

## 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

**23936 Hanshagen, Am Dorfplatz 2**  
**Grundbuch von Hanshagen, Blatt 1168**  
**Gemarkung Hanshagen, Flur 1, Flurstück 15**



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum  
Stichtag 16.04.2024 ermittelt mit

**18.000 €**

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen,

23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4

Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 3/24

### 3. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 40 Seiten (inkl. 16 Seiten Anlagen) und wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

## Zusammenfassung der Ergebnisse

**Objekt:** 23936 Hanshagen, Am Dorfplatz 2  
**Geschäfts-Nr.:** 30 K 3/24  
**Wertermittlungstichtag:** 16.04.2024



### Baubeschreibung:

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um eine Doppelhaushälfte in Massivbauweise. Lt. dem äußeren Erscheinungsbild wurde das Gebäude Anfang bzw. Mitte des 19. Jahrhunderts in Massivbauweise errichtet.

Das Wohnhaus ist augenscheinlich nicht unterkellert und mit Erd- und nicht ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt gemäß einem überschlägigen Aufmaß rd. 86 m<sup>2</sup> (vgl. Seite 13).

Innerhalb der hofseitigen Freiflächen befindet sich zusätzlich ein freistehendes Nebengebäude Massivbauweise (Werkstattgebäude/Lager/ehem. Stall).

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

Amtsgericht Wismar		Blatt	lfd. Nr.
Grundbuch von:	Hanshagen	1168	1
Besonderheiten:	-		

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>
1 lfd. Nr. 1 im Grundbuch	Hanshagen	1	15	509

<b>Baujahr:</b>	Anfang bzw. Mitte des 19. Jahrhunderts
<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. 86 m <sup>2</sup> im Erdgeschoss

**Der Verkehrswert an den mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2024 geschätzt auf**

**18.000 €**

## INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung der Ergebnisse .....	2
1. Auftrag und Vorbemerkungen .....	5
1.1 Adresse des Auftraggebers .....	5
1.2 Art und Zweck des Gutachtens .....	5
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt .....	5
1.4 Eigentümer .....	5
1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag .....	5
1.6 Ortsbesichtigungen .....	5
1.7 Unterlagen .....	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes .....	6
2.1 Lagemerkmale .....	6
2.1.1 Makrolage .....	6
2.1.2 Mikrolage .....	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	8
2.2.1 Planungsrecht .....	8
2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation .....	8
2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen .....	8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit .....	9
2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt .....	9
2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
2.3.3 Bodenbeschaffenheit .....	10
2.3.4 Umwelteinflüsse .....	10
2.3.5 Außenanlagen .....	10
2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	10
2.3.5.2 Bodenbefestigungen .....	10
2.3.5.3 Einfriedigungen .....	10
2.3.5.4 Gartengestaltung .....	10
2.3.5.5 Stellplatzflächen .....	11
2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen .....	11
2.4.1 Gebäude .....	11
2.4.1.1 Rechtliche Merkmale .....	11
2.4.1.2 Zweckbestimmung .....	11
2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung .....	12
Flächenmaßstab .....	12
2.6 Baulicher Zustand .....	13
Wirtschaftliche Gestaltung .....	13
Alter/Instandhaltung .....	14
3. Wertermittlung .....	14
3.1 Bewertungsgrundsätze .....	14
3.2 Rechtsgrundlage .....	16
3.3 Ermittlung des Bodenwertes .....	16
3.3.1 Vergleichswerte .....	16
3.3.2 Bodenrichtwerte .....	16
3.3.3 Berechnung des Bodenwertes .....	17
3.4 Ermittlung des Sachwertes .....	17
3.4.1 Vorbemerkung .....	17

3.4.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer .....	18
3.4.3 Normalherstellungskosten .....	19
3.4.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes .....	19
3.4.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie): .....	19
3.4.4.2 Berechnung .....	20
3.5 Vergleichswert für Grundstücke mit begrenztem Wertanteil der baulichen Anlagen .....	20
3.5.1 Vorbemerkung .....	20
3.5.2 Ermittlung des Vergleichswertes gemäß Gutachterausschuss .....	21
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	21
3.6 Ermittlung des Verkehrswertes .....	22
3.6.1 Erläuterungen zum Verkehrswert .....	22
3.6.2 Begründung des Verkehrswertes .....	22
3.6.3 Verkehrswert .....	23
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	24
4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	24
4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	24

# **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:

23936 Hanshagen, Am Dorfplatz 2  
Grundbuch von Hanshagen, Blatt 1168  
Gemarkung Hanshagen, Flur 1, Flurstück 15

Das Verkehrswertgutachten dient der Zwangsversteigerung und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 3/24).

## **1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

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

## **1.4 Eigentümer**

Der Name des Eigentümers wird hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erwähnt.

## **1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 16.04.2024. 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 (16.04.2024).

## **1.6 Ortsbesichtigungen**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an den Eigentümer/die Beteiligten am 16.04.2024 eine örtliche Besichtigung (Außen- und Innenbesichtigung) des zu bewertenden Grundstücks und der

vorhandenen baulichen Anlagen. Neben dem Sachverständigen nahm eine Vertreterin des Gläubigers am Besichtigungstermin teil.

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

- Der Gläubiger
- Der Eigentümer bzw. dessen Nachlasspfleger
- Der Auftraggeber (Amtsgericht Grevesmühlen).

## 1.7 Unterlagen

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

1. Auftrag vom 20.02.2024
2. Grundbuch von Hanshagen, Blatt 1168 vom 18.01.2024 (amtlicher Ausdruck)
3. Flurkarte mit ALB-Auszug vom 07.03.2024
4. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 11.03.2024 (Flurneuordnungsverfahren)
5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.03.2024
6. Auskunft aus dem Gewereregister vom Amt Grevesmühlen-Land vom 11.03.2024
7. Hausauskunft (Melderegister) vom Amt Grevesmühlen-Land vom 11.03.2024
8. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 07.03.2024
9. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Grevesmühlen bzgl. der Grundstückerschließung vom 13.03.2024
10. Auskunft zum Denkmalschutz im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 11.03.2024
11. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 29.04.2024
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 Wertfeststellungsverfahrens).

Die unter Punkt 3 bis 12 aufgeführten Unterlagen wurden im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vom Sachverständigen eingeholt.

