

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

Bauforscher und Denkmalpfleger (MSc)

Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger -BDGS-

Intern. zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung nach ISO/IEC 17024:2012

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

**23968 Beckerwitz, Zur Wiek 27**

**Grundbuch von Gramkow Blatt 498**

**Gemarkung Beckerwitz, Flur 1, Flurstück 10/24**



Der **Verkehrswert (Marktwert)** wurde zum  
Stichtag 17.01.2024 ermittelt mit rd.

## **71.000 €**

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen,

23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4

Geschäfts-Nr. des Gerichts: 30 K 15/23

### **3. Ausfertigung**

Das Gutachten umfasst 41 Seiten (inkl. 15 Seiten Anlagen) und wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

## Zusammenfassung der Ergebnisse

**Objekt:** 23968 Beckerwitz, Zur Wiek 27

**Geschäfts-Nr.:** 30 K 15/23

**Wertermittlungsstichtag:** 17.01.2024



Es handelt sich bei der Bebauung des Grundstücks um ein freistehendes Wochenendhaus. Das Baujahr des Gebäudes ist nach äußerem Erscheinungsbild und den Angaben der Eigentümer mit ca. 1978 anzunehmen. Gemäß der örtlichen Besichtigung fanden in den letzten Jahren keine wesentlich wertrelevanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude statt.

Gemäß äußerem Eindruck ist das Wochenendhaus (Typ „Finnhütte bzw. Zeltdachhaus) nicht unterkellert und mit ausgebautem Erdgeschoss und ausgebauten Spitzboden errichtet worden.

Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt gemäß einem überschlägigen Aufmaß rd. 55 m<sup>2</sup>.

Die am Gebäude angrenzenden Außenanlagen machen einen normalen Eindruck auf den Betrachter. Die Freiflächen werden durch Rasenflächen, einer straßenseitig gelegenen Garage sowie einem einfachen Holzschuppen geprägt.

Grundbuch von Gramkow		Blatt	lfd. Nr.
Amtsgericht	Wismar	498	1
Besondere Eintragungen:	Nicht vorhanden		

Grundstück	Grundbuch-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>
Nr. 1	498	Beckerwitz	1	10/24	469

<b>Baujahr:</b>	ca. 1978
<b>Planungsrecht:</b>	Innenbereich; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen
<b>Denkmalschutz:</b>	Nicht betroffen
<b>Stellplatzfläche:</b>	Innerhalb der Grundstücksgrenzen als Garagenfläche vorhanden
<b>Baulasteintragung:</b>	Nicht vorhanden
<b>Verwaltung:</b>	Nicht vorhanden
<b>Energieausweis:</b>	Nicht vorhanden
<b>Flurneuordnung:</b>	Flurneuordnungsverfahren nicht vorhanden

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2024 geschätzt auf

**71.000 €**

## 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 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag .....	5
1.6 Ortsbesichtigungen .....	5
1.7 Unterlagen .....	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes .....	7
2.1 Lagemerkmale .....	7
2.1.1 Makrolage .....	7
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 .....	9
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 .....	11
2.3.5.3 Einfriedigungen .....	11
2.3.5.4 Gartengestaltung .....	11
2.3.5.5 Sonstige Außenanlagen/Pkw-Stellflächen .....	11
2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen .....	11
2.4.1 Rechtliche Merkmale .....	11
2.4.2 Baubeschreibung .....	11
2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung .....	13
Flächenmaßstab .....	13
2.6 Baulicher Zustand/Wertminderung .....	13
Wirtschaftliche Gestaltung .....	13
Alter/Instandhaltung .....	13
Energieeffizienz .....	13
3 Wertermittlung .....	14
3.1 Bewertungsgrundsätze .....	14
3.2 Rechtsgrundlage .....	15
3.3 Ermittlung des Bodenwertes .....	15
3.3.1 Vergleichswerte .....	16
3.3.2 Bodenrichtwerte .....	16
3.3.3 Berechnung des Bodenwertes Flurstück 10/24 .....	16
3.4 Ermittlung des Sachwertes .....	17
3.4.1 Vorbemerkung .....	17

3.4.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer .....	17
3.4.3 Normalherstellungskosten .....	19
3.4.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes .....	19
3.4.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie): .....	19
3.4.4.2 Berechnung .....	20
3.4.4.3 Sachwert des Grundstückes .....	21
Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor .....	21
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	22
3.5 Plausibilitätsüberprüfung .....	23
3.6 Ermittlung des Verkehrswertes .....	24
3.6.1 Erläuterungen zum Verkehrswert .....	24
3.6.2 Begründung des Verkehrswertes .....	24
3.6.3 Verkehrswert .....	25
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	26
4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	26
4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	26

# **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:

23968 Beckerwitz, Zur Wiek 27  
Gemarkung Beckerwitz, Flur 1, Flurstück 10/24  
Grundbuch von Gramkow Blatt 498

Das Verkehrswertgutachten dient der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft durch den Auftraggeber und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 15/23).

## **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 Namen der Eigentümer wird hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erwähnt.

## **1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 17.01.2024. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag (17.01.2024).

## **1.6 Ortsbesichtigungen**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an die Eigentümer/die Beteiligten am 17.01.2024 eine örtliche Besichtigung (Außen- und Innenbesichtigung) des zu bewertenden Grundstücks und der

vorhandenen baulichen Anlagen. Neben dem Sachverständigen nahmen ein Vertreter der Eigentümerin Nr. 3.1 (Lfd. Nr. laut Grundbuch 1. Abteilung) und die Eigentümerin Nr. 3.2 (Lfd. Nr. laut Grundbuch 1. Abteilung) am Besichtigungstermin teil.

Es konnte das Gesamtobjekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Hierbei konnten die allgemein zugänglichen Bereiche besichtigt werden. Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße Wertermittlung als ausreichend eingeschätzt.

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

- Die Eigentümer bzw. ihrem Verfahrensbevollmächtigten
- Der Auftraggeber (AG Wismar).

## 1.7 Unterlagen

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

1. Auftrag vom 21.11.2023
2. Grundbuch von Gramkow, Blatt 498 vom 31.03.2023 (amtlicher Ausdruck)
3. Liegenschaftskarte vom 05.12.2023
4. Online-Auskunft zur planungsrechtlichen Beurteilung (Bauleitplanung)
5. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 06.12.2023 (Flurneuordnungsverfahren)
6. Auskunft zu Bodenbelastungen (Altlastenkataster) beim Landesamt für Umwelt (Online-Auskunft) vom 05.12.2023
7. Anliegerbescheinigung bzgl. der Grundstückserschließung beim Amt Klützer-Winkel vom 09.01.2024
8. Auskunft aus dem Gewereregister beim Amt Klützer-Winkel vom 08.01.2024
9. Auskunft zu Grundstücksbelastungen/Baulasten beim Landkreis Nordwestmecklenburg vom 20.12.2023
10. Informationen zum Denkmalschutz vom 06.12.2023
11. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Wismar, bzgl. der Grundstückserschließung vom 19.01.2024
12. Anfrage bzgl. Bauunterlagen (Bauakte) beim Landkreis Nordwestmecklenburg vom 07.12.2023 - Negativbescheid
13. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landkreis Nordwestmecklenburg vom 23.01.2024
14. 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 zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens).

Die unter Punkt 3 bis 14 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; Wikimedia Foundation Inc.)

##### Lagebeschreibung:

Hohenkirchen, mit dem Ortsteil Beckerwitz, ist eine Gemeinde im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland).

