

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

23942 Schwanbeck, Schönberger Str. 1
Grundbuch von Dassow, Blatt 30092
Gemarkung Schwanbeck, Flur 1, Flurstück 100



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 19.07.2024 ermittelt mit

32.000 €

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen,

23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4

Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 16/24

3. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 44 Seiten (inkl. 17 Seiten Anlagen) und wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt: 23942 Schwanbeck, Schönberger Str. 1

Geschäfts-Nr.: 30 K 16/24

Wertermittlungstichtag: 19.07.2024



Baubeschreibung:

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um eine ehemalige Lagerhalle der damaligen LPG aus dem Jahr 1965. Bis zum Ende des Jahres 2023 (lt. Auskunft des Gewerbebeamten 01.01.2024) wurde das Gebäude durch den Eigentümer als Kfz-Werkstatt genutzt. Gemäß dem äußeren Erscheinungsbild ist das Gebäude in Massivbauweise errichtet.

Es ist augenscheinlich nicht unterkellert und mit Erd- und nicht ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt gemäß einem überschlägigen Aufmaß rd. 475 m² (vgl. Seite 13). Wertrelevante Nebengebäude bzw. Nebenanlagen sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Die anliegenden hausnahen Freiflächen (straßenseitig) sind befestigt bzw. werden soweit ersichtlich durch Rasenflächen und vereinzelt Strauchbewuchs geprägt.

Der hofseitige Außenbereich ist überwiegend durch Grünlandflächen gekennzeichnet (ca. 2,1 ha).

Amtsgericht Wismar		Blatt	lfd. Nr.
Grundbuch von:	Dassow	30092	1
Besonderheiten:	beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht)		

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m ²
1 lfd. Nr. 1 im Grundbuch	Schwanbeck	1	100	26.335

Baujahr:	1965
Planungsrecht:	§ 35 BauGB Bauen im Außenbereich
Baulasteintragung:	Nicht vorhanden
Verwaltung:	Nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Nicht vorhanden
Nutzfläche:	Ca. 475 m ² im Erdgeschoss

Der Verkehrswert an den mit einem Gewerbeobjekt bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 19.07.2024 geschätzt auf

32.000 €

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	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2.1 Planungsrecht	7
2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation	8
2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	9
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt	10
2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.3.3 Bodenbeschaffenheit	10
2.3.4 Umwelteinflüsse	11
2.3.5 Außenanlagen	11
2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11
2.3.5.2 Bodenbefestigungen	11
2.3.5.3 Einfriedigungen	11
2.3.5.4 Gartengestaltung	11
2.3.5.5 Stellplatzflächen	11
2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen	12
2.4.1 Gebäude	12
2.4.1.1 Rechtliche Merkmale	12
2.4.1.2 Zweckbestimmung	12
2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung	13
Flächenmaßstab	13
2.6 Baulicher Zustand	13
Wirtschaftliche Gestaltung	13
Alter/Instandhaltung	14
3. Wertermittlung	14
3.1 Bewertungsgrundsätze	14
3.2 Rechtsgrundlage	16
3.3 Ermittlung des Bodenwertes	16
3.3.1 Vergleichswerte	16
3.3.2 Bodenrichtwerte	17
3.3.3 Berechnung des Bodenwertes	17
3.4 Ermittlung des Ertragswertes	19
3.4.1 Vorbemerkung	19

3.4.2 Ermittlung der Gebäuderohrerträge.....	19
Erläuterung der Gebäuderohrerträge.....	19
Ermittlung des Gebäuderohrertrags:.....	20
3.4.3 Ertragswert der baulichen Anlagen	20
3.4.3.1 Gebäude.....	20
Erläuterung der Bewirtschaftungskosten.....	20
Gesamtdauer/ wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	20
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	21
Reinertrag	22
Ertragswert der baulichen Anlagen	22
3.5 Ermittlung des Liquidationswertes	22
3.5.1 Vorbemerkung	22
Freilegungskosten.....	22
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	23
3.6 Ermittlung des Verkehrswertes	24
3.6.1 Erläuterungen zum Verkehrswert	24
3.6.2 Begründung des Verkehrswertes	25
3.6.3 Verkehrswert	25
4. Werteeinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs.....	26
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	27
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	27

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:

23942 Schwanbeck, Schönberger Str. 1
Grundbuch von Dassow, Blatt 30092
Gemarkung Schwanbeck, Flur 1, Flurstück 100

Das Verkehrswertgutachten dient der Zwangsversteigerung und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 16/24).

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 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 19.07.2024. 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 (19.07.2024).

1.6 Ortsbesichtigungen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an den Eigentümer/die Beteiligten am 19.07.2024 eine örtliche Besichtigung (Außen- und Innenbesichtigung) des zu bewertenden Grundstücks und der

vorhandenen baulichen Anlagen. Neben dem Sachverständigen nahm der Eigentümer am Besichtigungstermin teil.

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

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

1.7 Unterlagen

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

1. Auftrag vom 29.05.2024
2. Grundbuch von Dassow, Blatt 30092 vom 07.05.2024 (amtlicher Ausdruck)
3. Flurkarte mit ALB-Auszug vom 20.06.2024
4. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 20.06.2024 (Flurneuordnungsverfahren)
5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.06.2024
6. Auskunft aus dem Gewereregister vom Amt Schönberger Land vom 20.06.2024
7. Auskunft beim Amt Schönberger Land vom 26.06.2024 (Anliegerbescheinigung über Straßenbau- und Erschließungsbeiträge)
8. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 20.06.2024
9. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Grevesmühlen bzgl. der Grundstückerschließung vom 25.06.2024
10. Auskunft zum Denkmalschutz im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 21.06.2024
11. Bauunterlagen beim LK Nordwestmecklenburg (Bauantrag vom 19.08.1965)
12. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 22.07.2024
13. 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 Wertfeststellungs-verfahrens).

Die unter Punkt 3 bis 13 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:

Schwanbeck ist ein Ortsteil der Stadt Dassow im Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Der Ort liegt ca. einen Kilometer westlich von Dassow (Zentrum).

Das durch Eingemeindungen gewachsene Stadtgebiet Dassows erstreckt sich von der Ostseeküste (zwischen Klützer Winkel und Priwall) über die Ufer der Pötenitzer Wiek und des Dassower Sees bis zur Mündung der Maurine in die Stepenitz. Dassow wird umgeben von den Nachbargemeinden Kalkhorst im Nordosten, Roggenstorf im Osten, Stepenitztal im Südosten, Schönberg im Süden, Selmsdorf im Südwesten sowie Lübeck im Westen.

Die Umgebung von Schwanbeck wird von der Landwirtschaft bestimmt.

Sozialstruktur der Gemeinde Dassow:

Fläche:	66,97 km ²
Einwohner:	4.038 (Stand 12/2022)
Kaufkraft:	45.750
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:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 100 m südlich der Bundesstraße 105 (Lübeck–Wismar). Elf Kilometer südlich liegt die Bundesautobahn 20 (Lübeck–Rostock) mit der Anschlussstelle Schönberg. Der Bahnhof Schönberg (Meckl) befindet sich sieben Kilometer entfernt an der Strecke Lübeck–Bad Kleinen. Den Busverkehr in Schwanbeck organisiert die NahBus -Verkehrsgesellschaft. Es verkehrt in Schwanbeck die Buslinie 301.

2.1.2 Mikrolage

Verkehrsverhältnisse:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in nördlicher Randlage von Schwanbeck. Die Schönberger Straße ist eine normal befahrene Straße (Anlieger- und Durchgangsverkehr). Die Fahrbahn ist mit Asphalt belegt und weist im Objektbereich einseitige Gehwege auf. Straßenbeleuchtung ist augenscheinlich vorhanden.

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

Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als normal einzustufen.

Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Medizinische Einrichtungen, Geschäfte und Dienstleistungen werden überwiegend in Dassow (ca. 1 km) bzw. Schönberg (ca. 7 km) genutzt. Das Zentrum der Landeshauptstadt Schwerin ist rd. 53 km entfernt.