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Makrolage

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

Lagebeschreibung:

Hanshagen ist ein Ortsteil der Gemeinde Upahl im Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland).

Hanshagen liegt neun Kilometer südlich der Stadt Grevesmühlen und ist etwa 30 Kilometer von Wismar entfernt. Das Gebiet der früheren Gemeinde zwischen den Flüssen Stepenitz und Radegast hat ein leicht hügeliges Relief und erreicht Höhen von 80 m ü. NN.

Die Umgebung von Hanshagen wird von der Landwirtschaft bestimmt.

### Sozialstruktur der Gemeinde Upahl:

Fläche:	48,26 km <sup>2</sup>
Einwohner:	1.654 (Stand 12/2022)
Kaufkraft:	k.A.
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	1,3 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:	1,1 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung Prognose 2030:	-6,8 % (LK Nordwestmecklenburg)
Altenquotient 2030 (ab 65-Jährige je 100 Pers.):	63,6 % (LK Nordwestmecklenburg)
Jugendquotient 2030 (unter 20-Jährige je 100 Pers.):	30,9 % (LK Nordwestmecklenburg)
Arbeitslosenanteil an den SvB	7,8 % (LK Nordwestmecklenburg)
SGB 2-Quote	7,4 % (LK Nordwestmecklenburg)
ALG II-Quote	6,5 % (LK Nordwestmecklenburg).

### Verkehrsbindung:

Die Ostseeautobahn A 20 führt nördlich von Hanshagen vorbei, der Autobahnanschluss Grevesmühlen ist ca. sechs Kilometer entfernt. In Grevesmühlen besteht Anschluss an die Bundesstraße 105 (Wismar – Lübeck), in der neun Kilometer entfernten Kleinstadt Rehna an die Bundesstraße 104 (Lübeck – Schwerin). Der nächste Bahnhof befindet sich in Grevesmühlen. Den Busverkehr in der Region organisiert die NahBus -Verkehrsgesellschaft. Es verkehren in Hanshagen die Buslinien 343 und 344.

## **2.1.2 Mikrolage**

### Verkehrsverhältnisse:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in zentraler Lage von Hanshagen. Die Straße „Am Dorfplatz“ ist eine eher gering befahrene Straße (Anliegerverkehr). Die Fahrbahn ist mit Kopfsteinpflaster belegt und weist im Objektbereich seitliche Gehwege auf. Straßenbeleuchtung ist augenscheinlich vorhanden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich auf einem Grundstück an der nördlichen Straßenseite. Die Verkehrsbindung ist für diese Lage als normal einzustufen.

### Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Medizinische Einrichtungen, Geschäfte und Dienstleistungen werden überwiegend in Upahl (ca. 7 km) bzw. Grevesmühlen (ca. 9 km) genutzt. Das Zentrum der Landeshauptstadt Schwerin ist rd. 29 km entfernt.

### Öffentliche Verwaltung:

Die Gemeinde wird vom Amt Grevesmühlen-Land mit Sitz in der Stadt Grevesmühlen, die eine Verwaltungsgemeinschaft mit dem Amt bildet, verwaltet (Anschrift: Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen).

### Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück eingeschränkt möglich.

### Schule/Kita:

Der Schul- und Kitabesuch erfolgt u.a. in Grevesmühlen und Upahl (hier nur Kita).

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Planungsrecht

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

- a) Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes (F-Planes); wirksam seit 06.03.2000 – WS für Kleinsiedlungsgebiet
- b) Für das Bewertungsgebiet hat die Gemeinde keinen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 34 BauGB geprüft. Ein Vorhaben ist hier nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
- c) Das Grundstück befindet sich im Innenbereich sowie nicht in einem Sanierungsgebiet
- d) Weiterhin befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem Satzungsbereich „1. Änderung zur Ortsgestaltung der Gemeinde Hanshagen“. Neubauten, Erweiterungs- und Umbauten sowie sonstige Änderungen sind nach Maßgabe dieser Satzung durchzuführen. Dazu zählen u.a. Vorgaben zum Baukörper, Außenwände, Außenwandöffnungen, Fenster Türen, Tore, Dächer, Einfriedungen usw..**
- e) 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 Ausgleichsbeiträge gemäß § 154 BauGB nicht zu erwarten sind.

Wertrelevante offene Forderungen bzw. sonstige Abgaben seitens des Zweckverbandes Grevesmühlen, hinsichtlich der Anschluss- und Erschließungsbeiträge, 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 Hanshagen Blatt 1168 vom 18.01.2024 (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

Gelöscht

### Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 3/24); eingetragen am 18.01.2024.

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

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

### Baulasten:

Laut Information der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand 22.03.2024) sind des Bewertungsgrundstücks keine belastenden Baulasten vorhanden.

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

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt wird augenscheinlich bzw. entsprechend den Aussagen des Amtes Grevesmühlen-Land (Hausauskunft) nicht genutzt (Leerstand). 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: Hanshagen

Grundstück Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>
1	1	15	- Gebäude- und Freifläche	509

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.

Die öffentliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die vorgelagerte Straße „Am Dorfplatz“ bzw. dem Fitz-Reuter-Weg.

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

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um eine Doppelhaushälfte in Massivbauweise. Lt. dem äußeren Erscheinungsbild wurde das Gebäude Anfang bzw. Mitte des 19. Jahrhunderts in Massivbauweise errichtet.

Das Wohnhaus ist augenscheinlich nicht unterkellert und mit Erd- und nicht ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt gemäß einem überschlägigen Aufmaß rd. 86 m<sup>2</sup> (vgl. Seite 13).

Innerhalb der hofseitigen Freiflächen befindet sich zusätzlich ein freistehendes Nebengebäude Massivbauweise (Werkstattgebäude/Lager/ehem. Stall).

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

### **2.3.3 Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen (Auskunft aus dem Altlastenkataster) und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

### **2.3.4 Umwelteinflüsse**

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde ein in dieser Lage relativ normaler Fahrzeugverkehr festgestellt. Zur nächtlichen Intensität des Verkehrs kann keine Aussage getroffen werden.

### **2.3.5 Außenanlagen**

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

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

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

#### **2.3.5.2 Bodenbefestigungen**

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

#### **2.3.5.3 Einfriedigungen**

Es besteht 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.

