

Dipl.- Bauing. Karsten Wiegand
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung
GIS Sprengnetter Akademie
Poeler Straße 144, 23970 Wismar
Telefon: (03841) 288233, Fax: (03841) 288282
E- Mail: Wiegand-Wismar@t-online.de

Gutachten

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

des „Langsees“ mit angrenzenden Wald- und sonstigen Flächen gelegen zwischen den Orten 19417 Jesendorf und 19417 Ventschow

Gemarkung:	Jesendorf	Flur:	1
Flurstück:	81	Größe:	173.600 m ²
Grundbuch:	Jesendorf	Blatt:	31

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar
-Zweigstelle Grevesmühlen-
Bahnhofstraße 2-4
23936 Grevesmühlen
(AZ: 30 K 17/2024)

Eigentümerin:

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangs-
versteigerung des Grundstückes

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung,
Wertermittlungsrichtlinien

Tag der Ortsbesichtigung: 29.10.2024
19.12.2024

Wertermittlungsstichtag und
Qualitätsstichtag: 19.12.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Bemerkungen zu dem Wertermittlungsobjekt	3
1.2	Mitzuversteigerndes Zubehör	3
1.3	Pachtvertrag	3
2.	Grundstücksbeschreibung	3 - 6
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	3 - 5
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	5 - 6
3.	Bodenwertermittlung	6 - 7
3.1	Klassifizierung des zu bewertenden Grundstückes	6
3.2	Wertermittlung für das Flurstück 81	7
4.	Verkehrswert	8

Anlagen

Lageplan, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Luftbild	A 1/1 - A 1/4
Bilder	A 2/1 A 2/7
Rechtsgrundlagen und Literatur	A 3
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	A 4
Auskunft aus dem Liegenschaftskataster	A 5
Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster	A 6

1.1 Bemerkungen zu dem Wertermittlungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein stehendes Gewässer den „Langsee“, welcher in der Gemeinde und in der Gemarkung Jesendorf liegt. Der „Langsee“ besteht aus einem Nordbecken und einem Südbecken, welche miteinander verbunden sind. Nach dem GeoPortal.MV haben das Nord- und Südbecken eine Größe von ca. 11,4 ha. An der Ostseite des „Langsees“ befindet sich auf dem zu bewertenden Grundstück eine kleine Nadelwaldfläche mit einer Größe von ca. 4.300 m². Entlang der Uferbereiche des Nord- und Südbeckens des „Langsees“ erstrecken sich Schilfgürtel und Gehölzstreifen. Die Unland- und Brachlandflächen im Uferbereich des Gewässers haben eine Größe von ca. 5,53 ha. Die Gewässerrandstreifen des Nord- und Südbeckens und die Wasserflächen im Uferbereich unterliegen den Vorschriften des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). In dem Luftbild (s. Anlage 1/4) sind die Biotopflächen des zu bewertenden Grundstückes grün dargestellt. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind alle Maßnahmen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der geschützten Biotope führen kann. Eine wirtschaftliche Nutzung des Gewässers (z.B. Fischzucht, Angel- und Badeseesee oder für touristische Zwecke) ist nicht möglich, da solche Nutzungen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können. Eine Begehung der zu bewertenden Fläche fand ohne die Eigentümerin des Grundstückes statt.

1.2 Mitzuversteigerndes Zubehör

Maschinen, Betriebseinrichtung oder sonstige Gegenstände, die mitzuversteigerndes Zubehör sein könnten, sind auf dem zu bewertendem Grundstück nicht vorhanden.

