

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

23970 Kritzow, Dorfstr. 11/a
Grundbuch von Hornstorf, Blatt 274
Gemarkung Kritzow, Flur 1, Flurstück 48



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 17.09.2024 ermittelt mit

84.000 €

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen,

23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4

Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 22/24

1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 32 Seiten (inkl. 12 Seiten Anlagen) und wird in 3-facher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

Zusammenfassung der Ergebnisse

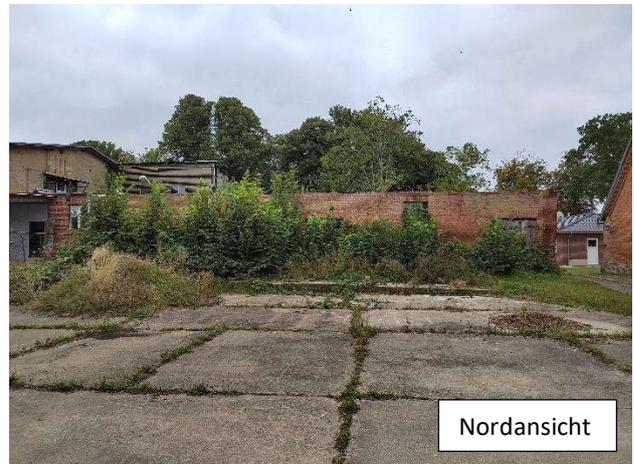
Objekt: 23970 Kritzow, Dorfstr. 11/a

Geschäfts-Nr.: 30 K 22/24

Wertermittlungstichtag: 17.09.2024



Südansicht



Nordansicht

Baubeschreibung:

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein ehemaliges Gewerbegebäude. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist die Bausubstanz durch einen ruinösen Eindruck geprägt. Der gesamte Dachstuhl, die Zwischendecken und soweit ersichtlich die Innenwände sind in sich zusammengebrochen. Das tatsächliche Baujahr ist nicht bekannt. Nach dem äußeren Erscheinungsbild und dem Bautyp wurde das Gebäude Anfang des 20. Jhd. erbaut. Das eingeschossige Gebäude wurde in Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet.

Die weiteren hofseitigen Freiflächen werden durch Betonsteinpflaster und Betonplatten sowie Aufschüttungen (vermutlich Bauschutt) gekennzeichnet. Der genaue Umfang und Inhalt der Aufschüttung konnte aufgrund des starken Pflanzenbewuchses nicht eindeutig bestimmt werden. Auf die Gefahr der Lagerung von eventuellem Sondermüll (z.B. Asbest) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Amtsgericht Wismar		Blatt	lfd. Nr.
Grundbuch von:	Hornstorf	274	1
Besondere Eintragungen:	Nicht vorhanden		

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m ²
1 lfd. Nr. im Grundbuch	Kritzow	1	48	1.900

Baujahr:	Anfang des 20. Jhd.
Planungsrecht:	§ 34 BauGB (Innenbereich)
Baulasteintragung:	Nicht vorhanden
Flurneuordnung:	Nicht vorhanden
Verwaltung:	Nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Nicht vorhanden

Der Verkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 17.09.2024 geschätzt auf

84.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung der Ergebnisse	2
1. Auftrag und Vorbemerkungen.....	5
1.1 Adresse des Auftraggebers	5
1.2 Art und Zweck des Gutachtens	5
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.4 Eigentümer	5
1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	5
1.6 Ortsbesichtigungen.....	5
1.7 Unterlagen	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.2.1 Planungsrecht	8
2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation	8
2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit.....	9
2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt	9
2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.3.3 Bodenbeschaffenheit.....	10
2.3.4 Umwelteinflüsse	10
2.3.5 Außenanlagen	10
2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	10
2.3.5.2 Bodenbefestigungen.....	10
2.3.5.3 Einfriedigungen	10
2.3.5.4 Gartengestaltung	10
2.3.5.5 Stellplatzflächen	11
2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen	11
2.4.1 Gebäude.....	11
2.4.1.1 Rechtliche Merkmale	11
2.4.1.2 Zweckbestimmung.....	11
2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung	12
Flächenmaßstab.....	12
2.6 Baulicher Zustand	12
Wirtschaftliche Gestaltung	12
Alter/Instandhaltung	12
Hinweise zu den Baumängeln bzw. Bauschäden.....	12
3. Wertermittlung	13
3.1 Bewertungsgrundsätze	13
3.2 Rechtsgrundlage	15
3.3 Ermittlung des Bodenwertes	15
3.3.1 Vergleichswerte	15
3.3.2 Bodenrichtwerte.....	15
3.3.3 Berechnung des Bodenwertes.....	16
3.4 Ermittlung des Liquidationswertes	16

3.4.1 Vorbemerkung	16
Freilegungskosten	17
3.5 Vergleichswert für Grundstücke mit begrenztem Wertanteil der baulichen Anlagen	17
3.5.1 Vorbemerkung	17
3.5.2 Ermittlung des Vergleichswertes gemäß Gutachterausschuss	18
3.6 Ermittlung des Verkehrswertes	18
3.6.1 Erläuterungen zum Verkehrswert	18
3.6.2 Begründung des Verkehrswertes	19
3.6.3 Verkehrswert	19
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	20
4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	20

1. Auftrag und Vorbemerkungen

1.1 Adresse des Auftraggebers

Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen
- Zwangsversteigerung -
Bahnhofstr. 2-4
23936 Grevesmühlen

1.2 Art und Zweck des Gutachtens

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

23970 Kritzow, Dorfstr. 11/a
Grundbuch von Hornstorf, Blatt 274
Gemarkung Kritzow, Flur 1, Flurstück 48

Das Verkehrswertgutachten dient der Aufhebung der Gemeinschaft (Zwangsversteigerungsverfahren) und ist nur für diesen Zweck verwendbar.

