

**Dipl.-Ing. (FH), MSc. Ronny Remane**

Bauforscher und Denkmalpfleger (MSc)

Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger -BDGS-

Intern. zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung nach ISO/IEC 17024

18276 Kuhs, Zehlendorf 29b

Tel.: 038454/40 99 42

E-Mail: sv-remane@gmx.de

# **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das bebaute Grundstück in

**19217 Rehna, Bülower Str. 46**  
**Grundbuch von Rehna, Blatt 1353**  
**Gemarkung Rehna, Flur 7, Flurstück 84**



Der unbelastete Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks wurde zum  
Stichtag 03.11.2025 ermittelt mit

**339.000 €**

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen,

23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4

Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 31/25 neu 30 K 11/26

## **2. Ausfertigung**

Das Gutachten umfasst 44 Seiten (inkl. 15 Seiten Anlagen) und wird in zweifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

## Zusammenfassung der Ergebnisse

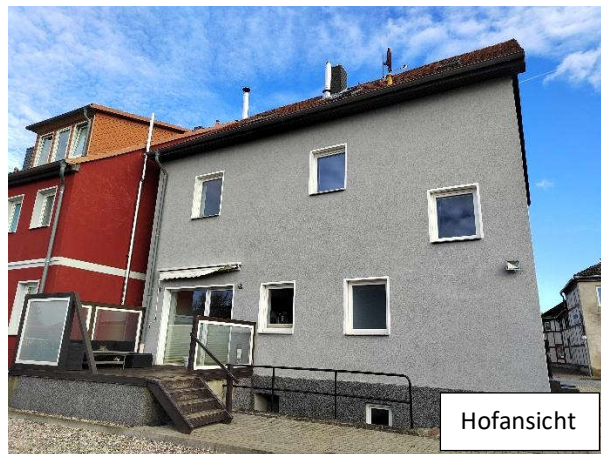
**Objekt:** 19217 Rehna, Bülower Str. 46

**Geschäfts-Nr.:** 30 K 31/25

**Wertermittlungstichtag:** 03.11.2025



Straßenansicht



Hofansicht

### Baubeschreibung:

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein straßenseitiges Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit vorgestelltem Putzfassade. Nach äußerem Erscheinungsbild und den Aussagen des Eigentümers wurde das Gebäude ca. 1930 erbaut.

Das Wohnhaus ist teilw. unterkellert und mit Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 260 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der hofseitigen Freifläche befindet sich zusätzlich ein Nebengebäude mit rückseitigem Anbau.

Die anliegenden hofseitigen Freiflächen werden soweit ersichtlich durch Rasenflächen (inkl. vereinzelter Baum- und Strauchbewuchs) und einen Pool geprägt.

### Hinweis:

Vom Eigentümer des Bewertungsgrundstücks werden die benachbarten südlichen Flächen (hier das gesamte Flurstück 83) mitgenutzt. Insbesondere der südliche Anbau des Nebengebäudes die offene Doppelgarage und Teilflächen des hofseitigen Gartens sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

| Amtsgericht Wismar |            | Blatt | lfd. Nr. |
|--------------------|------------|-------|----------|
| Grundbuch von:     | Rehna      | 1353  | 1        |
| Besonderheiten:    | Wegerechte |       |          |

| Grundstück                | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche in m <sup>2</sup> |
|---------------------------|-----------|------|-----------|--------------------------|
| 1 lfd. Nr. 1 im Grundbuch | Rehna     | 7    | 84        | 1.805                    |

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| <b>Baujahr:</b>           | 1930                             |
| <b>Planungsrecht:</b>     | § 34 BauGB Bauen im Innenbereich |
| <b>Baulasteintragung:</b> | Nicht vorhanden                  |
| <b>Verwaltung:</b>        | Nicht vorhanden                  |
| <b>Denkmalschutz:</b>     | Nicht vorhanden                  |
| <b>Energieausweis:</b>    | Nicht vorhanden                  |
| <b>Wohnfläche:</b>        | Ca. 260 m <sup>2</sup>           |

Der unbelastete Verkehrswert an den mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag den 03.11.2025 geschätzt auf

**339.000 €**

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Zusammenfassung der Ergebnisse .....                             | 2  |
| 1. Auftrag und Vorbemerkungen .....                              | 5  |
| 1.1 Adresse des Auftraggebers .....                              | 5  |
| 1.2 Art und Zweck des Gutachtens .....                           | 5  |
| 1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt .....                    | 5  |
| 1.4 Eigentümer .....                                             | 5  |
| 1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag .....             | 5  |
| 1.6 Ortsbesichtigungen .....                                     | 5  |
| 1.7 Unterlagen .....                                             | 6  |
| 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes .....                | 6  |
| 2.1 Lagemerkmale .....                                           | 6  |
| 2.1.1 Makrolage .....                                            | 6  |
| 2.1.2 Mikrolage .....                                            | 7  |
| 2.2 Rechtliche Gegebenheiten .....                               | 8  |
| 2.2.1 Planungsrecht .....                                        | 8  |
| 2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation .....             | 8  |
| 2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen .....            | 8  |
| 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit ..... | 9  |
| 2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt .....                       | 9  |
| 2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....                    | 10 |
| 2.3.3 Bodenbeschaffenheit .....                                  | 10 |
| 2.3.4 Umwelteinflüsse .....                                      | 10 |
| 2.3.5 Außenanlagen .....                                         | 10 |
| 2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....                  | 10 |
| 2.3.5.2 Bodenbefestigungen .....                                 | 10 |
| 2.3.5.3 Einfriedigungen .....                                    | 11 |
| 2.3.5.4 Gartengestaltung .....                                   | 11 |
| 2.3.5.5 Stellplatzflächen .....                                  | 11 |
| 2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen .....                     | 11 |
| 2.4.1 Gebäude .....                                              | 11 |
| 2.4.1.1 Rechtliche Merkmale .....                                | 11 |
| 2.4.1.2 Zweckbestimmung .....                                    | 11 |
| 2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung .....         | 13 |
| Flächenmaßstab .....                                             | 13 |
| 2.6 Baulicher Zustand .....                                      | 14 |
| Wirtschaftliche Gestaltung .....                                 | 14 |
| Alter/Instandhaltung .....                                       | 14 |
| 3. Wertermittlung .....                                          | 15 |
| 3.1 Bewertungsgrundsätze .....                                   | 15 |
| 3.2 Ermittlung des Bodenwertes .....                             | 16 |
| 3.2.1 Vergleichswerte .....                                      | 17 |
| 3.2.2 Bodenrichtwerte .....                                      | 17 |
| 3.2.3 Berechnung des Bodenwertes .....                           | 17 |
| 3.3 Ermittlung des Ertragswertes .....                           | 18 |
| 3.3.1 Vorbemerkung .....                                         | 18 |
| 3.3.2 Ermittlung der Gebäuderohherträge .....                    | 19 |

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Erläuterung der Gebäuderohrerträge.....                        | 19 |
| Ermittlung des Gebäuderohrertrags:.....                        | 19 |
| 3.3.3 Ertragswert der baulichen Anlagen .....                  | 20 |
| 3.3.3.1 Gebäude.....                                           | 20 |
| Erläuterung der Bewirtschaftungskosten.....                    | 20 |
| Gesamtdauer/ wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....            | 20 |
| Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....  | 22 |
| Berechnung des Ertragswertes .....                             | 23 |
| 3.4 Plausibilitätsüberprüfung .....                            | 24 |
| 3.5 Ermittlung des Verkehrswertes .....                        | 25 |
| 3.5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert .....                     | 25 |
| 3.5.2 Begründung des Verkehrswertes .....                      | 25 |
| 3.5.3 Verkehrswert .....                                       | 26 |
| 4. Werteinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs..... | 27 |
| 4.1 Sachverhalt .....                                          | 27 |
| 4.1.1 lfd. Nr. 1 und 2 – Wegerechte .....                      | 27 |
| 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....                 | 29 |
| 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....           | 29 |
| 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                  | 29 |

# **1. Auftrag und Vorbemerkungen**

## **1.1 Adresse des Auftraggebers**

Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen  
- Zwangsversteigerung -  
Bahnhofstr. 2-4  
23936 Grevesmühlen

## **1.2 Art und Zweck des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 10. September 2021 geändert worden ist, auf dem Grundstück in:

19217 Rehna, Bülower Str. 46  
Grundbuch von Rehna, Blatt 1353  
Gemarkung Rehna, Flur 7, Flurstück 84

Das Verkehrswertgutachten dient der Zwangsversteigerung und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 31/25).

## **1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

## **1.4 Eigentümer**

Der Name des Eigentümers wird hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erwähnt.

## **1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 03.11.2025. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (03.11.2025).

## **1.6 Ortsbesichtigungen**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an den Eigentümer/die Beteiligten am 03.11.2025 eine örtliche

Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks und der vorhandenen baulichen Anlagen. Neben dem Sachverständigen nahm der Eigentümer am Besichtigungstermin teil.

Das Gebäude wurde von außen straßen- und hofseitig besichtigt. Weiterhin wurden die Wohn-/Nutzflächen im Erd- und Obergeschoss (Wohnung 1), der Keller und die Flächen im Nebengebäude von innen besichtigt.

Bei der Wertermittlung wird für die nicht besichtigten Bereiche/ Einheiten entsprechend den vorliegenden Unterlagen, den Angaben während des Ortstermins und dem Gesamteindruck bei der Besichtigung, ein Ausstattungsstandard entsprechend den besichtigten Bereichen zu Grunde gelegt sowie von Mängel- und Schadensfreiheit (soweit nicht anders ausgeführt) ausgegangen. Anzeichen/ Informationen für eine anderweitige Einschätzung liegen nicht vor.

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

- Der Gläubiger
- Der Eigentümer
- Der Auftraggeber (Amtsgericht Wismar).

## 1.7 Unterlagen

Für die Wertermittlung standen u. a. die folgenden Unterlagen zur Verfügung:

1. Auftrag vom 03.09.2025
2. Grundbuch von Rehna, Blatt 1353 vom 27.08.2025 (amtlicher Ausdruck)
3. Flurkarte mit ALB-Auszug vom 23.09.2025
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.09.2025
5. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 29.09.2025 (Flurneuordnungsverfahren)
6. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Radegast bzgl. der Grundstückerschließung vom 09.10.2025
7. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 23.09.2025
8. Auskunft Denkmalschutz im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 29.09.2025
9. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 12.11.2025
10. Kartographisches Kartenmaterial (die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ist eine Veröffentlichung im Internet zu erwarten, beispielsweise vom Amtsgericht, so ist die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet; maximal bis zum Ende des Wertfeststellungsverfahrens).

