

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

Bauforscher und Denkmalpfleger (MSc)

Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger -BDGS-  
Intern. zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung nach ISO/IEC 17024

18276 Kuhs, Zehlendorf 29b

Tel.: 038454/40 99 42

E-Mail: sv-remane@gmx.de

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

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

**19217 Rehna, Gletzower Str. 35c  
Grundbuch von Rehna, Blatt 436  
Gemarkung Rehna, Flur 11, Flurstück 85**



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum  
Stichtag 10.09.2025 ermittelt mit

**450.000 €**

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen,  
23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4  
Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 21/25

### **4. Ausfertigung**

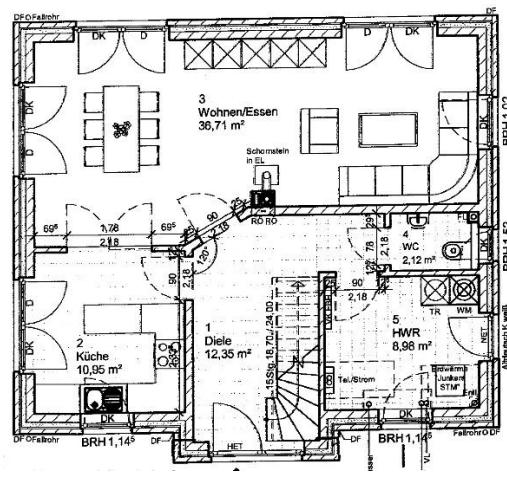
Das Gutachten umfasst 42 Seiten (inkl. 19 Seiten Anlagen) und wird in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

## Zusammenfassung der Ergebnisse

**Objekt:** 19217 Rehna, Gletzower Str. 35c

**Geschäfts-Nr.:** 30 K 21/25

**Wertermittlungstichtag:** 10.09.2025



Erdgeschoss

### Baubeschreibung:

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein Einfamilienhaus in Massivbauweise mit vorgestelltem Backsteinmauerwerk. Nach den vorliegenden Bauakten (Baugenehmigung AZ: 40504-14-07) und den Aussagen der Eigentümerin wurde das Gebäude im Jahr 2015 fertig gestellt.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und mit Erd- und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 127 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der straßenseitigen Freifläche befindet sich zusätzlich eine Doppelgarage mit seitlichen Abstellflächen in Massivbauweise (Baujahr 2017).

Die anliegenden hofseitigen Freiflächen werden soweit ersichtlich durch Rasenflächen (inkl. vereinzelten Baum- und Strauchbewuchs) und sowie zwei Nebengebäuden (Gartenhaus und Pavillon) geprägt.

| Amtsgericht Wismar  |                                  | Blatt | Ifd. Nr.  |
|---|----------------------------------|-------|-----------|
| Grundbuch von:  | Rehna                            | 436   | 1         |
| Besonderheiten:   | -                                |       |           |
| Grundstück  | Gemarkung                        | Flur  | Flurstück |
| 1 Ifd. Nr. 1 im Grundbuch   | Rehna                            | 11    | 85        |
| <b>Baujahr:</b>   | 2015                             |       |           |
| <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. 127 m <sup>2</sup>           |       |           |
| <b>Der Verkehrswert an den mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag den 10.09.2025 geschätzt auf</b> |                                  |       |           |
| <b>450.000 €</b>  |                                  |       |           |

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| Zusammenfassung der Ergebnisse .....                            | 2  |
| 1. Auftrag und Vorbemerkungen.....                              | 5  |
| 1.1 Adresse des Auftraggebers .....                             | 5  |
| 1.2 Art und Zweck des Gutachtens.....                           | 5  |
| 1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt.....                    | 5  |
| 1.4 Eigentümer .....  | 5  |
| 1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....            | 5  |
| 1.6 Ortsbesichtigungen.....                                     | 5  |
| 1.7 Unterlagen .....  | 6  |
| 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes .....               | 7  |
| 2.1 Lagemerkmale .....  | 7  |
| 2.1.1 Makrolage .....   | 7  |
| 2.1.2 Mikrolage .....   | 7  |
| 2.2 Rechtliche Gegebenheiten .....                              | 8  |
| 2.2.1 Planungsrecht .....                                       | 8  |
| 2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation .....            | 8  |
| 2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen .....           | 8  |
| 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit..... | 9  |
| 2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt .....                      | 9  |
| 2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....                   | 10 |
| 2.3.3 Bodenbeschaffenheit.....                                  | 10 |
| 2.3.4 Umwelteinflüsse .....                                     | 10 |
| 2.3.5 Außenanlagen .....  | 10 |
| 2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....                  | 10 |
| 2.3.5.2 Bodenbefestigungen.....                                 | 10 |
| 2.3.5.3 Einfriedigungen .....                                   | 10 |
| 2.3.5.4 Gartengestaltung .....                                  | 11 |
| 2.3.5.5 Stellplatzflächen .....                                 | 11 |
| 2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen .....                    | 11 |
| 2.4.1 Gebäude.....  | 11 |
| 2.4.1.1 Rechtliche Merkmale .....                               | 11 |
| 2.4.1.2 Zweckbestimmung .....                                   | 11 |
| 2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung .....        | 13 |
| Flächenmaßstab.....   | 13 |
| 2.6 Baulicher Zustand .....                                     | 14 |
| Wirtschaftliche Gestaltung .....                                | 14 |
| Alter/Instandhaltung .....                                      | 14 |
| 3. Wertermittlung .....   | 14 |
| 3.1 Bewertungsgrundsätze .....                                  | 14 |
| 3.2 Ermittlung des Bodenwertes .....                            | 16 |
| 3.2.1 Vergleichswerte .....                                     | 16 |
| 3.2.2 Bodenrichtwerte .....                                     | 16 |
| 3.3.3 Berechnung des Bodenwertes.....                           | 17 |
| 3.3 Ermittlung des Sachwertes .....                             | 17 |
| 3.3.1 Vorbemerkung .....  | 17 |
| 3.3.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer .....                       | 18 |

|   |    |
|---|----|
| 3.3.3 Normalherstellungskosten .....                                      | 18 |
| 3.3.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes .....                            | 18 |
| 3.3.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie): ..... | 18 |
| 3.3.4.2 Berechnung .....  | 19 |
| 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 - Zweigestelle Grevesmühlen  
- Zwangsversteigerung -  
Bahnhofstr. 2-4  
23936 Grevesmühlen

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

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

19217 Rehna, Gletzower Str. 35c  
Grundbuch von Rehna, Blatt 436  
Gemarkung Rehna, Flur 11, Flurstück 85

Das Verkehrswertgutachten dient der Zwangsversteigerung und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 21/25).

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

### **1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 10.09.2025. 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 (10.09.2025).

### **1.6 Ortsbesichtigungen**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an die Eigentümer/die Beteiligten am 10.09.2025 eine örtliche Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks und der vorhandenen baulichen Anlagen. Neben

dem Sachverständigen nahm die Eigentümerin (Abt. I, Nr. 4.1 im Grundbuch von Rehna Blatt 436) und eine Vertreterin des Gläubigers am Besichtigungstermin teil.

Das Gebäude wurde von außen straßen- und hofseitig besichtigt. Weiterhin wurden die Wohn-/Nutzflächen im Erd- und Dachgeschoss von innen besichtigt.

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

*Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:*

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

## **1.7 Unterlagen**

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

1. Auftrag vom 25.06.2025
2. Grundbuch von Rehna, Blatt 436 vom 03.06.2025 (amtlicher Ausdruck)
3. Flurkarte mit ALB-Auszug vom 17.07.2025
4. Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 21.07.2025
5. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 18.07.2025 (Flurneuordnungsverfahren)
6. Auskunft über Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge beim Amt Rehna vom 14.08.2025
7. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Radegast bzgl. der Grundstückserschließung vom 29.07.2025
8. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 17.07.2025
9. Planungsunterlagen (Grundrisse, Flächenberechnung) vom Kreisarchiv im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 24.07.2025
10. Auskunft Denkmalschutz im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 18.07.2025
11. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 12.09.2025
12. 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 12 aufgeführten Unterlagen wurden im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vom Sachverständigen eingeholt.