Öffentliche Verwaltung:

Die Gemeinde wird vom Amt Schönberger Land mit Sitz in der Stadt Schönberg verwaltet (Anschrift: Am Markt 15 in 23923 Schönberg).

Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

Schule/Kita:

Der Schul- und Kitabesuch erfolgt u.a. in Dassow.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Planungsrecht

Gemäß den eingeholten Online-Informationen (www.geoport-nwm.de) wurde zu dem Grundstück folgende Aussage getroffen:

- a) Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes (F-Planes); wirksam seit 26.04.2024 – Flächen der Landwirtschaft
- b) Für das Bewertungsgebiet hat die Gemeinde keinen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt.
- c) Lt. Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück somit im Außenbereich.
Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 35 BauGB geprüft. Im Außenbereich darf nur gebaut werden, wenn es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben handelt. Bei sonstigen Bauvorhaben können Ausnahmen gemacht werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
Die teilprivilegierten Bauvorhaben (begünstigte Vorhaben) nach § 35 Abs. 4 sind Vorhaben, die:
 - (1) einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen
 - (2) einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen
 - (3) der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen
 - (4) wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen
 - (5) der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen
 - (6) der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dienen
 - (7) der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dienen
 - (8) der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient a) in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, oder b) auf einer Fläche längs von aa) Autobahnen oder bb) Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.
- 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

Nach Auskunft des Amtes Schönberger Land vom 26.06.2024 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Beitragspflicht hinsichtlich der Straßenausbau- und Erschließungsbeitrages entstanden und somit diesbezüglich keine öffentliche Last auf dem Bewertungsgrundstück ruht.

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

Offene Forderungen bzw. sonstige Abgaben seitens des Zweckverbandes Grevesmühlen, hinsichtlich der Grundstückserschließung, 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 Dassow Blatt 30092 vom 07.05.2024 (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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen - Körperschaft des öffentlichen Rechts -, Grevesmühlen; gemäß Bewilligung vom 07.06.1995 (UR-Nr. 723/1995, Notarin Orta Alexander in Grevesmühlen) eingetragen am 23.04.1996.

Lfd. Nr. 2 bis 3

Gelöscht

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 16/24); eingetragen am 07.05.2024.

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 Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand 21.06.2024) 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 Wertermittlungsobjekt wird augenscheinlich bzw. entsprechend den Aussagen des Eigentümers durch ihn selbst genutzt. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind nicht bekannt.

Nach Rückfragen an den Eigentümer sind die südlich gelegenen Grünlandflächen nicht verpachtet. Sie werden durch eine ortsansässige Person für die Weidehaltung (Rinder) genutzt.

Denkmalschutz:

Baudenkmale sind hier keine vorhanden.

Das Grundstück befindet sich im **Teilbereich eines Bodendenkmals** (Dassow, Fundplatz 1) und unterliegt so dem Schutz eines Denkmals und dem entsprechenden Genehmigungsvorbehalt gem.

§ 7 Denkmalschutzgesetz. Eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ist jedoch ohne Einschränkungen möglich. Die Bodendenkmale sind nur bei erheblichen Erdingriffen relevant.

Sonstige Rechte und Belastungen

Gemäß Abfrage beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/) befinden sich Teile des Bewertungsflurstück 100 (hofseitige Grünlandflächen) im Bereich u.a. folgender Schutzgebiete:

- a) **Naturschutzgebiet** „Stepenitz- und Maurine-Niederung (NSG – 259)“
- b) **Vogelschutzgebiet** „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ Gebiet DE 2233-401

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt

Katasteramt: Wismar

Gemarkung: Schwanbeck

Grundstück Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
1	1	100	- Gebäude- und Freifläche	5.079
			- Grünland	21.256
			Σ	26.335

Die bebaute Liegenschaft hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.

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

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über ein vorgelagertes Fremdgrundstück (Flurstück 101/4). Die Liegenschaft selbst hat somit keine öffentliche Zuwegung.

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um eine ehemalige Lagerhalle der damaligen LPG aus dem Jahr 1965. Bis zum Ende des Jahres 2023 (lt. Auskunft des Gewerbeamtes 01.01.2024) wurde das Gebäude durch den Eigentümer als Kfz-Werkstatt genutzt. Gemäß dem äußeren Erscheinungsbild ist das Gebäude in Massivbauweise errichtet.

Es ist augenscheinlich nicht unterkellert und mit Erd- und nicht ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt gemäß einem überschlägigen Aufmaß rd. 475 m² (vgl. Seite 13).

Wertrelevante Nebengebäude bzw. Nebenanlagen sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Die anliegenden hausnahen Freiflächen (straßenseitig) sind befestigt bzw. werden soweit ersichtlich durch Rasenflächen und vereinzelt Strauchbewuchs geprägt.

Der hofseitige Außenbereich ist überwiegend durch Grünlandflächen gekennzeichnet (ca. 2,1 ha).

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.

Aufgrund der ursprünglichen und bis Ende 2023 erfolgten Nutzung als Autowerkstatt, ist davon auszugehen, dass eventuelle Marktteilnehmer die Einstufung des Bewertungsgrundstücks als altlastenverdächtige Fläche wertmäßig berücksichtigen. Innerhalb der vorliegenden Wertermittlung wird der vorstehende Umstand durch einen Risikoabschlag von 10 % vom Bodenwert gewürdigt.

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 des Zweckverbandes Grevesmühlen verfügt das Grundstück über einen Trink- und Schmutzwasseranschluss.

Es wird unterstellt, dass ein Anschluss an den örtlichen Energieversorger besteht.

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

Das Gebäude auf dem Bewertungsflurstück, wird mit den Nachbargrundstücken durch eine offene Bebauung geprägt. Die Einfriedung Begrenzung erfolgt, soweit ersichtlich, durch Zäune und Bepflanzungen in unterschiedlicher Art.

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

2.3.5.4 Gartengestaltung

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

2.3.5.5 Stellplatzflächen

Der Liegenschaft zuzuordnende Stellflächen sind auf dem Grundstück augenscheinlich vorhanden. Die Freiflächen und die Werkstattflächen innerhalb des 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 des Eigentümers, 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 zum Gebäude

Baujahr:	- Um 1965
Typ/Bauweise:	- Lagerhalle; später einfache Kfz-Werkstatt - Massivbauweise
Anzahl Geschosse:	- Erdgeschoss (EG) - Dachgeschoss (DG)
Gründung:	- Bauzeitliche Gründung
Außenwände:	- Mauerwerk mit Putzfassade
Innenwände:	- Massivwände
Decken:	- Holzbauweise
Brandschutz:	- Keine Aussage möglich
Kellergeschoss:	- Augenscheinlich nicht unterkellert
Erdgeschoss:	- Einzelne Werkstatt-/Lagerbereiche, einfaches Bad
Dachgeschoss:	- Nicht ausgebaut bzw. nicht ausbaufähig
Dach:	- leicht geneigtes Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion - Dacheindeckung weich (soweit ersichtlich mittel Bitumenbahnen) - Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre
Heizung:	- Augenscheinlich keine marktüblich funktionierende Heizung vorhanden
Warmwasserbereitung:	- Keine Aussagen möglich
Fenster:	- Vereinzelt Glasbausteine
Zugang/Außentüren:	- Zugänge über einfache Rolltore in Holz
Innentüren:	- Teilw. Holzwerkstoff
Innenwände/-decken:	- Geputzt und gestrichen, bzw. teilw. Steinsichtig versehen
Sanitärbereich:	- Keine Aussage möglich (Zutritte nicht gewährt), lt. Aussagen des Eigentümers in einfachster Ausstattung
Küchenausstattung:	- Wertrelevante Einbauküche nicht vorhanden

- Fußboden: - Betonestrich
Loggia/Balkon: - Nicht vorhanden
Besondere Ausstattungen: - Augenscheinlich nicht vorhanden.