Die unter Punkt 3 bis 10 aufgeführten Unterlagen wurden im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vom Sachverständigen eingeholt.

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Makrolage

(Quelle: Bertelsmann Stiftung - [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de); Wikimedia Foundation Inc.)

Lagebeschreibung:

Rehna ist eine Landstadt im Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Die Stadt ist von Lübeck, Schwerin und der Ostseeküste jeweils etwa 25 Kilometer entfernt.

Zu Rehna gehören folgende Ortsteile: Brützkow, Falkenhagen, Gletzow, Löwitz, Nesow, Nesow Dorf, Neu Vitense, Othenstorf, Parber, Törber, Törberhals und Vitense.

Sozialstruktur der Gemeinde:

|                                                      |                                 |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Fläche:                                              | 44,59 km <sup>2</sup>           |
| Einwohner:                                           | 3.542 (Stand 12/2024)           |
| Bevölkerungsentwicklung seit 2011:                   | 2,7 % (LK Nordwestmecklenburg)  |
| Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:    | 2,1 % (LK Nordwestmecklenburg)  |
| Bevölkerungsentwicklung Prognose 2040:               | -5,8 % (LK Nordwestmecklenburg) |
| Altenquotient 2040 (ab 65-Jährige je 100 Pers.):     | 64,9 % (LK Nordwestmecklenburg) |
| Jugendquotient 2040 (unter 20-Jährige je 100 Pers.): | 31,9 % (LK Nordwestmecklenburg) |
| Arbeitslosenanteil an den SvB                        | 8,3 % (LK Nordwestmecklenburg)  |
| SGB 2-Quote                                          | 7,5 % (LK Nordwestmecklenburg)  |
| ALG II-Quote                                         | 6,6 % (LK Nordwestmecklenburg). |

Verkehrsanbindung:

Rehna liegt an der Bundesstraße B 104 zwischen Lübeck und Schwerin. Die Anschlussstelle Schönberg an der Autobahn A 20 ist etwa acht Kilometer entfernt.

Der Bahnhof Rehna liegt an der Bahnstrecke Schwerin–Rehna und wird von der Regionalbahnlinie RB 13 (Rehna–Schwerin–Parchim) bedient.

Den Busverkehr in der Region organisiert die NAHBUS -Verkehrsgesellschaft. Es verkehrt in Rehna u.a. die Buslinie 145, 146, 158, 160, 161 und 344.

## **2.1.2 Mikrolage**

Verkehrsverhältnisse:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich südlich des Zentrums von Rehna. Die Bülower Straße ist eine normal befahrene Straße (Nebenstraße). Die Fahrbahn ist mit Kopfsteinpflaster belegt und weist im Objektbereich Gehwege und Straßenbeleuchtung auf.

Das Bewertungsobjekt befindet sich auf einem Grundstück an der westlichen Straßenseite.

Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als normal einzustufen.

Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Medizinische Einrichtungen, Geschäfte und Dienstleistungen werden überwiegend in Rehna selbst genutzt. Das Zentrum von Grevesmühlen ist ca. 29 km entfernt, das von Lübeck ca. 31 km und das der Landeshauptstadt Schwerin rd. 34 km.

Öffentliche Verwaltung:

Rehna ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Amtes, dem neben Rehna zehn weitere Gemeinden angehören. Der Ort ist ein Grundzentrum (Anschrift: Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna).

Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

Schule/Kita:

Der Schul- und Kitabesuch erfolgt im Ort.

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.2.1 Planungsrecht**

Gemäß den eingeholten Online-Informationen (Bau- und Planungsportal M-V) wurde zu dem Grundstück folgende Aussage getroffen:

- a) Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes (F-Planes), wirksam seit 30.01.2005 - W für Wohnbebauung
- b) Für das Bewertungsgebiet hat die Gemeinde keinen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 34 BauGB geprüft. Ein Vorhaben ist hier nur 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
- c) Das Grundstück befindet sich im Innenbereich (vgl. Innenbereichssatzung vom 21.09.2014), im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung (Gestaltungssatzung Ortskern - 1. Änderung vom 31.12.2014) sowie nicht in einem Sanierungsgebiet
- d) Anfragen über eine zusätzliche Bebauung sind bei der zuständigen Bauordnungsbehörde im Landkreis Nordwestmecklenburg zu stellen (nach BauNVO).

### **2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation**

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes, so dass keine Ausgleichsbeiträge gemäß § 154 BauGB zu erwarten sind.

Offene Forderungen bzw. sonstige Abgaben seitens des Zweckverbandes Radegast, hinsichtlich der Grundstückerschließung, sind nicht vorhanden.

#### Hinweis:

Aufwendungen zu Lasten des Grundstückseigentümers für die durchgeführten Erschließungsmaßnahmen bzw. in Zukunft zu entrichtende Erschließungsbeiträge werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

### **2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen**

#### Eintragungen im Grundbuch:

Grundlage bildet das vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundbuch von Rehna Blatt 1353 vom 27.08.2025 (amtlicher Ausdruck).

1. Eintragungen im Bestandsverzeichnis:  
Neben den Grundstücksangaben (Grundstücksbezeichnung und Grundstücksgröße) sind keine wertbeeinflussende Eintragungen vermerkt.
2. Eintragungen in der Abt. I:  
Eigentümer
3. Eintragungen in der Abt. II:

#### Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Rehna Blatt 1270, BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 21.02.1996 (Notar Uwe Ramm, Ratzeburg; UR-Nr. 100/96) Bewilligung vom 23.05.1997 (Notar Uwe Ramm, Ratzeburg; UR-Nr. 219/1997) eingetragen am 13.05.1998.

#### Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Rehna Blatt 52, BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 22.11.1996 (Notar Uwe Ramm, Ratzeburg; UR-Nr. 614/1996) eingetragen am 15.06.1998.

#### Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 31/25); eingetragen am 27.08.2025.

Für die Abteilung II des Grundbuches zwischenzeitlich beantragte bzw. eingetragene Belastungen sind im Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigt.

4. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

#### Baulasten:

Laut Information der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand 29.09.2025) sind des Bewertungsgrundstücks keine belastenden Baulasten vorhanden.

Beim Ortstermin und beim Studium der Unterlagen konnten ebenso keine Hinweise auf begünstigende Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

#### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Die Mietverträge für die Wohnung 2 und 3 lagen nicht vor. Lt. mündlichen Aussagen des Eigentümers ist von marktüblichen Vereinbarungen auszugehen (keine Staffelmiete, Zeitmiete, usw.).

Die Flächen der Wohnung 1 werden eigengenutzt, so dass keine Mietverhältnisse bestehen.

#### Denkmalschutz:

Es besteht kein Baudenkmalschutz. Es ist jedoch das Bodendenkmal „Altstadt Rehna, Fundplatz 900“ betroffen.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die Genehmigungspflicht gemäß § 7 DSchG M-V hingewiesen.

#### Sonstige Rechte und Belastungen

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

## **2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt**

Katasteramt: Wismar

Gemarkung: Rehna

| Grundstück Nr. | Flur | Flurstück | Nutzung                   | Größe in m <sup>2</sup> |
|----------------|------|-----------|---------------------------|-------------------------|
| 1              | 7    | 84        | - Gebäude- und Freifläche | 700                     |
|                |      |           | - Gartenfläche            | 1.105                   |
| Σ              |      |           |                           | 1.805                   |

Die bebaute Liegenschaft hat einen annähernd regelmäßigen, langgezogenen Zuschnitt.

Die Grundstücksgröße wurde nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Größe der tatsächlichen Größe entspricht.

### **2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein straßenseitiges Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit vorgestelltem Putzfassade. Nach äußerem Erscheinungsbild und den Aussagen des Eigentümers wurde das Gebäude ca. 1930 erbaut.

Das Wohnhaus ist teilw. unterkellert und mit Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 260 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der hofseitigen Freifläche befindet sich zusätzlich ein Nebengebäude mit rückseitigem Anbau.

Die anliegenden hofseitigen Freiflächen werden soweit ersichtlich durch Rasenflächen (inkl. vereinzelter Baum- und Strauchbewuchs) und einen Pool geprägt.

#### Hinweis:

Vom Eigentümer des Bewertungsgrundstücks werden die benachbarten südlichen Flächen (hier das gesamte Flurstück 83) mitgenutzt. Insbesondere der südliche Anbau des Nebengebäudes die offene Doppelgarage und Teilflächen des hofseitigen Gartens sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

### **2.3.3 Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen (Auskunft aus dem Altlastenkataster) und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

### **2.3.4 Umwelteinflüsse**

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde ein in dieser Lage relativ normaler Fahrzeugverkehr festgestellt. Zur nächtlichen Intensität des Verkehrs kann keine Aussage getroffen werden.

### **2.3.5 Außenanlagen**

#### **2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Nach Auskunft der Beteiligten vor Ort verfügt das Grundstück über einen Trink- und Schmutzwasseranschluss sowie einen Gas- und Elektroanschluss.

#### **2.3.5.2 Bodenbefestigungen**

Besonders wertrelevante Bodenbefestigungen bzw. Außenanlagen sind auf dem Grundstück augenscheinlich nicht vorhanden. Die vorhandenen Wege- und Platzbefestigungen sind marktüblich im Bodenwert berücksichtigt.

### **2.3.5.3 Einfriedigungen**

Entlang der Grundstücksgrenzen besteht Grenzbebauung (Wohnhaus und Nebengebäude). Gesonderte Festlegungen zur Regelung für die Durchführung von z.B. Instandsetzungsleistungen an den Gebäuden in dem Grundstücksgrenzbereich sind dem Sachverständigen nicht bekannt und bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Das Grundstück macht den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse (kein Überbau).

Die Einfriedung entlang der hofseitigen nördlichen Grundstücksgrenze erfolgt über Zäune und Bepflanzungen in unterschiedlicher Art. Eine Einfriedung entlang der südlichen Grenze (hier zum Flurstück 84) erfolgt augenscheinlich nicht.

### **2.3.5.4 Gartengestaltung**

Besonders zu bewertende Gartenanlagen sind auf der zu bewertenden Liegenschaft augenscheinlich nicht vorhanden.

#### Hinweis:

Bei der örtlichen Besichtigung wurde im hofseitigen Grundstücksbereich ein künstlich angelegter Pool vorgefunden. Ungeachtet der momentanen Nutzung hat dieser Gartenpool, auf Grund der Größe und Zustandes, nach Einschätzung des Sachverständigen bei einer für ein Wohngebäude zu Grunde gelegten Restnutzungsdauer nachhaltig keine den Verkehrswert begünstigende Bedeutung. Er kann bei einer Wohnhausnutzung des Grundstücks ein Vorteil (z.B. Erholungswert), aber auch ein kostenbelastender Punkt sein (teilweise auch bedingt durch erforderliche Instandsetzungs-, Wartungs- und Pflegearbeiten). Aus vorgenannten Gründen wird dieser Pool innerhalb des angesetzten Verkehrswertes nicht gesondert berücksichtigt (wertneutral).

