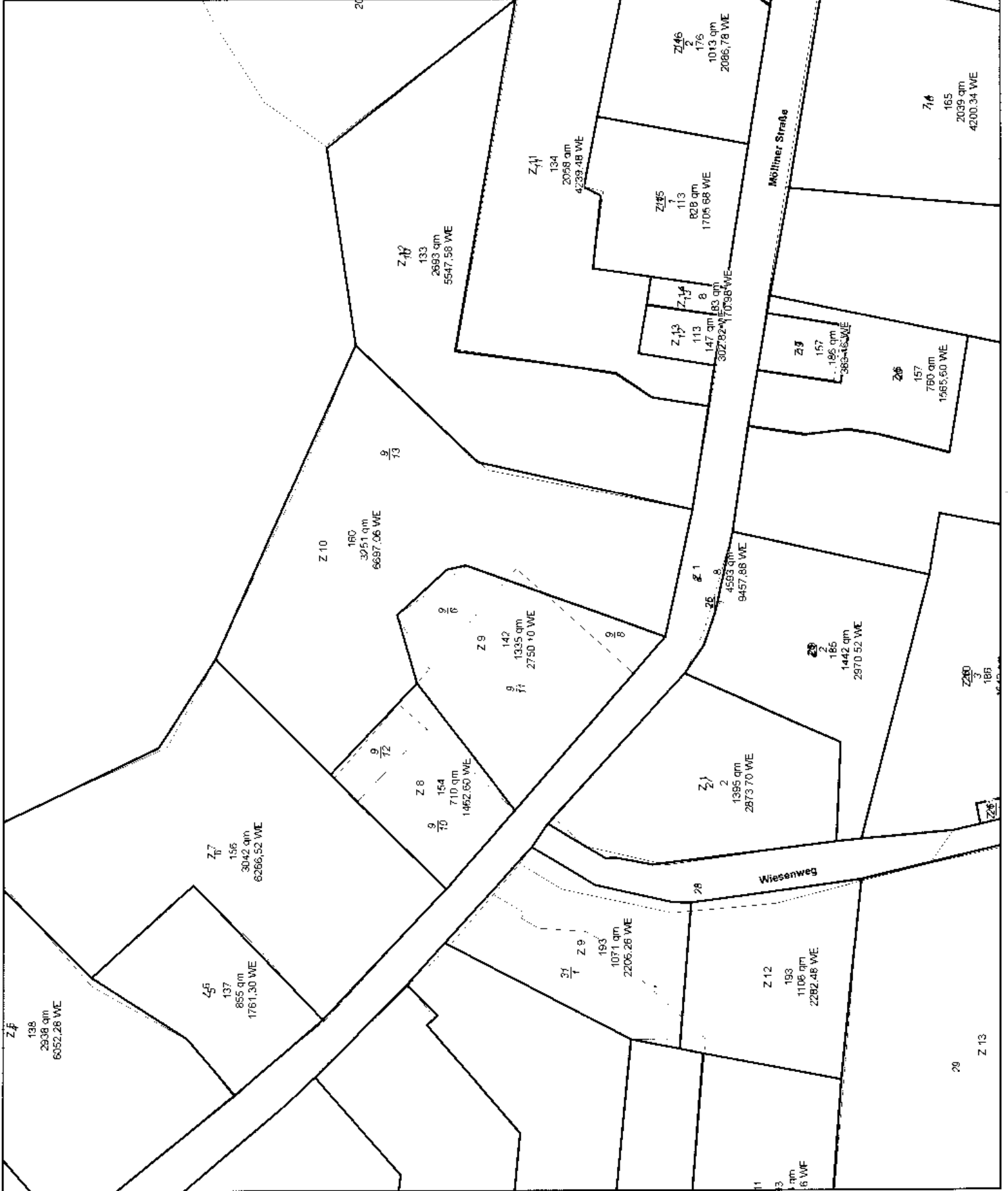
Hausanschrift
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 0385 588-640
Telefax: 0385 588-64106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

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

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Briete: Chaussee 13
1940E Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift
Abwasserabgabe, Wasserentnahmegelt
Paulthöfen Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309





Legende

- AB Flurstück
- NB Zuteilungsflurstück
- Zuteilungsflurstück
- Flurstücksnummer
- Straße LBZ

