

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

19205 Bentin, Stöllnitzer Weg 3
Grundbuch von Rögnitz, Blatt 30009
Gemarkung Bentin, Flur 1, Flurstück 11/1



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 21.08.2023 ermittelt mit

300.000 €

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen,

23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4

Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 31/23

3. Ausfertigung

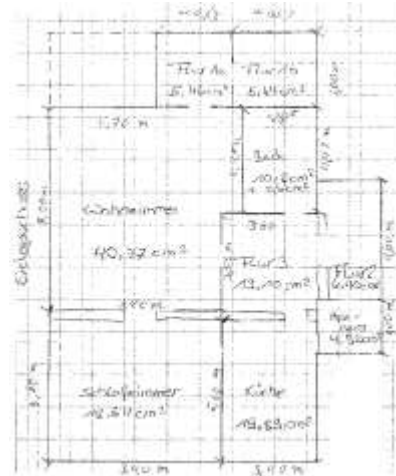
Das Gutachten umfasst 38 Seiten (inkl. 14 Seiten Anlagen) und wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt: 19205 Bentin, Stöllnitzer Weg 3

Geschäfts-Nr.: 30 K 31/23

Wertermittlungstichtag: 21.08.2023



Skizze Erdgeschoss

Baubeschreibung:

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein Siedlungshaus in Massivbauweise. Nach dem äußeren Erscheinungsbild und den Befragungen vor Ort wurde das Haus ca. 1960 erbaut.

Gemäß der örtlichen Besichtigung (Außenbesichtigung der Bauteile) fanden in den letzten Jahren umfangreiche Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude statt.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert (ehemaliger Kriechkeller wurde verschlossen). Die gesamte Wohnfläche beträgt gemäß einem überschlägigen Aufmaß insgesamt rd. 178 m².

Innerhalb der angrenzenden Außenanlagen befindet sich augenscheinlich vereinzelt Nebengebäude in Mischbauweise (massive Garage mit seitlichen Abstellflächen in Holzbauweise sowie ein einfacher Holzschuppen). Die anliegenden Frei-/Gartenflächen machen einen normal gepflegten Eindruck auf den Betrachter. Sie werden durch Rasenflächen mit vereinzelt Baum- sowie Strauchbewuchs geprägt.

Amtsgericht Wismar		Blatt	lfd. Nr.
Grundbuch von:	Rögnitz	30009	1
Besondere Eintragungen:	Nicht vorhanden		

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m ²
1 lfd. Nr. 1 im Grundbuch	Bentin	1	11/1	1.616

Baujahr:	Um 1960
Planungsrecht:	§ 34 BauGB Bauen im Innenbereich
Baulasteintragung:	Nicht vorhanden
Verwaltung:	Nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Nicht vorhanden
Wohnfläche:	178 m ² Wohnfläche (ca. 124,2 m ² im EG und ca. 53,3 im DG)

Der Verkehrswert an den mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 21.08.2023 geschätzt mit

300.000 €

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	10
2.3.3 Bodenbeschaffenheit	10
2.3.4 Umwelteinflüsse	10
2.3.5 Außenanlagen	10
2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	10
2.3.5.2 Bodenbefestigungen	10
2.3.5.3 Einfriedigungen	10
2.3.5.4 Gartengestaltung	11
2.3.5.5 Stellplatzflächen	11
2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen	11
2.4.1 Gebäude	11
2.4.1.1 Rechtliche Merkmale	11
2.4.1.2 Zweckbestimmung	11
2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung	12
Flächenmaßstab	12
2.6 Baulicher Zustand	13
Wirtschaftliche Gestaltung	13
Alter/Instandhaltung	13
3. Wertermittlung	14
3.1 Bewertungsgrundsätze	14
3.2 Ermittlung des Bodenwertes	15
3.2.1 Vergleichswerte	16
3.2.2 Bodenrichtwerte	16
3.2.3 Berechnung des Bodenwertes	16
3.3 Ermittlung des Sachwertes	17
3.3.1 Vorbemerkung	17
3.3.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer	17

3.3.3 Normalherstellungskosten	18
3.3.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes	18
3.3.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie):	18
3.3.4.2 Berechnung	19
3.3.5 Sachwert des Grundstückes	20
Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor	20
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	21
3.4 Plausibilitätsüberprüfung	21
3.4 Ermittlung des Verkehrswertes	22
3.4.1 Erläuterungen zum Verkehrswert	22
3.4.2 Begründung des Verkehrswertes	22
3.4.3 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:

19205 Bentin, Stöllnitzer Weg 3
Grundbuch von Rögnitz, Blatt 30009
Gemarkung Bentin, Flur 1, Flurstück 11/1

Das Verkehrswertgutachten dient der Zwangsversteigerung und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 31/23).

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 21.08.2023. 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 (21.08.2023).

1.6 Ortsbesichtigungen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an die Eigentümer/die Beteiligten am 21.08.2023 eine örtliche Besichtigung (Innen- und Außenbesichtigung) des zu bewertenden Grundstücks und der

vorhandenen baulichen Anlagen. Neben dem Sachverständigen nahm der Eigentümer (Ifd. Nr. 2.2 im Grundbuch I. Abteilung) am Besichtigungstermin teil.