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 Freiflächen bzw. Carportfläche (Überdachung zwischen Wohnhaus und Nebengebäude) innerhalb des offenen Grundstücksbereichs bieten ausreichend Bedarf an Abstellmöglichkeiten innerhalb des Grundstücks dar.

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

## 2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 2.4.1 Gebäude

#### 2.4.1.1 Rechtliche Merkmale

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

#### 2.4.1.2 Zweckbestimmung

Die Angaben in der Beschreibung der baulichen Anlagen beziehen sich auf die besichtigten Gebäudeteile von außen und den Aussagen 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 gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

**Es wird darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung aller Innenräume nicht ermöglicht wurde (z.B. keine Besichtigung des Dachgeschosses möglich) und die nachfolgenden Angaben vom äußeren Erscheinungsbild und den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden. Ausstattungsmerkmale und der tatsächliche Bauzustand können dementsprechend von den nachfolgenden Angaben erheblich abweichen.**

#### a) Allgemeine Angaben zum Wohnhaus

- |                   |  |
|-------------------|--|
| Baujahr:          | - Ca. Anfang bzw. Mitte des 19. Jhd.                       |
| Typ/Bauweise:     | - Doppelhaushälfte<br>- Massivbauweise                     |
| Anzahl Geschosse: | - Erdgeschoss (EG)<br>- Dachgeschoss (DG)                  |
| Gründung:         | - Bauzeitliche Gründung                                    |
| Außenwände:       | - Mauerwerk mit vorgestellter Riemchenfassade              |
| Innenwände:       | - Mischbauweise (Massivwände, Leichtbauweise)              |
| Decken:           | - entsprechend dem Baualter als Holzbalkendecke ausgeführt |
| Brandschutz:      | - Keine Aussage möglich                                    |
| Kellergeschoss:   | - Augenscheinlich nicht unterkellert                       |
| Erdgeschoss:      | - Ausgebaut mit Zimmern, Küche, Diele und Bad              |

- Dachgeschoss: - Vermutlich nicht ausgebaut; der Zugang konnte aufgrund des stark desolaten Zustandes (Lagerung von Müll und Unrat) nicht ermöglicht werden
- Treppe: - Holzterrasse zum DG
- Dach: - Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion  
 - Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre in Zinkblech
- Heizung: - Augenscheinlich keine marktüblich funktionierende Heizung vorhanden
- Warmwasserbereitung: - Keine Aussagen möglich
- Fenster: - Kunststoff- bzw. Holzfenster ISO-verglast
- Zugang/Außentüren: - Hauseingangstür in Kunststoff mit Glasausschnitt
- Innentüren: - Profilierte Innentüren (Holzwerkstoff)
- Innenwände/-decken: - Glatt geputzt und gestrichen, Tapete, Fliesen, Holzverschalung; Decken teilw. mit Paneelen versehen
- Badezimmer: - Dusche, Waschbecken und WC,  
 - Wände und Fußboden gefliest
- Küchenausstattung: - Wertrelevante Einbauküche nicht vorhanden
- Fußboden: - Fliesen, Auslegware
- Loggia/Balkon: - Nicht vorhanden
- Besondere Ausstattungen: - Augenscheinlich nicht vorhanden.

**b) Angaben zu dem Nebengebäude 1**

- Lage: - Hofbereich, nördlich (hausnah)
- Typ: - Nebengebäude in Massivbauweise
- Nutzung: - Abstell- u. Lagerflächen
- Außenwände: - Erdgeschoss: Mauerwerk mit backsteinsichtiger Außenfassade  
 - Westliche Giebelseite mit Holz verkleidet
- Dach: - Satteldach in Holzkonstruktion  
 - Dacheindeckung mittels Dachsteine.

**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 vorliegen Unterlagen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit den Verhältnissen vor Ort abgeglichen

<b>Ermittlung der Bruttogrundfläche</b>			
	Breite ca. m	Tiefe ca. m	BGF m <sup>2</sup> rd.
Erdgeschoss	13,0	8,5	110,5
Dachgeschoss	13,0	8,5	110,5
Summe BGF rd.			<b>221</b>

Die Wohn-/Nutzfläche (WNfl) wurde anhand von Gebädefaktoren ermittelt:

Ermittlung der Wohnfläche			
	BGF in m <sup>2</sup>	Faktor	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	110,5	0,78	0,78
		<b>Σ rd.</b>	<b>86</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 (Doppelhaushälfte) einzuordnen.

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

- Erhebliche Lagerung von Müll und Unrat in den einzelnen Zimmern; das DG konnte diesbezüglich auch nicht in Augenschein genommen werden
- Erhebliche Feuchtigkeitsausblühungen im Innen- und Außenwandbereich
- Vermutlich keine funktionierende technische Gebäudeausstattung
- **Hausschwamm wurde hier rein visuell nicht eindeutig festgestellt. Bei dem erheblichen Mangel an Instandhaltungsmaßnahmen aus den vergangenen Jahren, kann ein Befall mit tierischen und pflanzlichen Holzschädlingen nicht ausgeschlossen werden.**

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

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

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

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

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

### Anmerkungen zu den Nebengebäuden:

Ungeachtet der momentanen Nutzung haben die Nebengebäude, auf Grund des baulichen Zustandes, nach Einschätzung des Sachverständigen bei einer für ein Wohnhaus zu Grunde gelegten Restnutzungsdauer nachhaltig keine den Verkehrswert begünstigende Bedeutung. Sie können bei

einer "niveauvollen Nutzung" des Grundstücks (teilweise auch bedingt durch erforderliche Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten) ein kostenbelastender Punkt sein. Aufgrund des Zustandes und den erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen, werden die Nebengebäude im Gutachten wertneutral bzw. innerhalb des ausgewiesenen Bodenwertes wertmäßig berücksichtigt.

#### *Alter/Instandhaltung*

Das Alter des Wohnhauses beträgt ca. 80 Jahre (entsprechend der eingeschätzten Bauzeit mit vor Anfang bzw. Mitte des 19. Jhd.).