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

### 2.1 Lagemarkmale

#### 2.1.1 Makrolage

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

##### Lagebeschreibung:

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

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

##### Sozialstruktur der Gemeinde:

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Fläche:  | 44,59 km <sup>2</sup>           |
| Einwohner:   | 3.542 (Stand 12/2023)           |
| Bevölkerungsentwicklung seit 2011:                   | 2,7 % (LK Nordwestmecklenburg)  |
| Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:    | 2,1 % (LK Nordwestmecklenburg)  |
| Bevölkerungsentwicklung Prognose 2040:               | -5,8 % (LK Nordwestmecklenburg) |
| Altenquotient 2040 (ab 65-Jährige je 100 Pers.):     | 64,9 % (LK Nordwestmecklenburg) |
| Jugendquotient 2040 (unter 20-Jährige je 100 Pers.): | 31,9 % (LK Nordwestmecklenburg) |
| Arbeitslosenanteil an den SvB                        | 8,3 % (LK Nordwestmecklenburg)  |
| SGB 2-Quote  | 7,5 % (LK Nordwestmecklenburg)  |
| ALG II-Quote   | 6,6 % (LK Nordwestmecklenburg). |

##### Verkehrsanbindung:

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

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

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

#### 2.1.2 Mikrolage

##### Verkehrsverhältnisse:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nördlich des Zentrums von Rehna. Die Gletzower Straße ist eine viel befahrene Straße (Bundesstraße 104). Die Fahrbahn ist mit Asphalt belegt und weist im Objektbereich Gehwege, Baumbestand und Straßenbeleuchtung auf.

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

Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als normal einzustufen.

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

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

##### Öffentliche Verwaltung:

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

**Grünzonen:**

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

**Schule/Kita:**

Der Schul- und Kitabesuch erfolgt im Ort.

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.2.1 Planungsrecht**

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

- a) Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes (F-Planes), wirksam seit 30.01.2005 - W für Wohnbebauung
- b) Für das Bewertungsgebiet hat die Gemeinde keinen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 34 BauGB geprüft. Ein Vorhaben ist hier nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt
- c) Das Grundstück befindet sich im Innenbereich (vgl. Innenbereichssatzung vom 21.09.2014) 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 Rehna vom 14.08.2025 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 Radegast, 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 Rehna Blatt 436 vom 03.06.2025 (amtlicher Ausdruck).

1. Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Neben den Grundstücksangaben (Grundstücksbezeichnung und Grundstücksgröße) sind keine wertbeinflussende Eintragungen vermerkt.

2. Eintragungen in der Abt. I:

Eigentümer

3. Eintragungen in der Abt. II:

Lfd. Nr. 1

gelöscht

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 21/25); eingetragen am 03.06.2025.

Für die Abteilung II des Grundbuchs 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.

Baulisten:

Laut Information der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand 21.07.2025) sind des Bewertungsgrundstücks keine belastenden Baulisten vorhanden.

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt wird augenscheinlich bzw. entsprechend der Befragung vor Ort, von den Eigentümern 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: Rehna

| Grundstück Nr. | Flur | Flurstück | Nutzung                   | Größe in m <sup>2</sup> |
|----------------|------|-----------|---------------------------|-------------------------|
| 1              | 11   | 85        | - Gebäude- und Freifläche | 1.327                   |

Die bebaute Liegenschaft hat einen annähernd regelmäßigen Zuschnitt.

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

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

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein Einfamilienhaus in Massivbauweise mit vorgestelltem Backsteinmauerwerk. Nach den vorliegenden Bauakten (Baugenehmigung AZ: 40504-14-07) und den Aussagen der Eigentümerin wurde das Gebäude im Jahr 2015 fertig gestellt.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und mit Erd- und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 127 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der straßenseitigen Freifläche befindet sich zusätzlich eine Doppelgarage mit seitlichen Abstellflächen in Massivbauweise (Baujahr 2017).

Die anliegenden hofseitigen Freiflächen werden soweit ersichtlich durch Rasenflächen (inkl. vereinzelten Baum- und Strauchbewuchs) und sowie zwei Nebengebäuden (Gartenhaus und Pavillon) 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 104). Zur nächtlichen Intensität des Verkehrs kann keine Aussage getroffen werden.

### **2.3.5 Außenanlagen**

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

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

#### **2.3.5.2 Bodenbefestigungen**

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

#### **2.3.5.3 Einfriedigungen**

Das Wohnhaus wird durch eine offene Bauweise geprägt. Die Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen erfolgt über Zäune/Mauern und Bepflanzungen in unterschiedlicher Art.

Das Grundstück 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 Abstellflächen innerhalb der Doppelgarage, 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. Ausgleichzahlungen 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 (AZ: 40504-14-07 und 71264-17-07) wird vorausgesetzt. Bei dieser Verkehrswertermittlung wird von einer formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen in ihrer Gesamtheit ausgegangen.

#### 2.4.1.2 Zweckbestimmung

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

#### a) Allgemeine Angaben zum **Wohnhaus** (teilw. aus den vorliegenden Bauakten übernommen)

- |                   |   |
|-------------------|---|
| Baujahr:          | - 2015  |
| Typ/Bauweise:     | - Einfamilienhaus<br>- Massivbauweise mit Verblendmauerwerk                 |
| Anzahl Geschosse: | - Erdgeschoß (EG)<br>- Dachgeschoß (DG)                                     |
| Gründung:         | - Bauzeittypische Bodenplatte   |
| Außenwände:       | - Mauerwerk (Porenbeton), Zwischendämmung und Verblender                    |
| Innenwände:       | - Massivbauweise (Porenbeton) bzw. Ständerwerk                              |
| Decken:           | - Massivdecke über dem EG   |
| Brandschutz:      | - Keine Aussage möglich   |
| Kellergeschoß:    | - Nicht unterkellert  |
| Erdgeschoß:       | - Ausgebaut mit Wohn-/Esbereich und offener Wohnküche, HWR, Gäste-WC, Diele |
| Dachgeschoß:      | - Ausgebaut mit 3 Zimmern, Bad und Flurbereich                              |

- Treppe: - Holztreppe mit Holzgeländer zum DG
- Dach: - Krüppelwalmdach mit Spitzgaube in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
- Dacheindeckung hart (Dachsteine)
- Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre in Zinkblech
- Heizung: - Zentrale Heizungsanlage (Erdwärmepumpe), Fußbodenheizung in den jeweiligen Zimmern
- Warmwasserbereitung: - Über die Heizungsanlage
- Fenster: - Kunststofffenster ISO-verglast
- Zugang/Außentüren: - Hauseingangstür in Verbundwerkstoff mit Glasausschnitt
- Innentüren: - Innentüren in Holzwerkstoff
- Innenwände/-decken: - Glatt tapezierte bzw. geputzte Wände und Decken
- Badezimmer: - Gäste-WC im EG:
  - Waschbecken und WC- Badezimmer im DG:
  - Wanne, Dusche, Waschbecken und WC
- Küchenausstattung: - Einbauküche vorhanden; siehe nachfolgenden Hinweis
- Fußboden: - Fliesen in den Sanitärbereich, Küche und Flur sonst überwiegend Laminat bzw. Designbelag in den Wohnbereichen
- Loggia/Balkon: - Terrasse hofseitig vorhanden
- Besondere Ausstattungen: - Kamin im Wohnzimmer vorhanden; der Zeitwert des im Objekt verbleibenden Kamins wird mit rd. 500 € eingeschätzt.

Hinweis zur Küche:

Die Einbauküchen, inkl. der fest eingebauten elektrischen Geräte, ist Bestandteil des geschätzten Verkehrswerts. Vom Sachverständigen wird nicht untersucht inwieweit die Küche als Bestandteil des Wohnhauses ist bzw. inwieweit Dritte einen Anspruch auf die Küche haben und sie entweder ausgebaut wird oder Ersteher sich über deren Verbleib einigen. Für den Fall des Gesamtverbleibs im Objekt wird der Zeitwert der im Objekt verbleibenden Küche insgesamt mit 2.500 € eingeschätzt.

b) Angaben zur Doppelgarage

- Lage: - Straßenseitig auf dem Grundstück separat errichtet
- Typ/Bauweise: - Doppelgarage mit Abstellflächen
- Massivbauweise mit Verblendmauerwerk
- Anzahl Geschosse: - Erdgeschoss (EG)
- Gründung: - Streifenfundamentplatte
- Außenwände: - Mauerwerk (Porenbeton) und Verblender
- Innenwände: - Massivbauweise (Porenbeton)
- Brandschutz: - Keine Aussage möglich
- Kellergeschoss: - Nicht unterkellert
- Erdgeschoss: - Ausgebaut mit 2 PKW-Stellplätzen und Abstellraum
- Dach: - Flachdach mit Dachkranz in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
- Dacheindeckung hart (Dachsteine – Dachkranz) sowie weich (Bitumenscheißbahnen – Dachfläche)
- Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre in Zinkblech

- Heizung: - Nicht vorhanden  
Fenster: - Kunststofffenster ISO-verglast  
Zugang/Außentüren: - Eingangstür in Verbundwerkstoff mit Glasausschnitt sowie Rollsektionaltor.

c) Angaben zu den hofseitigen Nebengebäuden (Gartenhaus und Pavillon)

- Lage: - Hofseitig auf dem Grundstück separat errichtet  
Typ: - Holzbauweise  
Nutzung: - Abstell- und Lagerflächen  
Zugang: - Gartenhaus: Holztür  
Fenster: - Einfache Fenster vorhanden  
Außenwände: - Holzwände  
Dach: - Flachdach (Gartenhaus) sowie Zeltdach (Pavillon)  
- Dacheindeckung mittels Bitumenbahnen.