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

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

1.7 Unterlagen

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

1. Auftrag vom 28.06.2023
2. Grundbuch von Klütz, Blatt 30009 vom 15.12.2022 (amtlicher Ausdruck)
3. Flurkarte vom 10.07.2023
4. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 12.07.2023 (Flurneuordnungsverfahren)
5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.08.2023
6. Anliegerbescheinigung vom Amt Gadebusch über Erschließungs- und Ausbaubeiträge vom 10.07.2023
7. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.07.2023
8. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Radegast bzgl. der Grundstückerschließung vom 17.07.2023
9. Auskunft beim Kreisarchiv im Landkreis Nordwestmecklenburg (Negativbescheid)
10. Auskunft zum Denkmalschutz im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 12.07.2023
11. Gewerbeauskunft beim Amt Gadebusch vom 18.01.2023
12. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 28.08.2023
13. Handschriftliche Skizze des Wohnungsgrundrisses im Erdgeschoss (vom Eigentümer selbst erstellt)
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:

Die Gemeinde Rögnitz im Biosphärenreservat Schaalsee liegt wenige Kilometer östlich des Schaalsees, der die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein bildet. Im Süden grenzt das Gemeindegebiet an den Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Umgeben wird Rögwitz von den Nachbargemeinden Krembz im Norden und Osten, Wittendörp im Süden sowie Zarrentin am Schaalsee im Westen.

Zu Rögwitz gehören die Ortsteile Bentin (am 1. Juli 1950 eingemeindet) und Woldhof.

Die Gemeinde wird nach wie vor von der Landwirtschaft geprägt.

Sozialstruktur der Gemeinde:

Fläche:	11,43 km ²
Einwohner:	186 (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)

Verkehrsanbindung:

15 Kilometer nördlich von Bentin liegt die Kleinstadt Gadebusch. Dort besteht Anschluss an das überregionale Fernstraßennetz (Bundesstraße 208, Bundesstraße 104) und Bahnanschluss nach Schwerin. Die Autobahn-Auffahrt Wittenburg ist etwa 18 Kilometer entfernt (A 24 von Hamburg nach Berlin).

Es besteht an Schultagen Anschluss an ein regionales Busnetz (NAHBUS) mit der Linie 147.

2.1.2 Mikrolage

Verkehrsverhältnisse:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im nördlichen Bereich von Bentin. Der Stöllnitzer Weg ist eine eher gering befahrene Straße (Anlieger- und Durchgangsverkehr). Die Fahrbahn ist mit Asphalt belegt und weist im Objektbereich keine seitlichen Geh- bzw. Radwege auf. Straßenbeleuchtung ist augenscheinlich vorhanden.

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

Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als einfach einzustufen.

Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Medizinische Einrichtungen, Geschäfte und Dienstleistungen werden überwiegend in Gadebusch genutzt. Das Zentrum der Landeshauptstadt ist rd. 31 km entfernt.

Öffentliche Verwaltung:

Rögwitz, mit dem Ortsteil Bentin, ist eine Gemeinde im Süden des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Die Gemeinde wird vom Amt Gadebusch mit Sitz in der Stadt Gadebusch verwaltet. (Anschrift: Am Markt 1, 19205 Gadebusch).

Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

Schule/Kita:

Der Schulbesuch erfolgt in Gadebusch. Die nächsten Kitas befinden sich in Gadebusch und Roggendorf.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Planungsrecht

Gemäß den eingeholten Informationen beim Amt Gadebusch wurde zu dem Grundstück folgende Aussage getroffen:

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

2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft des Amtes Gadebusch vom 10.07.2023 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Beitragspflicht hinsichtlich des Straßenbaubeitrages und des Erschließungsbeitrages entstanden. 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 Radegast, 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 Rögnitz Blatt 30009 vom 27.06.2023 (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 ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 31/23); eingetragen am 06.06.2023.

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 L 1/23); eingetragen am 06.06.2023.

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 14.08.2023) 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.

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: Bentin

Grundstück Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
1	1	11/1	- Gebäude- und Freifläche	1.616

Die bebaute Liegenschaft hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.

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

Die öffentliche Erschließung des Grundstücks erfolgt östlich über den Stöllnitzer Weg.

Hinweis zum Flurneuordnungsverfahren:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in ein Verfahrensgebiet nach § 56 LwAnpG - Flurneuordnung. Die zuständige Stelle ist das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg in 19053 Schwerin, Bleicherufer 13. Mit folgenden Hinweisen:

- Verfahrensnummer: 34229
- Verfahrensname: Schönwolder Moor
- Status: in Bearbeitung
- Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes: nicht erfolgt
- Ausführungsanordnung; nicht erfolgt
- Eintritt des neuen Rechtszustandes: nicht erfolgt.

Fazit: Im Gutachten wird auf den bisher rechtsgültigen Zustand (vgl. Liegenschaftskarte in Verbindung zum ALB-Auszug) zurückgegriffen. Eventuell zukünftige Änderungen (z.B. Zuschnitt, Größe des Grundstücks) werden somit nicht berücksichtigt.

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein Siedlungshaus in Massivbauweise. Nach dem äußeren Erscheinungsbild und den Befragungen vor Ort wurde das Haus ca. 1960 erbaut.

Gemäß der örtlichen Besichtigung (Außenbesichtigung der Bauteile) fanden in den letzten Jahren umfangreiche Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude statt.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert (ehemaliger Kriechkeller wurde verschlossen). Die gesamte Wohnfläche beträgt gemäß einem überschlägigen Aufmaß insgesamt rd. 178 m².

Innerhalb der angrenzenden Außenanlagen befindet sich augenscheinlich vereinzelte Nebengebäude in Mischbauweise (massive Garage mit seitlichen Abstellflächen in Holzbauweise sowie ein einfacher Holzschuppen). Die anliegenden Frei-/Gartenflächen machen einen normal gepflegten Eindruck auf den Betrachter. Sie werden durch Rasenflächen mit vereinzelt Baum- sowie 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 geringer Fahrzeugverkehr festgestellt (überwiegend Anliegerverkehr). 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 Radegast ist das zu bewertende Grundstück an die öffentlichen Einrichtungen der Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt dezentral über eine Kleinkläranlage.

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

Das Wohnhaus wird durch eine offene Bauweise geprägt. Das Grundstück macht den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse (kein Überbau).