#### *Energieeffizienz*

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

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

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Bewertungsgrundsätze**

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

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

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

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

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

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§

17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

#### Allgemeines zu dem Gutachten

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

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

### 3.2 Rechtsgrundlage

Die seit 01.01.2022 rechtskräftige Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist für alle Verkehrswertgutachten anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden (§ 53 Abs. 1 ImmoWertV).

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

### 3.3 Ermittlung des Bodenwertes

#### Vorbemerkung

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche (Wohngrundstück) einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem Bauland zuzuordnen - Innenbereich (§ 34 BauGB).

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

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

#### 3.3.1 Vergleichswerte

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

#### 3.3.2 Bodenrichtwerte

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

- Hanshagen Zone O 191 mit **26 €/m<sup>2</sup>**
- Richtwertgrundstücksgröße mit 1.000 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024
- Wohnbaufläche, Offene Bauweise
- Ortsüblich erschlossen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

### 3.3.3 Berechnung des Bodenwertes

Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024			=	26 €/m <sup>2</sup>
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.04.2024	x 1,00	A1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage/Erschließung	Normal	Normal	x 1,00	A2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	A3
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	x 1,00	A4
Fläche rent. (m <sup>2</sup> )	1.000	509	x 1,05	A5
Relativer Bodenwert			=	27,3 €/m <sup>2</sup>
Ermittlung des Bodenwertes				
Bauland			=	27,30 €/m <sup>2</sup>
rentierlicher Anteil (Bauland)		x 509 m <sup>2</sup>	=	13.896 €
Bodenwert			rd.	14.000 €

#### Erläuterung zur Anpassung des Bodenrichtwertes

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

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

→ 0 % eingeschätzt

##### A2 bis A4: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

##### A5:

Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses im LK NWM wurden Flächenanpassungsfaktoren für Baugrundstücke ermittelt (→ 5 % eingeschätzt).

### 3.4 Ermittlung des Sachwertes

#### 3.4.1 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.

### 3.4.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer

#### Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderen energetischen Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen entnommenen Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Modernisierungselemente (der letzten 15 Jahre)	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
$\Sigma$	20	0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

0 - 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	=	überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

Modernisierungsgrad (Pkt.)	a	b	c	Grenze rel. Alter
0	0,0125	2,625	152,50	60
1	0,0125	2,625	152,50	60
2	0,0108	2,276	138,78	53
3	0,0090	1,926	125,05	47
4	0,0073	1,577	111,33	40
5	0,0067	1,458	108,50	35
6	0,0062	1,339	105,67	30
7	0,0056	1,219	102,83	25
8	0,0050	1,100	100,00	20
9	0,0047	1,027	99,06	19
10	0,0043	0,954	98,11	18
11	0,0040	0,881	97,17	17
12	0,0036	0,808	96,22	16
13	0,0033	0,735	95,28	15

14	0,0030	0,676	95,06	14
15	0,0028	0,617	94,85	13
16	0,0025	0,558	94,63	12
17	0,0023	0,499	94,42	11
18	0,0020	0,440	94,20	10
19	0,002	0,440	94,20	10
20	0,002	0,440	94,20	10

$$a \times \frac{100}{GND} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{100}{GND}$$

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
tatsächliches Alter:	Jahre	100
ermittelte Restnutzungsdauer:	Jahre	(12)
relatives Gebäudealter:		125

Die „**wirtschaftliche Restnutzungsdauer**“ wird unter Berücksichtigung der Bauweise und der erheblichen Baumängel und Bauschäden **zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf 0 Jahre festgelegt.**

### 3.4.3 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.

### 3.4.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes

#### 3.4.4.1 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 277-1:2005-02
- NHK 2010 Anlage 1 SW RL
- Baujahr: ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL

- Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
- Außenanlagen: 2 % bis 4 %

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

	Gebäudeart: 2.22 (ohne Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes DG) Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Anteil
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> BGF	550	<b>610</b>	700	845	1.055	

### 3.4.4.2 Berechnung

Gebäudeart		Einfamilienhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m <sup>2</sup>	221
NHK 2010	€/m <sup>2</sup>	610
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	134.810
Baupreisindex am WE-Stichtag		181,30
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	244.411
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	80
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	0
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,000
<b>Gebäudesachwert</b>	<b>€</b>	<b>0</b>

Die Rechnung führt zu keinem Wert (Unwert), zu einem nicht tragbaren Ergebnis. Im vorliegenden Fall wären somit Freilegungskosten anzusetzen, die wiederum den angesetzten Bodenwert von rd. 14.000 € übersteigen würden. Kein Grundstückseigentümer würde zum Negativwert verkaufen; ein zusätzlicher Übernahmepreis wäre realitätsfremd.

## 3.5 Vergleichswert für Grundstücke mit begrenztem Wertanteil der baulichen Anlagen

### 3.5.1 Vorbemerkung

Der Gutachterausschuss im LK Nordwestmecklenburg hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Aussagen zu Vergleichswerten bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit begrenztem Wertanteil der baulichen Anlagen getätigt (sanierungsbedürftiger/ abrissswürdiger Gebäudesubstanz).

Es konnte festgestellt werden, dass bei rd. 30 % der Kauffälle der Kaufpreis < Bodenwert war. Für die Untersuchung wurden insgesamt 64 Kauffälle aus den Jahren 2013 – 2023 ausgewertet.

#### Zusammenfassung des Modells:

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- (stark) sanierungsbedürftig, abrissswürdig, baufällig, Bauruine
- Innen- und Außenbereich
- Kaufpreise 10.000 € – 50.000 €
- Bodenrichtwerte 9,00 €/m<sup>2</sup> – 70,00 €/m<sup>2</sup>
- durchschnittliche Grundstücksfläche 1.600 m<sup>2</sup>

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Lage/Höhe des Bodenrichtwertes und der Objektgröße (Grundfläche des Hauptgebäudes) konnte nicht festgestellt werden.

Die Untersuchungen ergaben einen **Wertfaktor von 1,40** in einer Spanne von **0,40 bis 2,90**. Das heißt, die vorhandene Gebäudesubstanz führt in der Regel zu einer Erhöhung des Bodenwertes.

