

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

Bauforscher und Denkmalpfleger (MSc)

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

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

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

**23972 Dorf Mecklenburg, Schweriner Str. 71**  
**Grundbuch von Dorf Mecklenburg, Blatt 1506**  
**Gemarkung Dorf Mecklenburg, Flur 2, Flurstück 324/35**



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum  
Stichtag 28.01.2026 nach äußerem Anschein ermittelt mit

**150.000 €**

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigestelle Grevesmühlen,

23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4

Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 16/25

**2. Ausfertigung**

Das Gutachten umfasst 34 Seiten (inkl. 11 Seiten Anlagen) und wird in zweifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

**Zusammenfassung der Ergebnisse**

**Objekt:** 23972 Dorf Mecklenburg, Schweriner Str. 71

**Geschäfts-Nr.:** 30 K 16/25

**Wertermittlungsstichtag:** 28.01.2026



Baubeschreibung:

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um eine Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit putzsichtigem Mauerwerk. Nach äußerem Erscheinungsbild wurde das Gebäude ca. 1955 erbaut (Hinweis: Bauakten konnten nicht ermittelt werden).

Das Wohnhaus ist, soweit ersichtlich, nicht unterkellert und mit Erd- und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 115 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der Grundstücksfläche befindet sich zusätzlich ein Carport in Holzständerbauweise sowie ein massives Nebengebäude mit seitlichen, offenen Abstellflächen.

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

<b>Amtsgericht Wismar</b>		<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Grundbuch von:	Dorf Mecklenburg	1506	1
Besonderheiten:	-		

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>
1 lfd. Nr. 1 im Grundbuch	Dorf Mecklenburg	2	324/35	795

<b>Baujahr:</b>	Ca. 1955
<b>Planungsrecht:</b>	§ 34 BauGB Bauen im Innenbereich
<b>Baulasteintragung:</b>	Nicht vorhanden
<b>Verwaltung:</b>	Nicht vorhanden
<b>Denkmalschutz:</b>	Nicht vorhanden
<b>Energieausweis:</b>	Nicht vorhanden
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 115 m <sup>2</sup>

**Der Verkehrswert an den mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag den 28.01.2026 nach äußerem Anschein geschätzt auf**

**150.000 €**

## 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 .....	8
2.2.1 Planungsrecht .....	8
2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation .....	8
2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen .....	8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit .....	9
2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt .....	9
2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
2.3.3 Bodenbeschaffenheit .....	10
2.3.4 Umwelteinflüsse .....	10
2.3.5 Außenanlagen .....	10
2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	10
2.3.5.2 Bodenbefestigungen .....	10
2.3.5.3 Einfriedigungen .....	10
2.3.5.4 Gartengestaltung .....	10
2.3.5.5 Stellplatzflächen .....	11
2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen .....	11
2.4.1 Gebäude .....	11
2.4.1.1 Rechtliche Merkmale .....	11
2.4.1.2 Zweckbestimmung .....	11
2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung .....	12
Flächenmaßstab .....	12
2.6 Baulicher Zustand .....	13
Wirtschaftliche Gestaltung .....	13
Alter/Instandhaltung .....	13
3. Wertermittlung .....	14
3.1 Bewertungsgrundsätze .....	14
3.2 Ermittlung des Bodenwertes .....	15
3.2.1 Vergleichswerte .....	16
3.2.2 Bodenrichtwerte .....	16
3.2.3 Berechnung des Bodenwertes .....	16
3.3 Ermittlung des Sachwertes .....	17
3.3.1 Vorbemerkung .....	17
3.3.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer .....	17

3.3.3 Normalherstellungskosten .....	17
3.3.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes .....	18
3.3.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie): .....	18
3.3.4.2 Berechnung .....	18
3.3.5 Sachwert des Grundstückes .....	19
Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor .....	19
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	20
3.4 Plausibilitätsüberprüfung .....	20
3.5 Ermittlung des Verkehrswertes .....	21
3.5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert .....	21
3.5.2 Begründung des Verkehrswertes .....	21
3.5.3 Verkehrswert .....	22
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	23
4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	23

## **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:

23972 Dorf Mecklenburg, Schweriner Str. 71  
Grundbuch von Dorf Mecklenburg, Blatt 1506  
Gemarkung Dorf Mecklenburg, Flur 2, Flurstück 324/35

Das Verkehrswertgutachten dient der Zwangsversteigerung und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 16/25).

### **1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

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

### **1.4 Eigentümer**

Der Name der Eigentümerin wird hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erwähnt.

### **1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 28.01.2026. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (28.01.2026).

### **1.6 Ortsbesichtigungen**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an die Eigentümer/die Beteiligten am 28.01.2026 eine örtliche

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

**Dem Sachverständigen wurde der Zugang zu den baulichen Anlagen verwehrt. Die Angaben im Gutachten beziehen sich ausschließlich auf das äußere Erscheinungsbild und den vorliegenden Unterlagen zum Objekt.**

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

- Der Gläubiger
- Die Eigentümerin
- Der Auftraggeber (Amtsgericht Wismar).