### **2.3.5.5 Stellplatzflächen**

Der Liegenschaft zuzuordnende Stellflächen sind auf dem Grundstück augenscheinlich vorhanden. Die Freiflächen innerhalb des offenen Grundstücksbereichs bieten ausreichend Bedarf an Abstellmöglichkeiten innerhalb des Grundstücks dar.

Sich evtl. aus der Nutzung der Grundstücke ergebende finanzielle Belastungen für die Schaffung von weiteren Stellplätzen bzw. Ausgleichszahlungen sind in dem ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

## **2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen**

### **2.4.1 Gebäude**

#### **2.4.1.1 Rechtliche Merkmale**

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und der Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den Genehmigungsunterlagen wird vorausgesetzt. Bei dieser Verkehrswertermittlung wird von einer formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen in ihrer Gesamtheit ausgegangen.

#### **2.4.1.2 Zweckbestimmung**

Die Angaben in der Beschreibung der baulichen Anlagen beziehen sich auf die besichtigten Gebäudeteile von außen und den Aussagen der Eigentümerin, ein Recht auf Vollständigkeit der Beschreibung kann nicht erhoben werden. Es wurden keine zustandszerstörenden Maßnahmen ergriffen (z.B. öffnen von Wand- und Fußbodenabdeckungen). Visuell nicht sichtbare Baumängel und Schäden werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und

tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### a) Allgemeine Angaben zum Wohnhaus

|                          |                                                                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:                 | - ca. 1930                                                                                          |
| Typ/Bauweise:            | - Mehrfamilienhaus                                                                                  |
|                          | - Massivbauweise mit Putzfassade                                                                    |
| Anzahl Geschosse:        | - Kellergeschoss (KG)                                                                               |
|                          | - Erdgeschoss (EG)                                                                                  |
|                          | - Obergeschoss (OG)                                                                                 |
|                          | - Dachgeschoss (DG)                                                                                 |
| Gründung:                | - Nach Einschätzung der Bauzeit Streifenfundamente                                                  |
| Außenwände:              | - Mauerwerk verputzt                                                                                |
| Innenwände:              | - Massivbauweise bzw. Ständerwerk                                                                   |
| Decken:                  | - Nach Einschätzung der Bauzeit sind Holzbalkendecken eingebracht                                   |
| Brandschutz:             | - Keine Aussage möglich                                                                             |
| Kellergeschoss:          | - Teilw. unterkellert                                                                               |
| Erdgeschoss:             | - Wohnung 1: Ausgebaut zu Wohnzwecken in Verbindung mit dem OG                                      |
|                          | - Wohnung 2: Ausgebaut zu Wohnzwecken                                                               |
| Obergeschoss:            | - Wohnung 1: Ausgebaut zu Wohnzwecken                                                               |
| Dachgeschoss:            | - Wohnung 3: Ausgebaut zu Wohnzwecken                                                               |
| Treppe:                  | - Innenliegenden Treppe (Whg. 1) in Stahl-Holz-Konstruktion                                         |
| Dach:                    | - Satteldach mit straßenseitiger Gaube in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion                       |
|                          | - Dacheindeckung hart (Dachsteine)                                                                  |
|                          | - Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre in Zinkblech                                            |
| Heizung:                 | - Zentrale Heizungsanlage (Gas-Basis), Heizkörper in den jeweiligen Zimmern                         |
| Warmwasserbereitung:     | - Über die Heizungsanlage                                                                           |
| Fenster:                 | - Kunststofffenster ISO-verglast                                                                    |
| Zugang/Außentüren:       | - Hauseingangstür in Verbundwerkstoff mit Glasausschnitt                                            |
| Innentüren:              | - Innentüren in Holzwerkstoff                                                                       |
| Innenwände/-decken:      | - Glatt tapezierte bzw. geputzte Wände und Decken                                                   |
| Badezimmer:              | - Dusch- bzw. Wannenbäder mit WC und Waschbecken                                                    |
| Küchenausstattung:       | - Einbauküche vorhanden; siehe nachfolgenden Hinweis                                                |
| Fußboden:                | - Fliesen in den Sanitärbereich, Küche und Flur sonst Laminat bzw. Designbelag in den Wohnbereichen |
| Loggia/Balkon:           | - Terrasse hofseitig vorhanden                                                                      |
| Besondere Ausstattungen: | - Kamin im Wohnzimmer (Whg. 1) vorhanden                                                            |

#### Hinweis zur Küche:

Die Einbauküchen, inkl. der fest eingebauten elektrischen Geräte, sind Bestandteil des geschätzten Verkehrswerts. Vom Sachverständigen wird nicht untersucht inwieweit die Küche als Bestandteil des Wohnhauses ist bzw. inwieweit Dritte einen Anspruch auf die Küche haben und sie entweder ausgebaut wird oder Ersterer sich über deren Verbleib einigen.

Der Zeitwert der Küchen wird aufgrund des Alters und Zustandes insgesamt mit 0 € (wertneutral) eingeschätzt.

## b) Angaben zum Nebengebäude

|                          |                                                                      |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Lage:                    | - Hofseitig auf dem Grundstück separat errichtet                     |
| Typ/Bauweise:            | - Mischbauweise                                                      |
|                          | - Massive Außenwände (putzseitig) mit innenliegendem Fachwerk        |
| Anzahl Geschosse:        | - Erdgeschoss (EG) mit rückseitigem Anbau                            |
|                          | - Dachgeschoss (DG)                                                  |
| Gründung:                | - Vermutlich bauzeittypische Streifenfundamente                      |
| Brandschutz:             | - Keine Aussage möglich                                              |
| Kellergeschoss:          | - Nicht unterkellert                                                 |
| Erdgeschoss:             | - Ausgebaut Lager- und Abstellzwecken                                |
| Dach:                    | - Flach geneigtes Satteldach zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion     |
|                          | - Dacheindeckung soweit ersichtlich mittels Trapezblech              |
|                          | - Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre                          |
| Heizung:                 | - Kamin im rückseitigen Anbau vorhanden                              |
| Fenster:                 | - Bodentiefe Fenster im rückseitigen Anbau                           |
| Zugang/Außentüren:       | - Eingangstüre in Verbundwerkstoff mit Glasausschnitt sowie Holztür. |
| Besondere Ausstattungen: | - Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert                        |

## 2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung

### Flächenmaßstab

Ein genaues Flächenmaß war nicht Bestandteil der Bewertung und wurde ausdrücklich nicht durchgeführt (hier nur ein Abgleich mit den vorliegenden Unterlagen). Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

Die **Bruttogrundfläche (BGF)** ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen (Außenmaße) eines Bauwerks. Sie dient als Grundlage für die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten, die im Rahmen des Sachwertverfahrens durchgeführt wird.

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (u.a. Liegenschaftskarte) mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit den Verhältnissen vor Ort abgeglichen

| Ermittlung der Bruttogrundfläche |                                    |             |                        |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------|------------------------|
|                                  | Breite ca. m                       | Tiefe ca. m | BGF m <sup>2</sup> rd. |
| Kellergeschoss                   | geschätzt mit 1/3 der Fläche im EG |             | 40                     |
| Erdgeschoss                      | 11                                 | 11          | 121                    |
| Obergeschoss                     | 11                                 | 11          | 121                    |
| Dachgeschoss                     | 11                                 | 11          | 121                    |
| Summe BGF rd.                    |                                    |             | <b>403</b>             |

Die **Wohnfläche (Wfl)** wurde anhand der mündlichen Angaben des Eigentümers entnommen:

| Wohnfläche lt. Angaben des Eigentümers |                              |
|----------------------------------------|------------------------------|
|                                        | Wohnfläche in m <sup>2</sup> |
| Wohnung 1 im Erd- und Obergeschoss     | 170                          |
| Wohnung 2 im Erdgeschoss               | 55                           |
| Wohnung 3 im Dachgeschoss              | 87                           |
| <b>Σ rd.</b>                           | <b>312</b>                   |

Der jeweilige Nutzflächenfaktor (Verhältnis zwischen Wfl. und der nutzbaren Geschossfläche) beträgt:

- Erd- und Obergeschoss ca. 0,93 (ca. 225 m<sup>2</sup> Wfl./ ca. 242 m<sup>2</sup> wGF)
- Dachgeschoss ca. 0,72 (ca. 87 m<sup>2</sup> Wfl./ ca. 121 m<sup>2</sup> wGF)

und erscheint **nicht** plausibel.

Die Wohnfläche (Wfl) wurde überschlägig anhand von Umrechnungsfaktoren sachverständig ermittelt:

| Ermittlung der Wohnfläche |                                                                         |                              |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                           |                                                                         | Wohnfläche in m <sup>2</sup> |
| Whg. 2 im EG              | Entsprechend den Angaben des Eigentümers                                | rd. 55                       |
| Whg. 1 im EG und OG       | 242 m <sup>2</sup> BGF x 0,75<br>abzgl. 55 m <sup>2</sup> Wfl. (Whg. 2) | rd. 130                      |
| Whg. 3 im DG              | 121 m <sup>2</sup> BGF x 0,60                                           | rd. 75                       |
| <b>Σ rd.</b>              |                                                                         | <b>260</b>                   |

## 2.6 Baulicher Zustand

### *Wirtschaftliche Gestaltung*

Unter Berücksichtigung der Gesamtgröße und der zur Verfügung stehenden Wohnfläche sowie der in dieser Region üblichen Wohnkultur ist das zu bewertende Wohnhaus in seiner Kubatur als Mehrfamilienhaus einzuordnen.

**Hinweis: Die beiden vermieteten Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss konnten nicht von innen besichtigt werden. Lt. Aussagen des Eigentümers, ist der Ausbauzustand entsprechend der großen Wohnung im Erd-/Obergeschoss anzunehmen. Auf die eventuellen Abweichungen (Ausstattungsstandard, eventuell Bauschäden bzw. Instandhaltungsdefizite) wird hier ausdrücklich aufmerksam gemacht.**

### Anmerkungen zu den hofseitigen Nebengebäuden:

Ungeachtet der momentanen Nutzung hat das Nebengebäude, auf Grund des baulichen Zustandes, nach Einschätzung des Sachverständigen bei einer für ein Mehrfamilienhaus zu Grunde gelegten Restnutzungsdauer nachhaltig eine den Verkehrswert begünstigende Bedeutung.