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

2.3.5.4 Gartengestaltung

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

2.3.5.5 Stellplatzflächen

Die Garagenflächen innerhalb des Nebengebäudes, des seitlichen Carports (Anbau am Wohnhaus) sowie die Freiflächen innerhalb des Grundstücks bieten ausreichend Platz für PKW-Stellplätze. 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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Baujahr:	- Um 1960
Typ/Bauweise:	- Ursprünglich als sog. Siedlungshaus errichtet - Derzeitig als Einfamilienhaus ausgebaut
Anzahl Geschosse:	- Erdgeschoss (EG) - Dachgeschoss (DG)
Gründung:	- Streifenfundamente
Außenwände:	- Mauerwerk verputzt - Giebelseiten mit Schieferplatten bzw. Eternitplatten in Schieferoptik verkleidet
Innenwände:	- Mischbauweise (Massivwände, Leichtbauweise)
Decken:	- Vermutlich Holzbalkendecke über dem KG und EG eingebracht
Brandschutz:	- Keine Aussage möglich
Kellergeschoss:	- Nicht unterkellert (ehemaliger Krickeller wurde zurückgebaut)
Erdgeschoss:	- Ausgebaut mit 2 Zimmer, Küche, Bad und div. Flurbereiche

- Dachgeschoss: - Ausgebaut mit 3 Zimmer, Bad und Flur
- Treppe: - Holztreppe mit Holzgeländer zum Dachgeschoss
- Dach: - Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
- Dacheindeckung hart (Tondachsteine); seitliche Anbauten mittels Bitumenschweißbahnen
- Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre in Zinkblech
- Heizung: - Zentrale Heizungsanlage auf Holz-Basis (Holzvergaser als Kombigerät mit Pellets bzw. Stückholz); Fußbodenheizung in den jeweiligen Zimmern
- Warmwasserbereitung: - Über die zentrale Heizungsanlage
- Fenster: - Kunststofffenster 2fach ISO-verglast
- Zugang/Türen: - Hauseingangstür in Verbundwerkstoff mit Glasausschnitt
- Innentüren in Holzwerkstoff
- Innenwände/-decken: - Glatte Innenwände/-decken
- Badezimmer: - EG: Dusche, Waschbecken und WC
- DG: Dusche WC und Waschbecken
- Wände und Fußböden gefliest
- Küchenausstattung: - Siehe nachfolgenden Hinweis
- Fußboden: - Vinylbelag, Auslegware und Fliesen
- Loggia/Balkon: - Nicht vorhanden
- Besondere Ausstattungen: - Nicht vorhanden

Hinweis zur Einbauküche:

Die Einbauküche, inkl. der fest eingebauten elektrischen Geräte, ist Bestandteil des geschätzten Verkehrswerts. Vom Sachverständigen wird nicht untersucht inwieweit die Küche als Bestandteil des Wohnhauses sind bzw. inwieweit Dritte einen Anspruch auf die Küche haben und sie entweder ausgebaut werden oder Schuldner und Ersterer sich über deren Verbleib einigen. Aufgrund des Zustandes und Alters der Küchen, werden diese am Wertermittlungstichtag mit 2.000 € berücksichtigt (wertneutral).

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

Ermittlung der Bruttogrundfläche			
	Breite ca. m	Tiefe ca. m	BGF m ² rd.
Erdgeschoss	15,5	8,0	124,0
+ Anbau	6,0	2,5	15,0
+ Anbau	6,5	2,5	16,3
Dachgeschoss	15,5	8,0	124,0
Summe BGF rd.			279

Die Wohnfläche (Wfl) wurde anhand von Gebädefaktoren ermittelt:

Ermittlung der Wohnfläche			
	BGF in m ²	Faktor	Wohnfläche in m ²
Erdgeschoss	155,3	0,80	124,2
Dachgeschoss	124,0	0,43	53,3
		Σ rd.	178

2.6 Baulicher Zustand

Wirtschaftliche Gestaltung

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

Anmerkungen zum Nebengebäude (Garage mit seitlichen Abstellzwecken, Holzschuppen sowie Carport):

Ungeachtet der momentanen Nutzung haben die Nebengebäude, auf Grund des baulichen Zustandes, nach Einschätzung des Sachverständigen bei einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zu Grunde gelegten Restnutzungsdauer nachhaltig eine den Verkehrswert begünstigende Bedeutung. Aufgrund des Zustandes und des Alters, werden die Nebengebäude im Gutachten wie folgt berücksichtigt (Zeitwert):

- Garage mit seitlichen Abstellzwecken pauschal mit 5.000 €
- Holzschuppen pauschal mit 500 €
- Carport pauschal mit 2.500 €.

Alter/Instandhaltung

Das Alter des Wohnhauses beträgt ca. 60 Jahre (entsprechend der eingeschätzten Bauzeit um 1960). Nach örtlicher Inaugenscheinnahme und den Befragungen vor Ort sind umfangreiche Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen erkennbar (Kernsanierung um 2018), so u.a.:

- Erneuerung der Dacheindeckung
- Modernisierung der Bäder
- Einbau neuer Fenster und einer Eingangstür
- Innenausbau (Wände, Decken, Fußböden, Innentüren)
- Technische Gebäudeausstattung (Heizung/Sanitär/Elektrik).