Hohenkirchen liegt zwischen der Hansestadt Wismar und dem Klützer Winkel. Das Gemeindegebiet hat einen etwa acht Kilometer langen Abschnitt der Wismarer Bucht (Ostseeküste) – den Süd- und Ostteil der Wohlenberger Wiek sowie den Westteil der Eggers Wiek.

Umgeben wird Hohenkirchen von den Nachbargemeinden Zierow im Nordosten, Gägelow im Südosten, Grevesmühlen im Südwesten, Warnow im Westen sowie Klütz im Nordwesten.

Zu Hohenkirchen gehören die Ortsteile Alt Jassewitz, **Beckerwitz**, Gramkow, Groß Walmstorf, Hohenkirchen, Hohen Wieschendorf, Manderow, Neu Jassewitz, Niendorf, Wahrstorf und Wohlenhagen.

Die Wirtschaft der Gemeinde ist durch Landwirtschaft und Tourismus geprägt.

##### Sozialstruktur der Gemeinde:

Fläche:	41,09 km <sup>2</sup>
Einwohner:	1.222 (Stand 12/2022)
Kaufkraft:	k.A.
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	1,6 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:	1,0 % (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	7,9 % (LK Nordwestmecklenburg)
SGB 2-Quote	7,0 % (LK Nordwestmecklenburg)
ALG II-Quote	6,0 % (LK Nordwestmecklenburg).

##### Verkehrsanbindung:

Beckerwitz erreicht man über die Verbindungsstraße von Wismar (zugehöriger Autobahnanschluss Wismar-Mitte der Ostseeautobahn A 20) nach Klütz sowie von der Stadt Grevesmühlen aus – hier befindet sich auch der nächstgelegene Bahnhof (Strecke Lübeck–Rostock).

Busse der NAHBUS (Grevesmühlener Busbetriebe GmbH) verkehren in Richtung Wismar und Hohen Wieschendorf der Liniennummer 241.

#### 2.1.2 Mikrolage

##### Verkehrsverhältnisse:

Das Bewertungsobjekt befindet sich nördlicher der Straße „Zur Wiek“. Die Straße ist eine innerörtliche gering befahrene Straße (überwiegend Anliegerverkehr).

Die Fahrbahn ist im Objektbereich mit Asphalt befestigt. Sie ist einspurig und wird durch einseitige Gehwege und Straßenbeleuchtung gekennzeichnet.

Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als normal einzustufen.

### Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Die Infrastruktur von Beckerwitz selbst ist schwach ausgeprägt. Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, einschl. medizinischer Einrichtungen, werden überwiegend in Gägelow (ca. 8 km), Wismar (ca. 13 km) bzw. Grevesmühlen (ca. 15 km) genutzt.

### Öffentliche Einrichtungen:

Die Gemeinde wird vom Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt Klütz verwaltet (Amtssitz: Schloßstraße 1, 23948 Klütz).

### umliegende Bebauung:

Die umliegende Bebauung ist zumeist durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wochenendhäuser geprägt. Grundsätzlich sind keine störenden Gewerbeeinheiten oder sonstiges Gewerbe im Bereich des Bewertungsobjekts vorhanden.

### Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

### Schule/Kita:

Schulen und Kitas befinden sich u.a. in Klütz bzw. in Hohenkirchen (hier nur Kita).

### Beurteilung Teilmarkt:

Der Teilmarkt für Wochenendhäuser im Einzugsbereich zeigt eine rege Nachfrageseite.

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.2.1 Planungsrecht**

Gemäß Onlineauskunft bei der Gemeinde Hohenkirchen wurde zu dem Grundstück folgende Aussage getroffen:

- a) Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes (F-Planes) – M für Mischgebietsfläche
- 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 nicht im Sanierungsgebiet
- d) Anfragen über eine zusätzliche Bebauung sind bei der zuständigen Bauordnungsbehörde im LK Nordwestmecklenburg zu stellen (nach BauNVO).

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

Nach Auskunft des Amtes Klützer Winkel (Bauamt) vom 09.01.2024 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Beitragspflicht hinsichtlich des Straßenbaubeitrages und des Erschließungsbeitrages entstanden und somit diesbezüglich keine öffentliche Last auf dem Bewertungsgrundstück ruht. Das Grundstück liegt auch nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes, so dass keine Ausgleichsbeiträge gemäß § 154 BauGB zu leisten sind.

Hinweis: Aufwendungen zu Lasten des Grundstückseigentümers für evtl. nachträglich durchzuführende 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 (Amtsgericht Wismar) zur Verfügung gestellte Grundbuch von Gramkow Blatt 498 vom 31.03.2023:

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

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 15/23); eingetragen am 31.03.2023.

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

4. Schuldverhältnisse im Grundbuch in Abteilung III sind nicht vorhanden.

### Baulasten:

Laut schriftlicher Information der Bauaufsichtsbehörde im LK Nordwestmecklenburg 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

Das zu bewertende Gebäude wird als Wochenendhaus durch die Eigentümer selbst genutzt. Wohnungs- bzw. mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

### Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz (weder Baudenkmal noch Bodendenkmalbereich).

### Sonstige Rechte und Belastungen

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten der Wertermittlungsobjekte oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten der Wertermittlungsobjekte 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: Beckerwitz

Grundstück Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>
1	1	10/24	- Gebäude- und Freifläche	469

Das mit dem Gebäude bebaute Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die genaue Form ist der beiliegenden Flurkarte zu entnehmen.

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 des Grundstücks um ein freistehendes Wochenendhaus. Das Baujahr des Gebäudes ist nach äußerem Erscheinungsbild und den Angaben der Eigentümer mit ca. 1978 anzunehmen. Gemäß der örtlichen Besichtigung fanden in den letzten Jahren keine wesentlich wertrelevanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude statt.

Gemäß äußerem Eindruck ist das Wochenendhaus (Typ „Finnhütte bzw. Zeltdachhaus) nicht unterkellert und mit ausgebautem Erdgeschoss und ausgebauten Spitzboden errichtet worden.

Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt gemäß einem überschlägigen Aufmaß rd. 55 m<sup>2</sup>.

Die am Gebäude angrenzenden Außenanlagen machen einen normalen Eindruck auf den Betrachter. Die Freiflächen werden durch Rasenflächen, einer straßenseitig gelegenen Garage sowie einem einfachen Holzschuppen geprägt.

### **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**

Entlang der angrenzenden Straße (Zur Wiek) ist mit geringem Fahrzeugverkehr zu rechnen (überwiegend Anliegerverkehr). Zur nächtlichen Intensität des Verkehrs kann keine Aussage getroffen werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung konnten weiterhin, augenscheinlich keine über das normale Maß in dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt werden.

### **2.3.5 Außenanlagen**

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

Nach Auskunft der Beteiligten ist das zu bewertende Grundstück an die öffentlichen bzw. ortsüblichen Einrichtungen der Trinkwasser- und Abwasserversorgung angeschlossen. Es besteht weiterhin Anschluss an den örtlichen Stromversorger.

Lt. Aussagen des zuständigen Zweckverbandes wird das Grundstück über eine private Trinkwasseranschlussleitung über das Nachbargrundstück (10/18) versorgt. Ein Grundstücksanschluss Schmutzwasser ist im öffentlichen Bereich (über Straße Zur Wiek) vorverlegt.