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 mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit den Verhältnissen vor Ort abgeglichen

Ermittlung der Bruttogrundfläche			
	Breite ca. m	Tiefe ca. m	BGF m ² rd.
Erdgeschoss	43	13	559

Die Nutzfläche (Nfl) wurde anhand von Gebädefaktoren ermittelt:

Ermittlung der Nutzfläche			
	BGF in m ²	Faktor	Nutzfläche in m ²
Erdgeschoss	559	0,85	475

2.6 Baulicher Zustand

Wirtschaftliche Gestaltung

Unter Berücksichtigung der Gesamtgröße und der zur Verfügung stehenden Nutzfläche sowie der in dieser Region üblichen Arbeitskultur ist das zu bewertende Gebäude in seiner Kubatur als Lagerhalle einzuordnen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumängel und Bauschäden ist das zu bewertende Gebäude derzeit marktüblich nicht nutzbar. Das Gebäude weist erhebliche Schäden und Unterhaltungsrückstände, u.a. in folgenden Bereichen auf:

- Erhebliche Lagerung von Müll/Unrat sowie Schrott auf dem Grundstück und in den einzelnen Werkstattbereichen; das DG bzw. der Dachboden konnte diesbezüglich nicht in Augenschein genommen werden
- Erhebliche Feuchtigkeitsausblühungen im Deckenbereich und Schäden in der Dacheindeckung
- Vermutlich keine marktüblich funktionierende technische Gebäudeausstattung
- **Hausschwamm wurde hier rein visuell nicht eindeutig festgestellt. Bei dem erheblichen Mangel an Instandhaltungsmaßnahmen aus den vergangenen Jahren, kann ein Befall mit tierischen und pflanzlichen Holzschädlingen nicht ausgeschlossen werden.**

Ungeachtet der momentanen Nutzung hat das Gebäude, auf Grund des baulichen Zustandes, nach Einschätzung des Sachverständigen nachhaltig keine den Verkehrswert begünstigende Bedeutung. Es kann bei einer "niveauvollen Nutzung" des Grundstücks (bedingt durch erforderliche Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten) ein kostenbelastender Punkt sein.

Die Freilegung eines Grundstücks kann nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV technisch und wirtschaftlich indiziert sein, d.h.:

- die bauliche Anlage ist nicht mehr nutzbar oder
- die bauliche Anlage zwar nutzbar ist, jedoch das Grundstück nach der realisierten Art und dem Maß der baulichen Nutzung unwirtschaftlich genutzt wird oder
- die bauliche Anlage zwar nutzbar ist und auch die lagetypische Nutzbarkeit realisiert wurde, jedoch ein erheblicher und dauerhafter Leerstand bzw. ein Instandhaltungsrückstau, der sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht mehr beheben lässt, vorliegt.

Grundstücke mit baufälligen nicht mehr benutzbaren Gebäuden oder sonstiger dem Verfall preisgebener Bausubstanz mindern den Bodenwert. Es sind in diesem Fall Freilegungskosten zum Abzug zu bringen.

Anders als bei der steuerlichen Bewertung ist von diesem Grundsatz nicht erst auszugehen, wenn die baupolizeiliche Aufsichtsbehörde die sofortige Räumung angeordnet hat. Die Freilegung des Grundstücks (Liquidation) kann schon geboten sein, wenn die Bebauung eine wirtschaftliche Belastung darstellt.

Alter/Instandhaltung

Das Alter des Wohnhauses beträgt ca. 60 Jahre (entsprechend der eingeschätzten Bauzeit mit 1965).

Wesentliche nachvollziehbare Instandhaltungs-, Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen fanden in den letzten Jahren augenscheinlich nicht 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. 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 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 im Außenbereich“ zuzuordnen - Außenbereich (§ 35 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.

3.3.1 Vergleichswerte

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

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

- Schwanbeck Zone ASB 162 mit **30 €/m²**
- bebaute Flächen im Außenbereich
- Richtwertgrundstücksgröße mit 1.000 m²
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024
- Mischgebiet, Offene Bauweise

- Grünland Zone GR 915 mit **1,25 €/m²**
- Richtwertgrundstücksgröße mit 20.000 m²
- Grünlandzahl 41
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024

3.3.3 Berechnung des Bodenwertes

Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024			=	30 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.07.2024	x 1,00	A1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage/Erschließung	Normal	Normal	x 1,00	A2
Entwicklungsstufe	Außenbereich	Außenbereich	x 1,00	A3
Art der Nutzung	Mischgebiet	Gewerbe	x 1,00	A4
Fläche/Zustand	1.000 m ²	5.079 m ²	x 0,50	A5
Relativer Bodenwert			=	15,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes				
Bauland			=	15,00 €/m²
Grünland			=	0,88 €/m²
rentierlicher Anteil (Bauland)	x	5.079 m ²	=	76.185 €
Grünland	x	21.256 m ²	+	18.599 €
Bodenwert			=	94.784 €

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 A4: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

A5:

Die Abhängigkeit der normierten Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde durch den Gutachterausschuss anhand von zur Verfügung stehenden Kauffällen aus den Jahren 2021 bis 2023 untersucht. Die Untersuchung stellt fest, dass ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Preis pro Quadratmeter vorhanden ist. Die Auswertung schließt bei einer maximalen Grundstücksgröße von rd. 2.500 m² ab. Einer Interpolation darüber hinaus, führt sachgerecht zu keinem nachhaltigen Ergebnis.

Aufgrund der Lage (Außenbereichslage), der relativ großen Grundstücksgröße und dem Altlastverdacht (vgl. Pos. 2.3.3) wird ein Anpassungsfaktoren von 50 % eingeschätzt.

B1: Grünlandfläche:

Lt. Aussagen des Gutachterausschusses (GAA) im LK Nordwestmecklenburg (GMB 2024) bezieht sich der Durchschnittspreis für Grünlandflächen auf ausgewerteten 76 Erwerbsvorgänge. Er liegt im Berichtsjahr 2023 im Kreisgebiet bei 1,19 €/m² und somit 2 Cent höher als im Vorjahr. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen bei 0,77 €/m² und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei 1,85 €/m². Die durchschnittliche Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 43 ermittelt worden.

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

- a) Grundstücksgröße: Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße kann im Berichtsjahr 2023 nachgewiesen werden. Der Einfluss der Flächengröße hat sich gegenüber der Auswertung des Vorjahres nicht wesentlich verändert.
→ Anpassungsfaktor 1,00
- b) Grünlandzahl: Der Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Grünlandzahl ist im Berichtsjahr 2023 so gering, dass keine Abhängigkeit nachgewiesen werden konnte.
→ Anpassungsfaktor 1,00
- c) Zustand: Gemäß Abfrage beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/) befindet sich das Bewertungsflurstück 100 im Bereich des Vogelschutzgebietes „Stepenitz-Poischer Mühlenbach-Radegast-Maurine“ Gebiet DE 2233-401. Das Flurstück 100 befindet sich weiterhin im Naturschutzgebiet „Stepenitz- und Maurine-Niederung (NSG – 259)“. Im Flächennutzungsplan der Stadt Dassow (vgl. Anlage zum Gutachten) ist die Ausweisung hilfsweise dargestellt.

Schutzgebiete sollen die natürlichen Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten sowie die natürlichen Ressourcen bewahren. Sie dienen maßgeblich dem Erhalt der biologischen Vielfalt. Eingriffe des Menschen werden je nach Schutzgebiet zu Gunsten der Natur eingeschränkt oder komplett unterbunden. Insbesondere Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung und Entwicklung der Natur. Sie sollen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts beseitigen und deren Leistungs- und Funktionsfähigkeit wiederherstellen.

Es sind u.a. folgende Einschränkung vorhanden:

- Art der Bewirtschaftung (intensiv bzw. weniger intensiv)
- Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Zeitliche Beschränkungen (u.a. im Vogelschutzgebiet mit den einhergehenden Schutz-/Brutzeiten)

→ Anpassungsfaktor 0,70 (-30 %).