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 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 17.09.2024. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (17.09.2024).

1.6 Ortsbesichtigungen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an die Eigentümer/die Beteiligten am 17.09.2024 eine örtliche

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

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

- Die Eigentümer
- Der Auftraggeber (Amtsgericht Wismar).

1.7 Unterlagen

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

1. Auftrag vom 26.07.2024
2. Grundbuch von Hornstorf, Blatt 274 vom 28.06.2024
3. Flurkarte mit ALB-Auszug vom 21.08.2024
4. Online-Auskunft zur planungsrechtlichen Beurteilung (Bauleitplanung)
5. Gewerberegisterauskunft beim Amt Neuburg vom 29.08.2024
6. Telefonische Melderegisterauskunft (Einwohnermeldeamt) beim Amt Neuburg vom 29.08.2024
7. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Wismar bzgl. der Grundstückerschließung vom 05.09.2024
8. Auskunft zu Bodenbelastungen (Altlastenkataster) beim Landkreis Nordwestmecklenburg vom 27.08.2024
9. Online-Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 27.08.2024 (Flurneuordnungsverfahren)
10. Auskunft zu Grundstücksbelastungen/Baulasten beim Landkreis Nordwestmecklenburg vom 02.09.2024
11. Informationen zum Denkmalschutz vom 02.09.2024
12. Bauunterlagen beim LK Nordwestmecklenburg (Negativauskunft)
13. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 01.10.2024
14. Kartographisches Kartenmaterial (die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ist eine Veröffentlichung im Internet zu erwarten, beispielsweise vom Amtsgericht, so ist die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet; maximal bis zum Ende des Wertfeststellungsverfahrens).

Die unter Punkt 3 bis 14 aufgeführten Unterlagen wurden im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vom Sachverständigen eingeholt.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

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

Lagebeschreibung:

Hornstorf ist eine Gemeinde im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Die Gemeinde Hornstorf grenzt im Osten an die Hansestadt Wismar und ist etwa fünf Kilometer von der Wismarer Bucht entfernt. Weitere Nachbargemeinden von Hornstorf sind Krusenhagen im Norden, Neuburg im Nordosten, Benz im Osten, Zurow im Südosten sowie Lübow im Süden.

Zu Hornstorf gehören die Ortsteile **Kritzow**, Rohlstorf und Rüggow.

Sozialstruktur der Gemeinde:

(Quelle: Bertelsmann Stiftung; www.wegweiser-kommune.de)

Fläche:	14,9 km ²
Einwohner:	1.271 (Stand 12/2022)
Kaufkraft (2024; www.mb-research.de):	24.825 € (LK Nordwestmecklenburg)
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 2030 (ab 65-Jährige je 100 Pers.):	64,9 % (LK Nordwestmecklenburg)
Jugendquotient 2030 (unter 20-Jährige je 100 Pers.):	31,9 % (LK Nordwestmecklenburg)
Arbeitslosenanteil an den SvB	7,7 % (LK Nordwestmecklenburg)
SGB 2-Quote	7,6 % (LK Nordwestmecklenburg)
ALG II-Quote	6,7 % (LK Nordwestmecklenburg).

Verkehrsanbindung:

Bedeutend für die Gemeinde ist das 34 Hektar große Gewerbegebiet nahe dem Autobahnkreuz Wismar. Hier haben sich viele Unternehmen angesiedelt, die mehrere hundert Arbeitsplätze schufen.

Am Haltepunkt Hornstorf an der Bahnstrecke Wismar–Rostock hält stündlich die Linie RB 11 der Relation Wismar – Rostock – Tessin. Mit der Linie 201 der Busbetriebe Wismar besteht vom Ortsteil Kritzow aus außerdem eine Direktverbindung zum Bahnhof Blankenberg (Meckl) an der Strecke Rostock–Schwerin(–Hamburg).

Durch das Gemeindegebiet führt die Bundesstraße 105. In der Nähe des Ortsteils Kritzow liegt das Autobahnkreuz Wismar; hier kreuzt die Bundesautobahn 20 die Bundesautobahn 14.

2.1.2 Mikrolage

Verkehrsverhältnisse:

Die südlich anliegende Dorfstraße in Kritzow ist eine innerörtliche Nebenstraße. Die einspurige Fahrbahn ist mit Asphalt belegt und weist im Objektbereich keine Gehwege auf. Baumbestand und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Bewertungsobjekt befindet sich auf einem Grundstück an der nördlichen Straßenseite.

Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als einfach einzustufen.

Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Die Infrastruktur von Kritzow selbst ist schwach ausgeprägt. Soziale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, einschl. medizinischer Einrichtungen, werden überwiegend in Wismar genutzt (Zentrum ca. 8 km).

Öffentliche Einrichtungen:

Die Gemeinde wird vom Amt Neuburg mit Sitz in der Gemeinde Neuburg verwaltet (Anschrift: Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg).

umliegende Bebauung:

Die nachbarschaftliche Bebauung wird überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung (typische Dorflage) geprägt.

Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück eingeschränkt möglich. Das Grundstück ist großflächig befestigt.

Schule/Kita:

Kitas und eine Schule sind u.a. in Dreveskirchen, Neuburg sowie Wismar vorhanden.

Beurteilung Lagequalität:

Der Teilmarkt für unsanierte bzw. ruinöse Bauwerke, zeigt eine geringe Nachfrageseite.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Planungsrecht

Gemäß Online-Auskunft (Amt Neuburg) und telefonischer Auskunft beim zuständigen Bauamt wurde zu dem Grundstück folgende Aussage getroffen:

- a) Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes der Am Neuburg (8. Änderung) – Beschluss vom 28.03.2022 (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 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

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

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 Hornstorf Blatt 274 vom 28.06.2024 (amtlicher Ausdruck).

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

Lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wismar, Az.: 30 K 22/24); eingetragen am 28.06.2024.

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

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

Baulasten:

Laut schriftlicher Information der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sind des Bewertungsgrundstücks keine belastenden Baulasten vorhanden.

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt wird augenscheinlich bzw. entsprechend der vorliegenden Unterlagen derzeit nicht genutzt (Leerstand). Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind nicht bekannt.

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz.

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: Kritzow

Grundstück Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
1 (Ifd. Nr. im Grundbuch)	1	48	- Gebäude- und Freifläche	1.900

Die bebaute Liegenschaft hat einen nahezu regelmäßigen Zuschnitt. Die Genaue Form ist der beiliegenden Flurkarte zu entnehmen.

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

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein ehemaliges Gewerbegebäude. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist die Bausubstanz durch einen ruinösen Eindruck geprägt. Der gesamte Dachstuhl, die Zwischendecken und soweit ersichtlich die Innenwände sind in sich zusammengebrochen. Das tatsächliche Baujahr ist nicht bekannt. Nach dem äußeren Erscheinungsbild und dem Bautyp wurde das Gebäude Anfang des 20. Jhd. erbaut. Das eingeschossige Gebäude wurde in Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet.

Die weiteren hofseitigen Freiflächen werden durch Betonsteinpflaster und Betonplatten sowie Aufschüttungen (vermutlich Bauschutt) gekennzeichnet. Der genaue Umfang und Inhalt der

Aufschüttung konnte aufgrund des starken Pflanzenbewuchses nicht eindeutig bestimmt werden. Auf die Gefahr der Lagerung von eventuellem Sondermüll (z.B. Asbest) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen (Auskunft aus dem Altlastenkataster) und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

2.3.4 Umwelteinflüsse

Entlang der südliche gelegenen Ortsstraße ist mit geringem Fahrzeugverkehr zu rechnen. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung konnten weiterhin, augenscheinlich keine über das normale Maß in dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt werden.

2.3.5 Außenanlagen

2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Grundstück ist lt. schriftlicher Auskunft vom 05.09.2024 des zuständigen Zweckverbandes Wismar **nicht** an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz (Trinkwasser und Abwasser) angeschlossen. Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Bereich. Ein Schmutzwasseranschluss ist bereits vorverlegt.

2.3.5.2 Bodenbefestigungen

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

2.3.5.3 Einfriedigungen

Eine Einfriedung entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen erfolgt teilweise durch Zäune und Bepflanzungen in unterschiedlicher Art.

Es besteht weiterhin Grenzbebauung zu den nachbarschaftlichen Grundstücken. Gesonderte Festlegungen zur Regelung für die Durchführung von z.B. Instandsetzungsleistungen an dem Gebäude in dem Grundstücksgrenzbereich sind dem Sachverständigen nicht bekannt und bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

2.3.5.4 Gartengestaltung

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

2.3.5.5 Stellplatzflächen

Stellplatzflächen sind in ausreichender Anzahl (Freiflächen auf dem Grundstück) vorhanden. Sich evtl. aus der Nutzung der Grundstücke ergebende finanzielle Belastungen für die Schaffung von Stellplätzen bzw. Ausgleichszahlungen sind in dem ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.4.1 Gebäude