Planung
Rev.11.09.1. Biberach

Flurmessungsunterlagen
Meetzen

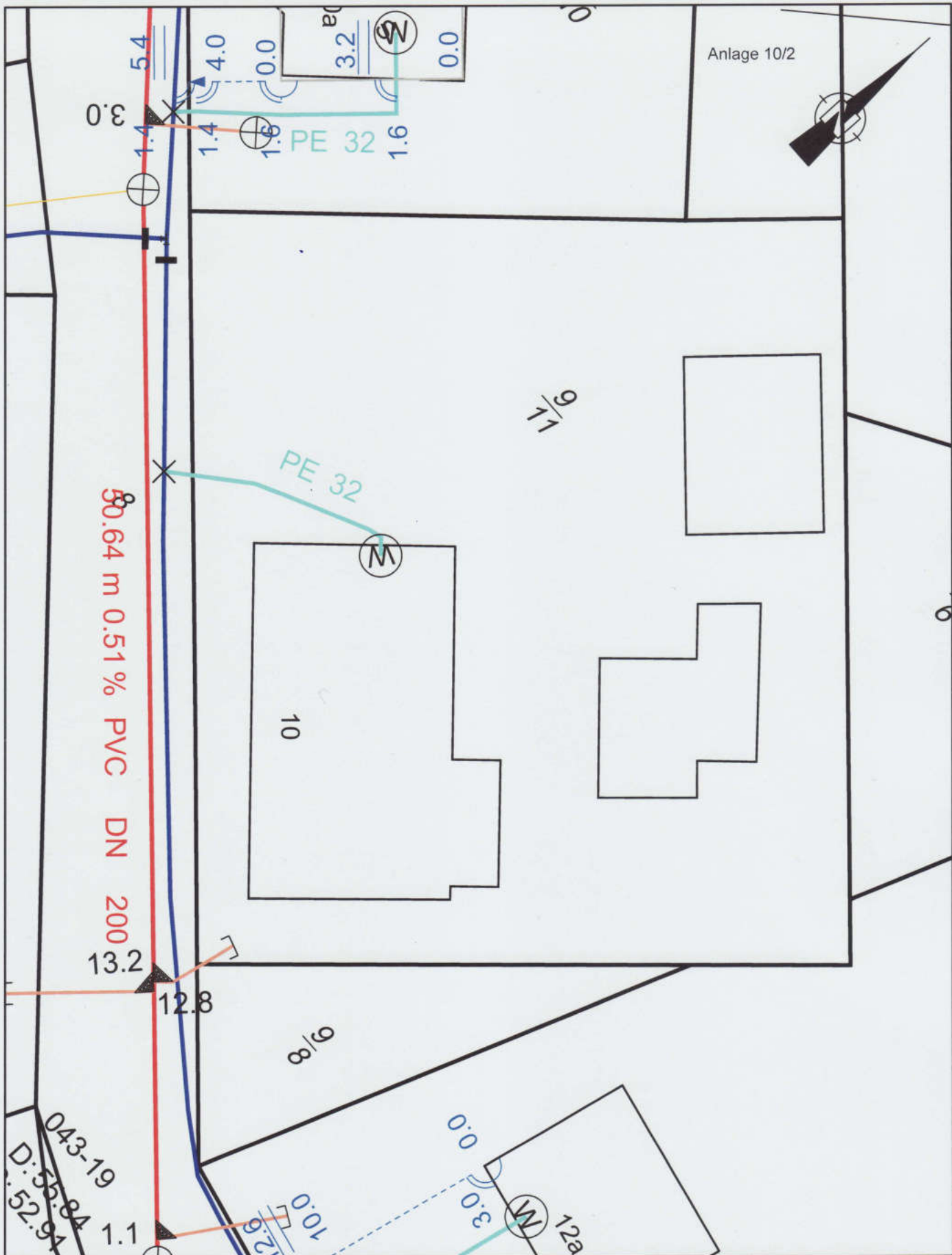
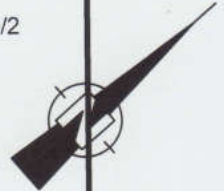
Ausgewertet am: 08.11.2023
 Rev.11.09.1. Biberach
 Maßstab: 1:1.000
 Auftragnehmer: Stadtamt Biberach
 Auftraggeber: Stadtamt Biberach
 U:\Mail\Westmalka\10-9

BR 10/2013 SCHWEITZ

1:1.000



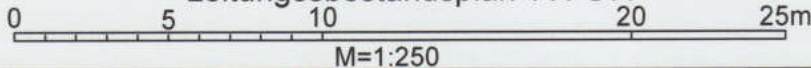
Auskunftsnummer: 52401790	Maßstab: 1:500	Benennung: Mölliner Straße 10 in 19205 Meetzen
Datum / Uhrzeit: 04.12.2023 08:06:41	Blatt-Nr.: 1 / 1	Ort: Mölliner Str. 10, Meetzen (19205)
Antragsteller: Leitungsauskunft WNG	Telefonnummer örtl. Einweisung: Tel: 0385-755 2644	
Die Versorgungsanlagen werden in diesem Plan nicht maßstabsgerecht dargestellt. Diese Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Abweichungen vom Trassenverlauf sind möglich.		