Berechnung: $1,25 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,70 = \mathbf{0,875 \text{ €/m}^2}$

3.4 Ermittlung des Ertragswertes

3.4.1 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.

3.4.2 Ermittlung der Gebäuderohherträge

Erläuterung der Gebäuderohherträge

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

- Im Gewerbemietenspiegel 2023 der IHK Neubrandenburg werden folgende Mieten veröffentlicht:
 - Lagerraummieten in Bestandsobjekten (Stadtlagen mit Binz, Greifswald, Güstrow, Rostock, Schwerin)
 - in einer Spanne von 1,50 €/m² bis 3,00 €/m²
- Vorliegende Mietvereinbarung liegen nicht vor.

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 Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Es wird von einer marktüblichen und langfristigen erzielbaren Miete für die Lagerhalle von 1,50 €/m² ausgegangen und orientiert sich am unteren Rahmen der von der IHK ausgewiesenen Vergleichsmieten. Die kalkulatorisch angesetzte Miete wird als marktüblich und nachhaltig erzielbar eingeschätzt und der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Ermittlung des Gebäuderohertrags:

Nr.	Lage im Objekt	Größe in m ² bzw. St.	Miete in €/m ² bzw. €/St.	Monatsmiete in €
Lagerhalle	EG	475	1,50	713
jährlicher Rohertrag				8.556

3.4.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

3.4.3.1 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, zur Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze, muss zwingend auf das vorliegende Modell der Ableitung für Bewirtschaftungskosten zurückgegriffen werden (gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021):

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 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. Dabei ist von einer gleichmäßigen Wertminderung auszugehen. Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Besichtigung standsicher.

Für Gebäude in dieser Bauart (Lagergebäude) wird gewöhnlich eine Lebensdauer von 40 Jahren, nach erfolgter Sanierung und Modernisierung mit dem Ziel der Verlängerung der Lebensdauer von über 40 Jahren veranschlagt.

Die „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ wird unter Berücksichtigung der Bauweise zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf 5 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.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem schlechten baulichen Zustand. Im Einzelnen war insbesondere folgender Instandhaltungsrückstau erkennbar:

- Dach: erhebliche Schäden in der Dacheindeckung
- Haustechnik: sehr einfaches Bad, keine Heizungsanlage
- Zugang: verschlissene Tore

Der Werteinfluss des vorgefundenen Zustands wird grob überschlägig auf 10.000 EUR geschätzt (hier nur im Bezug zur ausgewiesenen Restnutzungsdauer und betrifft nur die notwendigsten Reparaturmaßnahmen) und in Abzug gebracht.

Der Sachverständige hält es für kritisch und auch unüblich genaue Preisberechnungen dem eventuellen Bietinteressenten zu unterbreiten bzw. im Gutachten detailgetreu darzustellen. Es entsteht schnell der Eindruck, die ausgewiesenen Preise zur Kostenfeststellung zu verwenden.

Die Kosten für Baumängel und Bauschäden beinhalten dementsprechend ein gewisses Risikopotenzial, so z.B.:

1. Die Baukostenanteile und Kosteneinsparungen durch Eigenleistungen können nicht berücksichtigt werden
2. Die Fortschreitung der Baukosten unterliegt einer ständigen Anpassung an den regionalen und auch bundesweiten Baupreisindex
3. Die veröffentlichten Werte beruhen auf angefragten, nicht immer auf tatsächlich erzielten oder gar abgerechneten Preisen, außerdem werden regionale oder konjunkturell bedingte Schwankungen nivelliert oder zeitlich versetzt nachvollzogen
4. Für die Kostenschätzungen werden logischerweise Preise für die Bauphase, also für die Zukunft gesucht, vorhanden sind aber nur Werte aus der Vergangenheit.

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

Der Gutachterausschuss hat für Gewerbeobjekte folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze als Orientierungswert abgeleitet:

- 6,8 % (Spanne zwischen 4,2 % und 9,0 %).

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 7 % ausgegangen werden.

Reinertrag

jährlicher Rohertrag		€	8.556
Verwaltungskosten	in % des Rohertrags	3,0	257
Instandhalt.-kosten	€/m ² pro Jahr	8,00	3.800
Mietausfallwagnis	in % des Rohertrags	4,0	342
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)		€	4.399
BWK in % des Jahresrohertrages			51,4
jährlicher Reinertrag		€	4.157

Ertragswert der baulichen Anlagen

jährlicher Reinertrag		€	4.157
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	in %	7	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)		€	-5.333
Reinertrag der baulichen Anlagen		€	-1.176
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	5	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	%	7,00	
Kapitalisierungsfaktor		4,1002	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		€	-4.821

Die Rechnung führt zu einem negativen Reinertrag, zu einem nicht tragbaren Ergebnis. Im vorliegenden Fall wären somit Freilegungskosten anzusetzen.

3.5 Ermittlung des Liquidationswertes

3.5.1 Vorbemerkung

Die Wertableitung im Marktwert erfolgt aufgrund negativer Reinerträge der baulichen Anlagen aus dem Liquidationsverfahren.

Dabei wird unterstellt, dass der wirtschaftliche Erhalt der baulichen Anlagen nicht mehr sinnvoll erscheint und eine alsbaldige Freilegung möglich ist. Der Liquidationswert wird anhand der Kapitalisierung der Erträge zuzüglich des diskontierten Bodenwerts und abzüglich der diskontierten Freilegungskosten (jeweils über die Restlaufzeit 0 Jahre) ermittelt.

Freilegungskosten

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wurden Freilegungs-/ Abbruchkosten pauschal mit 100 EUR/ m² BGF, berücksichtigt.

Bauwerk Freilegungskosten: 559 m ² BGF x 100 €/m ²	55.900 €
zusätzliche erhöhte Entsorgung von Müll/Unrat/Schrott sowie eventueller Gefahrenstoffe:	4.000 €
Σ	60.000 €

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Notwegerecht:

Ausgangssituation:

- a) Das Bewertungsgrundstück hat keine öffentliche Zuwegung
- b) Derzeitig erfolgt die Zuwegung/Zufahrt über das Flurstück 101/4 in Form einer befestigten Zufahrt
- c) Das Flurstück 101/4 befindet sich im Eigentum der Stadt Dassow und ist dort als „Gebäude- und Freifläche, Schönberger Str. 1“ vermerkt
- d) Es sind weder Eintragungen im Baulastenverzeichnis noch Eintragungen im Grundbuch von Dassow Blatt 30092 (hier Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis) vorhanden. Gemäß vorliegenden Grundbuchauszug (Grundbuch von Dassow Blatt 3529) vom 24.06.2024 sind keine Eintragungen im Grundbuch des belasteten Grundstücks (Flurstück 101/4) ersichtlich, die ein solches Wege- bzw. Zufahrtsrecht dinglich begründen würden
- e) Es besteht lediglich eine Auflassungsvormerkung für den derzeitigen Eigentümers hinsichtlich des Flurstücks 101/4 im belasteten Grundstück.

Fazit:

- a) Gem. § 917 BGB:
(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.
(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.
- b) Der Verlauf des Notwegs kann nicht willkürlich vom Berechtigten festgelegt werden, sondern muss sich an der sinnvollsten Lösung orientieren. Das Grundstück, das nach den örtlichen Verhältnissen naturgemäß für eine Verbindung in Frage kommt, ist durch ein Notwegerecht zu belasten. Im Streitfall werden Richtung und Umfang des Notwegs durch richterliches Urteil bestimmt. Grundsätzlich beinhaltet das Recht des Notwegs die reine Wegnutzung. Andere Handlungen wie z.B. Parken von KfZs sind in der Regel nicht erlaubt.
- c) Der Anspruch auf einen Notweg kann sich im Einzelfall auch auf das Führen von Versorgungsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Gas) ausdehnen. Bei einer derartigen Inanspruchnahme des Notwegerechts werden jedoch hohe Anforderungen an die tatsächliche Notlage des künftig Begünstigten gestellt (vgl. BGH, Urt. v. 15.04.1964 – V – ZR 134/62)
- d) Mit der Duldungspflicht verbunden ist eine Rentenzahlungspflicht.