2.4.1.1 Rechtliche Merkmale

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

2.4.1.2 Zweckbestimmung

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

a) Angaben zum Gebäude

Baujahr:	- Vermutlich Anfang des 20. Jhd.
Typ/Bauweise:	- I-geschossiges Gebäude (ein Vollgeschoss) - Massivbauweise
Nutzung:	- Leerstand
Anzahl Geschosse:	- Erdgeschoss (EG) - ehem. Dachgeschoss (DG)
Gründung:	- Bauzeitliche Fundamente
Außenwände:	- Mauerwerk mit backsteinsichtiger Fassade
Innenwände:	- Massivbauweise bzw. Ständerwerk
Decken:	- ehem. Holzbalkendecken
Brandschutz:	- Keine Aussage möglich
Kellergeschoss:	- Augenscheinlich nicht unterkellert
Erdgeschoss:	- Ruinöser Zustand
Dachgeschoss:	- Nicht vorhanden
Dach:	- Nicht vorhanden
Heizung:	- Augenscheinlich keine funktionsfähige Heizungsanlage vorhanden
Fenster:	- Ältere Fenster
Küchenausstattung:	- Nicht vorhanden
Fußboden:	- Ruinöser Zustand
Loggia/Balkon/Terrasse:	- Nicht vorhanden
Zustand:	- Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt äußerlich in einem stark ruinösen Zustand (vgl. Fotodokumentation).

2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung

Flächenmaßstab

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

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

Ermittlung der Bruttogrundfläche			
	Breite ca. m	Tiefe ca. m	BGF m ² rd.
Erdgeschoss	22	21	462
Summe BGF rd.			462

2.6 Baulicher Zustand

Wirtschaftliche Gestaltung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Gebäude, welches am Wertermittlungstichtag nicht genutzt wird (Bauruine).

Unter Berücksichtigung der äußerlich vorhandenen Baumängel und Bauschäden sowie der in dieser Region üblichen Wohnkultur ist das zu bewertende Gebäude derzeit marktüblich nicht nutzbar.

Alter/Instandhaltung

Das Alter des Gebäudes beträgt mehr als 100 Jahre (entsprechend der eingeschätzten Bauzeit). Nach örtlicher Inaugenscheinnahme sind keine Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen aus den letzten Jahren erkennbar.

Hinweise zu den Baumängeln bzw. Bauschäden

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

Bei der Besichtigung konnten u.a. folgende Schäden bzw. Instandhaltungsrückstände festgestellt werden:

- Innenwände/Decken/Dach
 - o großflächiger Zusammenbruch/Einsturz, d.h. die statische Standsicherheit ist augenscheinlich nicht gegeben
- Innenausbau:
 - o augenscheinlich keine marktübliche technische Gebäudeausstattung vorhanden (Elektrik/Sanitär/Heizung).

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

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

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

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

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

Energieeffizienz

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

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

3. Wertermittlung

3.1 Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Allgemeines zu dem Gutachten

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

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebaute Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),

- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

3.2 Rechtsgrundlage

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

3.3 Ermittlung des Bodenwertes

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 (Innenbereich) 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.

3.3.1 Vergleichswerte

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

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

- Wismar Zone O 430 mit **75 €/m²**
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024
- Wohnbaufläche, offen Bauweise
- Richtwergrundstück 1.000 m²
- Ortsüblich erschlossen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG).

3.3.3 Berechnung des Bodenwertes

Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024			=	75,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.09.2024	x 1,00	A1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage/Erschließung	Normal	Normal	x 1,00	A2
Art der Nutzung	Wohnen	Mischgebiet	x 1,00	A3
Fläche rent. (m ²)	1.000	1.900	x 0,95	A4
Relativer Bodenwert			71,25 €/m²	

Ermittlung des Bodenwertes				Erläuterung
Bauland			75,00 €/m²	
rentierlicher Anteil (Bauland)		x 1.900 m ²	135.375 €	
Bodenwert			rd. 135.000 €	

Erläuterung zur Anpassung des Bodenrichtwertes

A1:

Es zeigt sich derzeit durch die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf historisch hohem Niveau, dass sich der Immobilienmarkt spürbar verhaltener als noch in den Vorjahren präsentiert. Dementsprechend, sowie unter Berücksichtigung steigender Baupreise wird gegenwärtig von einer stagnierenden bis hin zu einer abschwächenden Entwicklung ausgegangen.

→ 0 % eingeschätzt

A2 bis A3:

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

A4:

Der Gutachterausschuss im LK Nordwestmecklenburg stellt durch Untersuchungen fest, dass ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Preis pro Quadratmeter vorhanden ist. Mit den ermittelten Umrechnungskoeffizienten kann der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert überschlägig berücksichtigt werden. Im Einzelfall ist die individuelle Lage, der Zuschnitt und die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu beachten.

→ Faktor 0,95 eingeschätzt.

3.4 Ermittlung des Liquidationswertes

3.4.1 Vorbemerkung

Die Wertableitung im Marktwert erfolgt aufgrund des ruinösen Bauzustandes der baulichen Anlagen aus dem Liquidationsverfahren.

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

Freilegungskosten

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

Bauwerk Freilegungskosten: 462 m ² BGF x 100 €/m ²	46.200 €
zusätzliche erhöhte Entsorgung von Aufschüttungen sowie Bodenbefestigungen:	<u>5.000 €</u>
Σ	51.200 €

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
Bodenwert (baureif) BW		1.900	71,25	135.375
abzüglich Freilegungskosten (FK)				€ 51.200
besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 (3))				€ 0
Liquidationswert				€ 84.175
				rd. € 84.000

Hinweis:

Der Inhalt und Umfang der vor Ort ersichtlichen Aufschüttungen konnten nicht eindeutig bestimmt werden (starken Pflanzenwuchs). Für eventuell zusätzliche Entsorgung von Gefahrenstoffe bzw. Sondermüll (z.B. Asbest, Dämmstoffe) sind weitere Kosten zu berücksichtigen

3.5 Vergleichswert für Grundstücke mit begrenztem Wertanteil der baulichen Anlagen

3.5.1 Vorbemerkung

Der Gutachterausschuss (GAA) im LK Nordwestmecklenburg hat im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 Aussagen/Auswertungen über „Grundstücke mit begrenztem Wertanteil der baulichen Anlagen“ veröffentlicht.