1.3 Pachtvertrag

Es ist nicht bekannt, ob für das zu bewertende Grundstück ein Pachtvertrag abgeschlossen ist. Die Eigentümerin des Grundstückes war zum Ortstermin nicht anwesend. Diesbezüglich wurden von der Eigentümerin des Grundstückes keine Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. Auskünfte erteilt. Eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes konnte während der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Vermutlich liegt für das Grundstück kein Pachtvertrag vor.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Der „Langsee“ sowie die sonstigen Flächen des Grundstückes liegen im Landkreis Nordwestmecklenburg in der Gemeinde und in der Gemarkung Jesendorf. Die Gemeinde Jesendorf befindet sich südöstlich von der Hansestadt Wismar und westlich von der Kleinstadt Warin. Die Gemeinde Jesendorf mit ihren Ortsteilen Jesendorf, Trams, Büschow und Neperstorf zählt ca. 520 Einwohner. Die Gemeinde Jesendorf gehört dem Amt Neukloster-Warin mit Sitz in Neukloster an. In der Gemeinde Jesendorf befinden sich keine Einkaufsmöglichkeiten. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Naherholungsgebiete mit zahlreichen Binnengewässern.

- Lage des Grundstückes:** Der „Langsee“ liegt südwestlich der Ortschaft Jesendorf und nördlich der Ortschaft Ventschow und wird umgeben von land- und forstwirtschaftlichen sowie sonstigen Flächen. Das zu bewertende Flurstück 81 liegt westlich von der Landesstraße (L 101) von Jesendorf in Richtung Ventschow und ist von der Landesstraße ca. 400 m bis 900 m Luftlinie entfernt. Die Lage des Außenbereichsgrundstückes in der Gemarkung Jesendorf ist im Übersichtsplan, in der Regionalkarte, in der Flurkarte bzw. im Luftbild (s. Anlagen 1/1-1/4) ersichtlich.
- Verkehrslage, Entfernungen:** Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1.200 m Luftlinie von der Ortschaft Jesendorf und ca. 600 m Luftlinie von der Ortschaft Ventschow entfernt. Die Entfernungen zu den umliegenden Städten, die über die Landesstraßen bzw. über die Autobahnen A 14 u. A 20 zu erreichen sind, betragen ca.:
- Hanse- und Kreisstadt Wismar 15,0 km
 - Landeshauptstadt Schwerin 27,0 km
 - Hansestadt Rostock 57,0 km
- Die Ortschaft Jesendorf ist durch die östlich verlaufende Autobahn A 14 an das Autobahnnetz angeschlossen. Die A 14 ist an der Autobahnanschlussstelle Jesendorf in einer Entfernung von ca. 2,0 km erreichbar.
- Nutzung des Grundstückes:** Eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes konnte vor Ort nicht festgestellt werden. Die Waldfläche des Flurstückes 81 wurde in den zurückliegenden Jahren nicht bewirtschaftet. Das Nachbarflurstück 75/3 ist im Bereich des Südbeckens eingezäunt und mit einem kleinen massiven Lagergebäude bebaut. Der Teilbereich des Südbeckens wird vermutlich für private Erholungszwecke genutzt.
- Immissionen:** Vor Ort konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden.
- Gestalt und Form:** In der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 1/3) sind die Lage und die Form des zu bewertenden Grundstückes ersichtlich. Die in der Liegenschaftskarte eingezeichneten Nutzungsarten entsprechen nicht den Örtlichkeiten (s. Luftbild in der Anlage 1/4). Das Nordbecken des Gewässers hat eine max. Ausdehnung von Nord nach Süd von ca. 320 m bzw. von Ost nach West von ca. 220 m. Das Südbecken hat eine max. Ausdehnung von Nord nach Süd von ca. 170 m bzw. von Ost nach West von ca. 300 m.
- Beschaffenheit:** Der „Langsee“ ist ein relativ flacher Natursee. Nach dem Seenkataster MV hat das Nordbecken eine maximale Tiefe von 7,5 m und das Südbecken eine maximale Tiefe von ca. 5,0 m. Um das Gewässer erstreckt sich ein Schilf- und Gehölz-

streifen. Entlang des südlichen Bereichs des Südbeckens ist auf dem Flurstück 81 eine mit Gehölz bewachsene Böschung vorhanden. Ansonsten schließt das Bewertungsobjekt annähernd höhengleich an die Nachbargrundstücke an. Die kleine und forstwirtschaftlich nutzbare Waldfläche des Flurstückes 81 ist schätzungsweise überwiegend mit 40- bis 60-jährigen Tannen und Birken bewachsen. Ein Altlastenverdacht besteht für das zu bewertende Grundstück nicht (s. Anlage 6).