Berechnung:

- a) Notweg über das Flurstück 101/4 in einer Länge von rd. 10 m (vgl. Liegenschaftskarte) und einer marktüblichen Breite von 3 m
- b) Arrondierung:
 - a. K1: für baurechtlich notwendige Flächen und Flächen zur baulichen Erweiterung werden marktüblich zwischen 40 % und 114 % vom BRW für Baulandfläche gezahlt
 - b. K2: für seitlich gelegene Flächen und unmaßgebliche Teilflächen werden marktüblich zwischen 25 % und 117 % vom BRW für Baulandfläche gezahlt→ mit rd. 15 €/m² (ca. 50 %) eingeschätzt
- c) Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz (LZS) wird mit 7,0 % eingeschätzt

- d) Die Dauer der Begünstigung durch den Notweg, d.h. Zeitablauf bis zur dinglichen Sicherung der Zuwegung, wird auf 5 Jahre geschätzt
 → Barwertfaktor bei 5 Jahren und 3,32 % LZS = 4,1002

1. Höhe der angemessenen Notwegerechte:
 - Marktwert der belasteten Fläche: $30 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 = 450 \text{ €}$
 - Notwegerechte $450 \text{ €} \times 0,07 \text{ (LZS)} = 31,5 \text{ €/Jahr}$
2. Barwert der wirtschaftlichen Nachteile:
 - Barwert der Notwegerechte = $129 \text{ €} (31,5 \text{ €/Jahr} \times 4,1002)$
 - Barwert der Unterhaltskosten = $820 \text{ €} (200 \text{ €/Jahr} \times 4,1002)$

Marktanpassung:

Die Marktanpassung erfasst in diesem Fall die zusätzliche Unsicherheit, dass der Belastete unter Umständen die Gestattung der Nutzung verweigert, obschon er das Notwegerecht zu dulden hat. In diesem Fall müsste der Umfang der Nutzung durch das Notwegerecht durch ein Gericht festgelegt werden.

→ eingeschätzt mit 10 % vom Verkehrswert ohne Einfluss des Notwegerechts = 1.619 € (rent. BW mit 76.185 € abzgl. 60.000 Freilegungskosten € x 10 %)

Summe: $129 + 820 + 1.619 = 2.568 \text{ €}$

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche		5.079	15,00	76.185
zusätzliche Fläche		21.256	0,88	18.599
Bodenwert (baureif) BW		26.335		94.784
abzüglich Freilegungskosten (FK)				€ 60.000
besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 (3))				€ -2.568
Liquidationswert				€ 32.216
				rd. € 32.000

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.“

Gemäß Auftrag vom 29.05.2024 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Bezirksschornsteinfegers ist
 in 23942 Dassow
- b) Dem Sachverständigen ist weder eine private Verwaltung, noch eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz (keine Teilung nach WEG-Gesetz vorgenommen) bekannt
- c) Das zu bewertende Gebäude wird gemäß der örtlichen Situation derzeit vom Eigentümer genutzt
- d) Nach Aussagen des Amtes Schönberger Land erfolgt keine gewerbliche Nutzung der Liegenschaft (Abmeldung zum 01.01.2024)

- e) Gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt für das betreffende Grundstück keine Baulasteintragung vor
- f) Gesondert zu bewertende Maschinen, Zubehör usw. wurden nicht festgestellt.
- g) Eine wertrelevante Einbauküche ist nicht vorhanden
- h) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- i) **Hausschwamm wurde rein visuell nicht eindeutig festgestellt; bei den baulichen Anlagen, insb. bei dem erheblichen Mangel an Instandhaltungsmaßnahmen aus den vergangenen Jahren, kann ein Befall mit tierischen und pflanzlichen Holzschädlingen nicht ausgeschlossen werden.**
- j) Die Zuwegung erfolgt über das Nachbargrundstück (Flurstück 101/4). Die Zuwegung ist über ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht auf dem Nachbargrundstück nicht dinglich gesichert.
- k) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- l) Es besteht kein Baudenkmalschutz; Teilbereich von einem Bodendenkmal betroffen (vgl. Seite 9)
- m) Ein Energieausweis liegt nicht vor
- n) Nach derzeitiger Sachlage ist kein Flurneuordnungsverfahren anhängig.

3.6.2 Begründung des Verkehrswertes

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. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt auch aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt werden und weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

3.6.3 Verkehrswert

**Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag
19.07.2024 geschätzt mit**

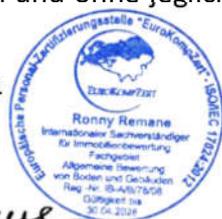
32.000 €

in Worten: zweiunddreißigtausend 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, 23.07.2024



R. Remane

4. Werteinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Gemäß den Eintragungen im Grundbuch von Dassow Blatt 30092 bestehen für das Bewertungsgrundstück folgende Belastungen:

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen - Körperschaft des öffentlichen Rechts -, Grevesmühlen; gemäß Bewilligung vom 07.06.1995 (UR-Nr. 723/1995, Notarin Orta Alexander in Grevesmühlen) eingetragen am 23.04.1996.

Der Sachverhalt der Belastung wird wie folgt eingeschätzt:

Die Lage der Leitung ist dem als Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen. Die Dienstbarkeit beinhaltet marktüblich, dass der Zweckverband berechtigt ist, im Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) die v. g. Leitung einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten sowie den Schutzstreifen zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit im erforderlichen Umfang, zu nutzen.

Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden können, vorgenommen werden (dazu gehört z.B. auch die Bepflanzung mit Bäumen und Hecken).

Fazit:

- Die Leitung verläuft augenscheinlich unterirdisch
- Wesentliche Einschränkungen in Bezug zur derzeitigen Nutzung sind nicht gegeben
- Im Hinblick auf das Leitungsrecht für das belastete Grundstück (vgl. ImmoWertA § 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5) kann auch bei einer fehlenden faktischen und wirtschaftlichen Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung (z. B. im Grundbuch) mit einer Wertminderung reagieren. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung erfolgt durch Prüfung, inwieweit die allgemeinen Wertverhältnisse durch Verwendung marktüblicher Wertansätze insbesondere für die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile bereits ausreichend berücksichtigt sind; andernfalls sind marktübliche Zu- und Abschläge vorzunehmen. Dies entspricht der Vorgehensweise nach § 7 Absatz 2.

Unter Würdigung der tatsächlichen Umstände beim Bewertungsgrundstück wird deshalb ein Ansatz von 0 % für angemessen angesehen.

Berechnung:

unbelasteter Verkehrswert	= 32.216 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:	x 0,00 ± 0 €
Verfahrenswert des belasteten Grundstücks	= 32.216 €
<u>Verkehrswert des belasteten Grundstücks</u>	rd. 32.000 €