## 2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung

### *Flächenmaßstab*

Ein genaues Flächenaufmaß war nicht Bestandteil der Bewertung und wurde ausdrücklich nicht durchgeführt (hier nur ein Abgleich mit den vorliegenden Unterlagen). Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht. Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen (Außenmaße) eines Bauwerks. Sie dient als Grundlage für die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten, die im Rahmen des Sachwertverfahrens durchgeführt wird.

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegen Unterlagen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit den Verhältnissen vor Ort abgeglichen

| Ermittlung der Bruttogrundfläche - Wohnhaus |              |             |                        |
|---|--------------|-------------|------------------------|
|   | Breite ca. m | Tiefe ca. m | BGF m <sup>2</sup> rd. |
| Erdgeschoss                                 | 10,19        | 8,60        | 87,63                  |
| +Erker                                      | 0,63         | 3,50        | 2,21                   |
| Dachgeschoss                                | 10,19        | 8,60        | 87,63                  |
| <b>Summe BGF rd.</b>                        |              |             | <b>177</b>             |

| Ermittlung der Bruttogrundfläche - Doppelgarage |              |             |                        |
|---|--------------|-------------|------------------------|
|   | Breite ca. m | Tiefe ca. m | BGF m <sup>2</sup> rd. |
| Erdgeschoss                                     | 8,99         | 5,99        | 54                     |

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

| Ermittlung der Wohnfläche |                  |  |                              |
|---------------------------|------------------|--|------------------------------|
|                           |                  |  | Wohnfläche in m <sup>2</sup> |
| Erdgeschoss               | Aufmaß vorhanden |  | 84,32                        |
| Dachgeschoss              | Aufmaß vorhanden |  | 42,46                        |
| <b>Σ rd.</b>              |                  |  | <b>126,78</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 Einfamilienhaus 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:

- Gartenhaus mit rd. 5.000 € (Zeitwert)
- Pavillon mit 0 € (wertneutral)

### *Alter/Instandhaltung*

Das Alter des Wohnhauses beträgt ca. 10 Jahre (entsprechend der eingeschätzten Bauzeit mit 2015).

Nach örtlicher Inaugenscheinnahme und Gesprächen mit der Eigentümerin 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 getätigten.

## 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 bewerten-den 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 vorzugs-weise 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 er-mittelt. 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 Sperrsichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),

- Feststellungen an eingebaute Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

### **3.2 Ermittlung des Bodenwertes**

#### Vorbemerkung

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

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

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

#### **3.2.1 Vergleichswerte**

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

#### **3.2.2 Bodenrichtwerte**

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

- Rehna Zone O 71.2 mit **60 €/m<sup>2</sup>**
- Richtwertgrundstücksgröße mit 700 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025
- Gemischte Baufläche, offene Bauweise
- Ortsüblich erschlossen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

### 3.3.3 Berechnung des Bodenwertes

| <b>Zeitliche Anpassung des Bodenwertes</b>                                     |                     |                      |                       |             |
|--|---------------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| <b>Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025</b>                                  |                     |                      | = 60 €/m <sup>2</sup> |             |
|  | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor      | Erläuterung |
| Stichtag   | 01.01.2025          | 10.09.2025           | x 1,00                | A1          |
| <b>Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b> |                     |                      |                       |             |
| Lage/Erschließung  | Normal              | Normal               | x 1,00                | A2          |
| Entwicklungsstufe  | baureifes Land      | baureifes Land       | x 1,00                | A3          |
| Art der Nutzung  | Mischbauweise       | Wohnen               | x 1,00                | A4          |
| Fläche rent. (m <sup>2</sup> )   | 700                 | 1.327                | x 0,98                | A5          |
| <b>Relativer Bodenwert</b>   |                     |                      | = 59 €/m <sup>2</sup> |             |

| <b>Ermittlung des Bodenwertes</b> |  |                        |                       |  |
|-----------------------------------|--|------------------------|-----------------------|--|
| <b>Bauland</b>                    |  |                        | = 59 €/m <sup>2</sup> |  |
| rentierlicher Anteil (Bauland)    |  | x 1.327 m <sup>2</sup> | = 78.293 €            |  |
| <b>Bodenwert</b>                  |  |                        | <b>rd. 78.000 €</b>   |  |

#### Erläuterung zur Anpassung des Bodenrichtwertes

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

Es zeigt sich derzeitig 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.

##### 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 0,98 (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 Wertermittlungsstichtag 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 und der in Ansatz gebrachten Aufwendungen für erforderliche Instandsetzungsleistungen zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf rd. 70 Jahre Wohnhaus bzw. 52 Jahre (Garage) 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 Wertermittlungsstichtag 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: 1.21 (kein Keller, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss)<br>Standardstufe |     |       |              |       |        |
|   | 1   | 2   | 3     | 4            | 5     | Anteil |
| Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> BGF | 790   | 875 | 1.005 | <b>1.215</b> | 1.515 |        |

### 3.3.4.2 Berechnung

| Gebäudeart   | Wohnhaus       | Garage |
|--|----------------|--------|
| Angaben zum Gebäude                                |                |        |
| Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>                   | 177            | 54     |
| NHK 2010 €/m <sup>2</sup>                          | 1.215          | 485    |
| Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten                  |                |        |
| - Dachgaube €                                      | 5.000          |        |
| - Gartenhaus €                                     | 5.000          | 0      |
| durchschnittliche Herstellungskosten 2010 €        | 225.055        | 26.190 |
| Baupreisindex am WE-Stichtag                       | 188,60         | 188,60 |
| durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag € | 424.454        | 49.394 |
| Regionalfaktor                                     | 1,00           | 1,00   |
| Gesamtnutzungsdauer Jahre                          | 80             | 60     |
| tatsächliches Alter am WE-Stichtag Jahre           | 10             | 8      |
| ermittelte Restnutzungsdauer Jahre                 | 70             | 52     |
| Alterswertminderungsfaktor (lineare Fkt.)          | 0,8750         | 0,8667 |
| Gebäudesachwert €                                  | 371.397        | 42.810 |
| <b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b> €      | <b>414.207</b> |        |

### 3.3.5 Sachwert des Grundstückes

|   |                   |                |
|---|-------------------|----------------|
| Bodenwert (der marktüblichen Fläche)              | €                 | 78.293         |
| vorl. Sachwert der baulichen Anlagen              | €                 | 414.207        |
| vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl. (4%) | €                 | 16.568         |
| vorläufiger Sachwert des Grundstücks              | €                 | 509.068        |
| objektspez. angepasster Sachwertfaktor            | 0,88              |                |
| Marktanpassung                                    | in €              | -61.088        |
| marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks        | €                 | 447.980        |
| Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale       | €                 | 0              |
| Sachwert des Grundstücks                          | €                 | 447.980        |
| <b>Verkehrswert des Grundstücks</b>               |                   |                |
| <b>nach dem Sachwertverfahren</b>                 | <b>gerundet €</b> | <b>450.000</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 18 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup>)  
Faktor im Durchschnitt des Landkreises NWM ( $Y = -0,182 \ln(x) + 3,2766$ )

→ Ø 0,88

Das jüngste Update (1 Quartal 2025) des German Real Estate Index (GREIX) zeigt, dass die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im ersten Quartal dieses Jahres gestiegen sind – besonders in einigen Metropolen gab es Sprünge nach oben. Trotz wirtschafts- und geldpolitischer Unsicherheiten nimmt der Markt für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser somit an Fahrt auf. Diese Erkenntnisse basieren auf dem jüngsten Update des German Real Estate Index (GREIX), ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem Kiel Institute für Weltwirtschaft (IfW Kiel).

Die Preise für Einfamilienhäuser stagnierten mit einem Plus von 0,1 Prozent, wobei der Preisanstieg in diesem Segment bereits im Vorquartal stärker ausgefallen war. Aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen ist die Aussagekraft in diesem Segment jedoch begrenzt. Inflationsbereinigt weichen die Preisveränderungen nur minimal nach unten ab, weil die Teuerungsrate im ersten Quartal 2025 sehr niedrig war.

Aufgrund der Lage (mittlere Wohnlage) und Objekteigenschaften (guter Bauzustand), wird für die vorliegende Wertermittlung im Marktwert ein Marktanpassungsfaktor von rd. 0,88 angesetzt.