80.64 m 0.51% PVC DN 200

Mölliner Straße 10, 19205 Meetzen

Leitungsbestandsplan TW SW



M=1:250

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

Die Leitungspläne sind hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe 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



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

Blatt :
 Maßstab 1 : 250
 Stand vom : 05.12.2023

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

Bodenrichtwertzonenname	Gemarkung	Gemeinde	Kurzbeschreibung	Typ	Bodenrichtwert in EURO /qm	Entwicklungszustand	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Fläche Richtwertgrundstücks in qm	Verfahrensgrund	Verfahrenssatz	Bodenpreisindexgebiet
Zone B 220	Lüdersdorf	Lüdersdorf	Am Lüdersdorfer Graben	Wohnbaufl.	235,00	B	1	WA	o		800			LK. allg.
Zone O 161	Lütgenhof	Dassow	Lützendorfstraße, Ulmenweg tlw.	Wohnbaufl.	130,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 161.1	Lütgenhof	Dassow	Flechtkrug	Wohnbaufl.	26,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone B 161	Lütgenhof	Dassow	westl. Teil Herrmann-Lützendorf-Str.	Wohnbaufl.	180,00	B	1	WA	o		800			Ostseeregion
Zone O 369	Lutterstorf	Bobitz		Wohnbaufl.	55,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 57	Lützw	Lützw		Wohnbaufl.	60,00	B	1	W	o		1000			ländl. Zentralort
Zone B 57	Lützw	Lützw	Am Kiebitzberg	Wohnbaufl.	70,00	B	1	WA	o		800			ländl. Zentralort
Zone GE 57	Lützw	Lützw	Am Galgenberg	gewerbliche Baufl.	19,00	B	1	GE	o		3000			ländl. Zentralort
Zone O 424	Madsow	Neuburg		gemischte Baufl.	24,00	B	1	M	o		1000			LK. allg.
Zone O 436	Malchow	Insel Poel		Wohnbaufl.	135,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 436.1	Malchow	Insel Poel		Wohnbaufl.	135,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 227	Mailentin	Stepenitztal		gemischte Baufl.	55,00	B	1	M	o		1000			LK. allg.
Zone O 227.1	Mailentin	Stepenitztal		gemischte Baufl.	40,00	B	1	M	o		1000			LK. allg.
Zone O 282	Malzow	Schönberg		Wohnbaufl.	26,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 413	Manderow	Hohenkirchen		Wohnbaufl.	40,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 581	Mankmoos	Warin		Wohnbaufl.	22,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 85	Marienthal	Roggendorf		Wohnbaufl.	24,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 500	Martensdorf	Metelsdorf		Wohnbaufl.	40,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 480	Maßlow	Lübow		Wohnbaufl.	26,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 44	Meerzen	Holdorf		Wohnbaufl.	30,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 259	Meierstorf	Upahl		Wohnbaufl.	22,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 233	Menzendorf	Menzendorf		Wohnbaufl.	30,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 235	Menzendorf Dorf	Menzendorf		Wohnbaufl.	26,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 498	Metelsdorf	Metelsdorf		Wohnbaufl.	75,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone B 498	Metelsdorf	Metelsdorf	Am Groß Bütt	Wohnbaufl.	90,00	B	1	WA	o		800			LK. allg.
Zone O 498.1	Metelsdorf	Metelsdorf		Wohnbaufl.	75,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone B 498.1	Metelsdorf	Metelsdorf	Dammweg	Wohnbaufl.	80,00	B	1	WA	o		800			LK. allg.
Zone B 498.2	Metelsdorf	Metelsdorf	Birkenweg	Wohnbaufl.	95,00	B	1	WA	o		800			LK. allg.
Zone O 458	Moidentin	Dorf Mecklenburg		Wohnbaufl.	50,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 32	Möllin	Gadebusch		gemischte Baufl.	40,00	B	1	M	o		1000			LK. allg.
Zone O 619	Moltenow	Alt Meteln		Wohnbaufl.	44,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 428	Moltow	Hohen Viecheln		Wohnbaufl.	22,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 239	Moor	Damshagen		Wohnbaufl.	20,00	B	1	WA	o		1000			LK. allg.
Zone O 61	Mühlen Eichsen	Mühlen-Eichsen		Wohnbaufl.	65,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 61.1	Mühlen Eichsen	Mühlen-Eichsen	Lehmhusen	Wohnbaufl.	28,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 61.2	Mühlen Eichsen	Mühlen-Eichsen	Groß Eichsen	Wohnbaufl.	32,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone B 61	Mühlen Eichsen	Mühlen-Eichsen	Grevesmühlener Straße	Wohnbaufl.	90,00	B	1	WA	o		800			LK. allg.