Modellparameter

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- (stark) sanierungsbedürftig, abrissswürdig, baufällig, Bauruine
- Innen- und Außenbereich
- Kaufpreise 10.000 € – 50.000 €
- Bodenrichtwerte 9,00 €/m² – 70,00 €/m²
- durchschnittliche Grundstücksfläche 1.600 m²

Die Untersuchungen ergaben einen Wertfaktor von 1,40 in einer Spanne von 0,40 bis 2,90.

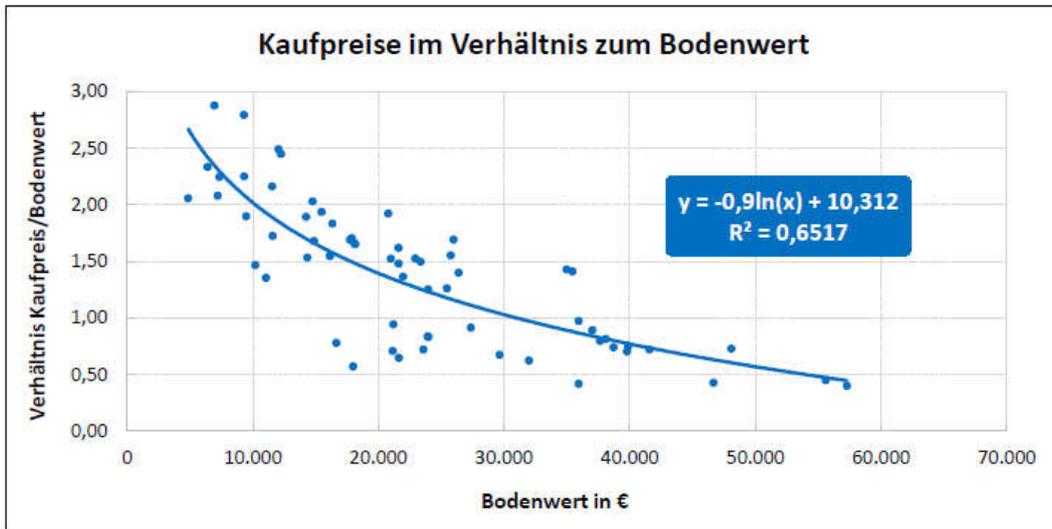


Abbildung 41: Kaufpreise im Verhältnis zum Bodenwert (abrisswürdige Bausubstanz) im Landkreis NWM

3.5.2 Ermittlung des Vergleichswertes gemäß Gutachterausschuss

Vom Sachverständigen wird ein Wertfaktor von rd. 0,6 eingeschätzt und orientiert sich am unteren Rahmen der Auswertung durch den Gutachterausschuss. Die wird begründet durch:

- a) bereits eingestürzte Bauteile und der daraus resultierenden, relativ zeitnahen Freilegung des Grundstücks
- b) relativ hohes Bodenrichtwertniveau.

Bodenwert rent. Anteil	=	135.375 €
Wertfaktor x 0,6	-	81.225 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	±	0 €
	=	81.225 €
Vergleichswert	rd.	81.000 €

Der gutachterlich ermittelte Liquidationswert (mit rd. 84.000 €) kann im Hinblick das aktuelle Marktgeschehen, dem Zustand des Gebäudes sowie der wirtschaftlichen Lage und der Höhe des Bodenrichtwertes hinreichend bestätigt werden.

3.6 Ermittlung des Verkehrswertes

3.6.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

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

Gemäß Auftrag vom 26.07.2024 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Kaminkehrers ist lt. telefonischer Auskunft 23972 Dorf Mecklenburg OT Karow.
- b) Dem Sachverständigen ist weder eine private Verwaltung, noch eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz (keine Teilung nach WEG-Gesetz vorgenommen) bekannt
- c) Das zu bewertende Gebäude unterliegt nicht der Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG

- d) Das zu bewertende Gebäude wird gemäß Ortsbesichtigung und der Beteiligten vor Ort nicht genutzt (Leerstand)
- e) Lt. Auskunft des Gewerbeamtes beim Amt Neuburg ist kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück vorhanden
- f) Gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt für das betreffende Grundstück keine Baulasteintragung vor
- g) Gesondert zu bewertende Maschinen, Zubehör usw. wurden nicht festgestellt.
- h) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- i) Hausschwamm wurde rein visuell nicht festgestellt
- j) Die Zuwegung erfolgt über die öffentliche Dorfstraße
- k) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- l) Es besteht kein Denkmalschutz
- m) Ein Energieausweis liegt nicht vor
- n) Nach derzeitiger Sachlage ist kein Flurneuordnungsverfahren.