## 1.7 Unterlagen

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

1. Auftrag vom 20.11.2025
2. Grundbuch von Dorf Mecklenburg, Blatt 1506 vom 25.08.2025 (amtlicher Ausdruck)
3. Liegenschaftskarte vom 18.12.2025
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.01.2026
5. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 12.01.2026 (Flurneuordnungsverfahren)
6. Auskunft über Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge beim Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen vom 13.01.2026
7. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Wismar bzgl. der Grundstückerschließung vom 10.02.2025
8. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 23.12.2025
9. Auskunft Denkmalschutz im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 14.01.2026
10. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 16.02.2026
11. Kartographisches Kartenmaterial (die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ist eine Veröffentlichung im Internet zu erwarten, beispielsweise vom Amtsgericht, so ist die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet; maximal bis zum Ende des Wertfeststellungsverfahrens).

Die unter Punkt 3 bis 11 aufgeführten Unterlagen wurden im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vom Sachverständigen eingeholt.

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Makrolage

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

#### Lagebeschreibung:

Dorf Mecklenburg ist eine Gemeinde im Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Der Ort ist Teil der Metropolregion Hamburg. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg liegt zwischen der Hansestadt Wismar und dem Schweriner See, einem der größten deutschen Seen. Umgeben wird Dorf Mecklenburg von der Stadt Wismar im Norden und den Nachbargemeinden Lübow im Nordosten, Hohen Viecheln im Südosten, Bad Kleinen im Süden, Groß Stieten im Südwesten, Bobitz im Westen sowie Metelsdorf im Nordwesten.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg besteht aus den Ortsteilen Dorf Mecklenburg, Karow, Kletzin, Moidentin, Olgashof, Petersdorf, Rambow, Rosenthal und Steffin.

#### Sozialstruktur der Gemeinde:

Fläche:	30,06 km <sup>2</sup>
Einwohner:	3.183 (Stand 12/2024)
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	2,7 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:	2,2 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung Prognose 2040:	-5,8 % (LK Nordwestmecklenburg)
Altenquotient 2040 (ab 65-Jährige je 100 Pers.):	64,9 % (LK Nordwestmecklenburg)
Jugendquotient 2040 (unter 20-Jährige je 100 Pers.):	31,9 % (LK Nordwestmecklenburg)
Arbeitslosenanteil an den SvB	8,3 % (LK Nordwestmecklenburg)
SGB 2-Quote	7,5 % (LK Nordwestmecklenburg)
ALG II-Quote	6,6 % (LK Nordwestmecklenburg).

#### Verkehrsanbindung:

Dorf Mecklenburg liegt an der Bundesstraße B 106 von Wismar nach Schwerin und der Landesstraße L 103 nach Kritzow. Die Autobahn A 20 zwischen Lübeck und Rostock verläuft über das Gemeindegebiet. Die nächstliegende Anschlussstelle ist Wismar-Mitte.

Der Bahnhof Dorf Mecklenburg liegt an der Bahnstrecke Ludwigslust–Wismar. Er wird von der Regional-Express-Linie RE 8 Wismar–Wittenberge–Berliner Stadtbahn–Flughafen BER und der Regionalbahnlinie RB 17 Wismar–Ludwigslust jeweils zweistündlich bedient, wodurch sich ein Stundentakt ergibt.

Den Busverkehr in der Region organisiert die NAHBUS -Verkehrsgesellschaft. Es verkehrt in Dorf Mecklenburg u.a. die Buslinie 235, 251, 280, 421 und 107.

### **2.1.2 Mikrolage**

#### Verkehrsverhältnisse:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in westlicher Lage von Dorf Mecklenburg. Die Schweriner Straße ist eine viel befahrene Straße (Bundesstraße 106). Die Fahrbahn ist mit Asphalt belegt und weist im Objektbereich Gehwege und Straßenbeleuchtung auf.

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

Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als normal einzustufen.

#### Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Medizinische Einrichtungen, Geschäfte und Dienstleistungen werden überwiegend in Dorf Mecklenburg selbst genutzt. Das Zentrum von Wismar ist ca. 6 km entfernt, das von Lübeck ca. 66 km und das der Landeshauptstadt Schwerin rd. 26 km.

#### Öffentliche Verwaltung:

Dorf Mecklenburg ist der Verwaltungssitz des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, dem weitere acht Gemeinden angehören (Anschrift: Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg).

#### Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

#### Schule/Kita:

Der Schul- und Kitabesuch erfolgt im Ort.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Planungsrecht

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

- a) Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes (F-Planes), wirksam seit 03.05.2000 - M für Mischgebietsbebauung
- b) Für das Bewertungsgebiet hat die Gemeinde keinen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 34 BauGB geprüft. Ein Vorhaben ist hier nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt
- c) Das Grundstück befindet sich im Innenbereich sowie nicht in einem Sanierungsgebiet
- d) Anfragen über eine zusätzliche Bebauung sind bei der zuständigen Bauordnungsbehörde im Landkreis Nordwestmecklenburg zu stellen (nach BauNVO).

### 2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen vom 13.01.2026 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 Wismar, 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 Dorf Mecklenburg Blatt 1506 vom 29.08.2025 (amtlicher Ausdruck).

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

#### Lfd. Nr. 1 und Nr. 2

Gelöscht

#### Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 16/25); eingetragen am 29.08.2025.

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

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

#### Baulasten:

Laut Information der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand 14.01.2026) 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 von der Eigentümerin selbst genutzt. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind nicht bekannt.

#### Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz (weder Bau- noch Bodendenkmalschutz).