#### *Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale*

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

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

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

### **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:

| Einfamilienhäuser Baujahr 1991 bis 2021<br>LK Nordwestmecklenburg (ohne Wismar) |                       |                                   |
|---|-----------------------|-----------------------------------|
|   | Richtwert lt. GAA     | Bewertungsobjekt<br>(inkl. boG's) |
| Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl. (Spannenwert)                                   | Ø 2.629 (750 - 5.589) | 3.543 €/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 25.06.2025 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Bezirksschornsteinfegers ist in 19217 Rehna
- 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 derzeitig durch die Eigentümer 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) Zeitwert des im Objekt verbleibenden Kamins wird mit rd. 500 € und der Zeitwert der Einbauküche mit 2.500 € eingeschätzt
- g) Hausschwamm wurde hier rein visuell nicht festgestellt (Außenbesichtigung der Bauteile)
- h) Die Zuwegung erfolgt über die Gletzower Straße
- i) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- j) Es besteht kein Denkmalschutz
- k) Ein Energieausweis liegt nicht vor
- l) Nach derzeitiger Sachlage ist kein Flurneuordnungsverfahren anhängig.

#### 3.5.2 Begründung des Verkehrswertes

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 (10.09.2025) geschätzt mit**

**450.000 €**

in Worten: vierhundert fünftausend 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, 15.09.2025



Ronny Remane

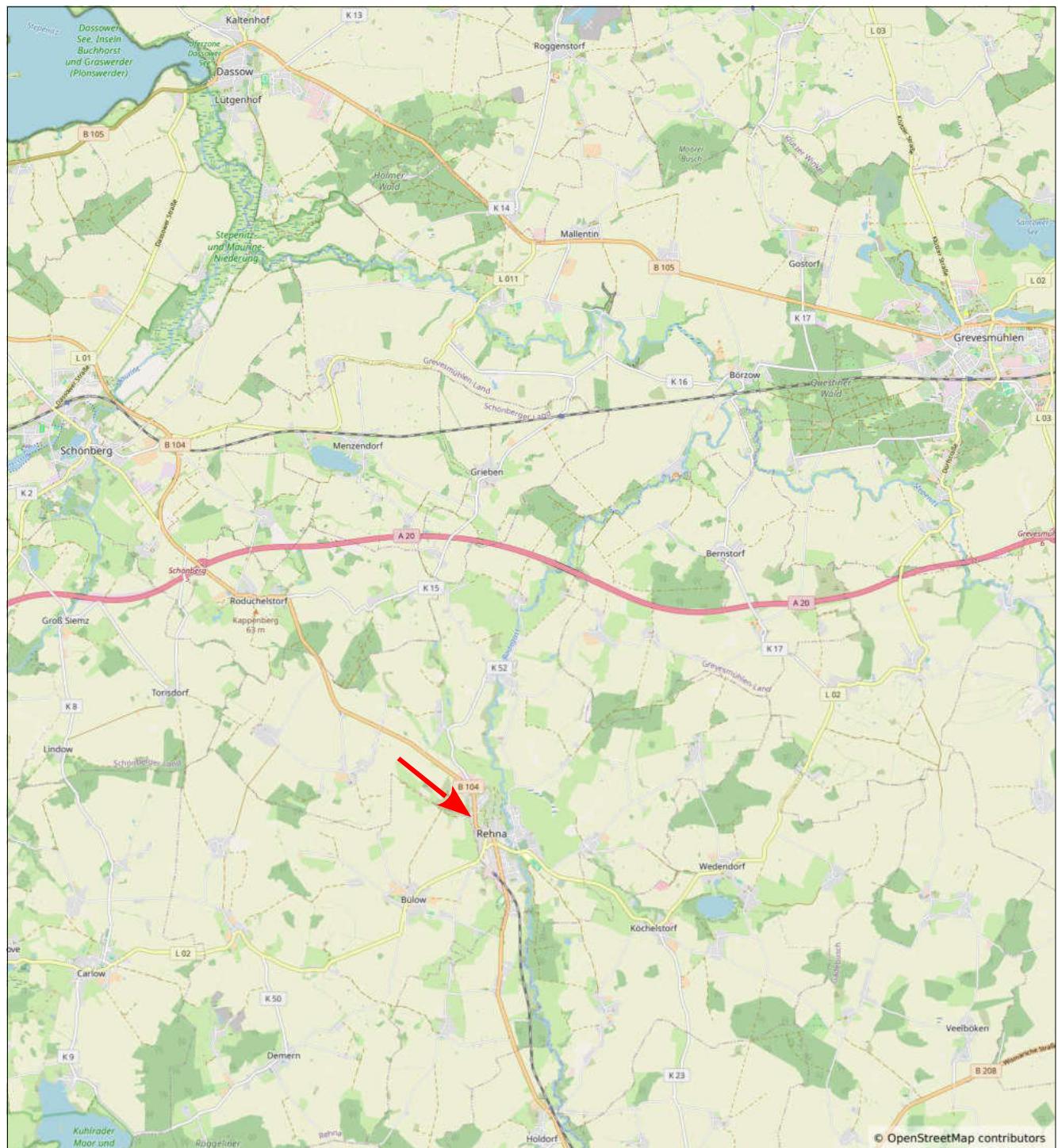
## 4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 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“



## Lageplan

- ohne Maßstab -

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



# Straßenplan - ohne Maßstab -

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



## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV mit Luftbild (DOP) 1:1000

Erstellt am 17.07.2025

Gemarkung: Rehna (13 0071)

Flur: 11

Flurstück: 85

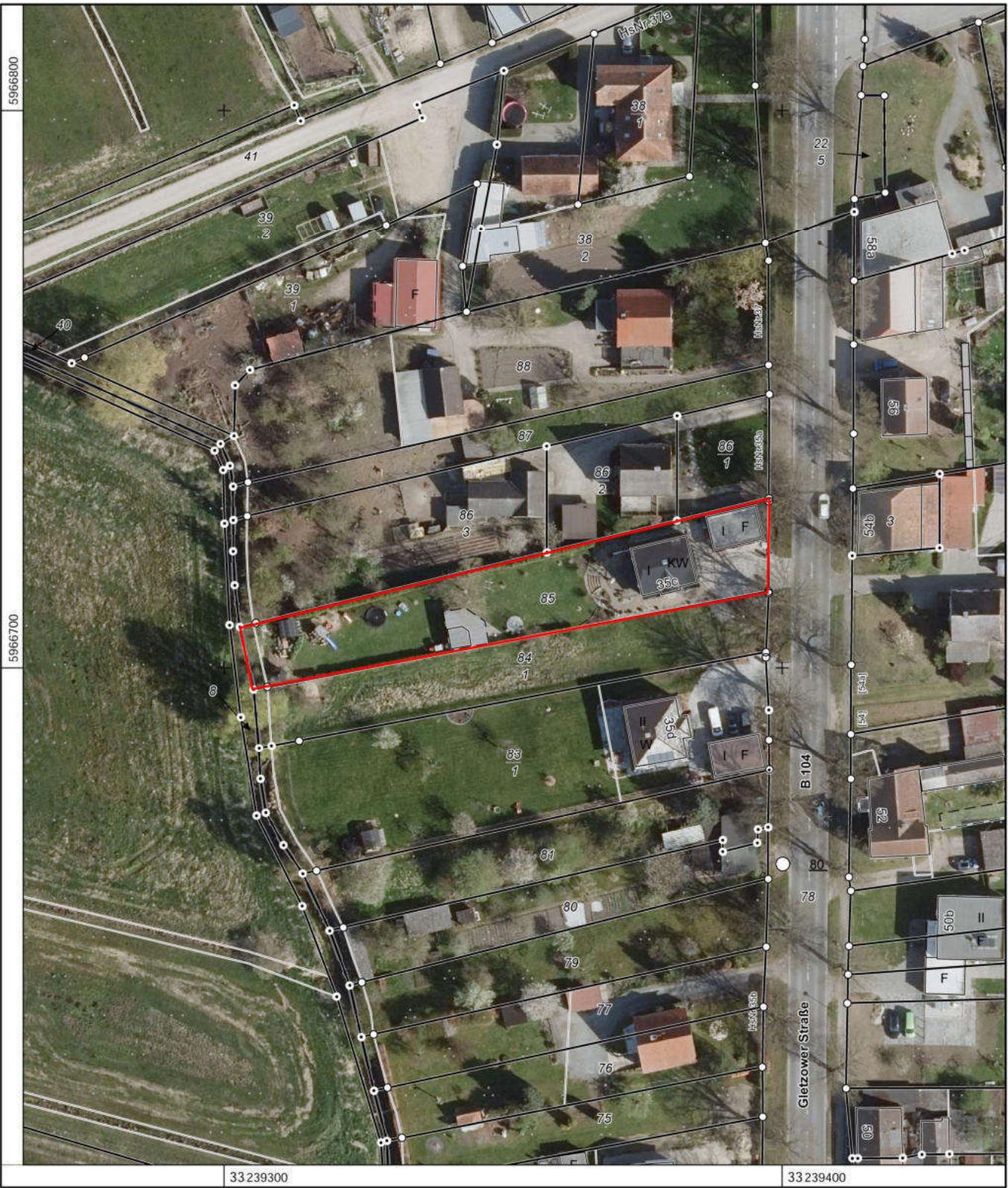
Gemeinde:

Rehna, Stadt (13 0 74 065)

Landkreis Nordwestmecklenburg

Gletzower Straße 35c

Lage:





Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Kataster- und Vermessungsamt  
Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

## Flurstücksnachweis MV

Erstellt am 17.07.2025

### Gemarkung Rehna (13 0071), Flur 11, Flurstück 85

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Rehna, Stadt (13 0 74 065)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Finanzamt Schwerin

Lage: Gletzower Straße 35c (00102)

Fläche: 1 327 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 1 299 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche  
28 m<sup>2</sup> Graben

### Angaben zur Buchung

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290)  
Grundbuchbezirk Rehna (13 0071)  
Grundbuchblatt 436  
Laufende Nummer 1

**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: 17.7.2025

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

**Auskunft (Stand 16.7.2025):**

| Gemarkung      | Flur | Flurstück |
|----------------|------|-----------|
| Rehna (130071) | 11   | 85        |

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

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

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

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

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

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

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz**

Hausanschrift:  
Goldberger Straße 12b  
18273 Güstrow  
Telefon: 0385 588-640  
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:  
Abwasseralbgabe, Wasserentnahmehentgegt  
Paulishöher Weg 1  
19061 Schwerin  
Telefon: 03843 777-300  
Telefax: 03843 777-309

Allgemeine Datenschutzinformation:  
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

**Betreff:** AW: [Mail von EXTERN] Auskunft bzgl. Flurneuordnungsverfahren

**Von:** @staluwm.mv-regierung.de>

**Datum:** 18.07.2025, 11:03

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

Sehr geehrter Herr Remane

als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Flurstück 85, Flur 11, Gemarkung Rehna und das in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befinden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez.



\*\*\*\*\*  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Abteilung integrierte ländliche Entwicklung

Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Tel.: 0385/588-66363

Fax.: 0385/588-66570

E-Mail: [@staluwm.mv-regierung.de](mailto:@staluwm.mv-regierung.de)

\*\*\*\*\*

Informationen nach Art. 13 DS-GVO zu der Verarbeitung personenbezogener

Daten durch unsere Behörde finden Sie unter <http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/>.



**Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Untere Bauaufsichtsbehörde**

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 – 23970 Wismar

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

Telefon 03841/3040-6327      Fax 03841/304086327  
E-Mail [r@nordwestmecklenburg.de](mailto:r@nordwestmecklenburg.de)

Sachverständigenbüro Remane  
Reiherhorst 26  
15366 Neuenhagen

**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 52702-25-27**  
Ihr Zeichen:  
Grevesmühlen, 21.07.2025

**BEZAHLT**

Aktenzeichen **52702-25-27**

Grundstück **Rehna, Stadt, Rehna, Gletzower Straße 35c**

Gemarkung Rehna  
Flur 11  
Flurstück 85

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

**Betreff:** AW: Auskunft zum Denkmalschutz  
**Von:** "nordwestmecklenburg.de" <nordwestmecklenburg.de>  
**Datum:** 18.07.2025, 08:44  
**An:** "sv-remane@gmx.de" <sv-remane@gmx.de>  
**Kopie (CC):** "nordwestmecklenburg.de" <nordwestmecklenburg.de>

Sehr geehrter Herr Remane,  
auf dem von Ihnen angefragten Flurstück 85 der Flur 11 in der Gemarkung Rehna (Anschrift: 19217 Rehna, Gletzower Str. 35c) sind **keine** Bau- und / oder Bodendenkmale nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Für Rückfragen kontaktieren Sie mich gerne.

Mit freundlichen Grüßen

Sachbearbeiterin untere Denkmalschutzbehörde



Landkreis Nordwestmecklenburg  
FD Bauordnung und Planung  
Untere Denkmalschutzbehörde

Postanschrift:  
Postfach 1565 • 23958 Wismar

Verwaltungssitz:  
Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen  
Raum 2.222

Fon: +49 3841 3040 6370  
Fax: +49 3841 3040 8 6370  
[@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 von personenbezogenen Daten verbunden. Weitere Informationen erhalten Sie hier:  
<https://www.nordwestmecklenburg.de/de/datenschutzhinweise.html>

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

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

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

**Datum:** 29.07.2025, 08:35

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

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Remane,

bezüglich Ihrer u. a. Fragen zum Objekt Rehna, Gletzower Str. 35c nehmen wir wie folgt Stellung:

zu a) Das Grundstück 19217 Rehna, Gletzower Str. 35c, Flur 11, Flurstück 85 ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen,

die Lage und Dimensionen können Sie dem Leitungsplan entnehmen. Dieser ist beigefügt.

zu b) Bis 1 m auf Grundstück ist öffentlicher Bereich, die restlichen Meter betreffen die Anschlussleitungen auf privatem Grund bis zur Hauseinführung.

zu c) Es bestehen seitens Zweckverband Radegast keine offenen Forderungen.

Freundliche Grüße



Technologin

Gerichtsstand: Amtsgericht Grevesmühlen

Steuernummer: 090/144/00432

**Zweckverband Radegast**

Schloßplatz 7, 19217 Holdorf - Deutschland

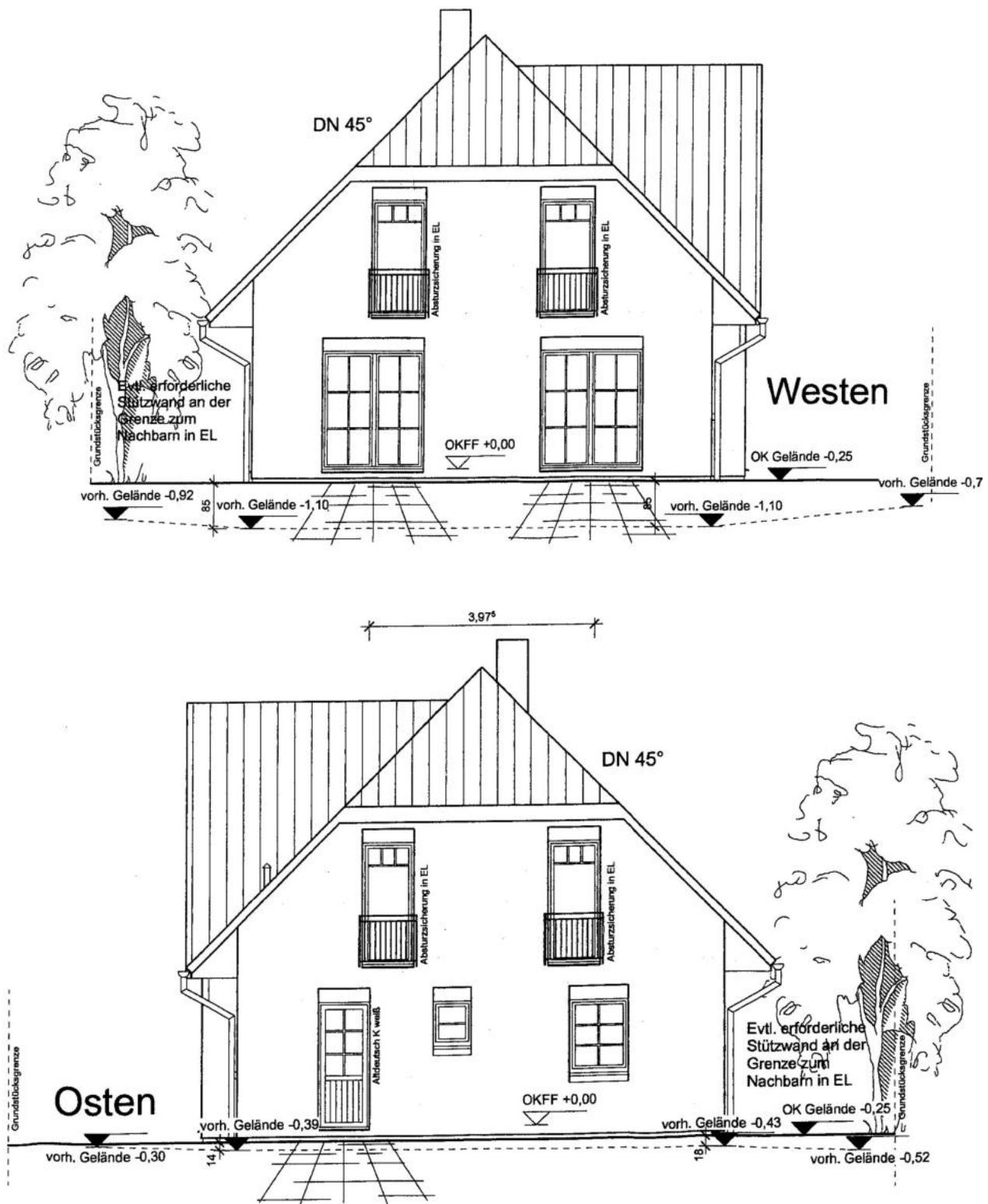
www: <http://www.zradegast.de>

eMail: [@zradegast.de](mailto:@zradegast.de)