Erschließungszustand

Straßenart und Straßen-
ausbau:

Das Gewässer (Flurstück 81) ist über unbefestigte Wald- und Feldwege, welche teilweise auf privaten Grundstücken liegen, zu erreichen. Ursprünglich führte zum Südbecken ein öffentlicher Weg, welcher zugewachsen ist.

Anschlüsse und
Abwasserbeseitigung:

Auf dem Grundstück liegen keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse an.

Grenzverhältnisse, nach-
barliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauungen bzw. Überbauten liegen nicht vor.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand:

Das Grundstück befindet sich nach § 35 (BauGB) im Außenbereich. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesendorf ist das Flurstück 81 bis auf die Nadelwaldfläche als Schutzgebiet (Biotop) im Sinne des Naturschutzrechtes ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesendorf ist unter dem Bau- und Planungsportal MV einsehbar. Laut Auskunft der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sind die Uferbereiche des Gewässers (Verlandungsbereiche) und teilweise die Wasserflächen gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Auf dem Flurstück 81 sind insgesamt vier Biotop kartiert.

Das Gewässerbiotop des Nord- und Südbeckens ist mit einer Größe von 45.870 m² (Verlandungsbereiche stehender Gewässer, Röhrichtbestände und Riede, Biotopnummer 0405-312B5009), das Gehölzbiotop am Nordbecken ist mit einer Größe von 13.498 m² (Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Biotopnummer 0405-312B5015), das Gehölzbiotop am Südbecken ist mit einer Größe von 9.736 m² (Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Biotopnummer 0405-312B5005) und das Feuchtbiotop zwischen Nord- und Südbecken ist mit einer Größe von 5.130 m² (Verlandungsmoor, Biotopnummer 0405-312B4039) ausgewiesen.

Grundbuchlich ge-
sicherte Belastungen:

In der Abteilung II des Grundbuchs von Jesendorf, Blatt 31, ist die Zwangsversteigerung des Grundstückes (AZ.: 30 K

17/2024) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befindet sich eine Eintragung. Der Grundbuchauszug ist vom 12. Juni 2024.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nicht bekannt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält das Grundstück (Flurstück 81) betreffend keine Eintragung (s. Anlagen 4).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramtes derzeit in kein Bodenordnungs- bzw. Flurneuordnungsverfahren einbezogen.

3. Bodenwertermittlung

3.1 Klassifizierung des zu bewertenden Grundstückes

Für die Ermittlung des Bodenwertes ist nach § 3 ImmoWertV der Entwicklungszustand des Grundstückes von maßgebender Bedeutung. Deswegen erfolgt eine Klassifizierung des Entwicklungszustandes für das zu bewertende Grundstück nach dem Stand der Planung.

Die ImmoWertV (2021) sagt dazu folgendes aus:

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1. ImmoWertV)

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Bauerwartungsland (vgl. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Sonstige Flächen (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV)

Sonstige Flächen sind Flächen die nicht für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke nutzbar sind und kein Bauerwartungs-, Rohbau- oder baureifes Land sind.