### 3.5.2 Ermittlung des Vergleichswertes gemäß Gutachterausschuss

(stark) sanierungsbedürftige Bausubstanz:

Zu dieser Gruppe zählen Objekte, deren Bebauung im Zeitpunkt der Veräußerung nicht nutzungsfähig war und eine Kernsanierung des Objektes für eine nachhaltige Nutzung unumgänglich ist. Innerhalb beider Klassen ist jeweils zu erkennen, dass mit zunehmender Gebäudegröße der erzielte Kaufpreis (exklusive Bodenwert) sinkt. Dieser Umstand könnte auf dem damit verbundenen steigenden Kostenaufwand zur Sanierung und Modernisierung basieren.

	Wohnhaus
Bodenwert	13.896 €
Grundstücke mit einer Bebauung, die einer stark sanierungsbedürftigen Bausubstanz	
$y = -0,9\ln(x) + 10,312$	Faktor 1,7
Wertanteil =	23.623 €
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	-6.000
=	17.623 €
<b>Vergleichswert rd.</b>	<b>18.000 €</b>

*Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale*

Bei der Wertermittlung 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.

Bei der Besichtigung (Außenbesichtigung der Bauteile) werden folgende Kosten objektspezifisch gesondert berücksichtigt:

- Erhebliche Lagerung von Müll und Unrat in den einzelnen Räumen
- Augenscheinlich Befall von tierischen Schädlingen (Fraßspuren und Rattenkot ersichtlich)

Für die zusätzlich erhöhten Entsorgungsarbeiten bzw. eventuelle erhöhten Entsorgungskosten wird ein pauschaler marktüblicher Betrag von rd. 6.000 € wertmäßig berücksichtigt.

### 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 20.02.2024 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Bezirksschornsteinfegers ist  
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 derzeit nicht genutzt (Leerstand)
- d) Nach Aussagen des Amtes Grevesmühlen-Land erfolgt keine gewerbliche Nutzung der Liegenschaft
- e) Gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt für das betreffende Grundstück keine Baulasteintragung vor
- f) Gesondert zu bewertende Maschinen, Zubehör usw. wurden nicht festgestellt.
- g) Eine wertrelevante Einbauküche ist nicht vorhanden
- h) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- i) **Hausschwamm wurde rein visuell nicht eindeutig festgestellt; bei den baulichen Anlagen, insb. bei dem erheblichen Mangel an Instandhaltungsmaßnahmen aus den vergangenen Jahren, kann ein Befall mit tierischen und pflanzlichen Holzschädlingen nicht ausgeschlossen werden.**
- j) Die Zuwegung erfolgt über die öffentliche Straße „Am Dorfplatz“ bzw. den Fritz-Reuter-Weg (Eckgrundstück)
- 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 anhängig.

#### 3.6.2 Begründung des Verkehrswertes

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

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt auch aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt werden und weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

### 3.6.3 Verkehrswert

**Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag  
16.04.2024 geschätzt mit**

**18.000 €**

in Worten: achtzehntausend 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, 29.02.2024



R. Remane

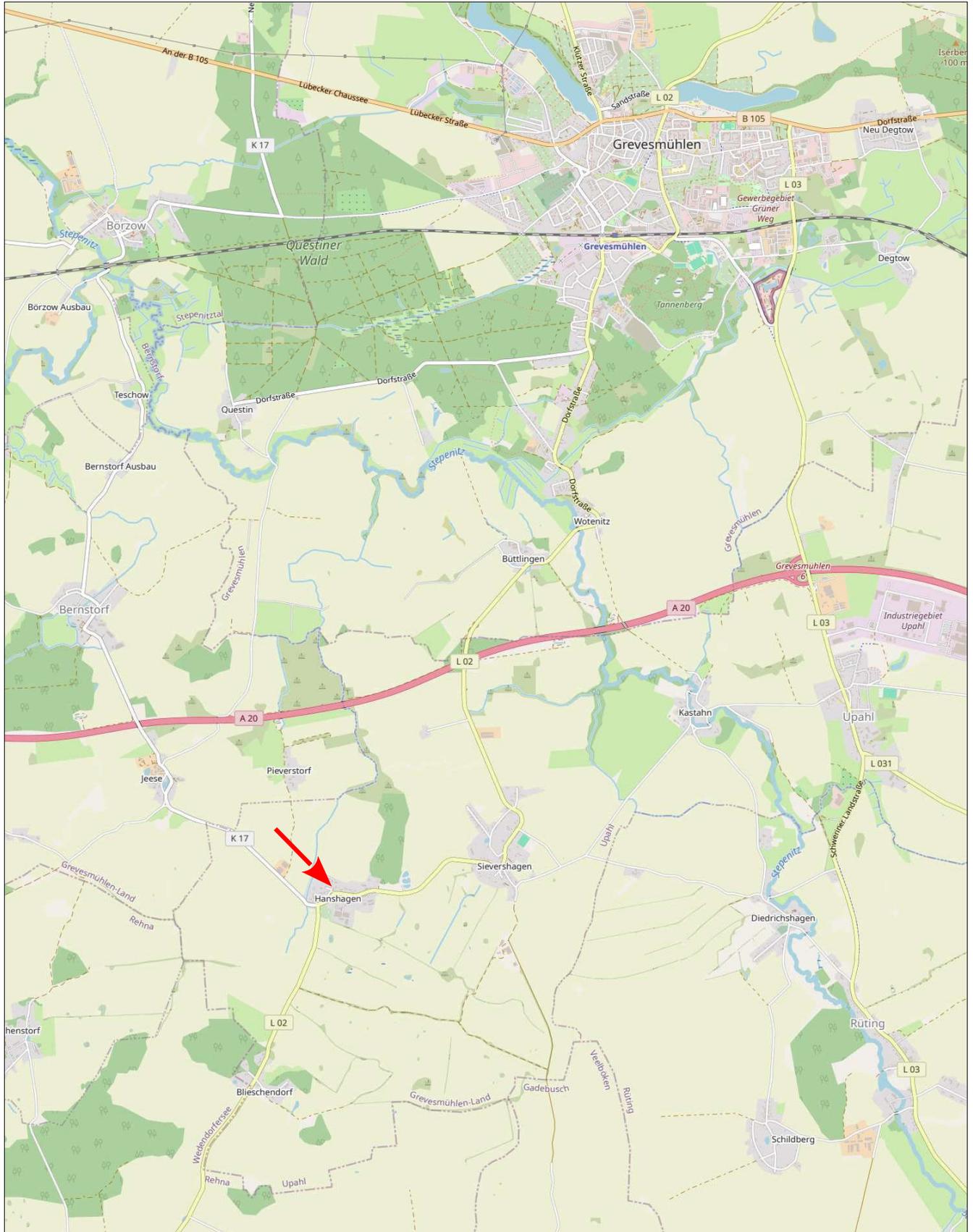
## **4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**