### **2.3.5.2 Bodenbefestigungen**

Bodenbefestigungen sind als Wege- und Terrassenflächen auf dem Grundstück vorhanden. Die vorhandenen Befestigungen werden marktüblich innerhalb des Bodenrichtwertes berücksichtigt und sind nicht gesondert ausgewiesen.

### **2.3.5.3 Einfriedigungen**

Das Wochenendhaus wird durch eine offene Bauweise geprägt. Die Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen erfolgt teilw. über Zäune und Bepflanzungen in unterschiedlicher Art. Das Grundstück macht den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse (kein Überbau).

### **2.3.5.4 Gartengestaltung**

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

### **2.3.5.5 Sonstige Außenanlagen/Pkw-Stellflächen**

Der Liegenschaft zuzuordnende Stellflächen sind auf dem Grundstück augenscheinlich vorhanden (Garage).

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 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.

### **2.4.2 Baubeschreibung**

Die Angaben in der Beschreibung der baulichen Anlagen beziehen sich auf die besichtigten Gebäudeteile von außen, 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.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

#### **a) Allgemeine Angaben zu dem Wochenendhaus**

Bautyp:	- Zeltdachhaus („Finnhütte“)
Nutzung:	- Wochenendhaus
Baujahr:	- 1978
Fundamente:	- Bodenplatte in Beton
Außenwände:	- Giebelseite Mauerwerk mit Putzfassade - Sockel gefliest
Anzahl Geschosse:	- Erdgeschoss (EG)

- Kellergeschoss: - Spitzboden
- Dach: - Nicht unterkellert
- Satteldach, vermutlich in zimmermannsmäßige Holzbalkenkonstruktion
- Dacheindeckung mittels Asbestplatten
- Bauarttypisch keine Dachentwässerung
- Heizung: - Versorgung über dezentrale Heizkörper auf Basis von Elektroenergie
- Fenster: - Holzfenster
- Zugang: - Hauseingangstür (Holztür) über die vorgelagerte Terrasse
- Separate Tür zur Rückseite
- vorhandene Räume: - EG: Wohnzimmer, Küche, Bad
- Spitzboden: 2 Zimmer
- Innenwände/-decken: - Putz, Paneelen bzw. Holzbretter, Fliesen
- Badezimmer: - Ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken
- Die Sanitärobjekte sind in Weiß und Blau gehalten
- Küche: - Eine wertrelevante Einbauküche ist nicht vorhanden
- Fußboden: - Fliesenbelag, PVC-Belag bzw. Holzdielen
- Treppe: - Stahlspindeltreppe zum Spitzboden
- Loggia/Balkon/Terrasse: - Terrasse in Ost- und Westrichtung vorhanden
- Besondere Ausstattung: - Augenscheinlich nicht vorhanden.
  
- Zustand: - Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem mäßigen Zustand.  
Wände, Decken und Böden weisen erhebliche Instandhaltungsdefizite bzw. bauzeittypische Gebrauchsspuren auf und bedürfen mittelfristig eines Austauschs oder einer umfangreichen Überarbeitung. Eine volle Funktionstüchtigkeit scheint gegeben.

#### b) Allgemeine Angaben zur Garage

- Bautyp: - Garage in Fertigbauweise
- Nutzung: - Einzelgarage
- Baujahr: - ca. 2008
- Fundamente: - Bodenplatte in Beton
- Außenwände: - Trapezblech
- Dach: - Flachdach, Trapezblechkonstruktion
- Zugang: - mechanisches Metallschwingtor
- Besondere Ausstattung: - Augenscheinlich nicht vorhanden.

#### Anmerkungen zum hofseitigen Nebengebäude (Holzschuppen):

Ungeachtet der momentanen Nutzung hat der Holzschuppen, auf Grund des baulichen Zustandes, nach Einschätzung des Sachverständigen bei einer für ein Wohngebäude zu Grunde gelegten Restnutzungsdauer nachhaltig keine den Verkehrswert begünstigende Bedeutung. Es kann bei einer "niveauvollen Wochenendhausnutzung" des Grundstücks (teilweise auch bedingt durch erforderliche Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten) ein kostenbelastender Punkt sein. Aufgrund des Zustandes und den erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen, wird der Holzschuppen im Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt (wertneutral).

## 2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung

### Flächenmaßstab

Ein genaues Flächenaufmaß 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 eines überschlägigen Aufmaßes im Vergleich zu den vorliegenden Unterlagen 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.
Erdgeschoss	5,50	9,50	52,25
Dachgeschoss/Spitzboden	3	9,50	28,5
Summe BGF rd.			<b>81</b>

Die Wohnfläche (Wfl) wurde anhand von Umrechnungsfaktoren ermittelt:

Ermittlung der Wohnfläche		
		Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	52,25 m <sup>2</sup> BGF x 0,80	41,80
Spitzboden	28,5 m <sup>2</sup> BGF x 0,45	12,83
Summe rd.		55

## 2.6 Baulicher Zustand/Wertminderung

### Wirtschaftliche Gestaltung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Gebäude, welches am Wertermittlungstichtag durch die Eigentümer selbst als Wochenendhaus genutzt wurde. Unter Berücksichtigung der Gesamtgröße und der zur Verfügung stehenden Wohnfläche sowie der in dieser Region üblichen Wohnkultur ist das zu bewertende Gebäude in seiner Kubatur als eigenständiges Wochenendhaus einzuordnen.

### Alter/Instandhaltung

Das Alter des Gebäudes wird auf ca. 46 Jahre eingeschätzt (entsprechend der eingeschätzten Bauzeit um 1978). Gemäß den Befragungen mit den Beteiligten vor Ort fanden in den letzten Jahren keine wertrelevanten Sanierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude statt.

### 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.

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 Rechtsgrundlage**

Die seit 01.01.2022 rechtskräftige Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist für alle Verkehrswertgutachten anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden (§ 53 Abs. 1 ImmoWertV). Bis zum 31.12.2021 wurden Verkehrswertermittlungen auf Grundlage der seit 01.07.2010 gültigen ImmoWertV durchgeführt. Die Anwendung der aktuellen ImmoWertV bezieht sich u. a. auf modifizierte Daten der Gutachterausschüsse (insbesondere in Bezug auf Angaben zur Gesamt- und Restnutzungsdauer). Da diese modifizierten Daten erst modellkonform angewendet werden können, wenn die für das Modell erforderlichen Daten von den Gutachterausschüssen ermittelt wurden, sind aktuell noch keine Unterschiede in der Berechnungsmethodik auszumachen. Gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV gilt zudem bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2024.

### **3.3 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 - Innenbereich (§ 34 BauGB).

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. Bei der Bodenbewertung werden weiterhin die örtliche Lage, die Art der Zuwegung und die Marktsituation zum Zeitpunkt der Bewertung und die einzuschätzende Entwicklung in der betreffenden Region berücksichtigt.

### 3.3.1 Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine vergleichbaren, baureifen Grundstücke registriert.

### 3.3.2 Bodenrichtwerte

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

- Beckerwitz Zone O 409.1 mit **130 €/m<sup>2</sup>**

mit folgenden Hinweisen:

- Entwicklungszustand: Wohnbaufläche
- Richtwertgrundstücksgröße mit 1.000 m<sup>2</sup>
- Offene Bauweise
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023.