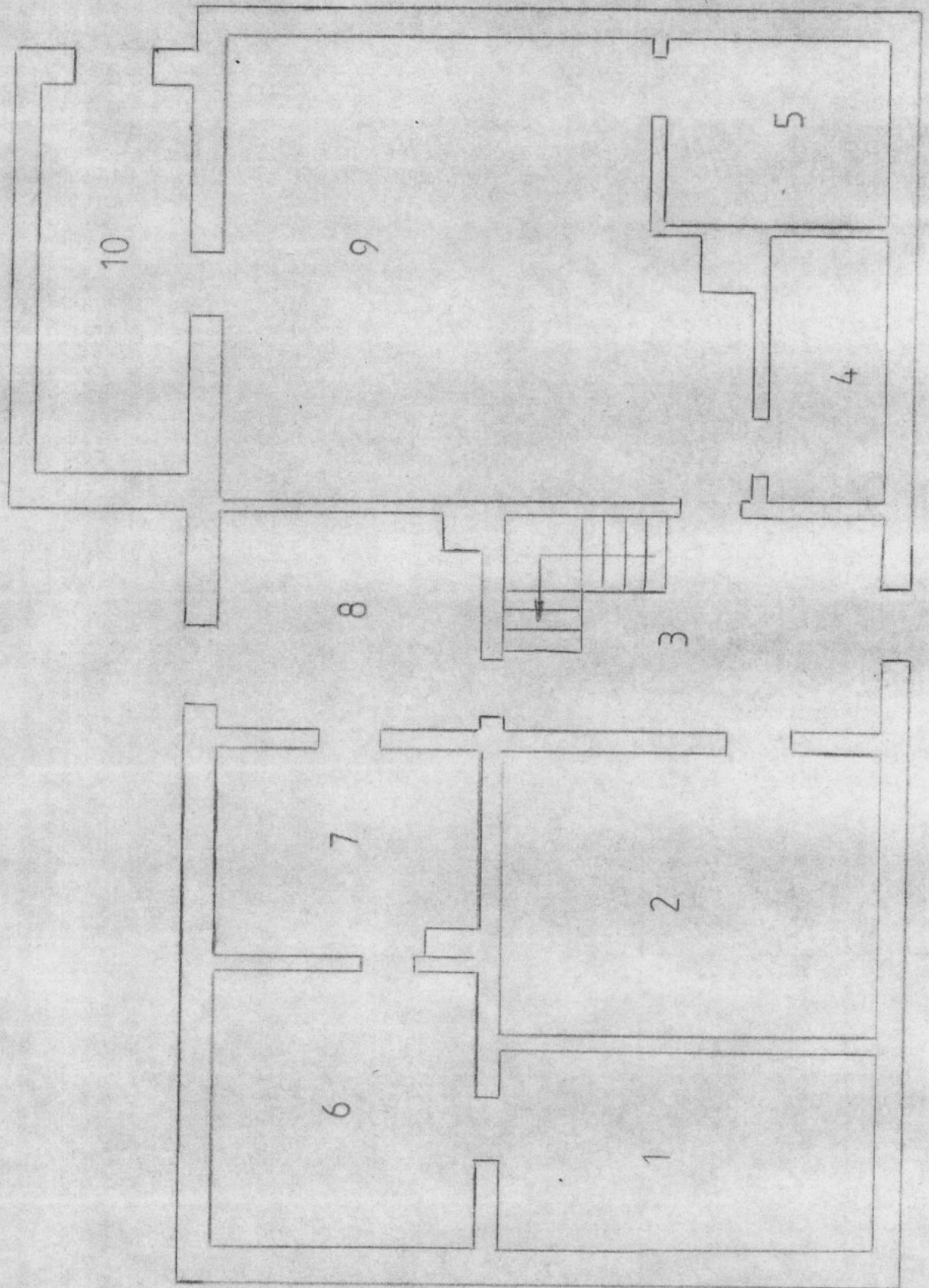
Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen

Die Autoren Schmitz/ Krings/ Dahlhaus und Meisel haben in dem Baukostenkatalog „Baukosten 2018, Instandsetzung/ Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“, vom Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2018, Vergleichswerte in €/m² Wohn- oder Nutzfläche aus einer Vielzahl abgerechneter Projekte ermittelt.