### **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**

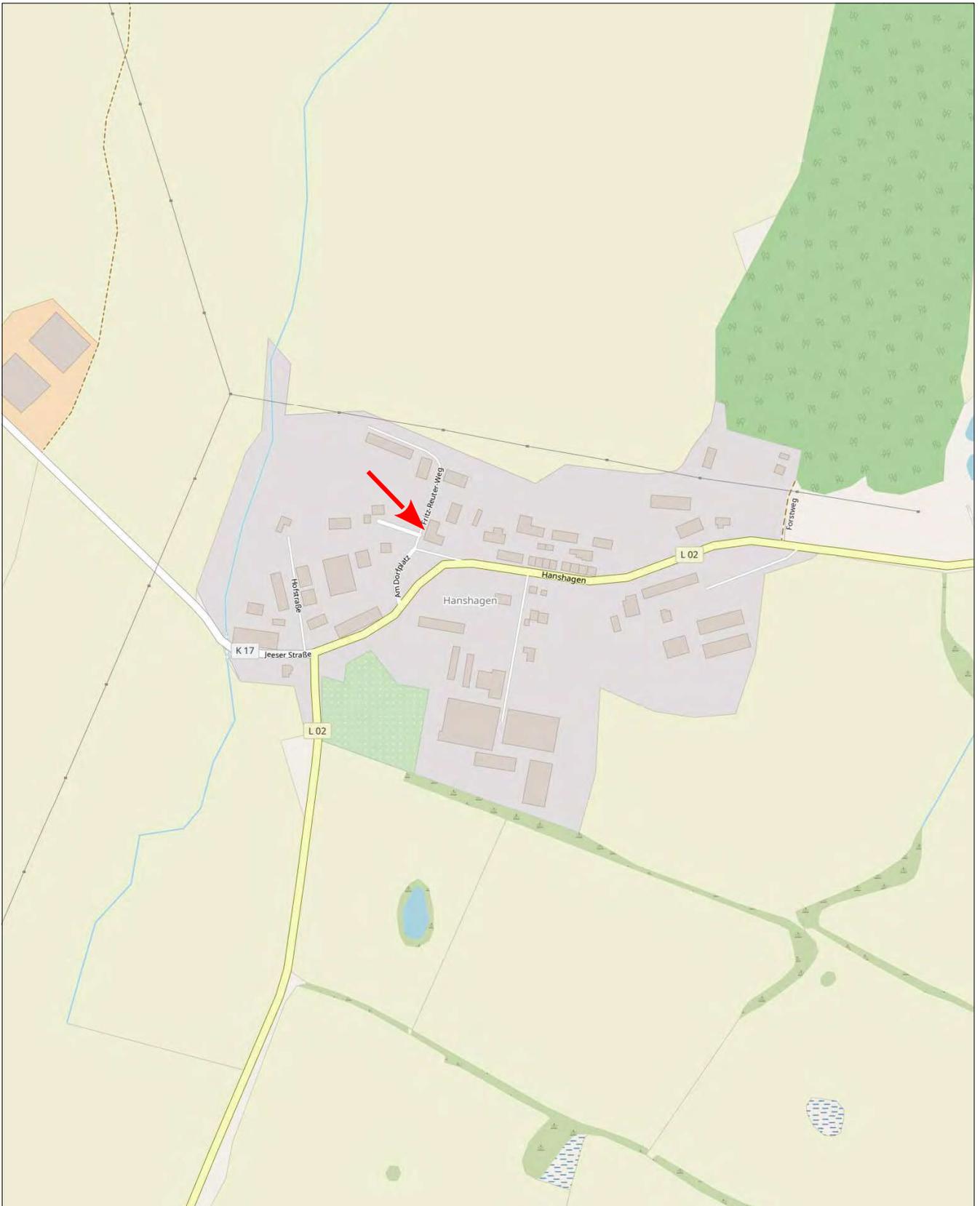
1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber-Simon-Weyers; 10. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Reinhold, Simon; 6. Auflage 2012
3. Baukosten 2018 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung: Schmitz, Kringst, Dahlhaus, Meisel, 2018
4. Grundstücksmarkbericht 2024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



## Lageplan

- ohne Maßstab -

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende , CC-BY-SA  
siehe: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org) und [www.creativecommons.org](http://www.creativecommons.org)



## Straßenplan

- ohne Maßstab -

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende , CC-BY-SA  
siehe: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org) und [www.creativecommons.org](http://www.creativecommons.org)





## Gemarkung Hanshagen (13 0191), Flur 1, Flurstück 15

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Upahl (13 0 74 079) Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	Am Dorfplatz 2 (00602)
Fläche:	509 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	509 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
Gebäude:	Wohnhaus Stall

### Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Hanshagen (13 0191) Grundbuchblatt 1168 Laufende Nummer 1



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

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

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

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 40892-24-27**

**Ihr Zeichen:**

Grevesmühlen, 22.03.2024

Aktenzeichen **40892-24-27**  
Grundstück **Upahl, Hanshagen, Am Dorfplatz 2**  
Gemarkung Hanshagen  
Flur 1  
Flurstück 15  
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. Fiedler

**Betreff:** AW: Auskunft zum Denkmalschutz

**Von:** Müller, Nicole <N.Mueller@nordwestmecklenburg.de>

**Datum:** 11.03.2024, 08:17

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

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

Gemarkung Hanshagen, Flur 1, Flurstück 15:  
Kein Bau- oder Bodendenkmal nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Nicole Müller

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: [N.Mueller@nordwestmecklenburg.de](mailto:N.Mueller@nordwestmecklenburg.de)  
Web: [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)  
[Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg](#)

#### *Allgemeine Datenschutzinformation*

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

*Weitere Informationen erhalten Sie hier:*

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



**Sparen Sie pro Seite ca. 200 ml Wasser, 2 g CO<sub>2</sub> und 2 g Holz. Drucken Sie daher nur, wenn es wirklich notwendig ist.**

**Betreff:** AW: Auskunft bzgl. Flurneuordnungsverfahren

**Von:** <Ronald.Tiede@staluwm.mv-regierung.de>

**Datum:** 11.03.2024, 07:36

**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 15, Flur 1, Gemarkung Hanshagen in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Ronald Tiede



\*\*\*\*\*

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: [r.tiede@staluwm.mv-regierung.de](mailto:r.tiede@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/>.