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung werden das Nebengebäude, der hofseitige Garten und der Außenpool alleinig durch den Eigentümer selbst genutzt (Erholungszwecke sowie Lager und Abstellräume).

Bei entsprechender nachhaltiger und marktüblicher Nutzung des Nebengebäudes werden diese Flächen als wohnraumspezifische Abstell- und Lagerflächen innerhalb des Mietansatzes für die 3 Wohnungen berücksichtigt.

### *Alter/Instandhaltung*

Das Alter des Wohnhauses beträgt ca. 95 Jahre (entsprechend der eingeschätzten Bauzeit mit 1930).

Nach örtlicher Inaugenscheinnahme und Gesprächen mit dem Eigentümer sind wesentlichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sowie Umbaumaßnahmen aus den Jahren 1998 bis 2001 erkennbar, so u.a.:

- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen (Maler- und Fußbodenarbeiten, Sanitär- und Küchenbereich)
- Einbau neuer Fenster und Nebeneingangstüren
- Fassadenarbeiten (Maler und Putzarbeiten)
- Erneuerung der Hauselektrik.

### *Energieeffizienz*

Das GebäudeEnergieGesetz (GEG vom 01.11.2020) zielt darauf ab, den Energieverbrauch nachhaltig zu senken, den Ausstoß von Kohlendioxid zu reduzieren und dies auch in einem so genannten Energiepass zu dokumentieren.

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

## **3. Wertermittlung**

### **3.1 Bewertungsgrundsätze**

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

Der Verkehrswert stellt dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Kaufpreis für das Wertermittlungsobjekt ohne die Berücksichtigung besonderer persönlicher, äußerer oder sonstiger Umstände dar. Das Verkehrswertgutachten wurde in Anlehnung an die §§ 192-199 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt.

Folgende gesetzliche Vorschriften und Empfehlungen werden u. a. als bedeutend angesehen:

- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Gegenstand der Wertermittlung kann nach § 1 der ImmoWertV das Grundstück, seine Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 und 2 bezeichneten Gegenstände beziehen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind laut § 8 der ImmoWertV eines oder mehrere der nachfolgenden Verfahren der ImmoWertV zu benutzen:

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

#### Allgemeines zu dem Gutachten

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebaute Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

### **3.2 Ermittlung des Bodenwertes**

#### Vorbemerkung

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche (Wohngrundstück) einzustufen. Der Entwicklungszustand des

Grund und Bodens ist dem Bauland zuzuordnen.

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 16 ImmoWertV). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 16 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften, z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand oder Grundstückszuschnitt, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

### 3.2.1 Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

### 3.2.2 Bodenrichtwerte

Laut Onlineauskunft des Gutachterausschusses im Landkreis Nordwestmecklenburg wird in der Bodenrichtwertkarte für den betreffenden Bereich in Rehna folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

- Rehna Zone O 71 mit **60 €/m<sup>2</sup>**
- Richtwertgrundstücksgröße mit 700 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025
- Gemischte Baufläche, offene Bauweise
- Ortsüblich erschlossen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)
  
- Bodenrichtwert für Gartenland mit 8 €/m<sup>2</sup>

### 3.3.3 Berechnung des Bodenwertes

| Zeitliche Anpassung des Bodenwertes                                     |                     |                      |                  |                     |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|---------------------|
| Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025                                  |                     |                      | =                | 60 €/m <sup>2</sup> |
|                                                                         | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung         |
| Stichtag                                                                | 01.01.2025          | 03.11.2025           | x 1,00           | A1                  |
| Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen |                     |                      |                  |                     |
| Lage/Erschließung                                                       | Normal              | Normal               | x 1,00           | A2                  |
| Entwicklungsstufe                                                       | baureifes Land      | baureifes Land       | x 1,00           | A3                  |
| Art der Nutzung                                                         | Mischbauweise       | Wohnen               | x 1,00           | A4                  |
| Fläche rent. (m <sup>2</sup> )                                          | 700                 | 700                  | x 1,00           | A5                  |
| Relativer Bodenwert                                                     |                     |                      | =                | 60 €/m <sup>2</sup> |

| Ermittlung des Bodenwertes         |   |                      |   | Erläuterung |
|------------------------------------|---|----------------------|---|-------------|
| Bauland                            | = | 60 €/m <sup>2</sup>  |   |             |
| relativer Bodenwert für Gartenland | = | 8 €/m <sup>2</sup>   |   | B1          |
| rentierlicher Anteil (Bauland)     | x | 700 m <sup>2</sup>   | = | 42.000 €    |
| Gartenland                         | x | 1.105 m <sup>2</sup> | + | 8.840 €     |
| Bodenwert                          | = | 50.840 €             |   |             |

#### Erläuterung zur Anpassung des Bodenrichtwertes

##### A1: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Es zeigt sich derzeit durch die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf historisch hohem Niveau, dass sich der Immobilienmarkt spürbar verhaltener als noch in den Vorjahren präsentiert. Dementsprechend, sowie unter Berücksichtigung steigender Baupreise wird gegenwärtig von einer stagnierenden bis hin zu einer abschwächenden Entwicklung ausgegangen.

→ 0 % eingeschätzt

##### A2 bis A5:

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

##### B1: Gartenland:

Gartenland hat einen für das Wohnbauland ergänzenden Charakter. Auf Grund von baurechtlichen Einstufungen könnte es sich bis zu Wohnbauland entwickeln. Deshalb orientiert sich die Wertfindung am Wohnbaulandwert und würdigt den Entwicklungsstand des Gartenlandes mit Abschlägen auf den Bodenrichtwert. Die Auswertung von Kauffällen durch den Gutachterausschuss ergab, dass für Gartenland im Durchschnitt 8,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt wurden (je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes).

### 3.3 Ermittlung des Ertragswertes

#### 3.3.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

### 3.3.2 Ermittlung der Gebäuderohrerträge

#### Erläuterung der Gebäuderohrerträge

Für die Feststellung der ortsüblichen Miete (Nettokaltmiete) standen dem Gutachter folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Aus den Auswertungen des IS24 (Auswertungszeitraum 01/2024 bis 09/2025) liegen folgende Angebotsmieten vor (PLZ-Bezirk 19217):
  - Wohnungen 30 m<sup>2</sup> - 60 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,76 bis 8,41 €/m<sup>2</sup>
  - Wohnungen 60 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,03 bis 10,41 €/m<sup>2</sup>
  - Wohnungen 120 m<sup>2</sup> - 160 m<sup>2</sup> mit 11,38 €/m<sup>2</sup> (1 Angebot)
- Gemäß den Auswertungen FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH in Hamburg werden folgende nachhaltige Mieten erzielt:
  - Wohnungsgröße mittel (80 m<sup>2</sup>), Baujahr 1930, mittlere Ausstattung
    - Gute Wohnlage Ø 5,91€/m<sup>2</sup>
    - Mittlere Wohnlage Ø 5,63 €/m<sup>2</sup>

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Folgende Nettokaltmieten wurden vom Eigentümer mitgeteilt:

|                    | Wohnfläche<br>in m <sup>2</sup> | Lt. Aussagen des<br>Eigentümers | Ansatz<br>in €/m <sup>2</sup> |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Wohnung 1 im EG-OG | 130                             | Eigengenutzt                    | 7,00 (kalkulatorisch)         |
| Wohnung 2 im EG    | 55                              | 400 €/Monat                     | 7,27 (Ist-Miete)              |
| Wohnung 3 im DG    | 75                              | 510 €/Monat                     | 6,80 (Ist-Miete)              |

Die Ist-Mieten und die kalkulatorisch angesetzten Mieten werden, unter Berücksichtigung der Lage, nach äußerem Eindruck des Gebäudes sowie entsprechenden den Instandhaltungsmaßnahmen, als marktüblich und nachhaltig erzielbar eingeschätzt und der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

#### Ermittlung des Gebäuderohrertrags:

| Nr.                         | Lage im Objekt | Größe in m <sup>2</sup> | Miete in €/m <sup>2</sup> | Monatsmiete in € |
|-----------------------------|----------------|-------------------------|---------------------------|------------------|
| Wohnung 1                   | EG-OG          | 130                     | 7,00                      | 910              |
| Wohnung 2                   | EG             | 55                      | 7,27                      | 400              |
| Wohnung 3                   | DG             | 75                      | 6,80                      | 510              |
| <b>Summe</b>                |                | <b>260</b>              |                           | <b>1.820</b>     |
| <b>jährlicher Rohertrag</b> |                |                         |                           | <b>21.840</b>    |

### 3.3.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

#### 3.3.3.1 Gebäude

##### *Erläuterung der Bewirtschaftungskosten*

Die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft sind u. a. die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und sonstige nicht umlagefähige Betriebskosten. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

1. Verwaltungskosten sind u. a.:
  - die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen
  - die Kosten der Aufsicht den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
2. Instandhaltungskosten sind u. a. Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
3. Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Minderung des Rohertrages, die u. a. durch Mietminderung bzw. durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von bereits vermieteten Flächen oder Leerstand von Fläche, die zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Rohertrag durch Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung gemindert werden kann.
4. Betriebskosten.

Entsprechend den Ableitungen des Gutachterausschusses für Grundstücke im LK Nordwestmecklenburg, zur Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze, muss zwingend auf das vorliegende Modell der Ableitung für Bewirtschaftungskosten (entsprechend Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV) zurückgegriffen werden:

- *Verwaltungskosten:*  
359 € jährlich je Wohnung
- *Laufende Instandhaltung:*  
14,0 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr für Wohnungen
- *Mietausfallwagnis:*  
2 % der Nettokaltmiete

##### *Gesamtdauer/ wirtschaftliche Restnutzungsdauer*

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) bestimmt sich nach der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden. Ist die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Dabei ist von einer gleichmäßigen Wertminderung auszugehen. Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Besichtigung standsicher.

Für Gebäude in dieser Bauart (Wohnhäuser) wird gewöhnlich eine Lebensdauer von 80 Jahren, nach erfolgter Sanierung und Modernisierung mit dem Ziel der Verlängerung der Lebensdauer von über 80 Jahren veranschlagt.