### 3.3.3 Berechnung des Bodenwertes Flurstück 10/24

Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023			=	130 €/m <sup>2</sup>
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	17.01.2024	x 1,00	A1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	469	x 1,02	A2
Lage/Erschließung	Normal	Eingeschränkt	x 0,90	A3
Grundst.-tiefe	--	--	x 1,00	A4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	A5
Relativer Bodenwert			=	<b>119,34 €/m<sup>2</sup></b>

Ermittlung des Bodenwertes des Flurstück 10/24			Erläuterung
relativer Bodenwert (Bauland)		=	<b>119 €/m<sup>2</sup></b>
rentierlicher Anteil (Bauland)	x 469 m <sup>2</sup>	=	55.970 €
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>		<b>rd.</b>	<b>56.000 €</b>



## 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:**

Entsprechend den Ableitungen des Gutachterausschusses im LK Nordwestmecklenburg wurde festgestellt, dass ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Preis pro Quadratmeter vorhanden ist.

→ Faktor mit 1,02 (Umrechnungskoeffizient für Baugrundstücke - Ostseeregion)

### **A3:**

Entsprechend des eingeschränkten Grundstückszuschnitts (verwinkelt) und der schmalen Wegeführung zum hinteren Wochenendhaus wird ein marktgerechter Abschlag von 10 % auf den Bodenwert berücksichtigt.

### **A4 bis A5:**

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

## **3.4 Ermittlung des Sachwertes**

### **3.4.1 Vorbemerkung**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewert) sowie den Wert der Außenanlagen.

Das Gebäude (bzw. Bauwerk) ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Maßgeblich für den Sachwert nach WertV ist nicht der vorläufige Sachwert des Bauwerks, der sich im Wesentlichen aus den Baukosten und der Alterswertminderung ergibt, sondern ein Sachwert, der an die Marktverhältnisse angemessen angepasst wurde. Ortsübliche Markt Anpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser sind im Marktbericht des Gutachterausschusses enthalten. Deshalb muss innerhalb der Sachwertermittlung der Sachwertmarkt Anpassungsfaktor Berücksichtigung finden.

### **3.4.2 Gesamtdauer/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 ordnungsgemäßem 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 („Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“). Dabei ist von einer gleichmäßigen Wertminderung auszugehen. Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Besichtigung standsicher und funktionstüchtig.

**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	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
$\Sigma$	20	0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- ≤ 1 Punkte = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Gebäudealter in Jahren	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	60	60	60	60	60
5	55	55	55	55	55
10	50	50	50	50	52
15	45	45	45	47	51
20	40	40	41	45	49
25	35	35	38	42	48
30	30	30	35	40	46
35	25	27	32	38	45
40	20	23	29	37	44
45	16	20	27	35	43
50	12	18	26	34	43
55	10	17	25	33	42
≥ 60	9	16	24	33	42

Die „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ wird unter Berücksichtigung der Bauweise (einfache Bauweise) und des Ausbauzustandes (einfach mit Instandhaltungsdefiziten) zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf 15 Jahre festgelegt.

### 3.4.3 Normalherstellungskosten

In der Praxis häufig angewandt werden Richtwerte für die Normalherstellungskosten von Datschen, die Anfang der 90er-Jahre von einer Berliner Sachverständigengruppe erarbeitet wurden. Sie bewerten die typischen DDR-Erholungsgebäude hinsichtlich ihrer Ausstattung auf der Preisbasis 1913. Dieses Berliner Bewertungsmodell wurde in die Literatur übernommen, so auch von Kleiber. Die Katalogisierung der typischen Gebrauchswertmerkmale der Datschen war sehr nützlich und kann es auch künftig sein, wenn die Wertrelationen der Gebäudetypen auf neuere Modelle übertragen werden, so z.B. ergänzend zur aktuellen Sachwertrichtlinie 2010 in der keine Bauwerte für Erholungsgebäude enthalten sind. Auf diese Weise werden DDR-typische Baustile und Baumaterialien berücksichtigt. Wenn die Relationen der als Datschen genutzten Bauwerkstypen in % zu einem Eckwert angesetzt werden, können m.E. besondere Abschläge für DDR-Bauweisen entfallen. Eckwert kann der Bauwert eines Einfamilienhauses sein. Der vergleichbare Eckwert wird nachfolgender Berechnung ermittelt:

Der Ausgangswert zur Ermittlung der Herstellungskosten des Gebäudes wurde den Normalherstellungskosten 2010 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen entnommen. Es wurden der Typ 1.21 der NHK 2010 ohne Keller, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss angesetzt.

### 3.4.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes

#### 3.4.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie):

Entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses, zur Ableitung marktgerechter Anpassungsfaktoren (Modellkonformität), werden die nachfolgenden Eigenschaften angewandt.

- Brutto-Grundfläche in Anlehnung nach DIN 277-1:2005-02
- NHK 2010 Anlage 4 ImmoWertV 2021
- Baujahr: ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
- Alterswertminderung: linear
- Neubauten bzw. sanierte Altbauten (fiktiv schadensfrei)
- Außenanlagen: 2 % bis 4 %
- Regionalfaktoren: keine.

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet.

Einfamilienhaus (Gebäudeart): 1.21 (nicht unterkellert, EG, DG ausgebaut):

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> BGF	790	875	1.005	1.215	1.515

Geht man vom Richtwert eines Erholungsgebäudes in der Qualität eines Einfamilienhauses mit der Ausstattung 1 aus, beträgt der Eckwert je m<sup>2</sup> BGF 790 € auf Basis 2010. Für die Anwendung ergeben sich folgende Relationen:

Gebäudetypen:	Relation in %
GL 10-19	15-38
HW22	18-39
B 26	30-45
B 34, B 55	38-53
B 34, B 55 besser	61-75
Einfamilienhaus	82-100%

Das entsprechende Wochenendhaus (vgl. Gebäudetyp) wird - wenn unsaniert bzw. nicht modernisiert- mit dem unteren Bauwert des Bauwerts eines jeweiligen Gebäudetyps angesetzt. Ist die Bauweise besser, maximal.

Dementsprechend ermittelt sich der Ausgangswert für die anzusetzenden Herstellungskosten wie folgt:

$$790 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 75 \% \text{ rd.} \quad \mathbf{593 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$$

### 3.4.4.2 Berechnung

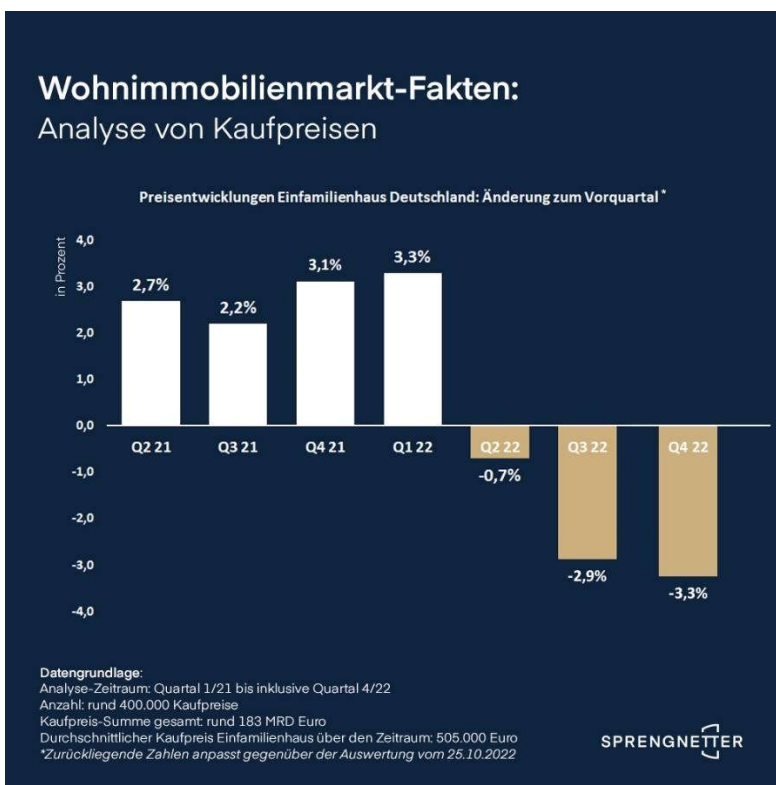
Gebäudeart		Wochenendh.
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m <sup>2</sup>	81
NHK 2010	€/m <sup>2</sup>	593
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	48.033
Baupreisindex am WE-Stichtag		179,10
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	86.027
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	60
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	46
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	15
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,2500
Gebäudesachwert	€	21.507
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	21.507