Energieeffizienz

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

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

3. Wertermittlung

3.1 Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Allgemeines zu dem Gutachten

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

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

3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Vorbemerkung

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

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

3.2.1 Vergleichswerte

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

3.2.2 Bodenrichtwerte

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

- Bentin Zone O 80 mit **22 €/m²**
- Richtwertgrundstücksgröße mit 1.000 m²
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023
- Wohnbaufläche
- Offene Bauweise
- Ortsüblich erschlossen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

3.2.3 Berechnung des Bodenwertes

Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023			=	22 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	21.08.2023	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 ²)	1.000	1.616	x 0,95	A5
Relativer Bodenwert			=	20,9 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes			
Bauland		=	20,90 €/m²
rentierlicher Anteil (Bauland)	x 1.616 m ²	=	33.774 €
Bodenwert		rd.	34.000 €

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:

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

A5:

Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht 2023 den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis (€/m²) statistisch abgeleitet. Es wurde eine Abhängigkeit zwischen Bodenwert und Grundstücksgröße festgestellt, wobei im Einzelfall die individuelle Lage, der Zuschnitt und die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu beachten sind.

→ Faktor mit rd. 0,95 eingeschätzt

3.3 Ermittlung des Sachwertes

3.3.1 Vorbemerkung

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewert) sowie den Wert der Außenanlagen.

Das Gebäude (bzw. Bauwerk) ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Maßgeblich für den Sachwert nach WertV ist nicht der vorläufige Sachwert des Bauwerks, der sich im Wesentlichen aus den Baukosten und der Alterswertminderung ergibt, sondern ein Sachwert, der an die Marktverhältnisse angemessen angepasst wurde. Ortsübliche Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften sind im Marktbericht des Gutachterausschusses enthalten. Deshalb muss innerhalb der Sachwertermittlung der Sachwertmarktanpassungsfaktor Berücksichtigung finden.

3.3.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) bestimmt sich nach der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Dabei ist von einer gleichmäßigen Wertminderung auszugehen.

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

1. 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	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Σ	20	19

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- ≤ 1 Punkte = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Die „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ wird unter Berücksichtigung der Bauweise zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf 50 Jahre festgelegt.

3.3.3 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m² 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 m² Bruttogrundfläche ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche unter Berücksichtigung der Baunebenkosten den Herstellungswert des Gebäudes.

3.3.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes

3.3.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie):

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

- Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2010 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1:2005-02
- 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 %
- Neubauten bzw. sanierte Altbauten (fiktiv schadensfrei)
- Regionalfaktoren: keine

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

Ein-/Zweifamilienhaus (Gebäudeart): 1.21 (kein Keller, EG, Dachgeschoss voll ausgebaut):

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte in €/m ² BGF	790	875	1.005	1.215	1.515

3.3.4.2 Berechnung

Gebäudeart		Wohnhaus
Bruttogrundfläche	m ²	279
NHK 2010	€/m ²	1.005
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0
Baunebenkosten (BNK)	in %	(in den NHK 2010 bereits eingeschlossen)
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	280.395
Baupreisindex am WE-Stichtag		177,90
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	498.823
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	20
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	50
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,7143
Gebäudesachwert	€	356.309
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	356.309

3.3.5 Sachwert des Grundstückes

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	33.774
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	356.309
bauliche Außenanlagen (3%)	€	10.689
sonstige Anlagen (Nebengebäude)	€	8.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	408.772
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,75	
Marktanpassung	in €	-102.193
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	306.579
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale Baumängel/Bauschäden	€	-6.000
Sachwert des Grundstücks	€	300.579
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	300.000

Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor

Der nachfolgend aufgeführte Sachwertfaktor wurde aus den Kauffällen des Gutachterausschuss im LK Nordwestmecklenburg ermittelt

- Bodenrichtwertniveau 10 bis 40 €/m²
 → Faktor im Durchschnitt des Landkreises NWM 0,91 ($Y = -0,468 \ln(x) + 6,9559$)



Wie bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes erwähnt, 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.

Laut den aktuellen Kaufpreisanalyse (Sprengnetter; veröffentlichte Transaktionszahlen für Q4/22) sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Quartal 4 weiter gefallen. Die Negativentwicklung beträgt über ganz Deutschland betrachtet im Teilmarkt Einfamilienhaus -3,3 % zum Vorquartal (Q 3/22 zu Q2/22: -2,9 %). Damit hat sich der Abwärtstrend fortgesetzt.

Auch das Statistische Bundesamt stellte fest: Die Preise für Häuser und Wohnungen sind so stark gefallen wie seit 23 Jahren nicht. Im ersten Quartal 2023 um durchschnittlich 6,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal.

Die Zahlen von vdpResearch, dem Forschungsinstitut des Verbands deutscher Pfandbriefbanken. Verzeichnete im zweiten Quartal 2023 einen Preisrückgang in Höhe von 6,4% gegenüber dem Vorjahresquartal. Es bestehen weiterhin Unsicherheiten über die weitere konjunkturelle Entwicklung, die sich auf den Immobilienmarkt auswirken können.

Aufgrund der Lage, des Alters und Zustandes der baulichen Anlagen sowie insbesondere der Höhe des vorläufigen Sachwertes wird ein Marktanpassungsfaktor von rd. 0,75 eingeschätzt.

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

Bei der Besichtigung (Außenbesichtigung der Bauteile) konnten u.a. folgende Instandhaltungsdefizite bzw. Baumängel/Bauschäden festgestellt werden:

- Restarbeiten im Bereich der Außenfassade (u.a. Putz- und Malerarbeiten).

Für die Schäden bzw. Instandhaltungsrückstände werden Kosten pauschal in Höhe 6.000 € eingeschätzt.