**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: 7.3.2024

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

**Auskunft (Stand 6.3.2024):**

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hanshagen (130191)	1	15

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, altlastverdächtige 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 altlastverdächtige 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



**Zweckverband Grevesmühlen**  
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
- Die Verbandsvorsteherin -

Zweckverband Grevesmühlen Karl Marx-Straße 7/9 23936 Grevesmühlen

**Sachverständigenbüro**  
Remane

**Jennifer Damrau**  
Standort- und Anschlusswesen  
Tel. 03881 757- 611  
Fax 03881 757- 111  
jennifer.damrau@zweckverband-gvm.de

**Sprechzeiten:**  
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

13. März 2024

**Objekt: 17462 – Hanshagen, Am Dorfplatz 2**  
**Gemarkung Hanshagen, Flur 1, Flurstück 15**

Sehr geehrter Herr Remane,

das obige Grundstück wird vom Zweckverband Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt. Der Trinkwasserhausanschluss verläuft über Fremdgrundstücke. Informationen zu Leitungsrechten in den Grundbüchern liegen nicht vor. Das anfallende Schmutzwasser wird über den zentralen Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes abgeleitet. Zur Lage der privaten Abwasserleitungen liegen dem Zweckverband ebenfalls keine Informationen vor.

Im öffentlichen Bereich befinden sich Anlagen des Zweckverbandes zur Trinkwasserversorgung und Ableitung des anfallenden Schmutzwassers.

Zum heutigen Zeitpunkt gibt es offene Forderungen für dieses Leistungsobjekt, welche die Verbrauchsgebühren betrifft. Sollten Sie hierzu nähere Informationen benötigen, wenden Sie sich bitte an die zuständige Kollegin in unserem Hause ( ).

Diese Auskunft ist gemäß Satzung des Zweckverbandes gebührenpflichtig. Die Gebühr liegt diesem Schreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen

Jennifer Damrau

**Anschrift**  
Zweckverband Grevesmühlen  
Karl-Marx-Straße 7/9  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881 757-0  
Fax 03881 757-111  
info@zweckverband-gvm.de  
www.zweckverband-gvm.de

Amtsgericht Schwerin  
HRA 2884  
St.-Nr.: 079/133/80708  
USt.-IdNr.: DE137441833

**Bankverbindung**  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE26 1405 1000 1000 0442 00  
BIC: NOLADE21WIS



**Darstellung Wasserversorgung**

PVC 1125 x 133  
 Trassenverlegung "E", "Z", "B", "Z"  
 PVC 875 x 113  
 Rohrverlegung "E", "Z", "B", "Z"  
 PVC 675 x 93  
 Hochwasserleitung "E", "Z", "B", "Z"  
 PVC 475 x 73  
 Wasserleitung "E", "U", "B", "Z"  
 PVC 325 x 53  
 Wasserleitung "E", "U", "B", "Z"

**Darstellung Schmutzwasserbeseitigung**

STZ DN 200  
 Schmutzwasserkanal "E", "Z", "B", "Z"  
 STZ DN 150  
 Mischwasserkanal "E", "Z", "B", "Z"  
 STZ DN 100  
 Abwasserkanal "E", "Z", "B", "Z"  
 STZ DN 75  
 Versickerung "E", "Z", "B", "Z"  
 STZ DN 50  
 Versickerung "E", "U", "B", "Z"  
 STZ DN 30  
 Schmutzwasser "E", "U", "B", "Z"

**Dest. Niederschlagswasserbeseitigung**

STZ DN 150  
 Regenwasserkanal "E", "Z", "B", "Z"  
 STZ DN 100  
 Regenwasserkanal "E", "U", "B", "Z"  
 STZ DN 75  
 Regenwasserkanal "E", "U", "B", "Z"

**Darstellung Gerdächser**

STZ DN 150  
 Gewässer "E", "U", "B", "Z"

**Darstellung Kabel**

STZ DN 150  
 Stromkabel "E", "Z", "B", "Z"  
 STZ DN 100  
 Lichtkabel "E", "Z", "B", "Z"  
 STZ DN 75  
 Lichtkabel "E", "Z", "B", "Z"  
 STZ DN 50  
 Kabel "E", "U", "B", "Z"

**Darstellung Schutzrohre**

STZ DN 150  
 Schutzrohr

legentlicher alle Leitungen  
 außer Betrieb alle Leitungen  
 stillgelegt alle Leitungen

5 Gebäude mit Hausnummer  
 Flurstück mit Flurstücknummer

"E": Eigentümer  
 "B": Betreiber  
 "Z": Ver- / Entsorgungseinrichtungen (VEU)  
 "U": ungleich VEU



**Zweckverband  
Grevesmühlen**

© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Karl-Mann-Str. 76, 23536 Grevesmühlen, Telefon 03881-7570, info@zweckverband-gvm.de

Datum: 13.03.24 14:11	Nutzerkürzel: zvgjd	Maßstab: 1:500	Blatt-Nr.: 1
--------------------------	------------------------	-------------------	-----------------