### 3.4.4.3 Sachwert des Grundstückes

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	55.970
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	21.507
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl. (3 %)	€	645
Garage	€	5.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	83.122
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,00	
Marktanpassung	in €	0
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	83.122
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-12.375
Sachwert des Grundstücks	€	70.747
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren</b>	<b>gerundet €</b>	<b>71.000</b>

#### Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor

Der vom Gutachterausschuss aufgeführte Sachwertfaktor bezieht sich ausschließlich auf Neubauten bzw. sanierte Altbauten (fiktiv schadensfrei) und findet daher beim vorliegenden Objekt keine Anwendung.



Wie bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes erwähnt, 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.

Laut den aktuellen Kaufpreisanalyse (Sprengnetter; veröffentlichte Transaktionszahlen für Q4/22) sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Quartal 4 weiter gefallen. Die Negativentwicklung beträgt über ganz Deutschland betrachtet im Teilmarkt Einfamilienhaus -3,3 % zum Vorquartal (Q 3/22 zu Q2/22: -2,9 %). Damit hat sich der Abwärtstrend fortgesetzt.

Auch das Statistische Bundesamt stellte fest: Die Preise für Häuser und Wohnungen sind so stark gefallen wie seit 23 Jahren nicht. Im ersten Quartal 2023 um durchschnittlich 6,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal.

Die Zahlen von vdpResearch, dem Forschungsinstitut des Verbands deutscher Pfandbriefbanken. Verzeichnete im zweiten Quartal 2023 einen Preisrückgang in Höhe von 6,4% gegenüber dem

Vorjahresquartal. Es bestehen weiterhin Unsicherheiten über die weitere konjunkturelle Entwicklung, die sich auf den Immobilienmarkt auswirken können.

Aufgrund der Lage, des Alters und Zustandes der baulichen Anlagen sowie insbesondere der Höhe des vorläufigen Sachwertes wird ein Marktanpassungsfaktor von rd. 1,00 eingeschätzt.

#### *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.

Bei der Besichtigung (Außenbesichtigung der Bauteile) konnten u.a. folgende Instandhaltungsdefizite bzw. Baumängel/Bauschäden festgestellt werden:

- Die Außenfassade ist durch altersbedingte Absandungen geprägt
- Die Dacheindeckung (Asbest) entspricht nicht den marktüblichen Anforderungen an Wohnraum
- Elektrik und Sanitärinstallation sind veraltet (baujahrestypisch)
- Innenwände sind in Teilbereichen durch einfache Putzflächen ohne Anstrich bzw. ohne Wandverkleidung (z.B. Tapete, Paneele usw.) gekennzeichnet
- Im Sockelbereich (Innen- und Außenwände) sind Salzausblühungen sowie teilw. Schimmelflecken ersichtlich
- Setzungserscheinungen im westlichen Terrassenbereich.

Für die Schäden bzw. Instandhaltungsrückstände werden Kosten pauschal in Höhe von rd. 250 €/m<sup>2</sup> Wfl. eingeschätzt. Dies betrifft nur die notwendigsten Defizite/Schäden/Mängel im Bezug zur ausgewiesenen Restnutzungsdauer.

#### Anpassung an die Marktlage:

Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Zusätzlich sind die Schadensbeseitigungskosten marktgerecht anzusetzen, d.h. die Ableitung von Wertminderungen über Kostenansätze sind unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren auf das Marktgeschehen gesondert zu berücksichtigen.

Ableitung gemäß Dipl.-Ing. Daniela Unglaube:

Schadensart	Lage	Gebäude	Typ
Kleinere Schäden	Ballungsgebiet	Neubau	EFH
Mittlere Schäden	Randlage	1970er -1990er Jahre	MFH
Feuchteschäden	Ländliches Gebiet	Altbau	Gewerbe
Feuchteschäden im Keller			ETW
Feuchteschäden im Dach			
Risse			
Schimmel			
Größere Schäden			
Schädlinge			
Hausschwamm			

© Unglaube 2019

Wertermittlungsobjekt:

Schadensart	Lage	Gebäude	Typ
Kleinere Schäden	Ballungsgebiet	Neubau	EFH 3-4
Mittlere Schäden	Mittlere Lage 3	1970er -1990er Jahre 3	MFH
Größere Schäden 4	Ländliches Gebiet	Altbau	Gewerbe ETW

Kategorie	Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert	Prozentualer Wertansatz der Kosten
0	Kein Einfluss	0%
1	Geringer Einfluss	10 % –30 %
2	Mittlerer Einfluss	40 % –60 %
3	Starker Einfluss	70 % –90 %
4	Sehr starker Einfluss	100 %

Schadensbeseitigungskosten = 250 €/m<sup>2</sup> x 55 m<sup>2</sup> = 13.750 €  
 Faktor (Marktanpassung) x 0,90 (rd. 90 %)  
 Wertminderung absolut = 12.375 €

### 3.5 Plausibilitätsüberprüfung

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

Nach Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 im Landkreis Nordwestmecklenburg liegen folgende Vergleichsfaktoren vor:

Wochenend- und Ferienhäuser		
	Kaufpreis/Wohnfläche Spanne in €/m <sup>2</sup>	Bewertungsobjekt in €/m <sup>2</sup>
Beckerwitz	1.333 bis 5.500	1.511 (ohne boG's)

Fazit:

Unter Berücksichtigung des Baualters und Bauzustandes des vorliegenden Wochenendhauses ist sachverständig eine Einordnung des Bewertungsobjektes im unteren Spannenwert der vorgenannten Vergleichsfälle anzunehmen.

Der gutachterlich ermittelte Vergleichswert kann im Hinblick das aktuelle Marktgeschehen und der wirtschaftlichen Lage somit hinreichend plausibilisiert werden.

### 3.6 Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.6.1 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.“

1. Gemäß Auftrag vom 21.11.2023 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Kaminkehrers ist lt. telefonischer Auskunft  
,  
in 23948 Hofzumfelde.
- b) Dem Sachverständigen ist weder eine private Verwaltung, noch eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz (keine Teilung nach WEG-Gesetz vorgenommen) bekannt
- c) Das zu bewertende Wochenendhaus wird gemäß der örtlichen Situation dem Zwecke der Wochenendhausnutzung durch die Eigentümer selbst als solches genutzt
- d) Nach Aussagen der Beteiligten erfolgt keine gewerbliche Nutzung der Liegenschaft
- e) Gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt für das betreffende Grundstück keine Baulasteintragung vor
- f) Hausschwamm wurde in den zugänglichen Räumen augenscheinlich nicht festgestellt
- g) Wertrelevante gesondert zu bewertende Maschinen, Zubehör usw. sind nicht vorhanden
- h) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- i) Hausschwamm wurde hier rein visuell nicht festgestellt (Außenbesichtigung der Bauteile)
- j) Die Zuwegung erfolgt über den öffentlichen Bereich („Zur Wiek“)
- k) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- l) Es besteht kein Denkmalschutz
- m) Ein Energieausweis liegt nicht vor
- n) Ein Flurneuordnungsverfahren ist nicht anhängig.