3.6.2 Begründung des Verkehrswertes

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Liquidationswertverfahren an, da für derartige Gebäude am Grundstücksmarkt kein tragbares wirtschaftliches Ergebnis erzielt werden kann.

3.6.3 Verkehrswert

**Der Verkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum
Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 geschätzt mit**

84.000 €

(i. W.) vierundachtzig tausend 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, 01.10.2024




R. Remane

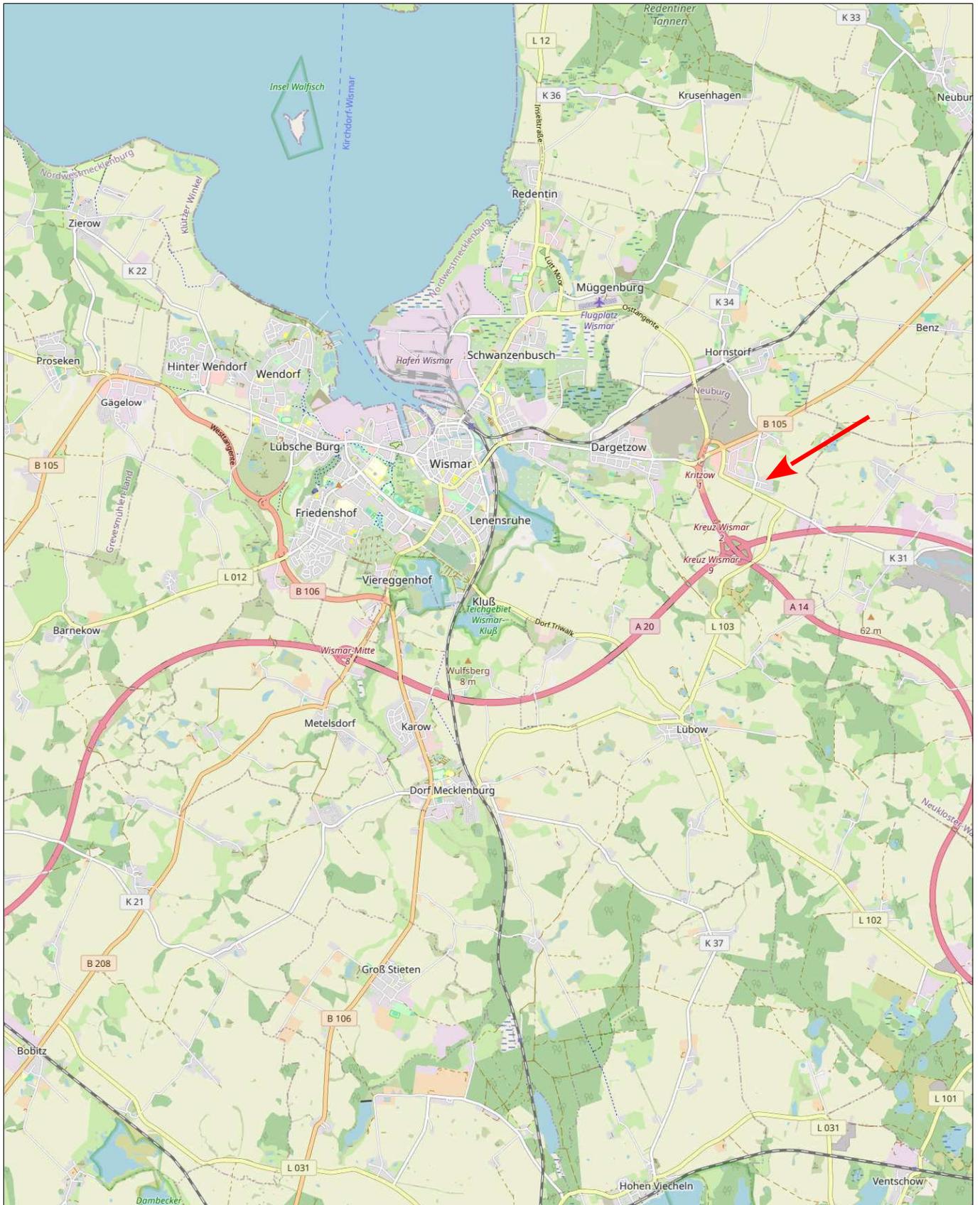
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

1. BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, das zuletzt durch Gesetz vom 10. September 2021 geändert worden ist
2. BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01. Januar 2022 (BGBl. I S. 2805)
4. WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
5. BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2018) m.W.v. 26.11.2015 bzw. 01.01.2016
6. GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, i.d.F. vom 01.11.2020
7. WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
8. BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858)
9. LBauO M-V: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, Fassung vom 18. April 2006