Mobil: 0 178 / 90 19 409

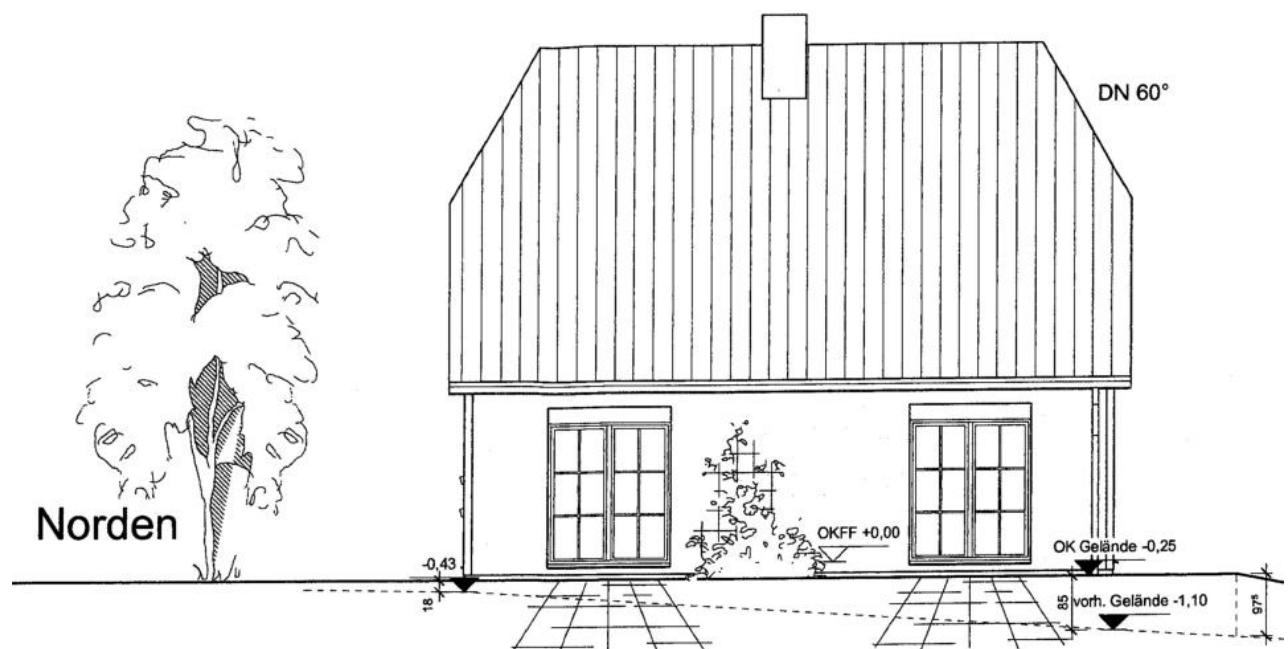
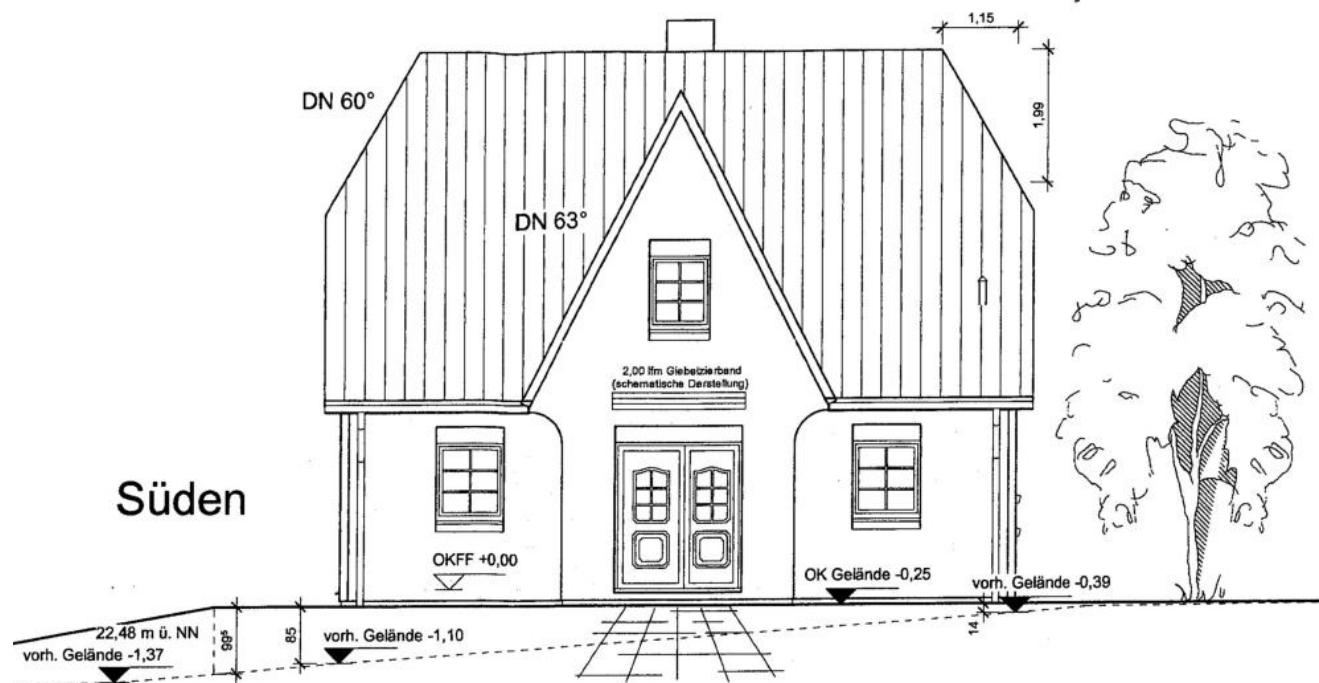
Tel.Nr.: 0 38 86 / 70 08 - 27