#### 1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderen energetischen Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen entnommenen Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

| Modernisierungselemente (der letzten 15 Jahre)                    | Max. Punkte | Punkte |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|--------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4           | 3      |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2           | 2      |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2           | 2      |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2           | 1      |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4           | 1      |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2           | 2      |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2           | 2      |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung     | 2           | 1      |
| $\Sigma$                                                          | 20          | 14     |

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

|                |   |                                                      |
|----------------|---|------------------------------------------------------|
| 0 - 1 Punkt    | = | nicht modernisiert                                   |
| 2 - 5 Punkte   | = | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| 6 - 10 Punkte  | = | mittlerer Modernisierungsgrad                        |
| 11 - 17 Punkte | = | überwiegend modernisiert                             |
| 18 - 20 Punkte | = | umfassend modernisiert                               |

| Modernisierungsgrad (Pkt.) | a      | b     | c      | Grenze rel. Alter |
|----------------------------|--------|-------|--------|-------------------|
| 0                          | 0,0125 | 2,625 | 152,50 | 60                |
| 1                          | 0,0125 | 2,625 | 152,50 | 60                |
| 2                          | 0,0108 | 2,276 | 138,78 | 53                |
| 3                          | 0,0090 | 1,926 | 125,05 | 47                |
| 4                          | 0,0073 | 1,577 | 111,33 | 40                |
| 5                          | 0,0067 | 1,458 | 108,50 | 35                |
| 6                          | 0,0062 | 1,339 | 105,67 | 30                |
| 7                          | 0,0056 | 1,219 | 102,83 | 25                |
| 8                          | 0,0050 | 1,100 | 100,00 | 20                |
| 9                          | 0,0047 | 1,027 | 99,06  | 19                |
| 10                         | 0,0043 | 0,954 | 98,11  | 18                |
| 11                         | 0,0040 | 0,881 | 97,17  | 17                |
| 12                         | 0,0036 | 0,808 | 96,22  | 16                |

|    |        |       |       |    |
|----|--------|-------|-------|----|
| 13 | 0,0033 | 0,735 | 95,28 | 15 |
| 14 | 0,0030 | 0,676 | 95,06 | 14 |
| 15 | 0,0028 | 0,617 | 94,85 | 13 |
| 16 | 0,0025 | 0,558 | 94,63 | 12 |
| 17 | 0,0023 | 0,499 | 94,42 | 11 |
| 18 | 0,0020 | 0,440 | 94,20 | 10 |
| 19 | 0,002  | 0,440 | 94,20 | 10 |
| 20 | 0,002  | 0,440 | 94,20 | 10 |

$$a \times \frac{100}{GND} \times Alter^2 - b \times Alter + c \times \frac{100}{GND}$$

|                               |       |     |
|-------------------------------|-------|-----|
| Gesamtnutzungsdauer:          | Jahre | 80  |
| tatsächliches Alter:          | Jahre | 95  |
| ermittelte Restnutzungsdauer: | Jahre | 46  |
| relatives Gebäudealter:       |       | 119 |

Die „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ wird unter Berücksichtigung der Bauweise und der in Ansatz gebrachten Aufwendungen für erforderliche Instandsetzungsleistungen zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf rd. 45 Jahre festgelegt.

#### *Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale*

Bei der Wertermittlung und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder von den marktüblichen abweichenden Erträgen sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen.

Nach äußerem Erscheinungsbild und den Befragungen vor Ort sind keine wertrelevanten Bauschäden/Baumängel bzw. Instandhaltungsdefizite festgestellt worden:

#### **Nochmaliger Hinweis:**

**Eine Besichtigung der Wohnungen im Dachgeschoss und die kleinere Wohnung im Erdgeschoss wurde nicht ermöglicht. Somit sind u.a. folgende wesentliche Risikofaktoren zu berücksichtigen die teilw. erheblich von den Annahmen im Gutachten abweichen können:**

- **Ausstattungsmerkmale (einfache, mittlere oder gehobene Ausstattung)**
- **Flächenangaben (Wohnfläche)**
- **Bauzustand (eventuell nur teilausgebaut, Rohbauzustand usw.)**
- **Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsdefizite.**

#### Erläuterungen zur Photovoltaikanlage auf dem Dach:

Bei der Ortsbesichtigung sind die Dachflächen des Nebengebäudes mit einer Photovoltaikanlage versehen (Baujahr 2025).

Unterlagen bzgl. der Strompreisvergütung bzw. der tatsächlichen Gewinneinnahmen für den Eigentümer der Photovoltaikanlage liegen nicht vor. Des Weiteren wurde keine

Gewerbebeanmeldung vom zuständigen Ordnungsamt vorgelegt, die eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung (außerhalb der Eigennutzung innerhalb der Immobilie) begründen würden.

Im Gutachten wird von einer höchstmöglichen Eigennutzung (sog. Eigenverbrauch) ausgegangen, welcher sich in den Betriebskosten widerspiegelt. Betriebskosten (umlagefähige Nebenkosten) werden bei einer Marktwertermittlung nicht berücksichtigt. Sie können sich aber unter Umständen im Mietansatz (Nettokaltmiete) positiv niederschlagen (hier durch Stromeinsparungen).

Fazit: Eine gesonderte Ertragswertermittlung allein für die Einnahmen der Photovoltaikanlage wird unter Anbetracht der gegenwertigen Situation, der Nutzungsverhältnisse am Wertermittlungstichtag und den fehlenden Unterlagen der Anlage nicht berücksichtigt. Die Anlage wird daher mit einem pauschalen Wert von rd. 5.000 € wertmäßig berücksichtigt.

#### Zusammenstellung:

|                                                         |   |         |
|---------------------------------------------------------|---|---------|
| <i>Besondere objektspezifische Merkmale:</i>            |   |         |
| Schäden/Mängel/Instandhaltungsdefizite                  | € | 0       |
| Photovoltaikanlage                                      | € | + 5.000 |
| Bodenwert zusätzlicher Flächen                          | € | + 8.840 |
| Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände | € | +13.840 |

#### *Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes*

Für den Landkreis hat der Gutachterausschuss für Mehrfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz als Orientierungswert von 4,2 % abgeleitet (Spanne zwischen 2,2 % und 8,5 %).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht. Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im speziellen Bewertungsfall kann von einer derzeit durchschnittlichen Rendite von 4,5 % ausgegangen werden.

#### *Berechnung des Ertragswertes*

|                                        |        |                           |       |          |
|----------------------------------------|--------|---------------------------|-------|----------|
| jährlicher Rohertrag                   |        |                           |       | 21.840   |
| Verwaltungskosten                      | Wohnen | je Einheit pro Jahr       | 359   | 1.077    |
| Instandhalt.-kosten                    | Wohnen | €/m <sup>2</sup> pro Jahr | 14,00 | 3.640    |
| Betriebskosten                         | Wohnen | €/m <sup>2</sup> pro Jahr | 0,00  | 0        |
| Mietausfallwagnis                      | Wohnen | in % des Rohertrags       | 2,0   | 437      |
| Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK) |        |                           | €     | 5.154    |
| BWK in % des Jahresrohertrages         |        |                           |       | 23,6     |
| jährlicher Reinertrag                  |        |                           |       | € 16.686 |

### Ertragswert der baulichen Anlagen

|                                                |       |                |
|------------------------------------------------|-------|----------------|
| jährlicher Reinertrag                          | €     | 16.686         |
| objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz  | in %  | 4,5            |
| Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche) | €     | -1.890         |
| Reinertrag der baulichen Anlagen               | €     | 14.796         |
| mittlere Restnutzungsdauer                     | Jahre | 45,0           |
| objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz  | %     | 4,50           |
| Kapitalisierungsfaktor                         |       | 19,1563        |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen  | €     | <b>283.440</b> |

Der Ertragswert wird somit wie folgt ermittelt:

|                                                   |                   |                |
|---------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Bodenwert (marktübliche Fläche)                   | €                 | 42.000         |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen     | €                 | 283.440        |
| vorläufiger Ertragswert                           | €                 | 325.440        |
| Marktanpassungsfaktor                             | 1,00              |                |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert          | €                 | 325.440        |
| Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale       | €                 | 13.840         |
| Ertragswert                                       |                   | 339.280        |
| <b>Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren</b> | <b>gerundet €</b> | <b>339.000</b> |

|                                              |       |
|----------------------------------------------|-------|
| Jahresrohertragsfaktor                       | 15,5  |
| Jahresreinertragsfaktor                      | 20,3  |
| Gebäudeertragsfaktor €/m <sup>2</sup>        | 1.305 |
| Bruttorendite (Jahresrohertrag/Verkehrswert) | 6,4%  |

### 3.4 Plausibilitätsüberprüfung

Es liegen veröffentlichte Publikationen vor, die für eine nachhaltige Plausibilität des berechneten Ertragswertes angewendet werden können.

Nach Angaben des Grundstücksmarktberichtes (GMB) liegen folgende Vergleichsfaktoren vor:

| Mehrfamilienhäuser              |                                                                              |                             |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                 | GMB Nordwestmecklenburg 2025                                                 | Bewertungsobjekt            |
| Baujahr bis 1949<br>(Anzahl 35) | Ø 1.050 €/m <sup>2</sup> Wfl.<br>(Spanne 47 bis 3.441 €/m <sup>2</sup> Wfl.) | 1.305 €/m <sup>2</sup> Wfl. |

Der gutachterlich ermittelte Ertragswert kann im Hinblick das aktuelle Marktgeschehen, dem Zustand des Wohnhauses sowie der wirtschaftlichen Lage und der Höhe des Bodenrichtwertes hinreichend plausibilisiert werden.

### 3.5 Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

„Der Verkehrswert 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Gemäß Auftrag vom 03.09.2025 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Bezirksschornsteinfegers ist  
, in
- b) Dem Sachverständigen ist weder eine private Verwaltung, noch eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz (keine Teilung nach WEG-Gesetz vorgenommen) bekannt
- c) Das zu bewertende Wohnhaus wird gemäß der örtlichen Situation derzeit durch den Eigentümer selbst und zwei Mietparteien genutzt.
- d) Gemäß Auskunft liegt keine Wohnpreisbindung gem. § 17WoBindG vor
- e) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- f) Gesondert zu bewertende Maschinen, Zubehör usw. wurden nicht festgestellt
- g) Hausschwamm wurde hier rein visuell nicht festgestellt (Außenbesichtigung der Bauteile)
- h) Die Zuwegung erfolgt über die Bülower Straße
- i) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- j) Es besteht kein Denkmalschutz
- k) Ein Energieausweis liegt nicht vor
- l) Nach derzeitiger Sachlage ist kein Flurneuordnungsverfahren anhängig.