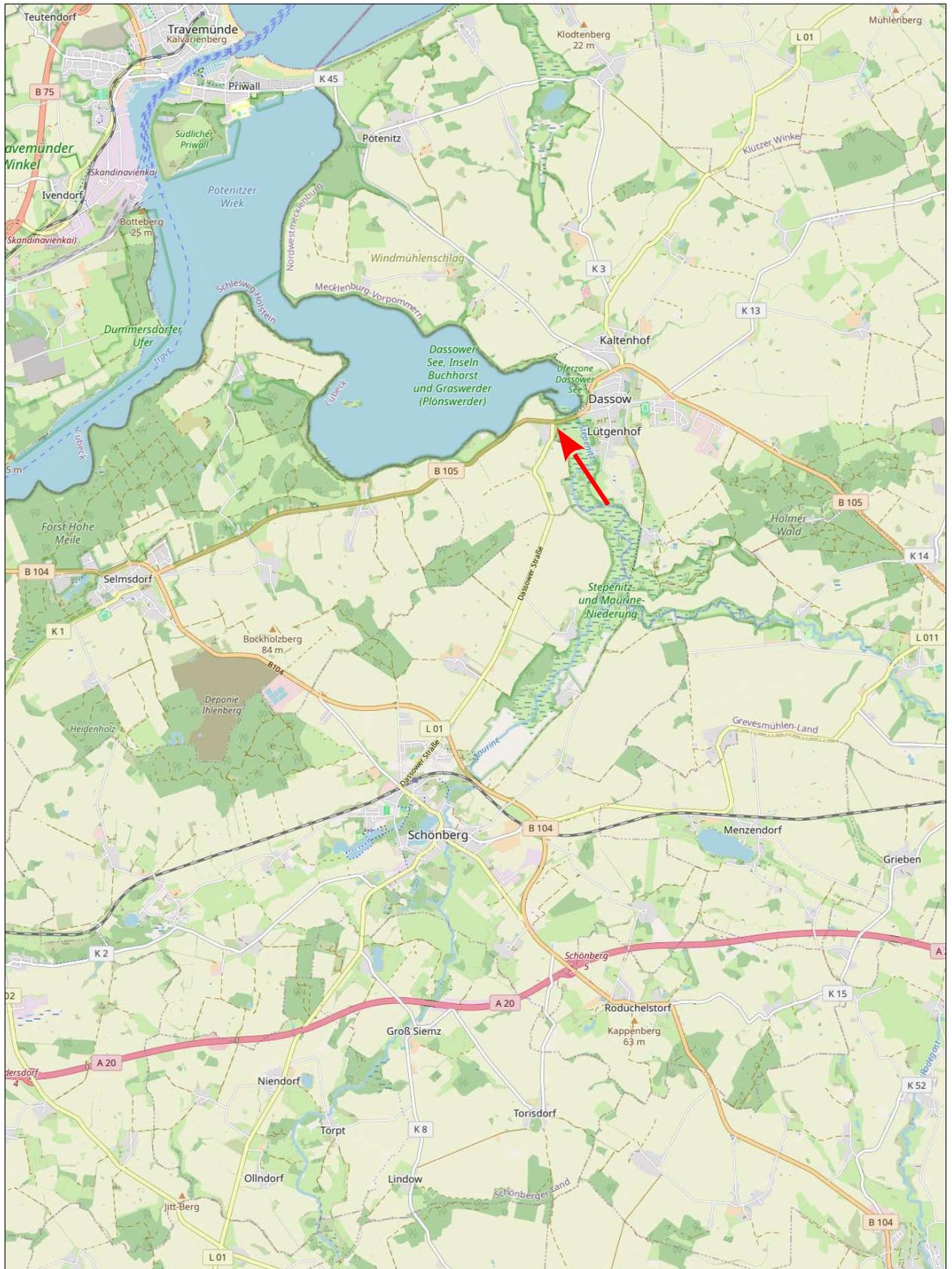
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

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. WoFIV: 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

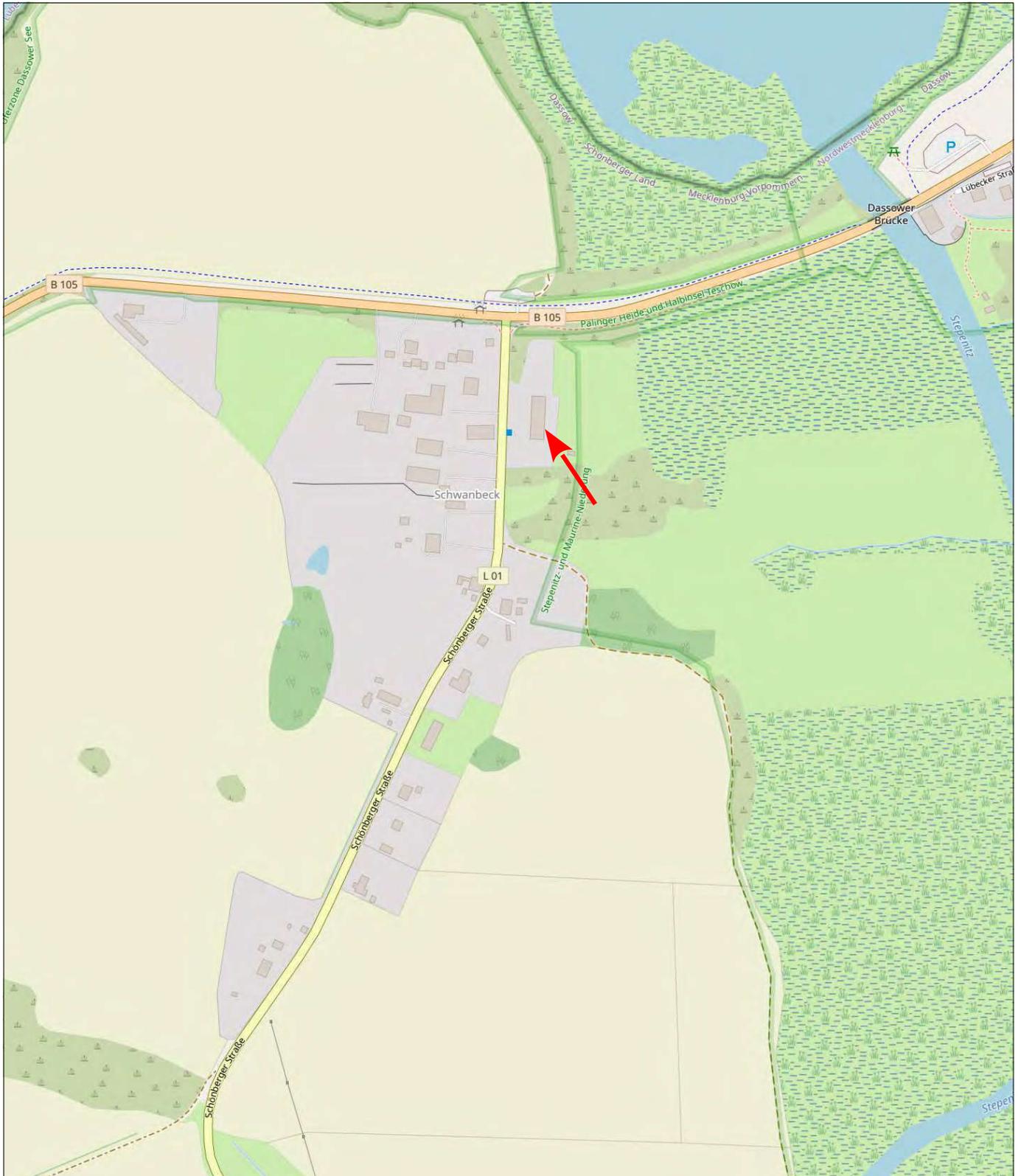
1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber-Simon-Weyers; 10. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Reinhold, Simon; 6. Auflage 2012
3. Baukosten 2018 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung: Schmitz, Kringst, Dahlhaus, Meisel, 2018
4. Grundstücksmarkbericht 2024 – Landkreis Nordwestmecklenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2024
5. sonstige einschlägige Bewertungsliteratur, wie z.B. „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ - GuG -; „Der Sachverständige“



Lageplan

- ohne Maßstab -

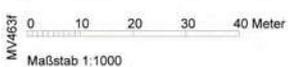
Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
siehe: www.openstreetmap.org und www.creativecommons.org



Straßenplan

- ohne Maßstab -

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
siehe: www.openstreetmap.org und www.creativecommons.org