Fax: 0 38 86 / 70 08 - 12



## Ansichten

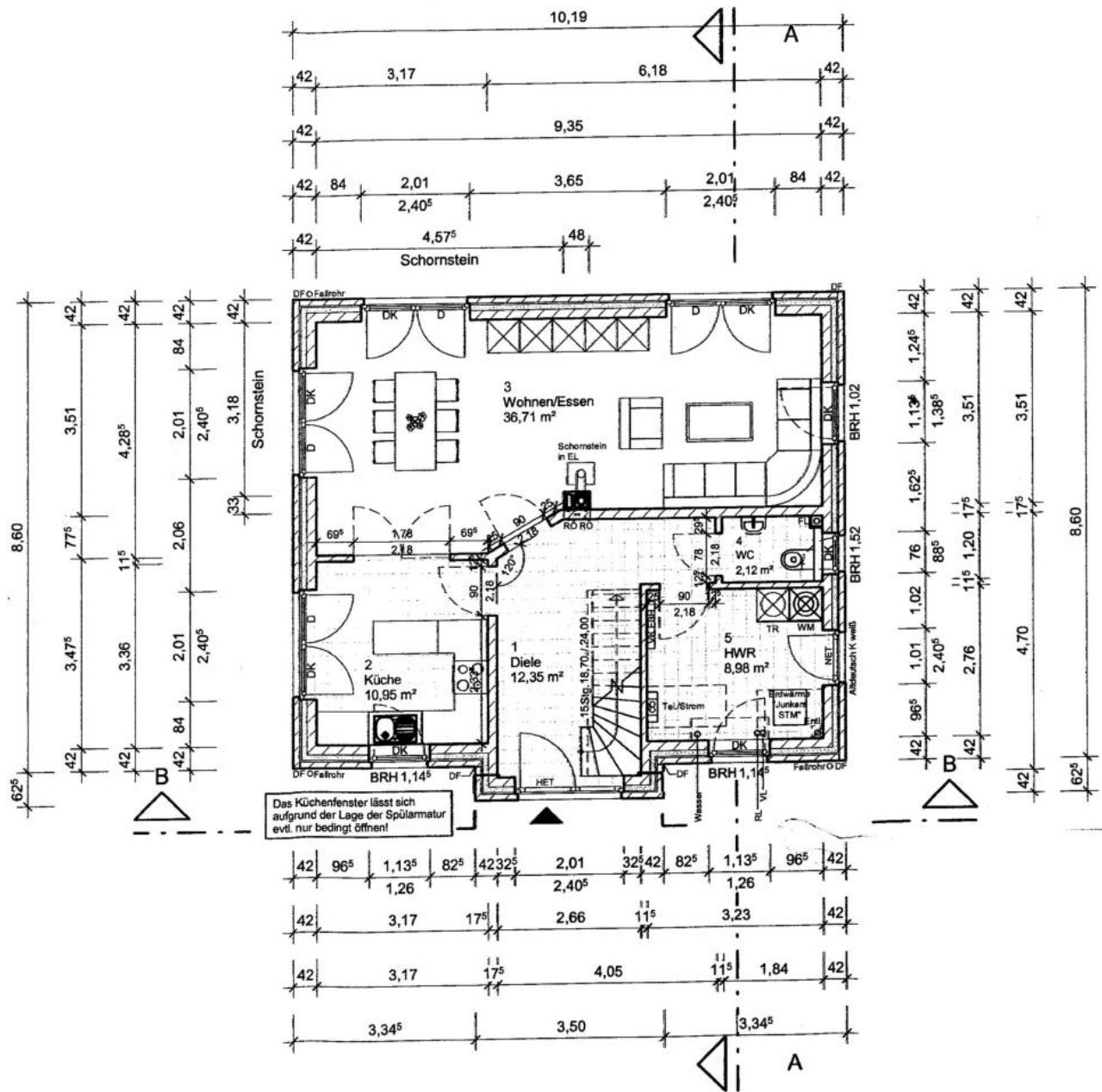
Planungsunterlagen  
 - ohne Maßstab -  
 nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt  
 (Quelle: Kreisarchiv im LK Nordwestmecklenburg)



## Ansichten

### Planungsunterlagen - ohne Maßstab -

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt  
(Quelle: Kreisarchiv im LK Nordwestmecklenburg)

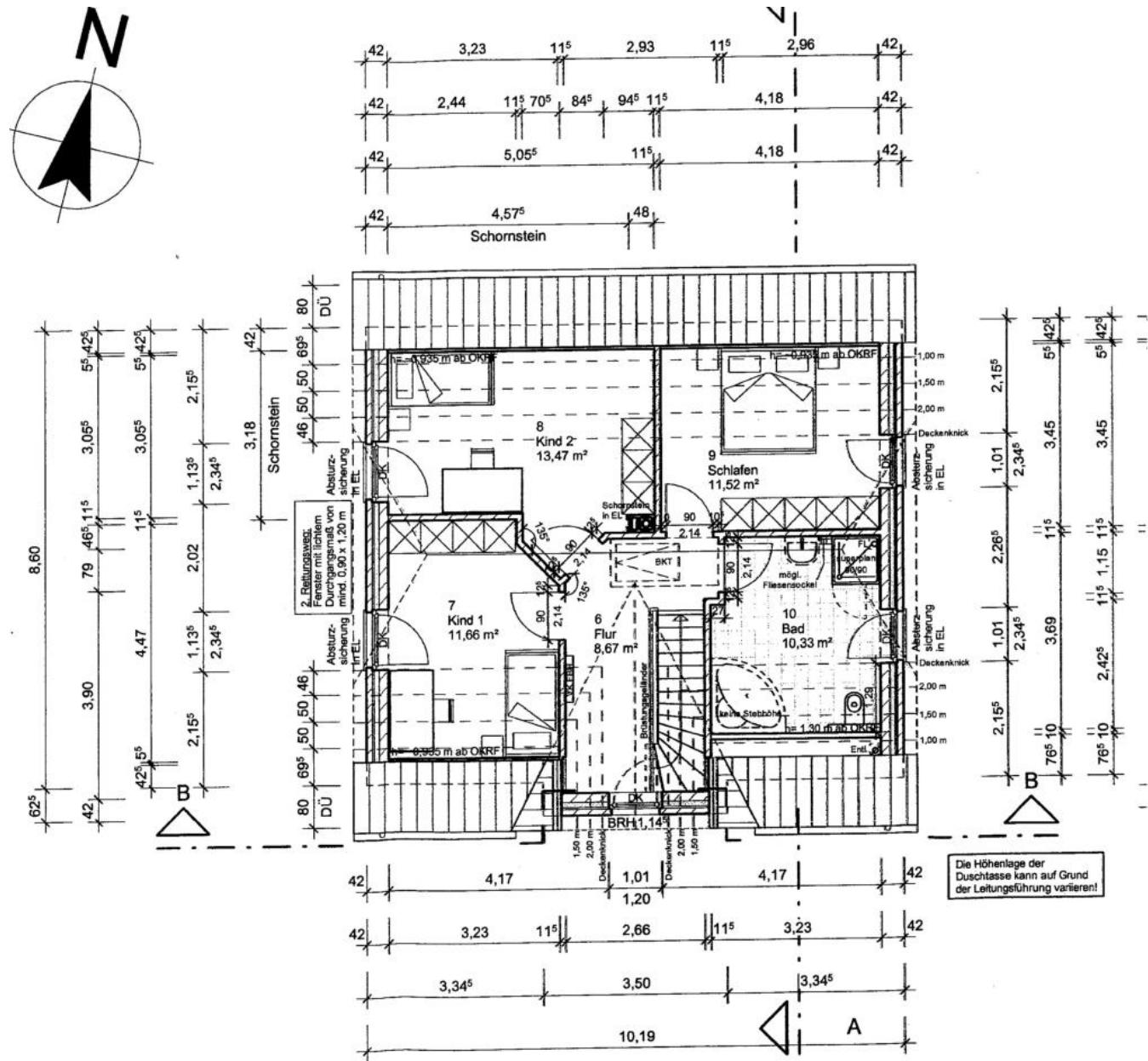


## **Erdgeschoss Wohnhaus**

# Planungsunterlagen

- ohne Maßstab -

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt  
(Quelle: Kreisarchiv im LK Nordwestmecklenburg)