Bei dem „Langsee“ handelt es sich bis auf die forstwirtschaftlich nutzbare Teilfläche des Grundstückes um eine sonstige Fläche entsprechend § 3 Abs. 5 ImmoWertV. Aufgrund der Ausweisung der Uferbereiche des Gewässers (Verlandungsbereiche) und teilweise der Wasserflächen als gesetzlich geschützte Biotope ist eine wirtschaftliche Nutzung der Wasserfläche als Fisch- und Angelgewässer oder Fläche des Wassersports und des Badebetriebes nicht möglich. Entsprechend der Fachliteratur werden Wasserflächen, die

keinen nachhaltigen Ertrag erwirtschaften können, in Anlehnung an die Kaufpreise für unrentables Agrarland (auch Öd- und Unland) bewertet. Wenn kein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Wasser- und Landflächen besteht, bilden Vergleichspreise die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes der Wasserfläche. Kaufpreise für nicht wirtschaftlich nutzbare Wasserflächen werden im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordwestmecklenburg in einer Spanne und im Mittel angegeben. Die Bewertung der forstwirtschaftlich nutzbaren Teilfläche des Grundstückes erfolgt in Anlehnung an die durchschnittlichen Kaufpreise für Waldflächen.

3.2 Wertermittlung für das Flurstück 81

Die Wasserfläche, die Uferbereiche des Gewässers sowie die Böschungen werden in Anlehnung an die Kaufpreise für ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland) bzw. in Anlehnung an die Richtwerte für Wasserflächen bewertet. Die Kaufpreise für wirtschaftlich nicht nutzbare Wasserflächen außerhalb von Ortschaften liegen in einer Spanne von 0,35 €/m² bis 0,65 €/m² und in Mittel bei 0,49 €/m² (s. Marktbericht 2024, Seite 77). Für Geringstland/Unland werden Kaufpreise in einer Spanne von 0,14 €/m² bis 0,81 €/m² ausgewiesen. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis wurde für Geringstland/Unland mit 0,40 €/m² ermittelt. Die ausgewerteten Kauffälle für Geringstland/Unland sowie für nicht wirtschaftlich nutzbare Wasserflächen beziehen sich auf kleinere Grundstücke. Für das Bewertungsobjekt werden die im Marktbericht 2024 ausgewiesenen Kaufpreise in der unteren Spanne in Ansatz gebracht.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Nordwestmecklenburg wurden für das Kreisgebiet 40 Kaufverträge für Waldflächen ausgewertet (s. Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 72). In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge wurden Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen in einer Splittungsbreite von 0,35 €/m² bis 1,29 €/m² ermittelt. Der Wert für Waldflächen hängt vom Bodenwert und der Bestockung ab. Bei einer hiebreifen Bestockung liegt der Gesamtwert im oberen Bereich der angegebenen Spanne. Durchschnittlich sind 0,85 €/m² für Forstflächen gezahlt worden. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel den Forstboden und die Bestockung. Für die Waldfläche wird der durchschnittliche Kaufpreis von 0,85 €/m² in Ansatz gebracht.

Wert für das Flurstück 81

See:	ca. 114.000 m ² x 0,35 €/m ² =	39.900,00 €
Unland/Geringstland:	ca. 55.300 m ² x 0,14 €/m ² =	7.742,00 €
Waldfläche:	ca. 4.300 m ² x 0,85 €/m ² =	3.655,00 €

51.297,00 €

rd.: 51.000,00 €

4. Verkehrswert

Im Baugesetzbuch wird im § 194 der Verkehrswert (Marktwert) definiert:

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

Verkehrswert für das Grundstück unter der laufenden Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Grundbuch von Jesendorf, Blatt 31

Verkehrswert: 51.000,00 €
(in Worten: einundfünfzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag, dem 19.12.2024