Gemarkung Schwanbeck (13 0162), Flur 1, Flurstück 100

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Dassow, Stadt (13 0 74 017) Landkreis Nordwestmecklenburg Finanzamt Wismar
Lage:	Schönberger Straße 1 (00301)
Fläche:	26 335 m ²
Tatsächliche Nutzung:	21 256 m ² Grünland 5 079 m ² Handel und Dienstleistung
Bodenschätzung:	9 620 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 52, Ackerzahl 52 Ertragsmesszahl 5 002 3 856 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 41 Ertragsmesszahl 1 581 800 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 46 Ertragsmesszahl 368 356 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 46 Ertragsmesszahl 164
Summe der Abschnittsflächen:	14 632 m ² Landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtertragsmesszahl:	7 115 <i>Die ausgewiesene Ertragsmesszahl ist aus der Bodenschätzung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung abgeleitet und kann vom Nachweis der Finanzverwaltung abweichen.</i>

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Dassow (13 0152) Grundbuchblatt 30092 Laufende Nummer 1



**Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde**

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

Auskunft wurde erteilt von [REDACTED]
Zimmer 2.213 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841/3040-6 [REDACTED] **Fax** 03841/304086327
E-Mail [REDACTED]@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 41861-24-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 21.06.2024

Aktenzeichen **41861-24-27**

Grundstück **Dassow, Stadt, Schwanbeck, Schönberger Str. 1**

Gemarkung Schwanbeck
Flur 1
Flurstück 100

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

AMT SCHÖNBERGER LAND

Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ❖ Am Markt 15 ❖ 23923 Schönberg

Sachverständigenbüro Remane
Ronny Remane

Dienstgebäude:

Grevesmühlener Str. 17b, 23942 Dassow

Auskunft erteilt:

Frau

Durchwahl:

038828/330-12

E-Mail:

schoenberger-land.de

Aktenzeichen:

10/11600.43190000

Ort, Datum:

Dassow, 26.06.2024

Auskünfte zu Ausgleichsbeträgen Ihr Schreiben vom 20.06.2024

Sehr geehrter Herr Remane,

mit o. a. Schreiben bitten Sie um Auskünfte zu künftigen oder zurückliegenden Ausgleichsbeträge für das Grundstück

Gemarkung: Schwanbeck

Flur: 1

Flurstück(e): 100

Dazu teile ich Ihnen mit, dass das Flurstück an einer Landesstraße liegt und somit der Träger der Straßenbaulast nach §12 Abs.1 StrWG-MV das Land ist.

Die Stadt Dassow hat den Gehweg und die Beleuchtung 2005 gebaut, ein weiterer Ausbau von Anlagen ist nicht geplant.

Es bestehen keine offenen Ausgleichsbeträge.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, ☎: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: www.schoenberger-land.de

Sprechzeiten: Montag - Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag + Donnerstag 14.00-18.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung

Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Grieben, Lüdersdorf, Menzendorf, Roduchelstorf, Selmsdorf, Siemz-Niendorf
Stadt Dassow, Stadt Schönberg

Gläubiger-ID Amt Schönberger Land DE40ZZZ00000309358

Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Homepage unter www.schoenberger-land.de/Datenschutzerklärung.

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Swift/BIC: NOLADE21WIS
IBAN: DE47 1405 1000 1000 0381 96

DKB Schwerin
Swift/BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

Deutsche Bank
Swift/BIC: DEUTDEBRXXX
IBAN: DE09 1307 0000 0248 154700

Betreff: AW: Auskunft zum Denkmalschutz

Von: @nordwestmecklenburg.de>

Datum: 21.06.2024, 07:14

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

Sehr geehrter Herr Remane,,
in Beantwortung Ihrer elektronischen Anfrage teile ich Ihnen mit:

Gemarkung Schwanbeck, Flur 1, Flurstück 100:

Kein Baudenkmal nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Es ist, auf einem Teil des Flurstücks, das Bodendenkmal 'Dassow, Fpl. 1' betroffen.

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 2.215

Fon: +49 3841 3040

Fax: +49 3841 3040 8 6362

Mail: @nordwestmecklenburg.de

Web: www.nordwestmecklenburg.de

[Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg](https://www.facebook.com/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 CO₂ und 2 g Holz. Drucken Sie daher nur, wenn es wirklich notwendig ist.

Betreff: Re: Auskunft bzgl. Flurneuordnungsverfahren

Von: @staluwm.mv-regierung.de>

Datum: 20.06.2024, 15:27

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 die Flurstücke: Gemarkung Schwanbeck, Flur 1, Flurstück: 100 sowie
in keinem Verfahren zur Neuregelung der
Eigentumsverhältnisse befindet.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Abteilung integrierte ländliche Entwicklung
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin
Tel.: 0385/588-66
Fax.: 0385/588-66570
E-Mail: @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 Schwanbeck

Von: @zweckverband-gvm.de>

Datum: 25.06.2024, 09:05

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

Sehr geehrter Herr Remane,

wir antworten auf Ihre E-Mail vom 20. Juni 2024.

Das angefragte Grundstück ist nicht an die öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage angeschlossen.

Lage und Verlauf der Leitungen sind den Kopien der zwei mitgeschickten Bestandspläne zu entnehmen. Die übergebenen Pläne geben den Stand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Steuer- und Leistungskabel sind in den Bestandsplänen Abwasser eingetragen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für den Leitungsbestand des Zweckverbandes Grevesmühlen.

Ein Anschlussbeitrag wurde nicht erhoben. Es bestehen derzeit keine offenen Gebührenforderungen.

Mit freundlichen Grüßen

Standort- und Anschlusswesen



Zweckverband Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Karl-Marx-Straße 7/9 | 23936 Grevesmühlen