#### Sonstige Rechte und Belastungen

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

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

### **2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt**

Katasteramt: Wismar

Gemarkung: Dorf Mecklenburg

Grundstück Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>
1	2	324/35	- Gebäude- und Freifläche	795

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.

#### Hinweise zur Zuwegung:

Das Grundstück grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum (östliche Schweriner Straße) und ist somit öffentlich-rechtlich erschlossen.

Weiterhin besteht eine Zufahrt über das nördliche Flurstück 324/40.

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

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um eine Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit putzichtigem Mauerwerk. Nach äußerem Erscheinungsbild wurde das Gebäude ca. 1955 erbaut (Hinweis: Bauakten konnten nicht ermittelt werden).

Das Wohnhaus ist, soweit ersichtlich, nicht unterkellert und mit Erd- und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 115 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der Grundstücksfläche befindet sich zusätzlich ein Carport in Holzständerbauweise sowie ein massives Nebengebäude mit seitlichen, offenen Abstellflächen.

Die anliegenden Freiflächen werden soweit ersichtlich durch Rasenflächen (inkl. vereinzelter Baum- und Strauchbewuchs) 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**

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde ein in dieser Lage relativ intensiver Fahrzeugverkehr festgestellt (anliegende Bundesstraße 106). 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 Wismar verfügt das Grundstück über die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

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**

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

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

Die Einfriedung entlang der hofseitigen Grundstücksgrenze erfolgt über Zäune und Bepflanzungen in unterschiedlicher Art.

#### **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 Abstellflächen innerhalb des Carports, sowie die Freiflächen innerhalb des offenen Grundstücksbereichs bieten ausreichend Bedarf an Abstellmöglichkeiten innerhalb des Grundstücks dar.

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

## 2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 2.4.1 Gebäude

#### 2.4.1.1 Rechtliche Merkmale

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

#### 2.4.1.2 Zweckbestimmung

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

**Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung innerhalb des Gebäudes nicht ermöglicht wurde und die nachfolgenden Angaben vom äußeren Erscheinungsbild und den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden. Ausstattungsmerkmale und der tatsächliche Bauzustand können dementsprechend von den nachfolgenden Angaben erheblich abweichen.**

#### a) Allgemeine Angaben zum Wohnhaus

Baujahr:	- 1955
Typ/Bauweise:	- Doppelhaushälfte - Massivbauweise mit Putzfassade
Anzahl Geschosse:	- Erdgeschoss (EG) - Dachgeschoss (DG) - Keine gesicherte Aussage bzgl. eines Kellers möglich
Gründung:	- Bauzeittypische Bodenplatte
Außenwände:	- Mauerwerk verputzt
Innenwände:	- Massivbauweise bzw. Ständerwerk
Decken:	- entsprechend der Bauart und Bauzeit ist eine Massivdecke über dem EG vorhanden
Brandschutz:	- Keine Aussage möglich
Kellergeschoss:	- Keine Aussage möglich
Erdgeschoss:	- Über den Ausbauzustand, die Ausstattung und den Zuschnitt ist keine Aussage möglich

- Dachgeschoss: - Über den Ausbauzustand, die Ausstattung und den Zuschnitt ist keine Aussage möglich
- Dachgeschoss: - Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion  
 - Dacheindeckung hart (Dachsteine)  
 - Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre in Zinkblech
- Heizung: - Keine Aussage möglich
- Warmwasserbereitung: - Keine Aussage möglich
- Fenster: - Kunststofffenster ISO-verglast
- Zugang/Außentüren: - Keine Aussage möglich
- Innentüren: - Keine Aussage möglich
- Innenwände/-decken: - Keine Aussage möglich
- Badezimmer: - Keine Aussage möglich
- Küchenausstattung: - Keine Aussage möglich
- Fußboden: - Keine Aussage möglich
- Loggia/Balkon: - Balkon seitlich über dem Anbau vorhanden
- Besondere Ausstattungen: - Keine Aussage möglich.

#### b) Angaben zum Carport

- Lage: - Hofseitig auf dem Grundstück separat errichtet
- Typ/Bauweise: - Abstellflächen für augenscheinlich 2 PKWs  
 - Holzständerwerk
- Dach: - Flachdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
- Fußboden: - Betonsteinpflaster
- Zugang/Außentüren: - Offene Zufahrt.

#### c) Angaben zum Nebengebäude (Gartenhaus und Pavillon)

- Lage: - Im Grenzbereich zum Flurstück 324/36 im Zusammenhang mit dem angrenzenden Nebengebäude errichtet (Grenzbebauung)
- Typ: - Massivbauweise mit seitlichem Anbau in Holzbauweise
- Nutzung: - Abstell- und Lagerflächen
- Zugang: - Metalltür
- Außenwände: - Massivwände backsteinsichtig
- Dach: - Satteldach (Massivgebäude) sowie Flachdach (Anbau)  
 - Dacheindeckung hart (Massivgebäude).