2. Bei dem Ansatz von Einzelpositionen zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden bereits im Rahmen der Schätzung Auf- bzw. Abrundungen vorgenommen. Mit dem ausgewiesenen Verkehrswert soll nicht der Eindruck entstehen, dass durch den Sachverständigen eine detaillierte Preisermittlung erfolgt ist, sondern entsprechend der Größenordnung eine Ausweisung bzw. vertretbare Rundung des Wertes der Immobilie erfolgt.

#### 3.6.2 Begründung des Verkehrswertes

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt. Das angewandte



Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt auch aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

### **3.6.3 Verkehrswert**

**Der Verkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum  
Wertermittlungsstichtag 17.01.2024 geschätzt mit**

**71.000 €**

(i. W.) einundsiebzigttausend 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 des Verkehrswertes, bewertet zu haben.

Zehlendorf, 24.01.2024

R. Remane

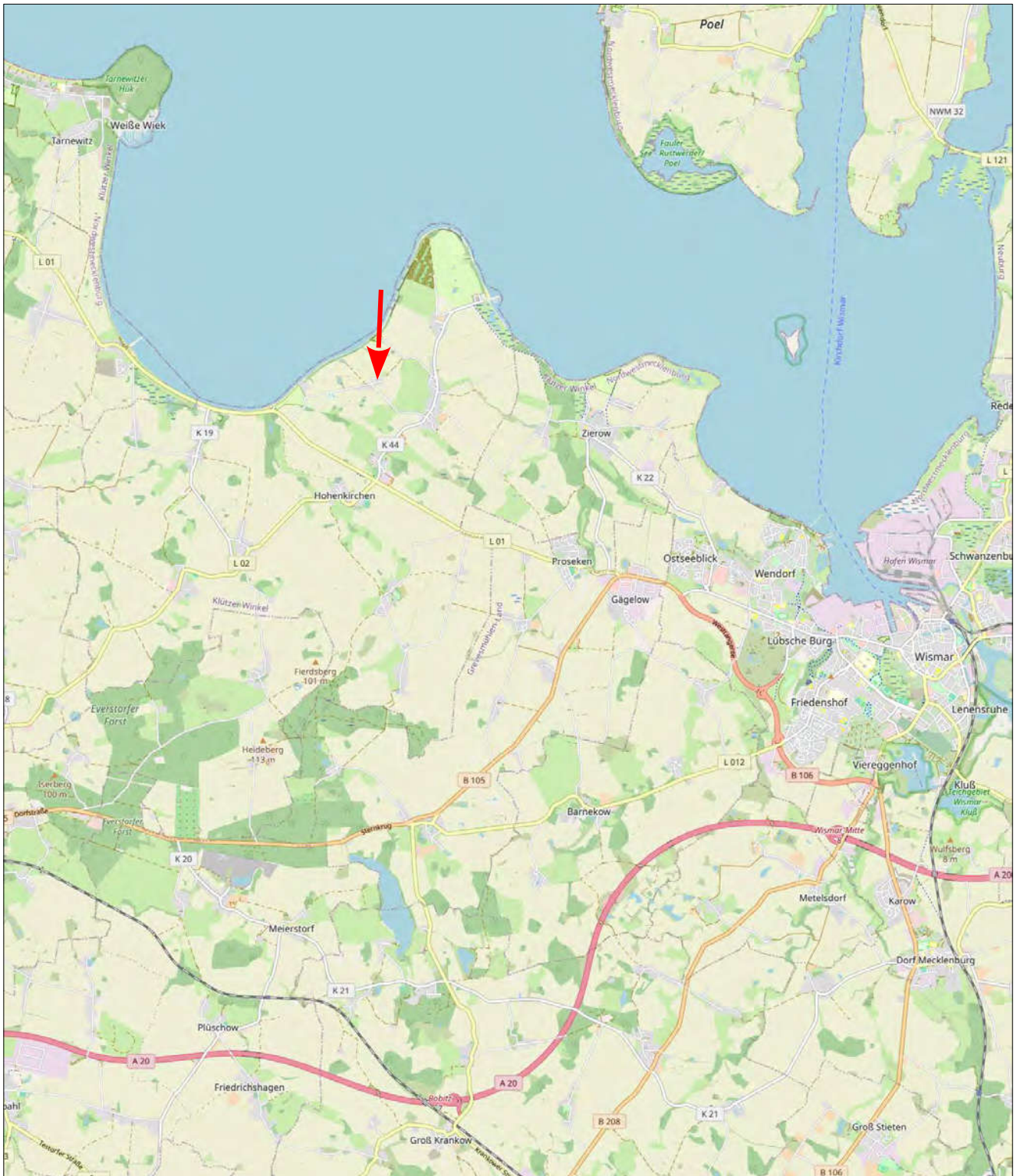
## **4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**

### **4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

1. BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, das zuletzt durch Gesetz vom 10. September 2021 geändert worden ist
2. 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)
3. ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01. Januar 2022 (BGBl. I S. 2805)
4. 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)
5. 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
6. GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, i.d.F. vom 01.11.2020
7. WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
8. 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)
9. LBauO M-V: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, Fassung vom 18. April 2006

### **4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber; 9. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Gilich; 6. Auflage 2012
3. Baukosten 2018 – Ein- und Mehrfamilienhäusern: Schmitz, Gerlach, Meisel, 2018
4. Grundstücksmarkbericht 2023 – Landkreis Nordwestmecklenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2023
5. sonstige einschlägige Bewertungsliteratur, wie z.B. „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ - GuG -; „Der Sachverständige“.



## Lageplan

- ohne Maßstab -

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA  
siehe: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org) und [www.creativecommons.org](http://www.creativecommons.org)



## Straßenplan

- ohne Maßstab -

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende , CC-BY-SA  
siehe: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org) und [www.creativecommons.org](http://www.creativecommons.org)



Erstellt am 05.12.2023

Gemarkung: Beckerwitz (13 0409)  
Flur: 1  
Flurstück: 10/25

Gemeinde: Hohenkirchen (13 0 74 032)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Zur Wiek 29



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).



**Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Untere Bauaufsichtsbehörde**

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

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

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

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 34046-23-27**

**Ihr Zeichen:**

Grevesmühlen, 20.12.2023

Aktenzeichen **34046-23-27**  
Grundstück **Hohenkirchen, Beckerwitz, Zur Wiek 27**  
Gemarkung Beckerwitz  
Flur 1  
Flurstück 10/24  
Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

## Bescheinigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Schimanski

# Amt Klützer Winkel Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden  
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

Auskunft erteilt: Franka Lechner  
FB Bauwesen

Sachverständiger Dipl.-Ing.  
Ronny Remane  
Zehlendorf 29b  
18276 Kuhs

Telefon: 038825/393 - 409  
E-Mail: F.Lechner@kluetzer-winkel.de  
Zimmer: 2.20  
AZ:

Zentrale: 038825 / 393-0  
Fax: 038825 / 393-710 oder -19  
Internet: <https://www.kluetzer-winkel.de/>

Für die Gemeinde Hohenkirchen

09.01.2024

**Ihre Anfrage vom 05.12.2023**

**Ihr Zeichen:** nicht bekannt

**Auskunftsersuchen Zwangsversteigerung Grundstück Gemarkung Beckerwitz, Flur 1,  
Flurstück 10/24**

**Grundbuch von Gramkow Blatt 498**

Sehr geehrte Herr Remane,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 05.12.2023 teile ich Ihnen mit, dass für bisher durchgeführte und abgerechnete Erschließungs- und Straßenbauarbeiten für das o.g. Flurstück, Gemarkung Beckerwitz, GB-Blatt 498 (Lage des Objektes: 23968 Beckerwitz, Zur Wieck 27) keine rückständigen Beiträge durch die Gemeinde Hohenkirchen zur Zahlung ausstehen.