Tel. 03881 757

Tel. 03881 757-0 (Zentrale) | Fax 03881 757-111

@zweckverband-gvm.de

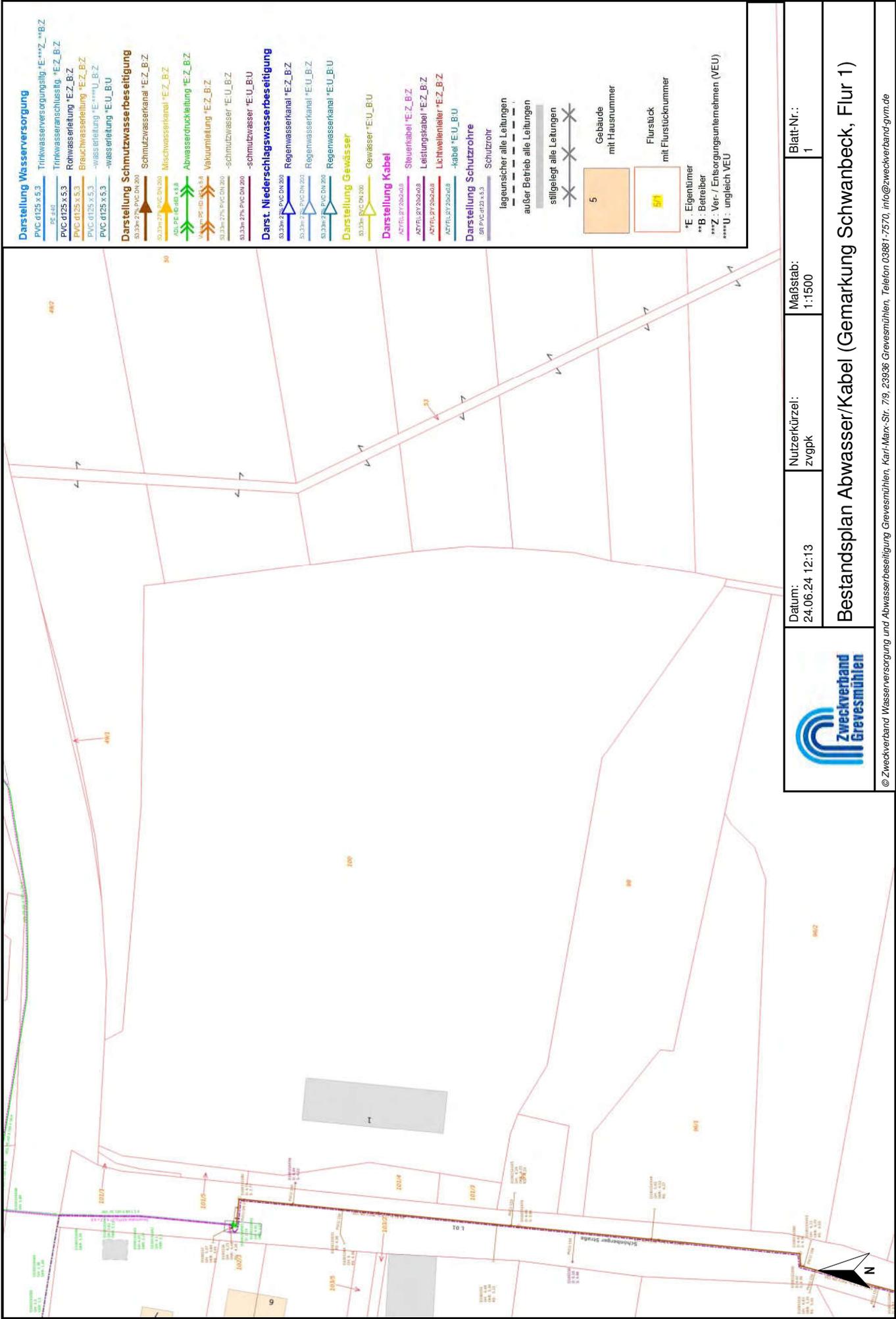
www.zweckverband-gvm.de

Registergericht: Amtsgericht Schwerin | HRA 2884

Verbandsvorsteherin: Sandra Boldt

St.-Nr.: 079/133/80708

USt-IdNr. DE137441833



Darstellung Wasserversorgung

- PVC d125 x5.3 Trinkwasserversorgung; *E,**Z,*B,Z
- PE 4x40 Trinkwasseranschluss; *E,Z,B,Z
- PVC d125 x5.3 Rohwasserleitung; *E,Z,B,Z
- PVC d125 x5.3 Brauchwasserleitung; *E,Z,B,Z
- PVC d125 x5.3 -wasserleitung; *E,**U,*B,Z
- PVC d125 x5.3 -wasserleitung; *E,U,BU

Darstellung Schmutzwasserbeseitigung

- SD 120x12 PVC DN 200 Schmutzwasserkanal; *E,Z,B,Z
- SD 120x12 PVC DN 200 Mischwasserkanal; *E,Z,B,Z
- SD 120x12 PVC DN 200 Abwasserkanal; *E,Z,B,Z
- SD 120x12 PVC DN 200 Vakuumleitung; *E,Z,B,Z
- SD 120x12 PVC DN 200 -Schmutzwasser; *E,U,BU
- SD 120x12 PVC DN 200 -Schmutzwasser; *E,U,BU

Darst. Niederschlagswasserbeseitigung

- SD 120x12 PVC DN 200 Regenwasserkanal; *E,Z,B,Z
- SD 120x12 PVC DN 200 Regenwasserkanal; *E,U,BU
- SD 120x12 PVC DN 200 Regenwasserkanal; *E,U,BU

Darstellung Gewässer

- Gewässer; *E,U,BU

Darstellung Kabel

- AST-FIL-PV 20x2x0,8 Steuerkabel; *E,Z,B,Z
- AST-FIL-PV 20x2x0,8 Leitungskabel; *E,Z,B,Z
- AST-FIL-PV 20x2x0,8 Lichtwellenleiter; *E,Z,B,Z
- AST-FIL-PV 20x2x0,8 -kabel; *E,U,BU

Darstellung Schutzrohre

- SD-PVC d125 x5.3 Schutzrohr

- legensicher alle Leitungen
- außer Betrieb alle Leitungen
- stillegelegt alle Leitungen



*E: Eigentümer
 **B: Betreiber
 ***Z: Ver./Entsorgungsunternehmen (VEU)
 ****U: ungleich VEU

	Datum: 24.06.24 12:13	Nutzerkürzel: zygpk	Maßstab: 1:1500
Bestandsplan Abwasser/Kabel (Gemarkung Schwanbeck, Flur 1)			Blatt-Nr.: 1
© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Karl-Marx-Str. 7/9, 23936 Grevesmühlen, Telefon 03881-7670, info@zweckverband-gvm.de			

**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: 20.6.2024

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

Auskunft (Stand 19.6.2024):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwanbeck (130162)	1	100

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

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

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

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

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

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

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

Hausanschrift:
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



Schönberger Str. in Richtung Norden



Schönberger Str. in Richtung Süden



Grundstücksansicht (Straßenseite)

örtliche Lage des Grundstücks



Westansicht (Nordteil)



Westansicht (Südteil)

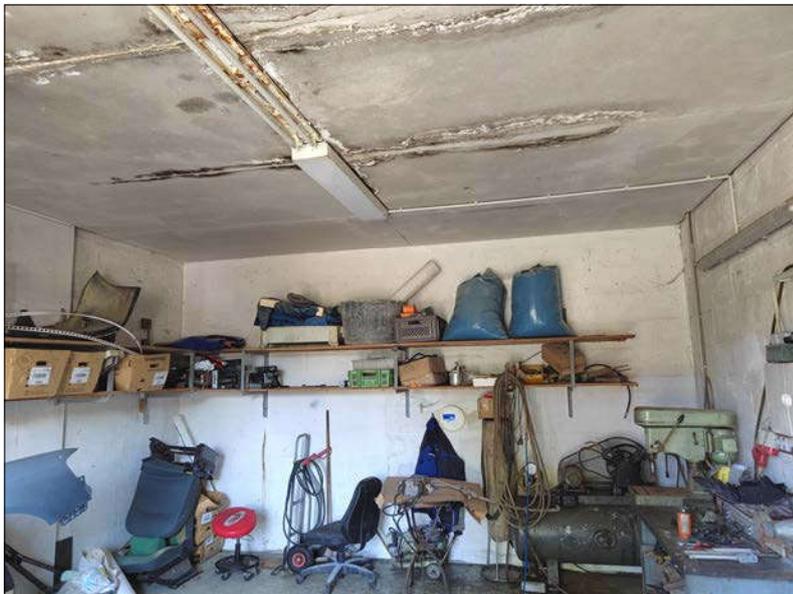


Nordansicht

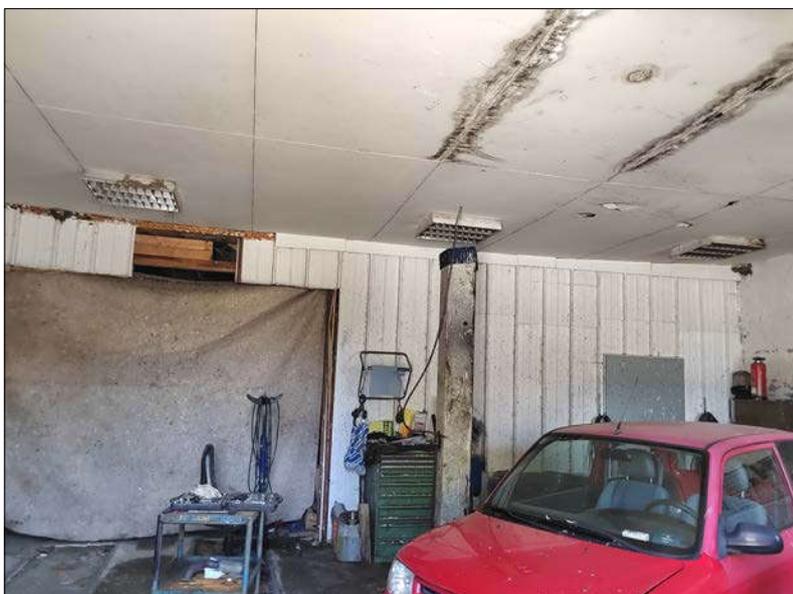
Gebäudeansicht



ehemalige Werkstattflächen



ehemalige Werkstattflächen



ehemalige Werkstattflächen

Innenansicht