3.4 Plausibilitätsüberprüfung

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

Nach Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 im Landkreis Nordwestmecklenburg liegen folgende Vergleichsfaktoren vor:

Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Wismar)		
	Richtwert €/m ² Wfl.	Bewertungsobjekt €/m ² Wfl.
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Baujahre 1950 bis 1990	Ø 1.653 (300 – 4.214)	1.685

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

3.4 Ermittlung des Verkehrswertes

3.4.1 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 15.12.2022 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Bezirksschornsteinfegers ist
23936 Grevesmühlen
- 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 von den Eigentümern selbst zu Wohnzwecken genutzt.
- d) Nach Aussagen der Beteiligten 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) Die Einbauküche wird mit einem Wert von 2.000 € innerhalb des ausgewiesenen Verkehrswertes berücksichtigt
- h) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- i) Hausschwamm wurde hier rein visuell nicht festgestellt (Außenbesichtigung der Bauteile)
- j) Die Zuwegung erfolgt über den öffentlichen Bereich („Stöllnitzer Weg“)
- k) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- l) Es besteht kein Denkmalschutz
- m) Ein Energieausweis liegt nicht vor
- n) Ein Flurneuerungsverfahren ist anhängig (vgl. Seite 9).

3.4.2 Begründung des Verkehrswertes

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

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

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt auch aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

3.4.3 Verkehrswert

**Der Verkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum
Wertermittlungsstichtag 21.08.2023 geschätzt mit**

300.000 €

in Worten: dreihunderttausend 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, 25.08.2023



R. Remane

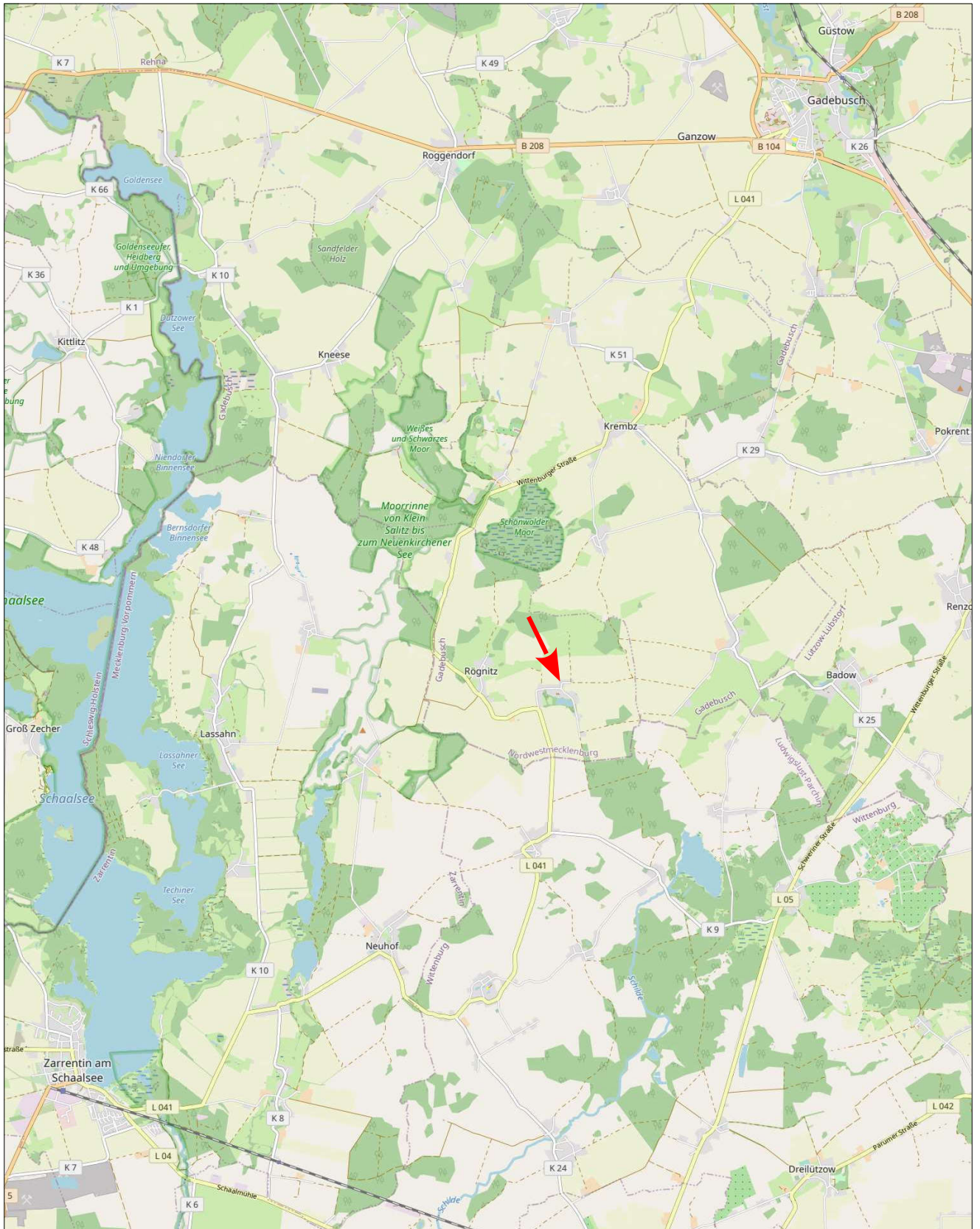
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

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 20232 – Landkreis Nordwestmecklenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2023
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 10.07.2023

Gemarkung: Bentin (13 0080)

Flur: 1

Flurstück: 10

Hinweis: Flurneuordnung "Schönwolder Moor"

Gemeinde: Rögnitz (13 0 74 070)

Landkreis Nordwestmecklenburg

Lage: Stöllnitzer Weg 3



0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

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

Telefon 03841-3040/6327 **Fax** 03841304086327
E-Mail m.barkenhoev@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 32708-23-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 14.08.2023

Aktenzeichen **32708-23-27**
Grundstück **Rögnitz, Bentin, Stöllnitzer Weg 3**
Gemarkung Bentin
Flur 1
Flurstück 11/1
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. Barkenhoev

**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: 10.7.2023

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

Auskunft (Stand 9.7.2023):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bentin (130080)	1	11/1

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

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin



Mecklenburg-Vorpommern

Staatliches Amt für
Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

Sachverständigenbüro Remane

Telefon: 0385 / 588 66-317
Telefax: 0385 / 588 66-570
E-Mail: m.heyne@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Frau Heyne

EINGANG

15. JULI 2023

AZ:
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Ihr Zeichen:
Schwerin, 12.07.2023

Aktenzeichen: 30 K 31/23

Ihre Mail vom 10.07.2023

Sehr geehrter Herr Remane,

das in der Anlage zu Ihrem o.g. Schreiben ersichtliche Objekt, Bentin, Flur 1, Flurstück 11/1 ist ein Flurstück aus dem Flurneuerordnungsverfahren „Schönwolder Moor“ was gegenwärtig durch das StALU Westmecklenburg bearbeitet wird.