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

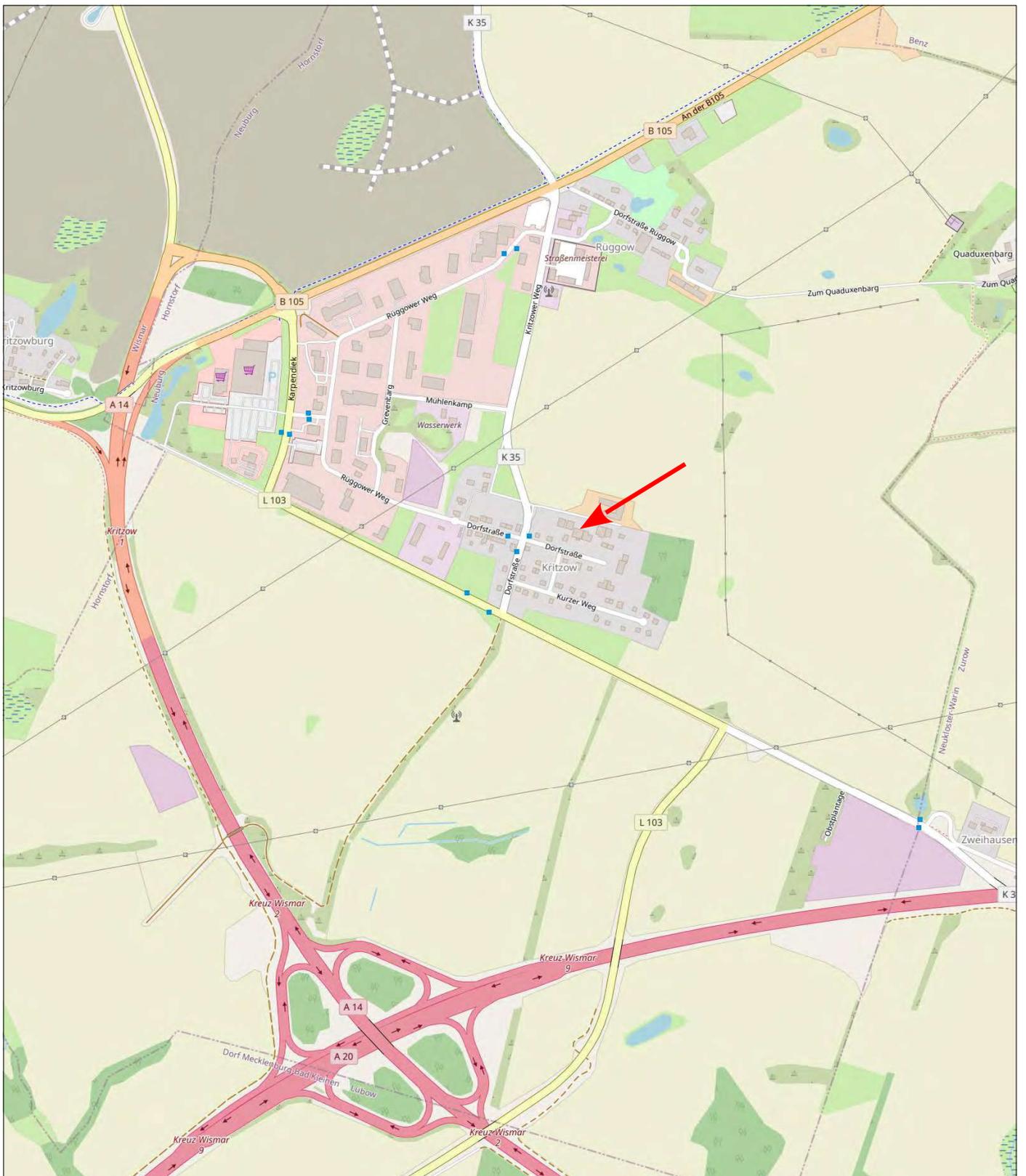
1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber; 9. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Gilich; 6. Auflage 2012
3. Baukosten 2018 – Ein- und Mehrfamilienhäusern: Schmitz, Gerlach, Meisel, 2018
4. Grundstücksmarkbericht 2024 – Landkreis Nordwestmecklenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2024
5. sonstige einschlägige Bewertungsliteratur, wie z.B. „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ - GuG -; „Der Sachverständige“



Lageplan

- ohne Maßstab -

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



Straßenplan - ohne Maßstab -

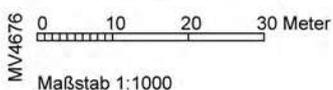
Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende , CC-BY-SA
siehe: www.openstreetmap.org und www.creativecommons.org



Erstellt am 21.08.2024

Gemarkung: Kritzow (13 0430)
Flur: 1
Flurstück: 48

Gemeinde: Hornstorf (13 0 74 034)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Dorfstraße 11a



© 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).



Gemarkung Kritzow (13 0430), Flur 1, Flurstück 48

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Hornstorf (13 0 74 034)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Finanzamt Wismar

Lage: Dorfstraße 11a (00201)

Fläche: 1 900 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 900 m² Industrie und Gewerbe

Angaben zur Buchung

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290)
Grundbuchbezirk Hornstorf (13 0429)
Grundbuchblatt 274
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: 27.8.2024

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

Auskunft (Stand 26.8.2024):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kritzow (130430)	1	48

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

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

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

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

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

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

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

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

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

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

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

Betreff: AW: Informationen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen

Von: @zvwis.de>

Datum: 05.09.2024, 08:16

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

Ihr (Aktenzeichen: 30 K 22/24)

Gemarkung: Kritzow

Flur: 1

Flurstück: 48

Anschrift: 23970 Kritzow, Dorfstraße 11a

Grundbuch von Hornstorf Blatt 274

Sehr geehrter Herr Remane,

zum Grundstück können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Das o. g. Grundstück ist nicht am öffentlichen Trink- und Schmutzwassernetz angeschlossen.

Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Bereich, ein Schmutzwasseranschluss ist aber bereits vorverlegt.

Für das Grundstück bestehen keine offenen Forderungen. Der Anschaffungs- und Herstellungsbeitrag für Schmutzwasser ist bereits bezahlt und bestandskräftig.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A

SB Anschluss- und Gestattungswesen

[Zweckverband Wismar](#)

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Wasser * Abwasser * Fernwärme

Windmühlenweg 4

23972 Lübow

Tel.: 03841-78 30 37

Fax: 03841-78 04 07

[@zvwis.de](#)

Verbandsvorsteherin:

Steuer-Nr. 079/133/80635

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

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

Aus sicherheitstechnischen Gründen können wir keine Office-Dokumente (wie z. B. Word-, Excel-, PowerPoint-Dateien, usw.), Zip- und Bild-Dateien von nicht autorisierten Absendern annehmen und öffnen. Wir bitten Sie uns Dokumente als PDF-Dateien zu Verfügung zu stellen.

Betreff: AW: Auskunft bzgl. Flurneuordnungsverfahren

Von: @staluwm.mv-regierung.de>

Datum: 27.08.2024, 12:54

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 48, Flur 1, Gemarkung Kritzow in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Abteilung integrierte ländliche Entwicklung
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin
Tel.: 0385/588-66363
Fax.: 0385/588-66570
E-Mail: @staluwm.mv-regierung.de

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

Betreff: AW: Auskunft zum Denkmalschutz

Von: @nordwestmecklenburg.de>

Datum: 02.09.2024, 07:47

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

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

Gemarkung Kritzow, Flur 1, Flurstück 48:
Kein Bau- oder Bodendenkmal nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Sachbearbeiterin untere Denkmalschutzbehörde



Landkreis Nordwestmecklenburg
FD Bauordnung und Planung
Untere Denkmalschutzbehörde

Postanschrift:
Postfach 1565 • 23958 Wismar

Verwaltungssitz:
Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen
Raum 2.215

Fon: +49 3841 3040 6362
Fax: +49 3841 3040 8 6362
Mail: @nordwestmecklenburg.de
Web: www.nordwestmecklenburg.de
[Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg](#)

Allgemeine Datenschutzinformation

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

Weitere Informationen erhalten Sie hier:

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



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



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

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

Telefon 03841-3040/6351 **Fax** 03841304086351
E-Mail | @nordwestmecklenburg.de

Sachverständigenbüro Remane

Unsere Sprechzeiten

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

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

Unser Zeichen 42669-24-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 02.09.2024

Aktenzeichen **42669-24-27**

Grundstück **Hornstorf, Kritzow, Dorfstr. Kritzow 11a**

Gemarkung Kritzow

Flur 1

Flurstück 48

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

gez.



Südliche Dorfstraße in Richtung Westen



Südliche Dorfstraße in Richtung Osten



Nördliche Dorfstraße in Richtung Osten

örtliche Lage des Grundstücks



Südliche Grundstückszufahrt



Südansicht - Gebäude

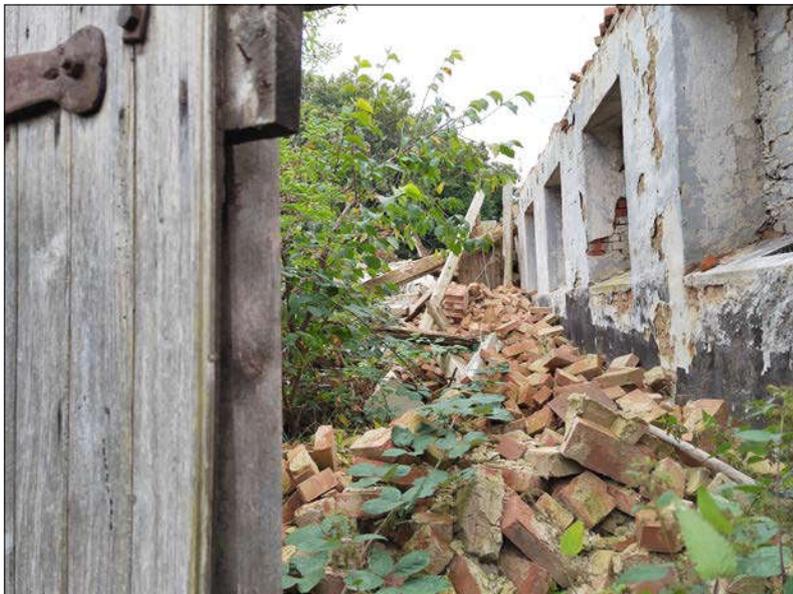


Nordansicht - Gebäude

Gebäudeansicht



Westansicht - Gebäude



Innenansicht



Aufschüttung

Gebäudeansicht