#### 3.5.2 Begründung des Verkehrswertes

Das Ertragswertverfahren ist ein Simulationsmodell für die Überlegungen der Teilnehmer des Grundstücksmarktes bei der Preisbildung von Ertragsobjekten. In dem Berechnungsmodell ist es erforderlich, marktnahe Daten für die Einnahmen aus Mieten und Pachten (Jahresrohertrag) zu berücksichtigen sowie den Kapitalisierungszinssatz als Liegenschaftszinssatz nach der ImmoWertV markt- und objektbezogen zeitnah zu bestimmen. Im vorliegenden Fall sind die Erträge über eine eingeschätzte Miete ermittelt worden, so dass nur mit fiktiver Genauigkeit der Jahresrohertrag ermittelt wurde. Auch liegen keine zeitnahen Auswertungen des Liegenschaftszinssatzes vor, so dass sachverständig aus den bestehenden Untersuchungen und der aktuellen Marktsituation ein Liegenschaftszinssatz abzuleiten ist. Eine eigene Ermittlung eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ist dem Sachverständigen nicht möglich, da keine ausreichende Anzahl realer Kaufpreise einschließlich aller Ertragsdaten vorliegen.

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Marktlage ist beim Ertragswert für das Mehrfamilienhaus durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

### 3.5.3 Verkehrswert

**Der Verkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum  
Wertermittlungstichtag (03.11.2025) geschätzt mit**

**339.000 €**

in Worten: dreihundert neununddreißigtausend Euro.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Ich erkläre unparteiisch und ohne jegliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswerte bewertet zu haben.

Zehlendorf, 20.11.2025

Ronny Remane

## 4. Werteeinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

### 4.1 Sachverhalt

#### 4.1.1 lfd. Nr. 1 und 2 – Wegerechte

Gemäß den Eintragungen im Grundbuch von Rehna Blatt 1353 (II. Abt.) sind folgende Eintragungen vorhanden:

##### Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Rehna Blatt 1270, BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 21.02.1996 (Notar Uwe Ramm, Ratzeburg; UR-Nr. 100/96), Bewilligung vom 23.05.1997 (Notar Uwe Ramm, Ratzeburg; UR-Nr. 219/1997) eingetragen am 13.05.1998.

##### Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Rehna Blatt 52, BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 22.11.1996 (Notar Uwe Ramm, Ratzeburg; UR-Nr. 614/1996) eingetragen am 15.06.1998.

Der Sachverhalt der Eintragung wird wie folgt eingeschätzt:

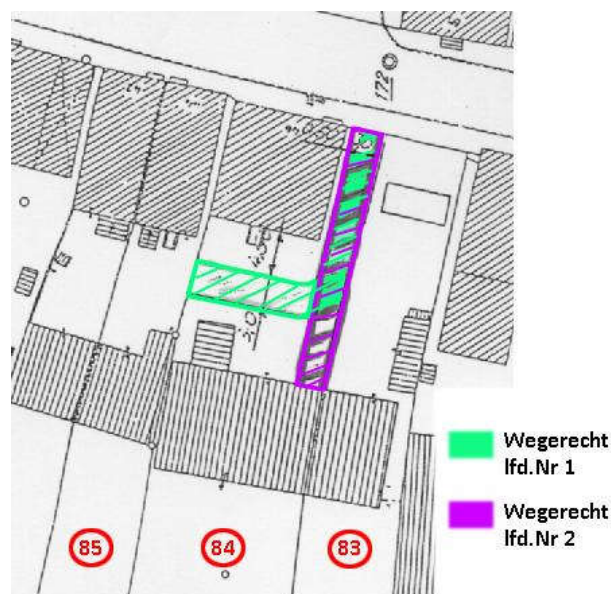
Inhalt der Bewilligung:

*Zu lfd. Nr. 1:* Zu Lasten des Flurstücks 84 ist für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 85 eine Grunddienstbarkeit des Inhalts einzutragen, dass den Berechtigten ein Wegerecht über eine Breite von 3 m eingeräumt wird.

*Zu lfd. Nr. 2:* Zu Lasten des Flurstücks 84 ist für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 83 eine Grunddienstbarkeit des Inhalts einzutragen, dass den Berechtigten ein Wegerecht (hier Teilflächen des Wegerechts für das Flurstück 85) eingeräumt wird.

Fazit:

- Gemäß den vorliegenden Unterlagen (Anlage zur Bewilligung UR-Nr. 100/96 und 614/1996) verläuft das Wegerecht entlang der südlichen Grundstücksgrenze und weiter über den Hofbereich.
- Zahlung von Wegerenten sind nicht bekannt. Es sind weiterhin keine Aussagen über die Instandhaltung bzw. Unterhaltung dieser Wegerechtsflächen getroffen worden.



(Skizze ohne Maßstab)

**Beurteilung:**

- Das Wegerecht (insb. lfd. Nr. 1) verläuft im zentralen Bereich des Grundstücks
- Die bauliche Nutzbarkeit im Bezug zur Bestandsbebauung wird nicht wesentlich eingeschränkt
- Bei Ausnutzung des Wegerechts sind störende Immissionen (u.a. Lärm- und Geruchsmissionen) zu erwarten.

Unter Würdigung der tatsächlichen Umstände beim Bewertungsgrundstück wird deshalb ein Ansatz von 30 % als Abschlag vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks für angemessen angesehen.

**Berechnung:**

unbelasteter Verkehrswert = 339.280 €

30 % Anschlag vom unbelasteten Bodenwert  
(50.840 € x 30 %) - 15.252 €

Verfahrenswert des belasteten Grundstücks = 324.028 €

**Verkehrswert des belasteten Grundstücks** **rd. 324.000 €**

Der Verkehrswert des Grundstücks wird somit in Höhe von 15.000 € durch die eingetragenen Rechte in Abteilung II Nr. 1 und 2 gemindert.

Hinweis eine getrennte Ausweisung für jedes Wegerecht erfolgt nicht, weil:

- a) es sich bei den beiden Wegerechten teilw. um die identische Wegerechtsfläche handelt
- b) der Abschlag (jeweils 30 % vom unbelasteten Bodenwert) zu einer Doppelbelastung führt und somit zu einer doppelten Wertminderung, die nach den vorhandenen Umständen nicht besteht und letztlich eine Schuldner- bzw. Gläubigerbenachteiligung darstellt.

## **5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

5. BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, das zuletzt durch Gesetz vom 10. September 2021 geändert worden ist
6. BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
7. ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01. Januar 2022 (BGBl. I S. 2805)
8. WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
9. BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2018) m.W.v. 26.11.2015 bzw. 01.01.2016
10. GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, i.d.F. vom 01.11.2020
11. WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
12. BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858)
13. LBauO M-V: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, Fassung vom 18. April 2006

### **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber-Simon-Weyers; 10. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Reinhold, Simon; 6. Auflage 2012
3. Baukosten 2024/2025 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung: Schmitz, Kringst, Dahlhaus, Meisel, 2024
4. Grundstücksmarkbericht 2025 – Landkreis Nordwestmecklenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2025
5. sonstige einschlägige Bewertungsliteratur, wie z.B. „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ - GuG -; „Der Sachverständige“



## Lageplan

- ohne Maßstab -

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende  
siehe: [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright)



## Straßenplan

- ohne Maßstab -

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende  
siehe: [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright)



Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

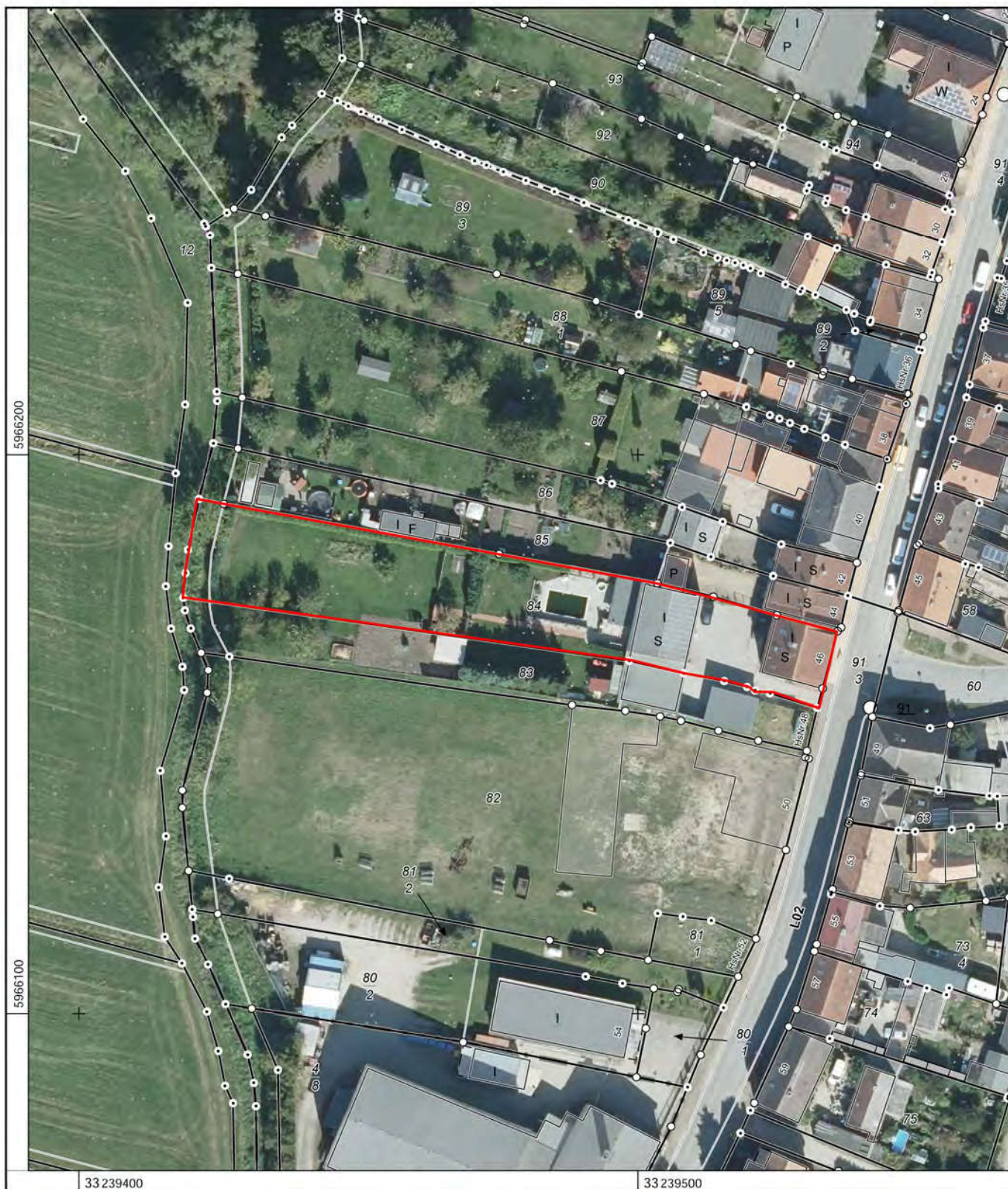
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV mit Luftbild (DOP) 1:1000

Erstellt am 23.09.2025

Gemarkung: Rehna (13 0071)  
Flur: 7  
Flurstück: 84

Gemeinde: Rehna, Stadt (13 0 74 065)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Bülower Straße 46



MV5660  
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).