Das Verfahren wird in unserem Hause durch
nummer zu erreichen.

bearbeitet. Sie ist unter der Telefon-

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Knoblich

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66 - 000
Telefax: 0385 / 588 66 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i. V. m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

Betreff: AW: Auskunft zum Denkmalschutz

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

Datum: 12.07.2023, 11:01

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

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

Gemarkung Bentin, Flur 1, Flurstück 11/1:
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
Web: www.nordwestmecklenburg.de
[Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg](https://www.facebook.com/LandkreisNordwestmecklenburg)

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.

Betreff: WG: Straßenbau- bzw. Erschließungsbeiträge - Anliegerbescheinigung

Von: Rommy Elßner <r.elssner@gadebusch.info>

Datum: 10.07.2023, 16:21

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

Sehr geehrter Herr Remane,

für das Grundstück Stöllnitzer Weg 3 in 19205 Rögnitz, OT Bentin

Gemarkung Bentin, Flur 1, Flurstück 11/1

Bezüglich des oben genannten Grundstückes bestehen keine offenen Forderungen hinsichtlich der Erhebung von Straßenbau- bzw. Erschließungsbeiträgen sowie Ausbaubeiträgen nach § 8 KAG M-V..

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Rommy Elßner

Fachbereichsleiterin

Fachbereich II - Bau- und Ordnungsamt

Amt Gadebusch

Am Markt 1

19205 Gadebusch

Tel.: 03886 2121- 22

Fax: 03886 2121-41

eMail: r.elssner@gadebusch.info

Internet: www.gadebusch.de

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. In diesem Fall bitte ich Sie die E-Mail unverzüglich zu löschen und den Absender zu informieren.

Betreff: Informationen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen Bentin, Stöllnitzer Weg 3
Von: "Stetzkowski, Rico" <Rico.Stetzkowski@ZVRADEGAST.de>
Datum: 17.07.2023, 11:45
An: "sv-remane@gmx.de" <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrter Herr Remane,

bezüglich des genannten Objektes

Gemarkung: Bentin

Flur: 1

Flurstück: 11/1

Anschrift: 19205 Rögnitz OT Bentin, Stöllnitzer Weg 3

Grundbuch von Rögnitz Blatt 30009

kann ich folgende Aussagen treffen:

Zu a)

- das Grundstück verfügt über einen Anschluss an das öffentlichen Trinkwassernetz, PE100 d32 x 3, 0mm (erneuert 2017)
- in der Ortslage Bentin gibt es keine öffentliche Schmutzwasserentsorgungsleitung
- Schmutzwasser muss in eine Kläranlage bzw. abflusslose Sammelgrube eingeleitet werden
- die Entsorgung des anfallenden Fäkalschlamm übernimmt der Zweckverband Radegast

Zu b)

- die Versorgungsleitungen befinden sich im öffentlichen Bereich
- der Trinkwasserhausanschluss verläuft von der Versorgungsleitung über das Grundstück bis ins Gebäude

Zu c)

- die offenen Forderungen habe ich in unserem Haus abgefragt und lege Ihnen einen Kontoauszug in den Anhang

Ebenfalls finden Sie eine Leitungsübersicht im Anhang.

Bei Fragen oder weiteren Informationen wenden Sie sich gerne an mich.