## **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

<b>Ermittlung der Bruttogrundfläche – Doppelhaushälfte</b>			
	Breite ca. m	Tiefe ca. m	BGF m <sup>2</sup> rd.
Erdgeschoss	9,0	8,0	72,0
+ Anbau	8,0	4,0	32,0
+ Anbau	3,0	3,0	9,0
Dachgeschoss	9,0	8,0	72,0
<b>Summe BGF rd.</b>			<b>185</b>

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

<b>Ermittlung der Wohnfläche</b>		
		Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	113 m <sup>2</sup> BGF x 0,75	84,75
Dachgeschoss	72 m <sup>2</sup> BGF x 0,42	30,24
<b>Σ rd.</b>		<b>115</b>

## 2.6 Baulicher Zustand

### *Wirtschaftliche Gestaltung*

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

### Anmerkungen zu den hofseitigen Nebengebäuden:

Ungeachtet der momentanen Nutzung haben die beiden Nebengebäude, auf Grund des baulichen Zustandes, nach Einschätzung des Sachverständigen bei einer für ein Wohnhaus zu Grunde gelegten Restnutzungsdauer nachhaltig eine den Verkehrswert begünstigende Bedeutung. Aufgrund des Zustandes, werden die Nebengebäude im Gutachten mit einem pauschalen Wert berücksichtigt:

- Carport mit rd. 5.000 € (Zeitwert)
- Nebengebäude mit Anbau mit 0 € (wertneutral)

### *Alter/Instandhaltung*

Das Alter des Wohnhauses beträgt ca. 70 Jahre (entsprechend der eingeschätzten Bauzeit mit 1955).

Nach örtlicher Inaugenscheinnahme (Außenbesichtigung entlang der Grundstücksgrenze!) sind keine wesentlichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sowie Umbaumaßnahmen aus den letzten Jahren erkennbar.

### *Energieeffizienz*

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

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

## 3. Wertermittlung

### 3.1 Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz)

und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

### Allgemeines zu dem Gutachten

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

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

### **3.2 Ermittlung des Bodenwertes**

#### Vorbemerkung

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

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

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

**3.2.1 Vergleichswerte**

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

**3.2.2 Bodenrichtwerte**

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

- Dorf Mecklenburg Zone O 455.2 mit **90 €/m<sup>2</sup>**
- Richtwertgrundstücksgröße mit 1.000 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025
- Gemischte Baufläche, offene Bauweise
- Ortsüblich erschlossen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

**3.3.3 Berechnung des Bodenwertes**

Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025			=	90 €/m <sup>2</sup>
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.01.2026	x 1,00	A1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage/Erschließung	Normal	Normal	x 1,00	A2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	A3
Art der Nutzung	Mischbauweise	Wohnen	x 1,00	A4
Fläche rent. (m <sup>2</sup> )	1.000	795	x 1,00	A5
<b>Relativer Bodenwert</b>			=	<b>90 €/m<sup>2</sup></b>

Ermittlung des Bodenwertes			
<b>Bauland</b>		=	<b>90 €/m<sup>2</sup></b>
rentierlicher Anteil (Bauland)	x 795 m <sup>2</sup>	=	71.550 €
<b>Bodenwert</b>		<b>rd.</b>	<b>72.000 €</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 bis A4:**

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

Die Lage entlang der Bundesstraße B106 (Emissionsbelastungen) ist hinreichend im ausgewiesenen BRW des Gutachterausschusses im Landkreis Nordwestmecklenburg berücksichtigt.

#### **A5:**

Entsprechend den Ableitungen des Gutachterausschusses im LK Nordwestmecklenburg wurde festgestellt, dass ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Preis pro Quadratmeter vorhanden ist.  
→ Faktor mit 1,00 (Umrechnungskoeffizient für Baugrundstücke innerhalb ländliche Zentralorte)

### **3.3 Ermittlung des Sachwertes**

#### **3.3.1 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 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften sind im Marktbericht des Gutachterausschusses enthalten. Deshalb muss innerhalb der Sachwertermittlung der Sachwertmarktanpassungsfaktor Berücksichtigung finden.

#### **3.3.2 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. Dabei ist von einer gleichmäßigen Wertminderung auszugehen.

Für Gebäude in dieser Bauart (Wohnhaus) wird gewöhnlich eine Lebensdauer von 60 bis 80 Jahren, nach erfolgter Sanierung und Modernisierung mit dem Ziel der Verlängerung der Lebensdauer von über 80 Jahren veranschlagt.

Die „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ wird unter Berücksichtigung der Bauweise zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf rd. 25 Jahre festgelegt.

#### **3.3.3 Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen zu den Wertermittlungsrichtlinien mit Erlass vom 18. Oktober 2012 bekannt gemachten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die objektbezogenen Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2010 (Basisjahr 2010) unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag abgeleitet. Die Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche unter Berücksichtigung der Baunebenkosten den Herstellungswert des Gebäudes.

### 3.3.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes

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

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

- Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2010 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Brutto-Grundfläche nach DIN 277 Ausgabe 2005
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 (ImmoWertV)
- Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (ImmoWertV)
- Bodenwert stichtagsbezogen
- Außenanlagen: 2 % bis 4 %

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

	Gebäudeart: 2.21 (kein Keller, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss)					
	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Anteil
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> BGF	740	825	<b>945</b>	1.140	1.425	

#### 3.3.4.2 Berechnung

Gebäudeart	Doppelhaushälfte	
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m <sup>2</sup>	185
NHK 2010	€/m <sup>2</sup>	945
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	174.825
Baupreisindex am WE-Stichtag		190,60
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	333.216
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	70
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	25
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,3125
Gebäudesachwert	€	104.130
<b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>€</b>	<b>104.130</b>