Für künftig durchzuführende Baumaßnahmen werden ggf. Beiträge nach dem Erschließungsbeitragsrecht (BauGB) erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

M. Schutz

Fachbereichsleiterin Bauwesen

Informationen zum Datenschutz finden sie unter : <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

**Bankverbindungen:**

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE89 1405 1000 1000 0373 43  
SWIFT-BIC: NOLADE21WIS



**Sprechzeiten:**

dienstags, mittwochs,	08.30 Uhr - 12.00 Uhr
donnerstags, freitags	
dienstags	13.30 Uhr - 16.00 Uhr
donnerstags	13.30 Uhr - 18.00 Uhr

**Betreff:** AW: Auskunft zum Denkmalschutz

**Von:** Müller, Nicole <N.Mueller@nordwestmecklenburg.de>

**Datum:** 06.12.2023, 09:21

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

Sehr geehrte Herr Remane,

in Beantwortung Ihrer elektronischen Anfrage teile ich Ihnen mit:

Gemarkung Beckerwitz, Flur 1, Flurstück 10/24:

Kein Bau- oder Bodendenkmal nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Nicole Müller

Sachbearbeiterin untere Denkmalschutzbehörde



Landkreis Nordwestmecklenburg  
FD Bauordnung und Planung  
Untere Denkmalschutzbehörde

Postanschrift:

Postfach 1565 • 23958 Wismar

Verwaltungssitz:

Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen  
Raum 2.215

Fon: +49 3841 3040 6362

Fax: +49 3841 3040 8 6362

Mail: [N.Mueller@nordwestmecklenburg.de](mailto:N.Mueller@nordwestmecklenburg.de)

Web: [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

[Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg](#)

*Allgemeine Datenschutzinformation*

*Der Kontakt zum Landkreis Nordwestmecklenburg ist mit der Verarbeitung personenbezogener Daten verbunden.*

*Weitere Informationen erhalten Sie hier:*

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



Sparen Sie pro Seite ca. 200 ml Wasser, 2 g CO<sub>2</sub> und 2 g Holz. Drucken Sie daher nur, wenn es wirklich notwendig ist.



**Betreff:** AW: Auskunft bzgl. Flurneuordnungsverfahren

**Von:** <Ronald.Tiede@staluwm.mv-regierung.de>

**Datum:** 06.12.2023, 07:07

**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 10/24, Flur 1, Gemarkung Beckerwitz in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Ronald Tiede



\*\*\*\*\*

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Abteilung integrierte ländliche Entwicklung

Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Tel.: 0385/588-66363

Fax.: 0385/588-66570

E-Mail: [r.tiede@staluwm.mv-regierung.de](mailto:r.tiede@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: [EXTERN] Fwd: Informationen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen  
**Von:** Frau Hoffmann <s.hoffmann@zvwis.de>  
**Datum:** 19.01.2024, 10:41  
**An:** "sv-remane@gmx.de" <sv-remane@gmx.de>

**Gemarkung:** Beckerwitz  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 10/24  
**Anschrift:** 23968 Beckerwitz, Zur Wiek 27

Sehr geehrter Herr Remane,  
auf Ihre Anfrage übergeben wir Ihnen hiermit unseren Bestandsauszug Wasser (**blau**) und Schmutzwasser (**braun**) in M 1: 500.

Die Vervielfältigung bzw. Weitergabe der Bestandsunterlagen an Dritte ist untersagt.

Zu Ihren Fragen können wir folgendes aussagen:

Das Grundstück wird über eine private Trinkwasseranschlussleitung über das Nachbargrundstück (10/18) versorgt. Ein Grundstücksanschluss Schmutzwasser ist im öffentlichen Bereich (über Straße Zur Wiek) vorverlegt. Über den weiteren Verlauf der privaten Grundstücksentwässerungsleitungen haben wir keine Kenntnis oder Unterlagen.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für Trink- und Schmutzwasser wurde für das in Rede stehende Grundstück bereits erhoben. Sie sind bezahlt und bestandskräftig.

Mit freundlichen Grüßen

i. A Stephanie Hoffmann  
SB Anschluss- und Gestattungswesen

**Zweckverband Wismar**

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Wasser \* Abwasser \* Fernwärme

Windmühlenweg 4

23972 Lübow

Tel.: 03841-78 30 37

Fax: 03841-78 04 07

[s.hoffmann@zvwis.de](mailto:s.hoffmann@zvwis.de)

Verbandsvorsteherin: Grit Glanert

Steuer-Nr. 079/133/80635

Diese Nachricht ist nur für den angegebenen Empfänger bestimmt. Sie kann vertrauliche Informationen enthalten. Sollte diese Nachricht unbeabsichtigt zu Ihnen gelangt sein, löschen Sie sie bitte umgehend und benachrichtigen Sie uns. Vielen Dank!

This message is intended only for the addressee named above. It is privileged and may contain confidential information. Should it have erroneously reached you, please delete it immediately and send us a brief note. Thank you!

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

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



Landesamt für Umwelt,  
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

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

Datum: 5.12.2023

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

**Auskunft (Stand 4.12.2023):**

Gemarkung	Flur	Flurstück
Beckerwitz (130409)	1	10/24

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

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

Gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zuständig für die Erfassung der aufgrund § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V durch die unteren Bodenschutzbehörden mitgeteilten Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige 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 altlastverdächtige Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.