Mit freundlichen Grüßen aus Holdorf



Rico Stetzkowski
Sachbearbeiter Hausanschlusswesen

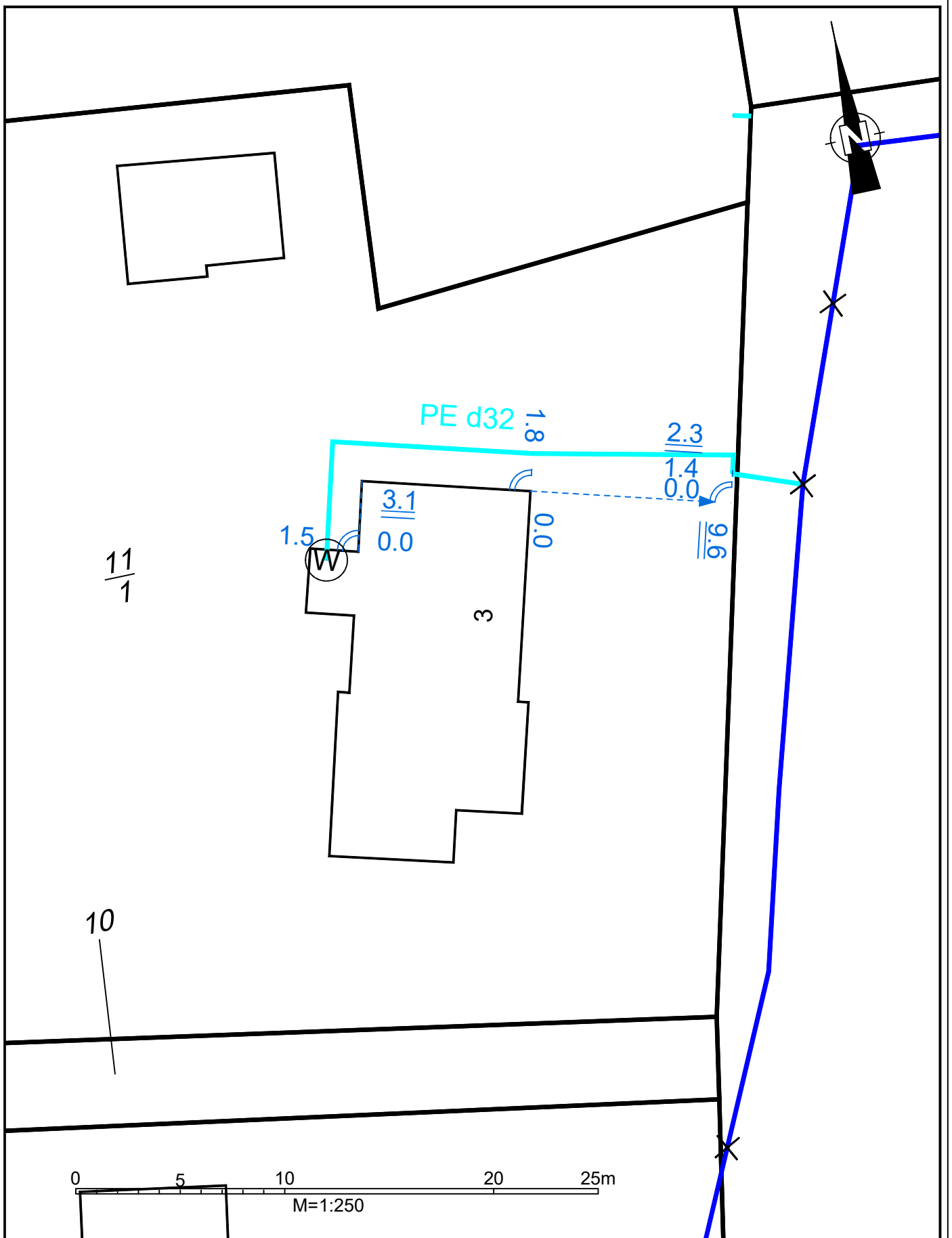
Gerichtsstand: Amtsgericht Grevesmühlen
Steuernummer: 079/133/81682

Zweckverband Radegast
Schloßplatz 7, 19217 Holdorf - Deutschland
Internetseite: www.zvradegast.de
eMail: rico.stetzkowski@zvradegast.de
Tel.Nr.: 0 38 86 / 70 08 - 25
Fax: 0 38 86 / 7008 - 12

— Anhänge: —

2023-07-17 Leitungsübersicht Bentin Stöllnitzer Weg 3.pdf

60,1 KB



Leitungsauskunft Bentin , Stöllnitzer Weg 3



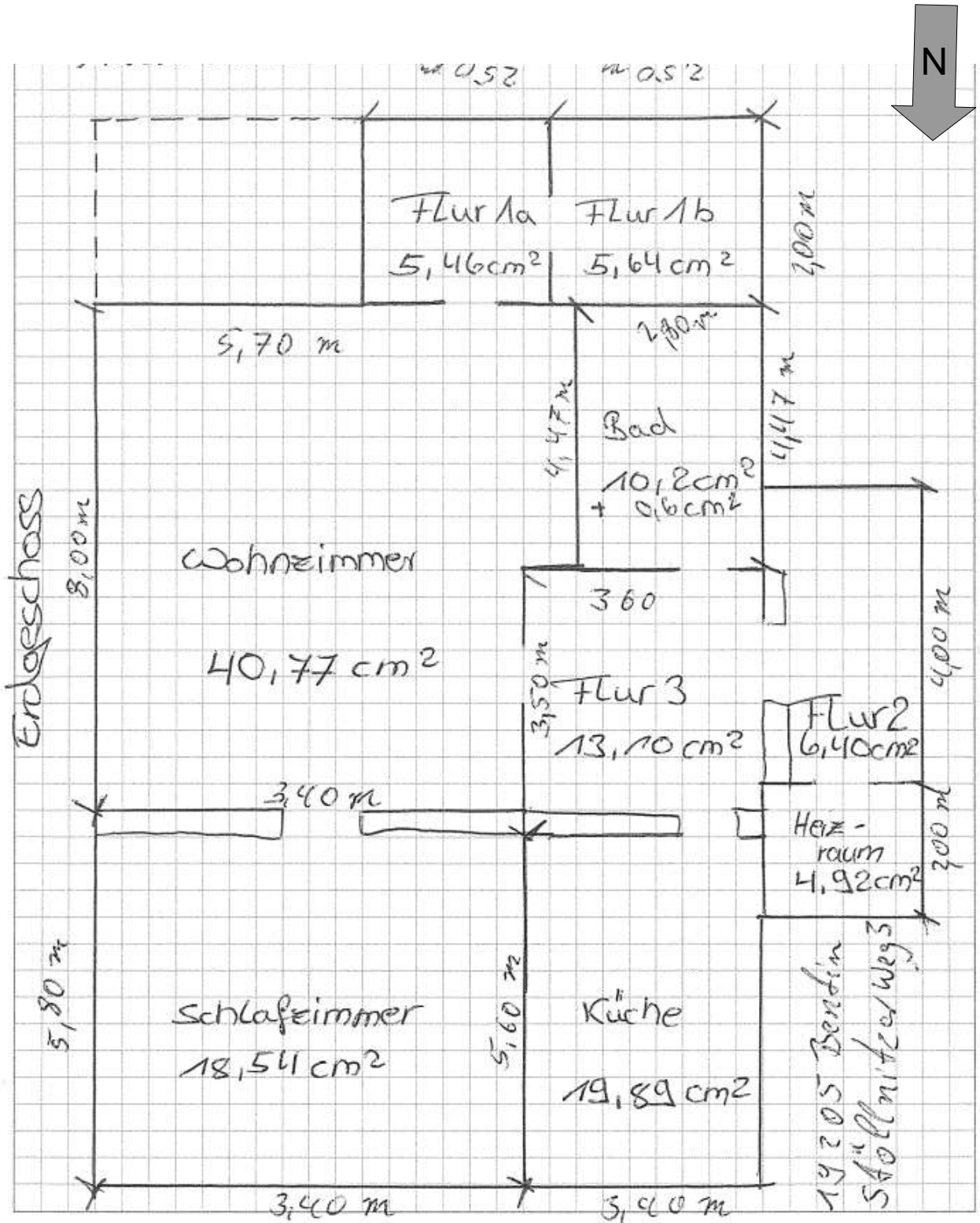
Zweckverband Radegast
Schloßplatz 7
19217 Holdorf
Bearbeiter: Dirk Fröhling
Tel. 03886 7008- 30