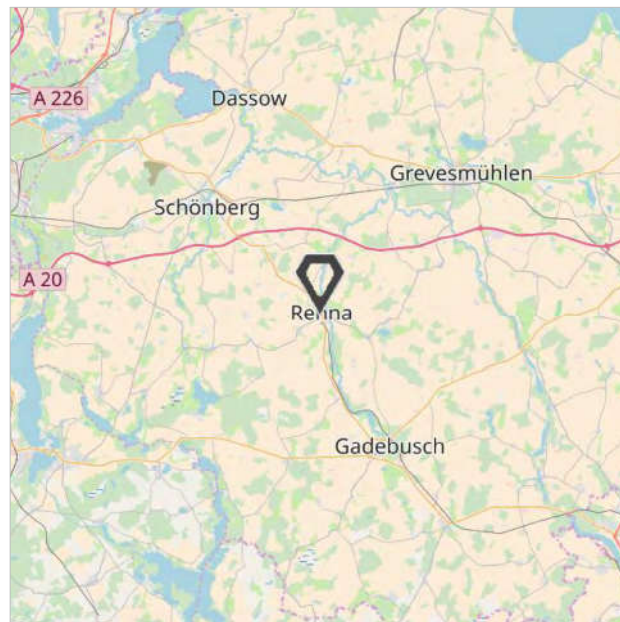
# FUB IGES – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

19217 Rehna, Bülower Str. 46



| Ortsangaben       |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Bundesland        | Mecklenburg-Vorpommern        |
| Kreis             | Landkreis Nordwestmecklenburg |
| Gemeinde          | Rehna, Stadt                  |
| Gemeindeschlüssel | 13074065                      |

| Eingabeparameter |                      |
|------------------|----------------------|
| Wohnungsgröße    | mittel (80 m²)       |
| Baujahr          | 1930                 |
| Ausstattung      | mittlere Ausstattung |



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende

| Nachhaltig erzielbare Miete                                                                                                          |                   |        |                  |                   |        |                  |               |        |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|------------------|-------------------|--------|------------------|---------------|--------|------------------|
|                                                                                                                                      | einfache Wohnlage |        |                  | mittlere Wohnlage |        |                  | gute Wohnlage |        |                  |
| Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2024<br><small>(Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small> | 5,41              |        |                  | 5,69              |        |                  | 5,97          |        |                  |
| Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2025<br><small>(Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small> | 5,35              |        |                  | 5,63              |        |                  | 5,91          |        |                  |
| Abweichungen in %                                                                                                                    | steigend          | gleich | -1,11<br>fallend | steigend          | gleich | -1,05<br>fallend | steigend      | gleich | -1,01<br>fallend |

## Methodik

Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+B-Mietspiegelindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietspiegel miteinander zu vergleichen. Diese zeitlich standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarktunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarktstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird.

In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelstädte ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietenindex für die einzelnen Baualtersklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhobenen und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietspiegeldaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietenniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewandt wird.

## Datenquelle

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg Stand: 01. Januar 2025

# IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

19217 Rehna, Bülower Str. 46



**Auswertungszeitraum: Januar 2024 bis September 2025**

**Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 19217 / Kreis Nordwestmecklenburg**

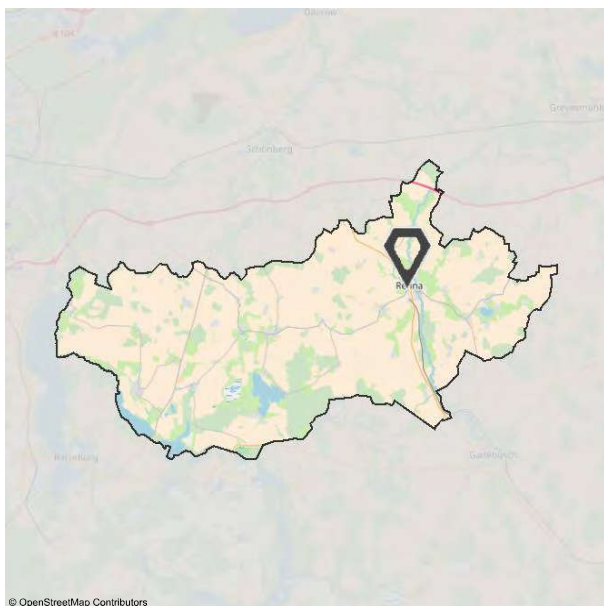
**Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

| Allgemeine Information                                              |                  |                           |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|
|                                                                     | PLZ-Bezirk 19217 | Kreis Nordwestmecklenburg |
| Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)                          | 83               | 1.572                     |
| Anzahl vollständige Angebote*                                       | 83               | 1.568                     |
| Anzahl Gesuche**                                                    | 400              | 4.470                     |
| Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)                           | 19               | 17                        |
| Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)         | 100              | 89                        |
| Anzahl der Exposé-Ansichten                                         | 47.037           | 1.728.788                 |
| Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot                                  | 567              | 1.100                     |
| Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag                   | 30               | 65                        |
| Nachfrageindex (Bund= 100)                                          | 40               | 91                        |
| Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100) | 51               | 111                       |

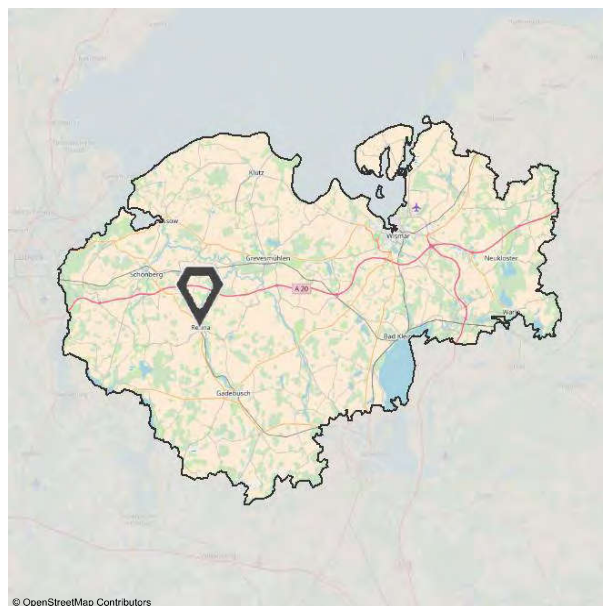
\*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

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

## Ortsübersicht PLZ-Bezirk 19217 / Kreis Nordwestmecklenburg



PLZ-Bezirk 19217



Kreis Nordwestmecklenburg

# IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

19217 Rehna, Bülower Str. 46



| Mietpreise: PLZ-Bezirk 19217 |                 |               |                          |                |
|------------------------------|-----------------|---------------|--------------------------|----------------|
| Größe                        | Angebote        |               |                          | Gesuche        |
|                              | Anzahl Angebote | Kaltmiete/ m² | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Mietangebote            | 83              | 7,60 €        | 5,79 € - 11,88 €         | 400            |
| Wohnungen                    | 74 (89,2%)      | 7,21 €        | 5,78 € - 11,38 €         | 302 (75,5%)    |
| <=30 m²                      | 1 (1,2%)        | 6,49 €        | -                        | 175 (43,8%)    |
| >30 - 60 m²                  | 42 (50,6%)      | 6,93 €        | 5,76 € - 8,41 €          | 222 (55,5%)    |
| >60 - 90 m²                  | 25 (30,1%)      | 7,26 €        | 6,03 € - 10,41 €         | 215 (53,8%)    |
| >90 - 120 m²                 | 4 (4,8%)        | 8,18 €        | 6,44 € - 9,00 €          | 194 (48,5%)    |
| >120 - 160 m²                | 1 (1,2%)        | 11,38 €       | -                        | 178 (44,5%)    |
| >160 m²                      | 1 (1,2%)        | 10,22 €       | -                        | 174 (43,5%)    |
| Häuser                       | 9 (10,8%)       | 10,84 €       | 6,25 € - 15,60 €         | 98 (24,5%)     |
| <=90 m²                      | -               | -             | -                        | 89 (22,2%)     |
| >90 - 120 m²                 | 1 (1,2%)        | 8,48 €        | -                        | 88 (22%)       |
| >120 - 160 m²                | 5 (6%)          | 12,11 €       | 8,94 € - 15,60 €         | 83 (20,8%)     |
| >160 m²                      | 3 (3,6%)        | 9,51 €        | 6,25 € - 12,07 €         | 85 (21,2%)     |

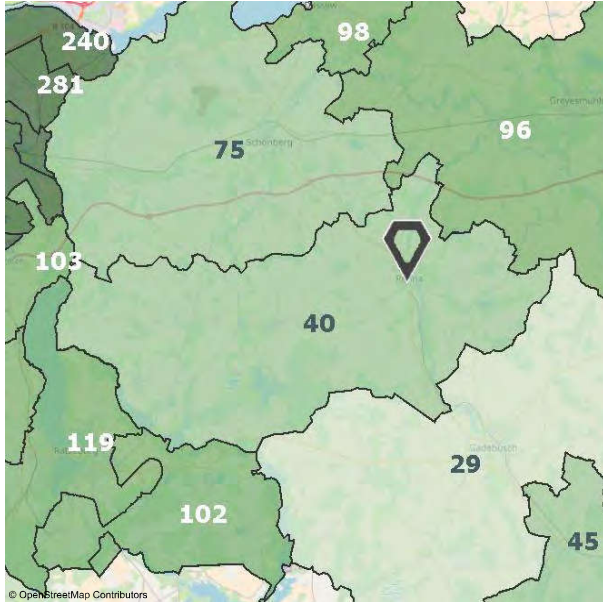
| Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 19217 |                                         |         |         |         |         |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Größe                                               | 90% - Streuungsintervall und Perzentile |         |         |         |         |
|                                                     | von                                     | 25%     | 50%     | 75%     | bis     |
| Alle Mietangebote                                   | 5,79 €                                  | 6,45 €  | 6,54 €  | 8,13 €  | 11,88 € |
| Wohnungen                                           | 5,78 €                                  | 6,45 €  | 6,53 €  | 7,03 €  | 11,38 € |
| <=30 m²                                             | 6,49 €                                  | 6,49 €  | 6,49 €  | 6,49 €  | 6,49 €  |
| >30 - 60 m²                                         | 5,76 €                                  | 6,45 €  | 6,53 €  | 7,00 €  | 8,41 €  |
| >60 - 90 m²                                         | 6,03 €                                  | 6,29 €  | 6,50 €  | 7,45 €  | 10,41 € |
| >90 - 120 m²                                        | 6,44 €                                  | 8,02 €  | 8,64 €  | 8,80 €  | 9,00 €  |
| >120 - 160 m²                                       | 11,38 €                                 | 11,38 € | 11,38 € | 11,38 € | 11,38 € |
| >160 m²                                             | 10,22 €                                 | 10,22 € | 10,22 € | 10,22 € | 10,22 € |
| Häuser                                              | 6,25 €                                  | 8,94 €  | 11,20 € | 12,07 € | 15,60 € |
| <=90 m²                                             | -                                       | -       | -       | -       | -       |
| >90 - 120 m²                                        | 8,48 €                                  | 8,48 €  | 8,48 €  | 8,48 €  | 8,48 €  |
| >120 - 160 m²                                       | 8,94 €                                  | 11,20 € | 11,20 € | 13,59 € | 15,60 € |
| >160 m²                                             | 6,25 €                                  | 8,23 €  | 10,22 € | 11,14 € | 12,07 € |

# IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

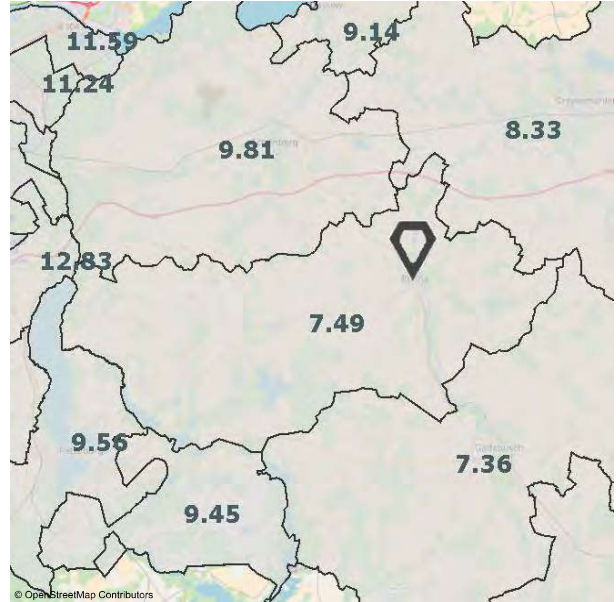
19217 Rehna, Bülower Str. 46



## Marktübersicht PLZ-Bezirk 19217



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 40



Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Angebotsmiete (in €)= 7.49

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





**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
**Untere Bauaufsichtsbehörde**

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen  
Zimmer 2.213 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

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

Sachverständigenbüro Remane

**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 53718-25-27**

**Ihr Zeichen:**

Grevesmühlen, 29.09.2025

Aktenzeichen **53718-25-27**

Grundstück **Rehna, Stadt, Rehna, Bülower Straße 46**

Gemarkung Rehna

Flur 7

Flurstück 84

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

## Bescheinigung

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.

Im Auftrag

**Betreff:** AW: Auskunft zum Denkmalschutz

**Von:** @nordwestmecklenburg.de>

**Datum:** 29.09.2025, 11:03

**An:** "sv-remane@gmx.de" <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Ergebnis der Prüfung zu Ihrem Auskunftersuchen teile ich Ihnen mit, dass auf dem Flurstück 84 der Flur 7 in der Gemarkung Rehna kein Baudenkmal betroffen ist.

Betroffen ist im straßenseitig bebauten Bereich des Flurstückes (ca. 50%) das Bodendenkmal `Rehna Altstadt (900)`.

Alle Maßnahmen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz- DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass sich in der näheren Umgebung keine Baudenkmale befinden.

Für Rückfragen kontaktieren Sie mich gerne.

Mit freundlichen Grüßen

Sachbearbeiterin untere Denkmalschutzbehörde



Landkreis Nordwestmecklenburg  
FD Bauordnung und Planung  
Untere Denkmalschutzbehörde

Postanschrift:  
Postfach 1565 • 23958 Wismar

Verwaltungssitz:  
Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen  
Raum 2.222

Fon: +49 3841 3040  
Fax: +49 3841 3040 8 6370  
Mail: @nordwestmecklenburg.de  
Web: [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)  
[Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg](https://www.facebook.com/LandkreisNordwestmecklenburg)

[Allgemeine Datenschutzhinweise](#)

Der Kontakt zum Landkreis Nordwestmecklenburg ist mit der Verarbeitung von personenbezogenen Daten verbunden. Weitere Informationen erhalten Sie hier:

<https://www.nordwestmecklenburg.de/de/datenschutzhinweise.html>

Sparen Sie pro Seite ca. 200ml Wasser, 2g CO2 und 2g Holz. Drucken Sie nur, wenn es wirklich notwendig ist.

**Betreff:** AW: [Mail von EXTERN] Auskunft bzgl. Flurneuordnungsverfahren  
**Von:** @staluwm.mv-regierung.de>  
**Datum:** 29.09.2025, 08:23  
**An:** <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrter Herr Remane

als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Flurstück 84, Flur 7, Gemarkung Rehna in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befinden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez.



\*\*\*\*\*  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg  
Abteilung integrierte ländliche Entwicklung  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin  
Tel.: 0385/588-  
Fax.: 0385/588-66570  
E-Mail: [@staluwm.mv-regierung.de](mailto:@staluwm.mv-regierung.de)  
\*\*\*\*\*

Informationen nach Art. 13 DS-GVO zu der Verarbeitung personenbezogener  
Daten durch unsere Behörde finden Sie unter <http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/>.

**Betreff:** AW: Informationen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen

**Von:** "leitungsanfragen@zvradekast.de" <leitungsanfragen@ZVRADEGAST.de>

**Datum:** 09.10.2025, 09:50

**An:** "sv-remane@gmx.de" <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Remane,

beigefügt erhalten Sie die Stellungnahme/ Leitungsauskunft Trinkwasser-Schmutzwasser für die  
Bülower Str. 46, Flur 7, Flurstück 84 in 19217 Rehna.

Auskunft zur Regenwasserableitung erhalten Sie bei der Gemeinde/dem Amt.

#### **Zu a) und b)**

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen;  
es befinden sich folgende vorhandene Leitungen und Anlagen im öffentlichen Bereich:

#### Trinkwasser

- Versorgungsleitungen DN 100-150 mm aus Faserzement (AZ), mit Absperrarmaturen und Hausanschlüssen aus Kunststoff

#### Schmutzwasser

- Freigefälleleitungen aus Steinzeug DN 200- 300 mm mit Schächten und Hausanschlüssen

Die genaue Lage bzw. der Verlauf des Trinkwasser- und Schmutzwasseranschlusses ist für das Grundstück **Bülower Str. 46 und 44** nicht eindeutig bekannt.

Aus alten Unterlagen geht hervor, dass hier noch die Nr. 44 mit SW an Leitung Nr. 46 angeschlossen sein soll, da aus damaliger Sicht dieser baulich nicht anders zu realisieren war. Dieses wird von uns nochmal geprüft.

Das gleiche gilt für TW, dieser Anschluss kommt von hinten unter der außenliegenden Kellertreppe rein. Die Leitungsführung über das Grundstück ist auch hier unbekannt und geht vermutlich über die Verlängerung HA-Nr. 44 zur HA-Nr. 46, ausgehend von der alleinigen VAB in der öffentlichen Straße vor Haus Nr. 44.

#### **Zu c)**

Der Kunde hat noch offene Forderungen vom 01.08.2025 – heute in Höhe von  
Sollte der Kunde dieser Zahlungsaufforderung nicht nachkommen, wurde eine Sperrung des Wasseranschlusses in der Woche vom 27.10.2025 - 30.10.2025 bereits angekündigt.  
Mit der Sperrung des Anschlusses würden weitere Gebühren anfallen.

Freundliche Grüße



Technologin

**Zweckverband Radegast**

Schloßplatz 7, 19217 Holdorf - Deutschland

**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-  
Fax: 0385 588-649375  
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 23.9.2025

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

**Auskunft (Stand 22.9.2025):**

| Gemarkung      | Flur | Flurstück |
|----------------|------|-----------|
| Rehna (130071) | 7    | 84        |

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-  
Telefax: 0385 588-64106  
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de  
<http://www.lung.mv-regierung.de>

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

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

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

Allgemeine Datenschutzinformation:  
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.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).



Bülower Str. In Richtung Norden



Gebäudeansicht straßenseitig



Wohnhaus -Südansicht

## örtliche Lage des Grundstücks - Gebäudeansicht



Wohnhaus - Westansicht



Nebengebäude - Ostansicht



Nebengebäude - Westansicht

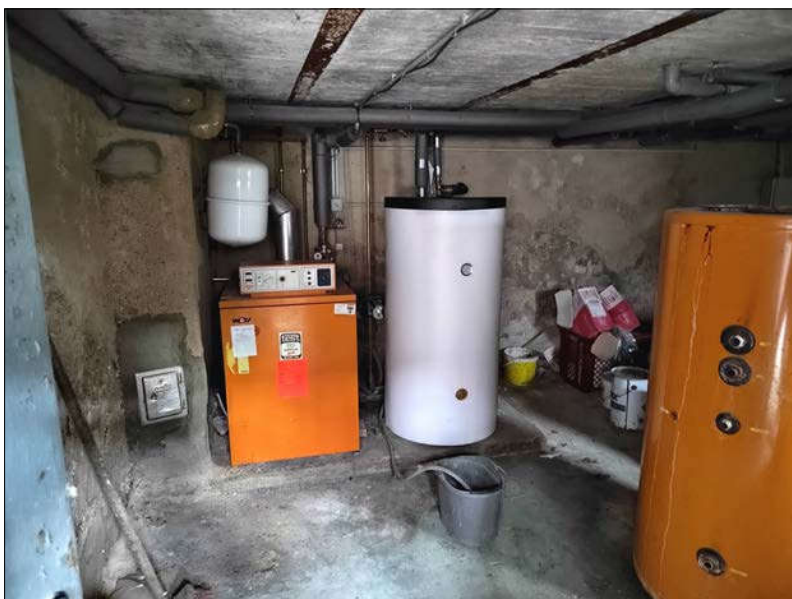
**Gebäudeansicht**



Pool im Außenbereich



Hofseitiger Gartenbereich



Heizungsanlage im Keller