### 3.3.5 Sachwert des Grundstückes

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	71.550
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	104.130
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl. (3%)	€	3.124
zzgl. Carport	€	5.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	183.804
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,93	
Marktanpassung	in €	-12.866
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	170.938
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-20.826
Sachwert des Grundstücks	€	150.112
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren</b>	<b>gerundet €</b>	<b>150.000</b>

#### Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor

Der nachfolgend aufgeführte Sachwertfaktor wurde aus den Kauffällen des Gutachterausschuss im LK Nordwestmecklenburg ermittelt (Grundstücksmarktbericht 2025):

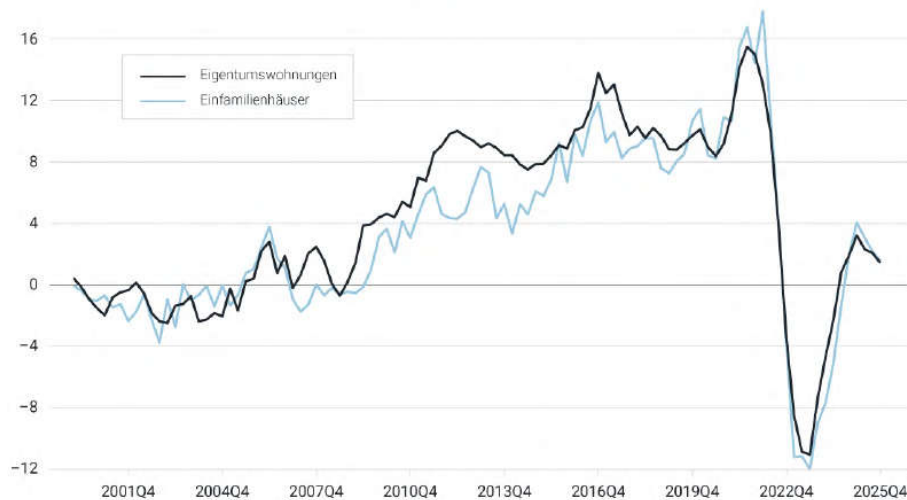
- Landkreis allgemein + ländliche Zentralorte - (Bodenrichtwerte 81 €/m<sup>2</sup> bis 225 €/m<sup>2</sup>)  
 Faktor im Durchschnitt des Landkreises NWM ( $Y = -0,211 \ln(x) + 3,7259$ )  
 → Ø 1,168

Das jüngste Update (4 Quartal 2025) des German Real Estate Index (GREIX) zeigt, dass zum Jahresende 2025 der Preisanstieg auf dem deutschen Immobilienmarkt abflacht. Die Preise für Eigentumswohnungen gingen leicht zurück, für Einfamilienhäuser stiegen sie nur moderat. Gleichzeitig nahm die Zahl der Transaktionen in allen Marktsegmenten weiter zu. Diese Erkenntnisse basieren auf dem jüngsten Update des GREIX-Kaufpreisindex, ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und dem Kiel Institut für Weltwirtschaft (Kiel Institut).

#### Kaufpreisentwicklung Marktsegmente



GREIX, Index, nominal, Veränderung in % ggü. Vorjahresquartal



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse und des Kiel Instituts und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 24 deutschen Städten und Regionen.

Im Vergleich zum Vorquartal (Q4 2025 zu Q3 2025) sanken die Preise für Eigentumswohnungen um 0,3 Prozent, für Einfamilienhäuser stiegen sie hingegen um 0,8 Prozent. Mehrfamilienhäuser wurden dagegen mit 4,0 Prozent deutlich teurer gehandelt. Aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen ist die Aussagekraft in diesem Segment jedoch begrenzt. Inflationbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft, lagen die Wachstumsraten ca. 0,35 Prozent niedriger. Das heißt real gingen die Preise für Eigentumswohnungen um 0,6 Prozent zurück, während Sie für Einfamilienhäuser noch leicht um rund 0,4 Prozent zulegten. Mehrfamilienhäuser stiegen um 3,7 Prozent.

Fazit: Beim vorliegenden Objekt sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- a) der Gebäudeart (Doppelhaushälfte)
- b) der äußerlich mäßige Zustand des Gebäudes
- c) die gestiegenen Bau- und Sanierungskosten in den letzten Jahren
- d) des augenscheinlich mäßigen energetischen Zustandes

Es wird ein Abschlag von 20 % wertmäßig eingeschätzt:  $=1,168 \times 0,80 = 0,93$

*Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale*

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

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

Nach äußerem Erscheinungsbild (Außenbesichtigung entlang der Grundstücksgrenze) sind keine wertrelevanten Bauschäden/Baumängel bzw. Instandhaltungsdefizite festgestellt worden.

- Die Bewertung erfolgte ausschließlich nach dem äußeren Erscheinungsbild. Die baulichen Anlagen konnten nicht besichtigt werden (Abweichung Soll- Ist- Zustand, Abweichung bei Flächenangaben, Abweichung bei der Bauausführung, Bauschäden/-mängel, Instandhaltungsdefizite etc.)  
→ Abschlag in Höhe von 20.826 (= - 20 % vom Sachwert der baulichen Anlagen)

**3.4 Plausibilitätsüberprüfung**

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

Nach den Angaben im aktuellen Grundstücksmarktbericht liegen folgende Vergleichsfaktoren vor:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr 1950 bis 1990 LK Nordwestmecklenburg (ohne Wismar)		
	Richtwert lt. GAA	Bewertungsobjekt (ohne boG's)
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl. (Spannenwert)	Ø 1.715 (378 - 3.364)	1.487€/m <sup>2</sup> Wfl.