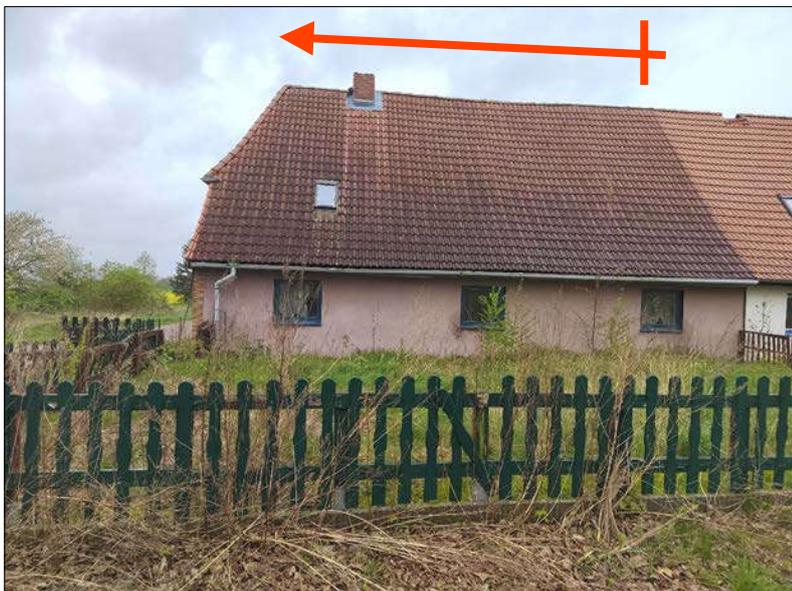
**Hanshagen, Am Dorfplatz 2 - Schmutzwasser**



Straße „Am Dorfplatz“ in Richtung Osten



Fritz-Reuter-Weg in Richtung Norden



Südansicht

## örtliche Lage des Grundstücks / Gebäudeansicht



Westansicht



Nordwestansicht

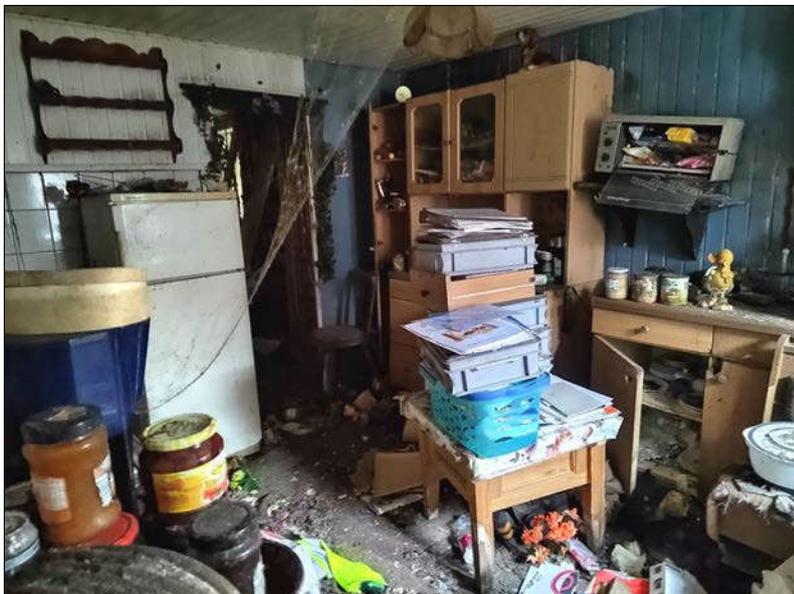


Nebengebäude

## Gebäudeansicht



Nebengebäude - Nordansicht



Küche

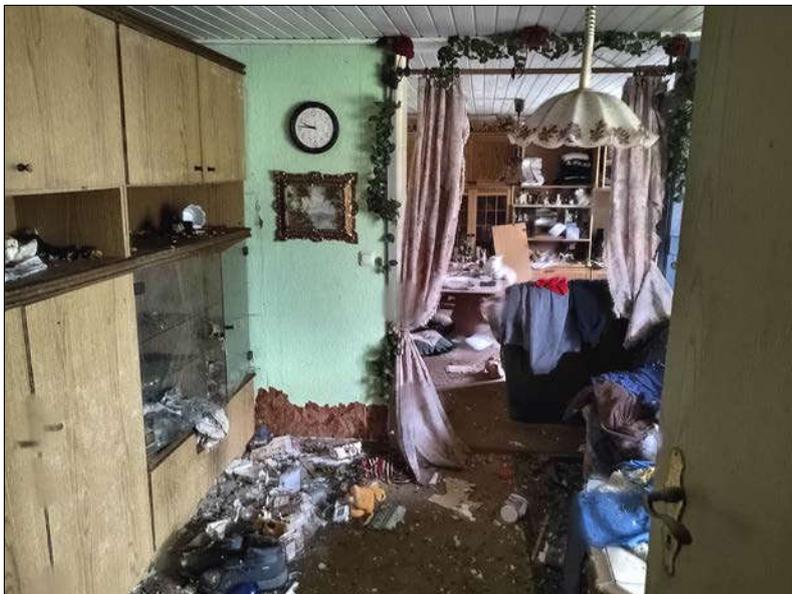


Badezimmer

## Gebäudeansicht / Innenansichten



Gebäudetechnik



Zimmer

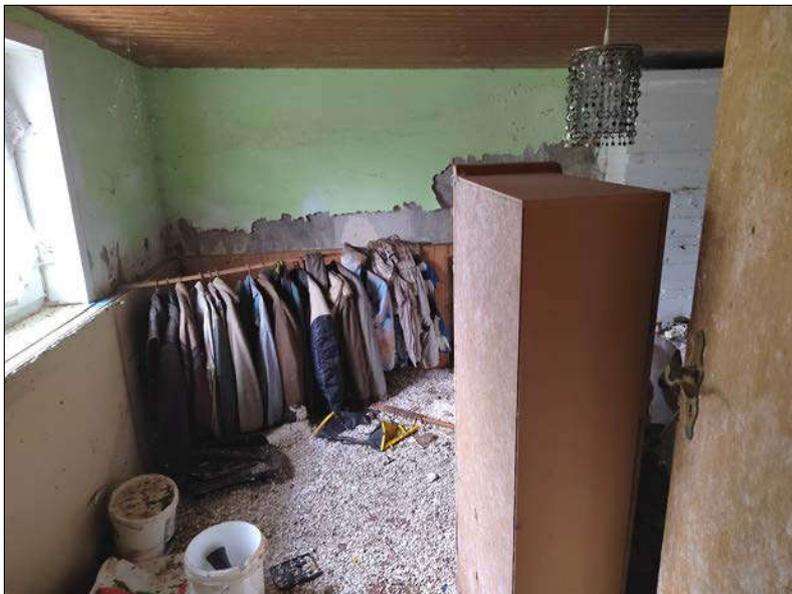


Zimmer

## Innenansichten



Zimmer



Zimmer



Zimmer

## Innenansichten