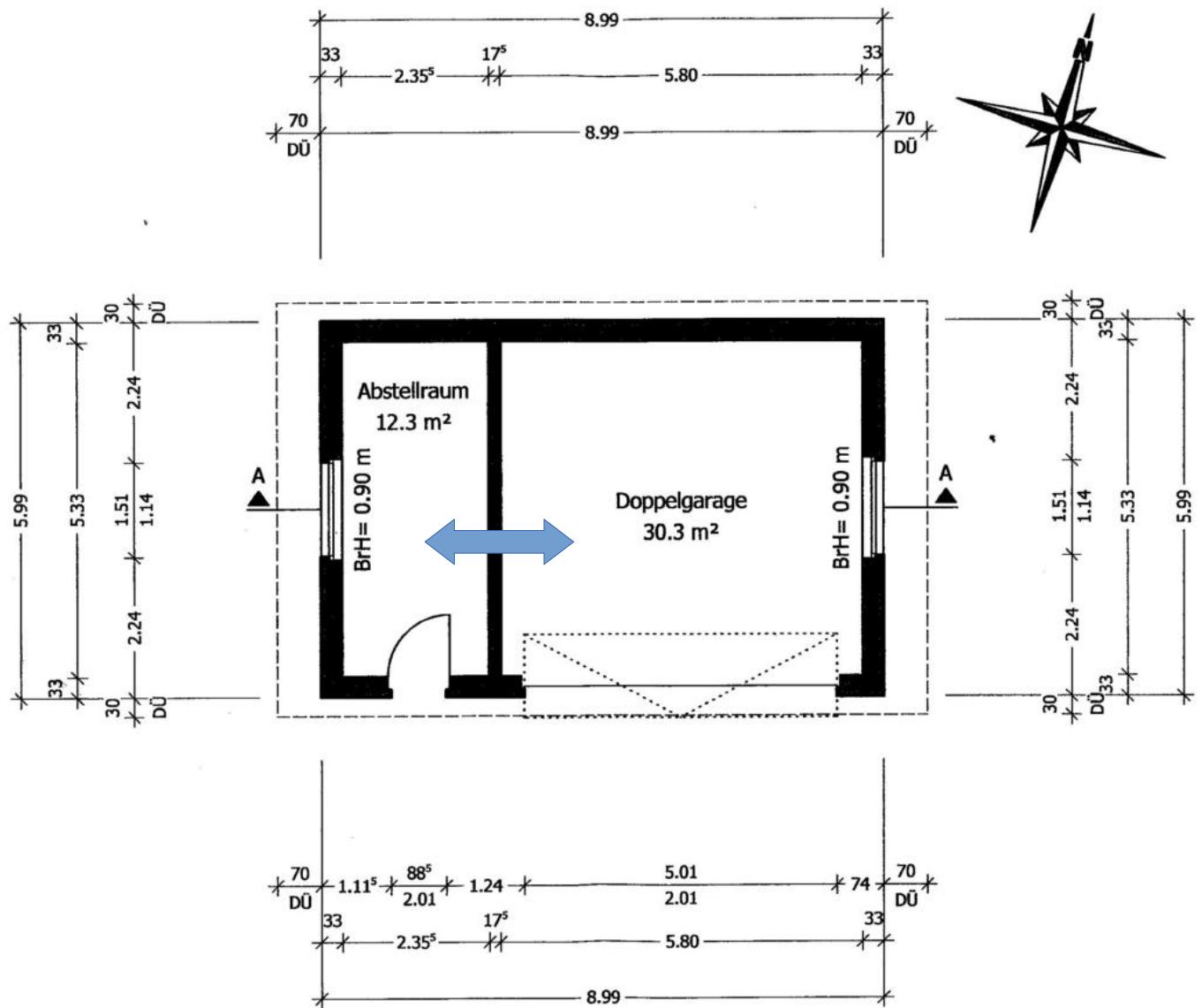


## Dachgeschoß Wohnhaus

### Planungsunterlagen

- ohne Maßstab -

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt  
 (Quelle: Kreisarchiv im LK Nordwestmecklenburg)



## Grundriss Doppelgarage

### Planungsunterlagen

- ohne Maßstab -

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt  
(Quelle: Kreisarchiv im LK Nordwestmecklenburg)



Gartenstr. in Richtung Norden



Grundstücksansicht Straßenseite



Ostansicht Wohnhaus

## örtliche Lage des Grundstücks



Westansicht Wohnhaus



Südansicht Wohnhaus



Nordansicht Wohnhaus

## Gebäudeansicht



Südwestansicht Garage

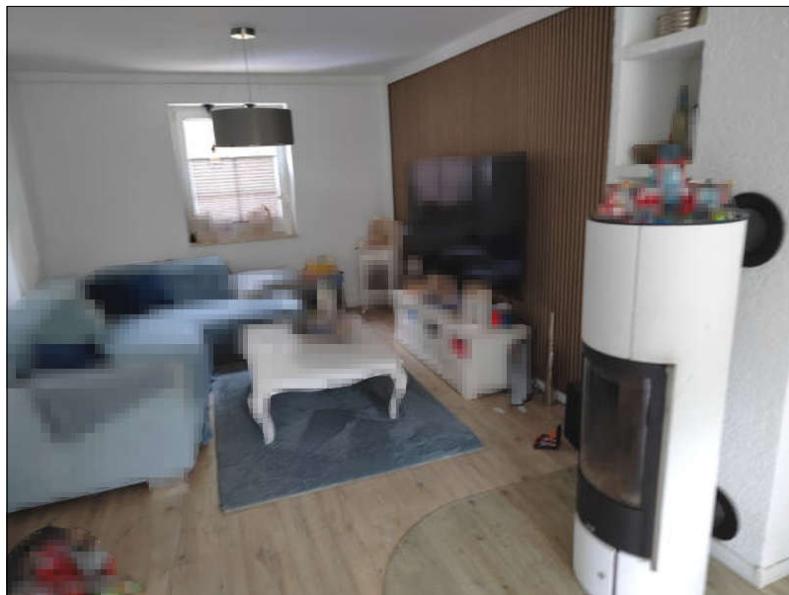


Nebengebäude (Gartenhaus)

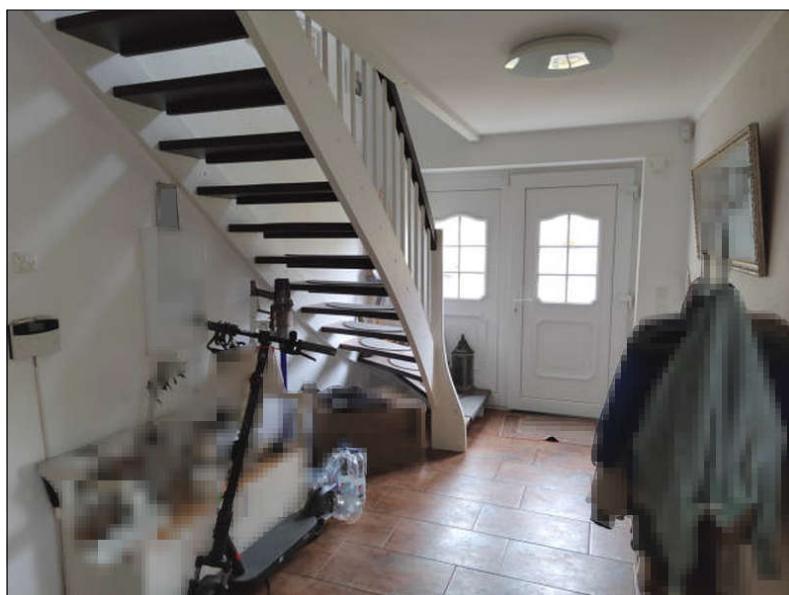


Hofseitiger Garten

## Nebengebäude / Außenanlagen



Wohnzimmer

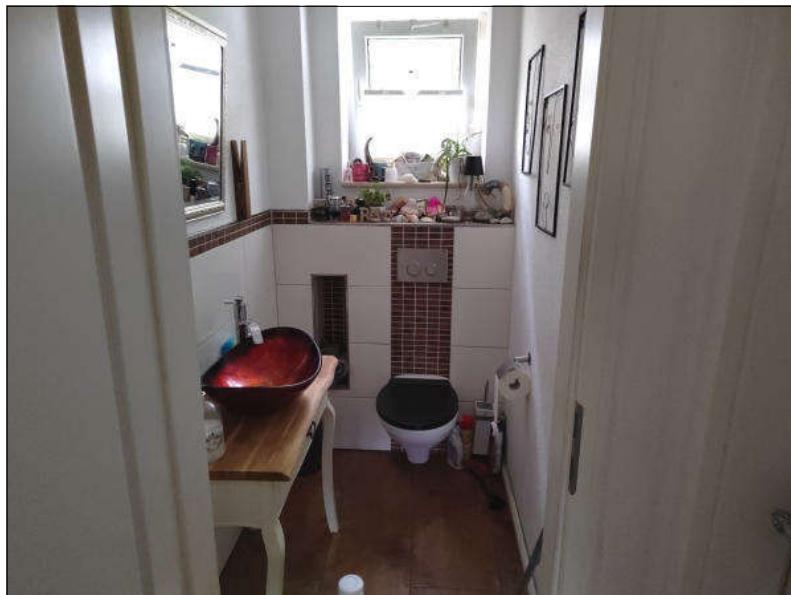


Diele mit Zugang zum DG

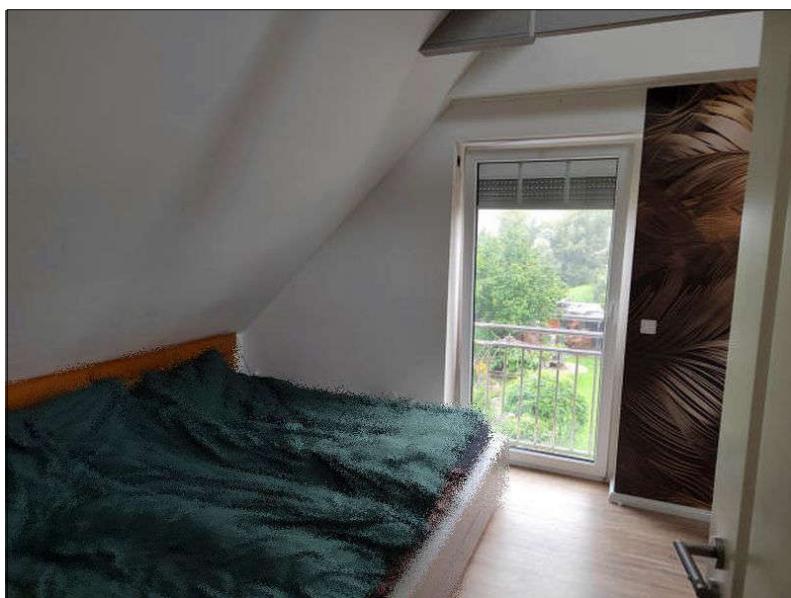


Küche

## Innenansichten / Wohnhaus



Gäste-WC



Wohnbereich im DG