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

### 3.5 Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

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

Gemäß Auftrag vom 20.11.2025 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Bezirksschornsteinfegers ist  
 , in 19069 Klein Trebbow OT Groß Trebbow
- b) Dem Sachverständigen ist weder eine private Verwaltung, noch eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz (keine Teilung nach WEG-Gesetz vorgenommen) bekannt
- c) Das zu bewertende Wohnhaus wird gemäß der örtlichen Situation derzeit durch die Eigentümerin selbst genutzt.
- d) Gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt für das betreffende Grundstück keine Baulasteintragung vor
- e) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- f) Gesondert zu bewertende Maschinen, Zubehör usw. wurden nicht festgestellt.
- g) Hausschwamm wurde rein visuell nicht festgestellt (Außenbesichtigung entlang der Grundstücksgrenze)
- h) Die Zuwegung erfolgt über die Schweriner Straße sowie nördlich über das Flurstück 324/40
- i) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- j) Es besteht kein Denkmalschutz
- k) Ein Energieausweis liegt nicht vor
- l) Nach derzeitiger Sachlage ist kein Flurneuordnungsverfahren anhängig.

#### 3.5.2 Begründung des Verkehrswertes

Im Bezug zum Sachwert macht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg Aussagen zu Marktanpassungsfaktoren speziell für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Der angewendete Marktanpassungsfaktor ist dementsprechend, unter Berücksichtigung weiterer Anpassungsfaktoren, gut vergleichbar.

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Marktlage ist beim 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.

### 3.5.3 Verkehrswert

**Der Verkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum  
Wertermittlungstichtag (28.01.2026) nach äußerem Anschein geschätzt auf**


**150.000 €**

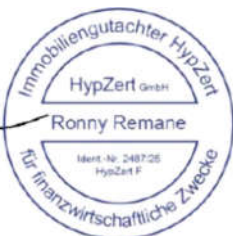
in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro.

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, 16.02.2026

  
Ronny Remane



## 4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

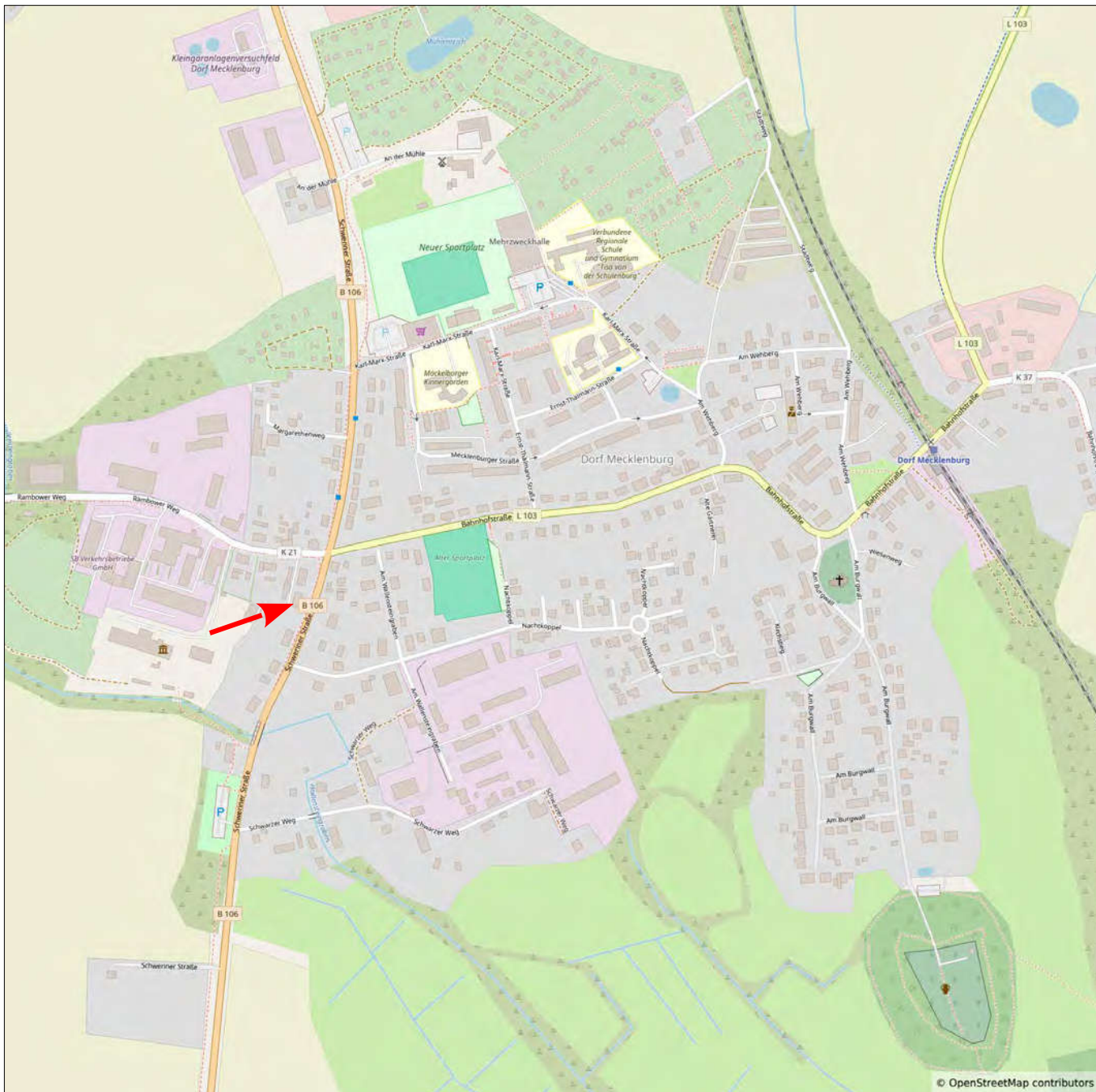
### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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