Bei diesen ausgewerteten Projekten handelt es sich um Wohngebäude oder überwiegend wohngenutzte Gebäude. Die angegebenen Vergleichswerte in €/m² sind inkl. 19% Mehrwertsteuer und ohne Baunebenkosten. Für Bauten vor 1939 (keine städtischen Gebäude) werden Vergleichswerte (Sanierungskosten) von 990 €/m² - 1.371 €/m² Wohnfläche zum Preisstand III/2017 ausgewiesen. Der Mittelwert wird mit 1.200 €/m² Wohnfläche gemäß WoFLVO angegeben. Die Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen werden anhand der Aufschlüsselung der Einzelgewerke geschätzt.

Gewerke	Baukosten je m ² Wohnfläche von – bis und Mittelwert	Anteil der durchzuführenden Arbeiten	geschätzte Kosten je m ² Wohnfläche
Abbruch- und Rohbauarbeiten	(85 €/m ² - 120 €/m ²) i.M. 100 €/m ²	100 €/m ² x 60%	60,00 €/m ²
Zimmererarbeiten	(40 €/m ² - 60 €/m ²) i.M. 50 €/m ²	50 €/m ² x 50%	25,00 €/m ²
Dachdeckerarbeiten	(80 €/m ² - 100 €/m ²) i.M. 90 €/m ²	90 €/m ² x 15%	13,50 €/m ²
Putzarbeiten/ Trockenbau	(150 €/m ² - 184 €/m ²) i.M. 170 €/m ²	170 €/m ² x 100%	170,00 €/m ²
Fliesenarbeiten	(40 €/m ² - 60 €/m ²) i.M. 50 €/m ²	40 €/m ² x 100%	40,00 €/m ²
Estricharbeiten	(30 €/m ² - 45 €/m ²) i.M. 40 €/m ²	40 €/m ² x 100%	40,00 €/m ²
Schreinerarbeiten	(70 €/m ² - 100 €/m ²) i.M. 80 €/m ²	80 €/m ² x 50%	40,00 €/m ²
Schlosserarbeiten	(25 €/m ² - 37 €/m ²) i.M. 35 €/m ²	35 €/m ² x 20%	7,00 €/m ²
Fenster	(100 €/m ² - 130 €/m ²) i.M. 120 €/m ²	100 €/m ² x 100%	100,00 €/m ²
Malerarbeiten	(95 €/m ² - 110 €/m ²) i.M. 100 €/m ²	100 €/m ² x 100%	100,00 €/m ²
Bodenbelagsarbeiten	(40 €/m ² - 60 €/m ²) i.M. 50 €/m ²	50 €/m ² x 100%	50,00 €/m ²
Heizungsinstallation	(80 €/m ² - 120 €/m ²) i.M. 100 €/m ²	80 €/m ² x 100%	80,00 €/m ²
Sanitärinstallation	(75 €/m ² - 120 €/m ²) i.M. 100 €/m ²	80 €/m ² x 100%	80,00 €/m ²
Elektroinstallation	(80 €/m ² - 125 €/m ²) i.M. 100 €/m ²	80 €/m ² x 100%	80,00 €/m ²
Baukosten/ Gesamt	i.M. 1.200 €/m ²		885,50 €/m ²

Die Vergleichswerte beziehen sich auf den Preisstand III/2017. Es erfolgt eine Anpassung an die aktuellen Baupreise mittels des aktuellen Baupreisindex, sodass sich ein Wert von rund 1.350,00 €/m² ohne Baunebenkosten ergibt. Für die Baunebenkosten werden pauschal 14 % veranschlagt. Für die Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen werden schätzungsweise Aufwendungen in Höhe von rund 1.540,00 €/m² Wohnfläche im Sach- und Ertragswertverfahren berücksichtigt.



Grundrisskizze (Erdgeschoss), Abmessungen des Wohnhauses und der einzelnen Räume
s. Seite 8 und Seite 9

Teil V

Plan mit Geltungsbereichen
M. 1: 2500

Gestaltungssatzung A 14/2
MEETZEN