Vorhanden sind:

- Trinkwasserleitungen (blau)
- Trinkwasserhausanschlüsse (hellblau)
- Schmutzwasserkanäle (rot)
- Schmutzwasserhausanschlüsse (terrakotta)
- Schmutzwasserdruckrohrleitungen (gelb)
- Elektrokabel (rosa)

Die Leitungspläne sind hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich.
Höhenangaben an Schächten: DHHN2016, Lagesystem: ETRS89/UTM, Zone 33
Die Angaben sind durch Messungen und Suchschachtungen zu überprüfen.
Neu verlegte Hausanschlüsse sind ggf. noch nicht auf dem Plan dargestellt.
Vor Baumaßnahmen im Bereich o.g. Leitungen ist eine örtliche Einweisung durch den Zweckverband Radegast erforderlich:
Trinkwasser Tel. 0178 90 19 401, Schmutzwasser Tel. 0178 90 19 411

Blatt : 1
Maßstab 1 : 250
Stand vom : 17.07.2023



Grundriss Erdgeschoss

Planungsunterlagen

- ohne Maßstab -

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt
 (Quelle: vom Eigentümer zur Verfügung gestellt)



Stöllnitzer Weg in Richtung Norden



Gebäudeansicht (Südwestseite)

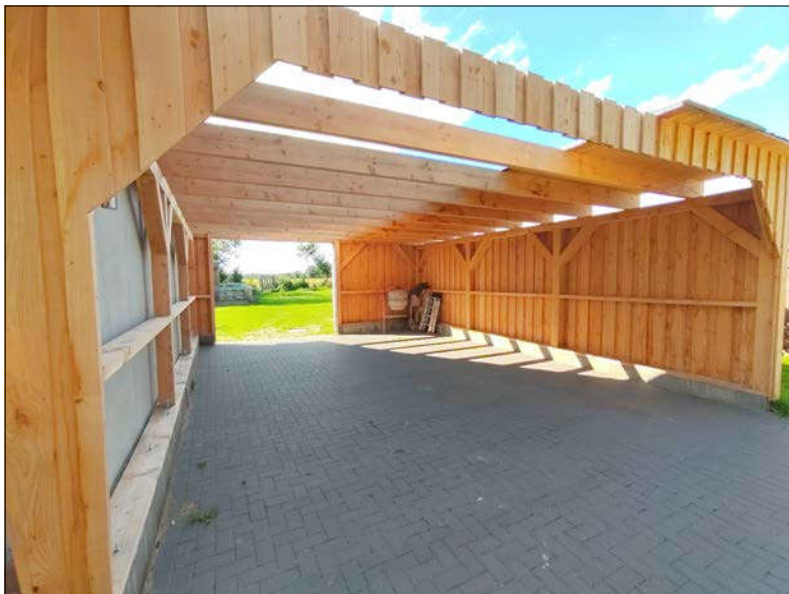


Gebäudeansicht (Nordostseite)

örtliche Lage des Grundstücks / Gebäudeansicht



Westseite (Hofansicht)



Seitliche Carportflächen

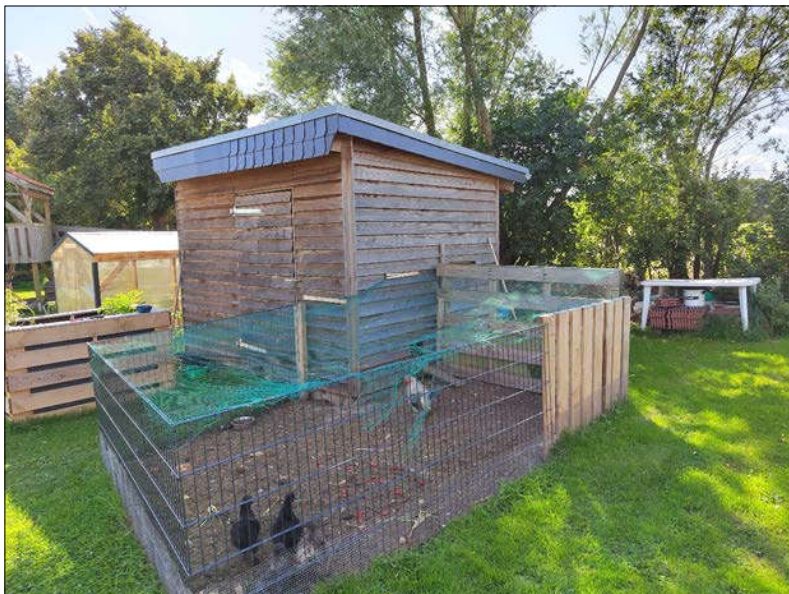


Straßenseitige Freiflächen

Gebäudeansicht / Außenanlagen



Garage mit Abstellflächen



Holzschuppen