**Straßenplan**  
- ohne Maßstab -  
Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende  
siehe: [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright)



Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

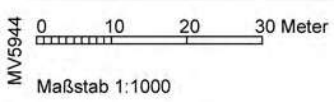
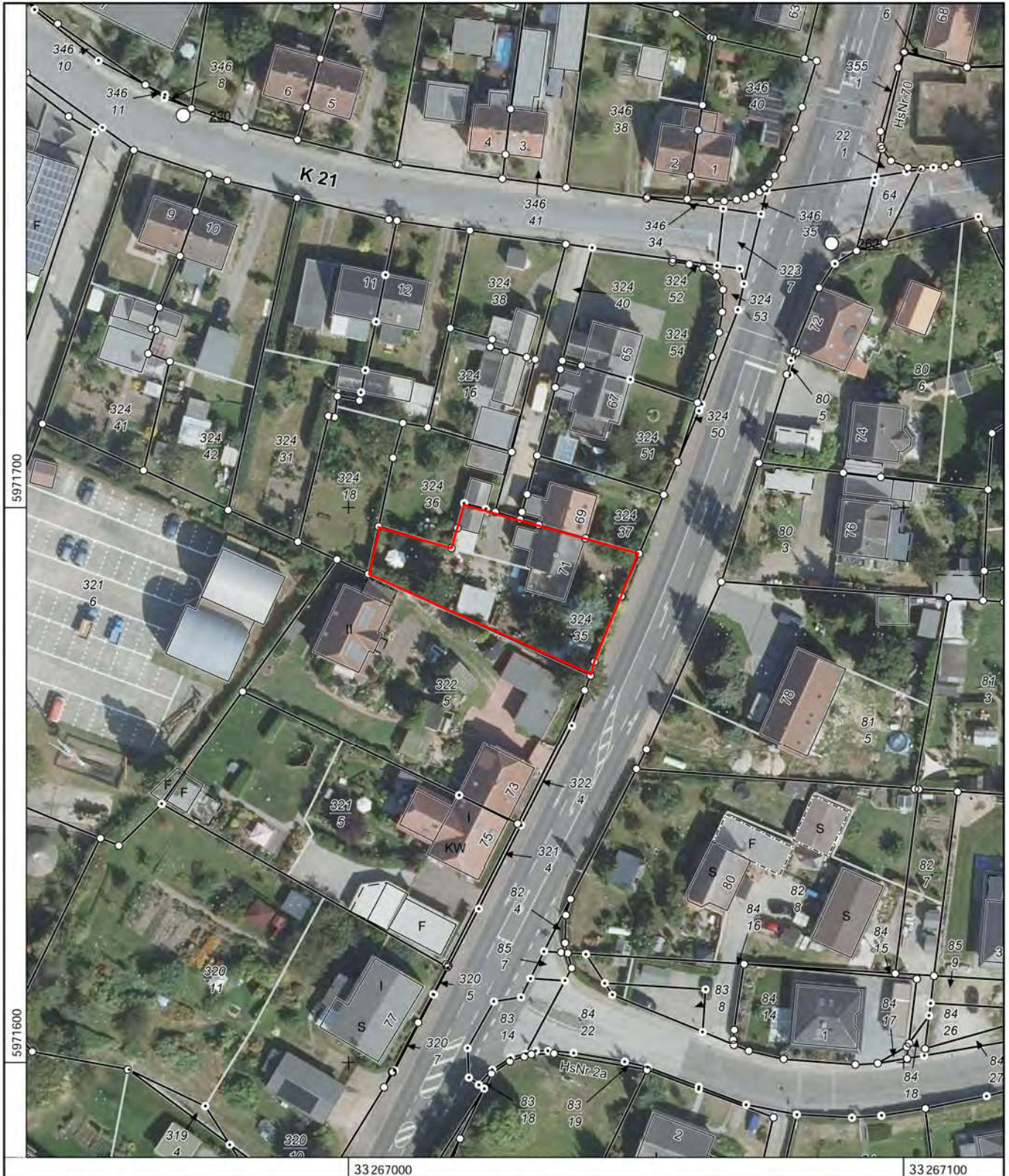
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV mit Luftbild (DOP) 1:1000

Erstellt am 18.12.2025

Gemarkung: Dorf Mecklenburg (13 0455)  
Flur: 2  
Flurstück: 324/35

Gemeinde: Dorf Mecklenburg (13 0 74 019)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Schweriner Straße 71



© 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).

MV5944

**Betreff:** Dorf Mecklenburg, Schweriner Str. 71: Altlastenauskunft 3205

**Von:** @nordwestmecklenburg.de>

**Datum:** 23.12.2025, 14:28

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das angefragte Grundstück

Gemarkung: Dorf Mecklenburg

Flur: 2

Flurstück(e): 324/35

Ihre Anfrage vom 18.12.2025

ID 3205

liegen dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen.

Kosten werden nicht erhoben.

Hinweise:

- Bei z. B. Auffüllungen oder gewerblicher Vornutzung oder in langjährig besiedelten Altstädten besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen, die abfallrechtlich zu berücksichtigen sind.
- Wenn Sie nähere Kenntnis über Ihren Baugrund wünschen, empfehlen sich analytische Untersuchungen des Bodenmaterials durch einen Fachgutachter nach BBodSchV bzw. nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV, früher nach LAGA M20).
- Sie sind gemäß § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes verpflichtet, mir unverzüglich mitzuteilen, wenn Sie konkrete Anhaltspunkte dafür haben, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt oder vorliegen könnte. Anhaltspunkte sind Überschreitungen von Prüfwerten nach BBodSchV (oder teilweise Überschreitungen von BM-2 nach EBV - alt: Z2 nach LAGA M20, teilweise auch schon bei weniger Schadstoffbelastungen als BM-2, teilweise auch darüber) . Diese Pflicht gilt auch für Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Eventuelle Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst <https://antraege.mv-serviceportal.de/schnellstart.xhtml>
- Schadstoffbelastungen der Gebäude werden nicht im Altlastenkataster erfasst.

Bitte beachten Sie bei auch zukünftigen Anfragen vorrangig die kostenfreie Altlasten-Selbstauskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V:

<https://www.lung.mv-regierung.de/fachinformationen/altlasten/onlineservice/>

Für die Beantwortung von Anfragen, die nicht automatisiert möglich sind, rechnen Sie bitte mit 4 Wochen Bearbeitungszeit.

Bei weiteren Fragen rufen Sie gern an.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sachbearbeiterin für Bodenschutz und Abfall

**Betreff:** WG: Straßenbau- bzw. Erschließungsbeiträge  
**Von:** @amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de>  
**Datum:** 13.01.2026, 12:07  
**An:** "sv-remane@gmx.de" <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrter Herr Remane,

nach Rücksprache mit unserer Abteilung Finanzen bestehen für beide Flurstücke **keine offenen Forderungen** zu Straßenbau- bzw. Erschließungsbeiträgen oder Ausbaubeiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz.

Mit freundlichen Grüßen

Leiterin Bauamt



Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg

Telefon: +49 3841 798

E-Mail: [\\_\\_\\_\\_\\_@amt-dm-bk.de](mailto:_____@amt-dm-bk.de)

Web: [www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de](http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de)

**Grundbuch von Dorf Mecklenburg Blatt 1506**  
**Gemarkung: Dorf Mecklenburg**  
**Flur: 2**  
**Flurstück: 324/35**  
**Anschrift: 23972 Dorf Mecklenburg, Schweriner Str. 71**



**Betreff:** AW: Auskunft zum Denkmalschutz

**Von:** @nordwestmecklenburg.de>

**Datum:** 14.01.2026, 09:24

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

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

Gemarkung Dorf Mecklenburg, Flur 2, Flurstück 324/35:  
Kein Bau- oder Bodendenkmal nach heutigem Erkenntnisstand 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 2.222

Fon: +49 3841 3040  
Fax: +49 3841 3040 8 6362  
Mail: [@nordwestmecklenburg.de](mailto:@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: [Mail von EXTERN] Auskunft bzgl. Flurneuordnungsverfahren  
**Von:** @staluwm.mv-regierung.de>  
**Datum:** 12.01.2026, 11:32  
**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 324/35, Flur 2, Gemarkung Dorf Mecklenburg in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befinden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

\*\*\*\*\*



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

\*\*\*\*\*

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



Per E-Mail

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Sachverständigenbüro Remane

**Körperschaft des öffentlichen Rechts**  
**— Die Verbandsvorsteherin —**

**Anschluss- und Gestattungswesen**

Sachauskunft:  
Telefon: 03841/78 30  
Fax: 03841/78 04 07  
e-Mail: @zvwis.de

Lübow, den 10.02.2026

**Auskunft zur Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**  
**Grundstück Dorf Mecklenburg, Schweriner Straße 71,**  
**Flur 2, Flurstück 324/35**  
**Aktenzeichen Amtsgericht Wismar 30 K 16/25**  
**Reg Nr. 2026AGW0030**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

- a) Das Grundstück ist an das öffentliche Trink- und Schmutzwassernetz des Zweckverbandes Wismar angeschlossen.
- b) Der Schmutzwasserkanal verläuft im öffentlichen Straßenbereich, die Versorgungsleitung Trinkwasser befindet sich auf dem Grundstück (Flst. 324/35), hinter dem Gebäude.
- c) Aus der Gebührenabrechnung Trink- und Schmutzwasser besteht aktuell folgender offener Posten: € fällig am

Mit freundlichen Grüßen  
Zweckverband Wismar

Leiterin Anschluss- und  
Gestattungswesen



Schweriner Straße in Richtung Norden



Zufahrt über das nördl. Flurstück 324/40



Grundstücksansicht – Schweriner Str.

## örtliche Lage des Grundstücks



Ansicht Doppelhaushälfte - Westseite



Ansicht Carport



Ansicht Nebengebäude mit Anbau

## Gebäudeansichten