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

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

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

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

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

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

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



Straße „Zur Wiek“ in Richtung Osten



Grundstückzufahrt



Innere Erschließung

## örtliche Lage des Grundstücks



Westansicht



Ostansicht



Nordansicht

## Gebäudeansicht - Wochenendhaus



Holzschuppen

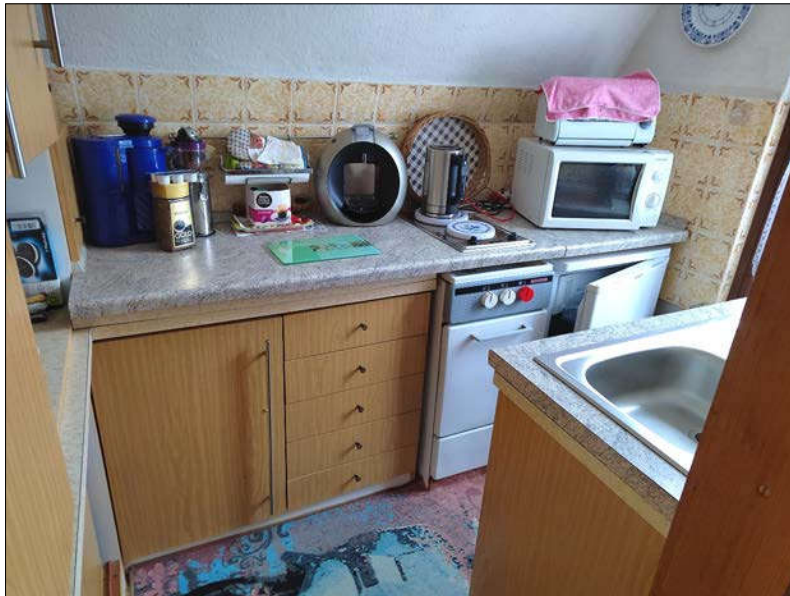


Garage

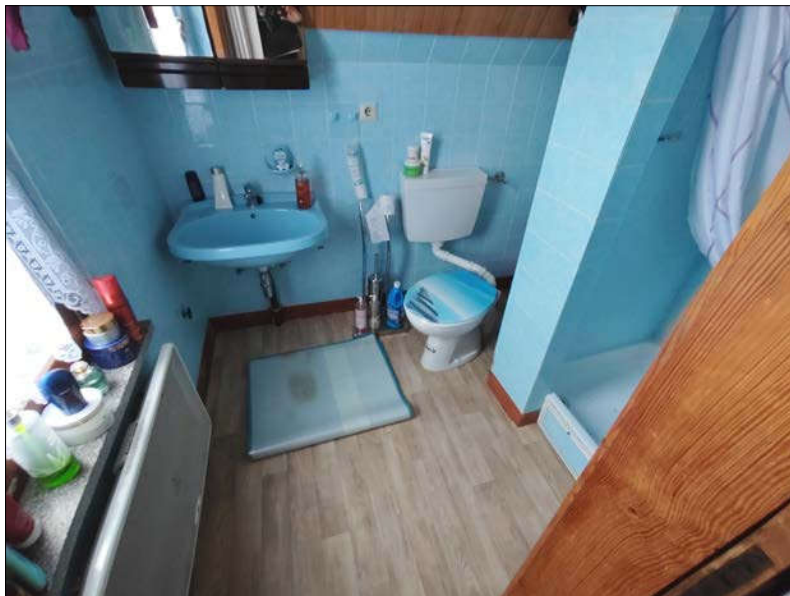


Garage - Innenansicht

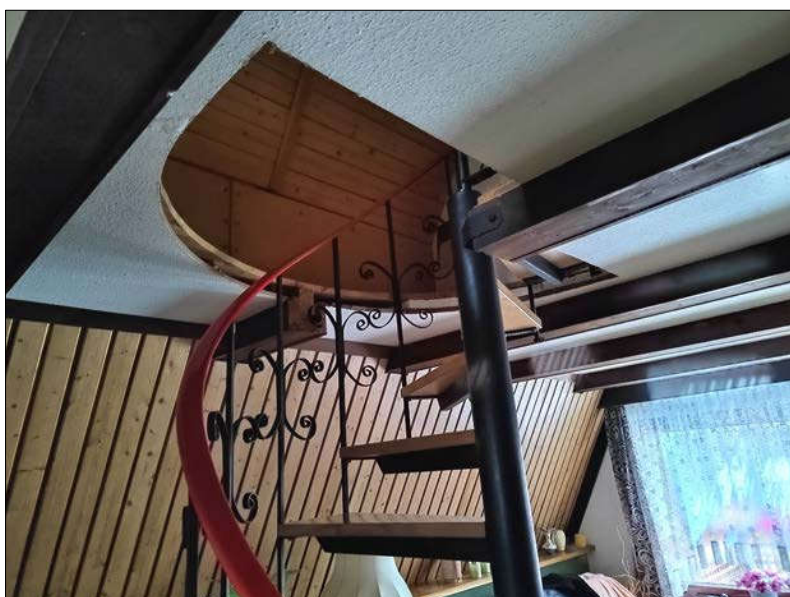
## Gebäudeansicht - Nebengebäude



Küche im EG

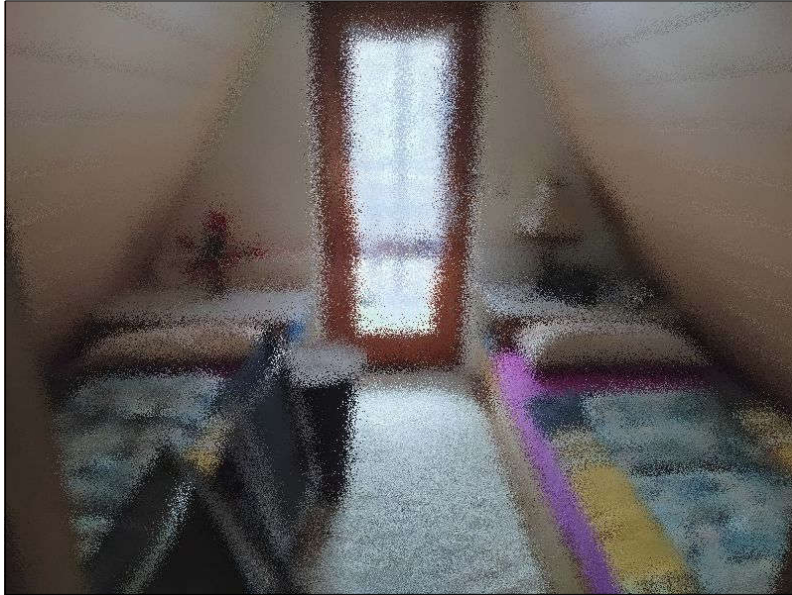


Badezimmer im EG



Wohnzimmer im EG mit Zugang zum Spitzboden

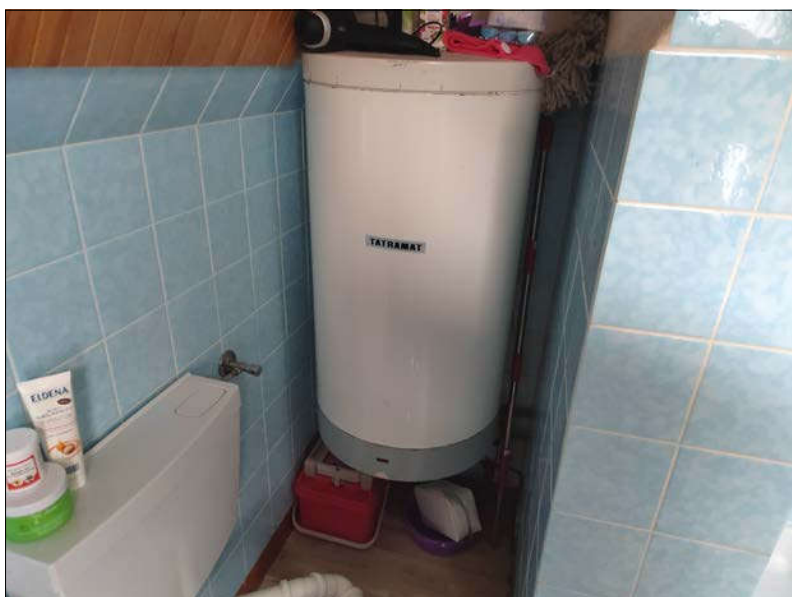
## Innenansicht - Wochenendhaus



Zimmer im Spitzboden



Elektroverteilung



Warmwasseraufbereitung im Badezimmer

## Innenansicht - Wochenendhaus





Schimmel im Innenwandbereich



Salzausblühungen



Salzausblühungen mit Putzfehlstellen

## Baumängel/Bauschäden