Wismar, den 07.01.2025

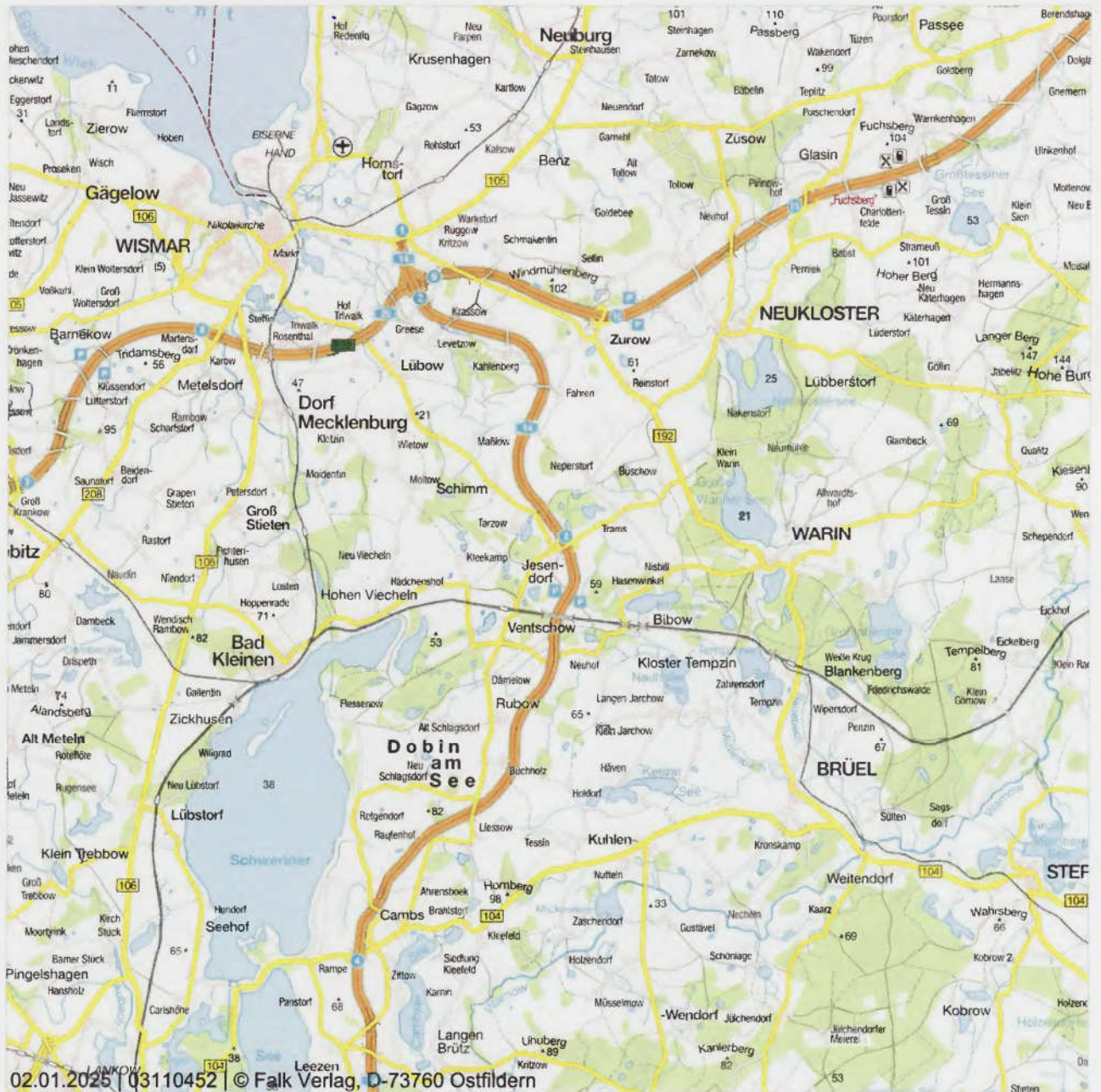
Dipl.-Ing. Karsten Wiegand



Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 8 Seiten und 6 Anlagen und wurde zum Zweck der Zwangsversteigerung des Grundstückes erstellt. Das Gutachten wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt. Dem Auftraggeber ist es gestattet, das Verkehrswertgutachten oder Abschriften während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner und Interessenten) weiter zu geben. Dem Auftraggeber ist es auch gestattet, das Gutachten oder Auszüge aus dem Gutachten während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien zu veröffentlichen und zum Download bzw. zum Ausdruck bereit zu stellen. Eine Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens durch Dritte für einen anderen Zweck ist nicht gestattet. Die in dem Gutachten verwendeten Karten sind lizenziert.

Übersichtskarte MairDumont

19417 Jesendorf b Warin, Wismarsche Str.



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



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Regionalkarte MairDumont

19417 Jesendorf b Warin, Wismarsche Str.



02.01.2025 | 03110452 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

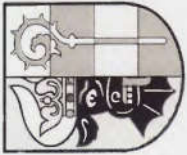
Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:3000

Gemarkung: Jesendorf (13 0550)

Flur: 1

Flurstück: 81

Gemeinde: Jesendorf (13 0 74 036)

Landkreis Nordwestmecklenburg

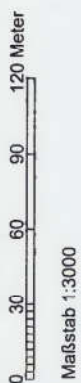
Lage: Langsee

Erstellt am 29.11.2024





© 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).



Maßstab 1:3000





Bild 1: Sicht auf die westliche Zuwegung zum Langsee über private Ackerflurstücke



Bild 2: Blick von der westlich gelegenen Ackerfläche auf das Nordbecken des Langsees



Bild 3 und Bild 4: Blick von östlicher Seite auf den Uferbereich und das Nordbecken des Langsees





Bild 5 und Bild 6: Sicht auf den östlichen Uferbereich des Nordbeckens des Langsees





Bild 7 und Bild 8: Blick auf das Nordbecken des Langsees in westliche Richtung





Bild 9: Zuwegung entlang der östlichen Seite des Langsees über private Waldwege

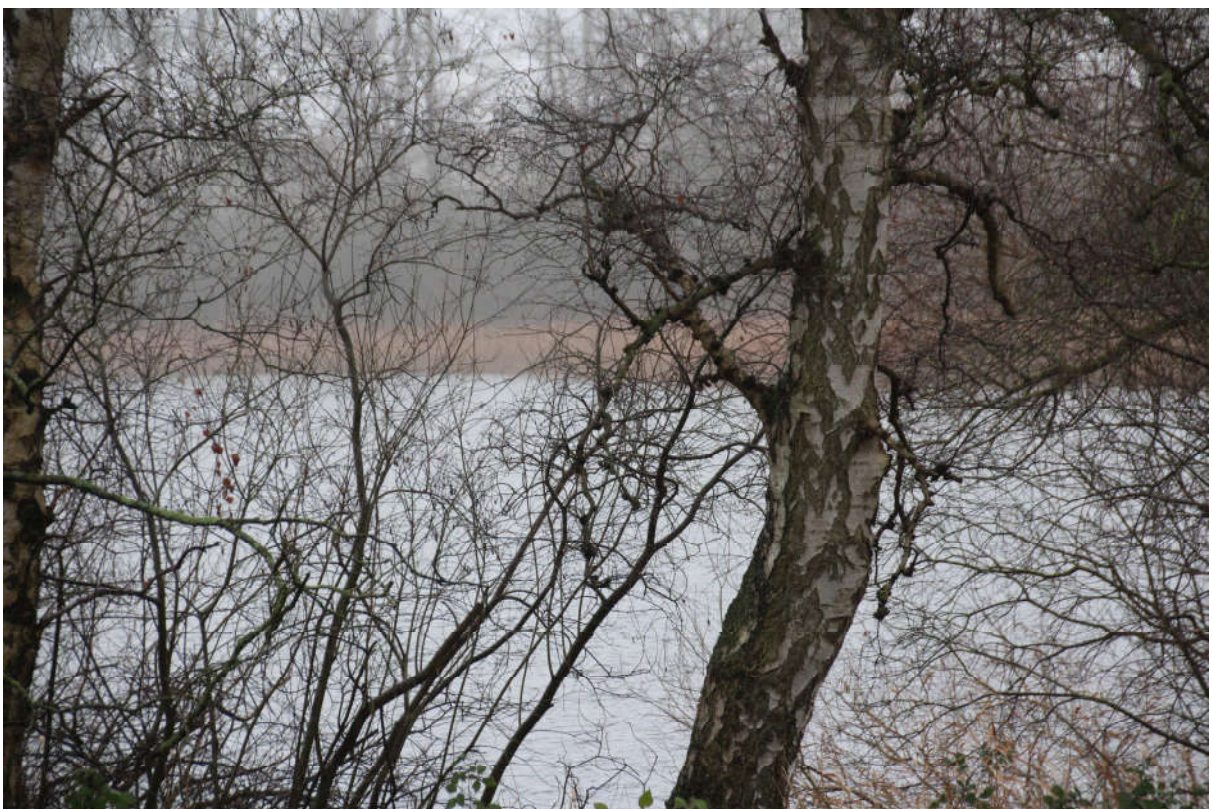


Bild 10: Sicht auf das Südbecken des Langsees



Bild 11 und Bild 12: Blick auf das Südbecken des Langsees in nördliche Richtung





Bild 13: Sicht auf die südliche Zuwegung zum Langsee über private Waldwege



Bild 14: Uferbereich und Südbecken des Langsees

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Literatur

- Grundstücksmarktberichte des Landkreises Nordwestmecklenburg
- Kleiber
ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen Band 1 bis Band 4
Stand November 2024 (inkl. 151. Ergänzungslieferung)
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar Band 5 bis Band 16
Stand Dezember 2024 (inkl. 77. Ergänzungslieferung)
- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage
- Kleiber/Tillmann
Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts
2008, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, 1. Auflage
- Gerady/Möckel/Troff
Praxis der Grundstücksbewertung,
Olzog Verlag GmbH, München
- Gablenz
Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken
1. Auflage, 1998, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln
- Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Bewertung: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert"
- Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis "immobilien & bewerten"



**Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde**

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

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

Telefon 03841/3040-6327 **Fax** 03841/304086327
E-Mail m.fiedler@nordwestmecklenburg.de

Herrn
Dipl.-Ing. Karsten Wiegand
Sachverständiger
Poeler Straße 144
23970 Wismar

Unsere Sprechzeiten

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

Unser Zeichen 43726-24-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 05.12.2024

Aktenzeichen **43726-24-27**
Grundstück **Jesendorf, Jesendorf, Planstraße**
Gemarkung Jesendorf
Flur 1
Flurstück 81
Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Wiegand,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Gemarkung Jesendorf (13 0550), Flur 1, Flurstück 81

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Jesendorf (13 0 74 036) Landkreis Nordwestmecklenburg Finanzamt Güstrow
Lage:	Langsee
Fläche:	173 600 m ²
Tatsächliche Nutzung:	161 562 m ² See 6 057 m ² Forstwirtschaftsfläche 5 981 m ² Unland, Vegetationslose Fläche
Fachdaten aus Webdiensten:	Waldfläche nach LWaldG M-V Forstamt: Grevesmühlen Quelle: Waldkarte von Mecklenburg-Vorpommern (WK) WFS

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Jesendorf (13 0550) Grundbuchblatt 31 Laufende Nummer 1
Eigentümer:	



Jesendorf, Langsee: Auskunft aus dem Altlastenkataster

05.12.2024 14:53

Von Rose, Uta <U.Rose@nordwestmecklenburg.de>
An 'Wiegand-Wismar@t-online.de' <Wiegand-Wismar@t-online.de>

1 Anhang - 92,3 KB

📄 Beschluss Flurstück 81 in der Gemarkung Jesendorf.PDF

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das angefragte Grundstück

Gemarkung: Jesendorf
Flur: 1
Flurstück(e): 81

Ihre Anfrage vom 26.11.2024
ID 2069

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

Uta Rose

Sachbearbeiterin für Bodenschutz und Abfall



Landkreis Nordwestmecklenburg
Fachdienst Umwelt und Regionalentwicklung (66/80)

Postanschrift: