

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

23966 Groß Krankow, Lange Str. 49

Grundbuch von Bobitz, Blatt 1338

Gemarkung Groß Krankow, Flur 1, Flurstück 25/5



Der **unbelastete Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde
zum Stichtag 17.01.2025 ermittelt mit

233.000 €

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen,

23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4

Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 32/24

2. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 43 Seiten (inkl. 14 Seiten Anlagen) und wird in zweifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt: 23966 Groß Krankow, Lange Str. 49

Geschäfts-Nr.: 30 K 32/24

Wertermittlungstichtag: 17.01.2025



Baubeschreibung:

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein Einfamilienhaus in Massivbauweise. Nach den Befragungen vor Ort und dem äußeren Erscheinungsbild wurde das Gebäude um 1952 erbaut. Anfang der 90er Jahre erfolgte von den Eigentümern der Umbau des rückseitigen Anbaus (ehemalige Nebennutzflächen) zu Wohnnutzung.

Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert und mit Erd- und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt gemäß einem überschlägigen Aufmaß rd. 170 m².

Innerhalb der Freiflächen befinden sich diverse freistehende Nebengebäude in Mischbauweise (Lager/Schuppen/Carport/Abstelllager).

Die anliegenden hausnahen Freiflächen werden soweit ersichtlich durch Rasenflächen und vereinzelt Baum- und Strauchbewuchs sowie private Kleingartenflächen bzw. Hoftierhaltung geprägt.

| | | | |
|---------------------------|---|--------------|-----------------|
| Amtsgericht Wismar | | Blatt | lfd. Nr. |
| Grundbuch von: | Bobitz | 1338 | 1 |
| Besonderheiten: | Wohnungsrechte in Abt. II Nr. 1 und Nr. 2 | | |

| Grundstück | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche in m ² |
|---------------------------|--------------|------|-----------|--------------------------|
| 1 lfd. Nr. 1 im Grundbuch | Groß Krankow | 1 | 25/5 | 7.812 |

| | | | |
|---------------------------|----------------------------------|-----|--|
| Baujahr: | 1952 | | |
| Planungsrecht: | § 35 BauGB Bauen im Außenbereich | | |
| Baulasteintragung: | Nicht vorhanden | | |
| Verwaltung: | Nicht vorhanden | | |
| Denkmalschutz: | Nicht vorhanden | | |
| Energieausweis: | Nicht vorhanden | | |
| Wohnfläche: | Ca. 170 m ² | | |
| | Wohnung 1 Haupthaus: | 115 | |
| | Wohnung 2 (südlicher Anbau): | 55 | |

Der unbelastete Verkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 17.01.2025 geschätzt auf

233.000 €

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 Art und Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 2.3.2 Grundstücksgröße und Zuschnitt | 10 |
| 2.3.3 Bodenbeschaffenheit | 10 |
| 2.3.4 Umwelteinflüsse | 10 |
| 2.3.5 Außenanlagen | 10 |
| 2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen | 10 |
| 2.3.5.2 Bodenbefestigungen | 10 |
| 2.3.5.3 Einfriedigungen | 10 |
| 2.3.5.4 Gartengestaltung | 11 |
| 2.3.5.5 Stellplatzflächen | 11 |
| 2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen | 11 |
| 2.4.1 Gebäude | 11 |
| 2.4.1.1 Rechtliche Merkmale | 11 |
| 2.4.1.2 Zweckbestimmung | 11 |
| 2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung | 13 |
| Flächenmaßstab | 13 |
| 2.6 Baulicher Zustand | 13 |
| Wirtschaftliche Gestaltung | 13 |
| Alter/Instandhaltung | 14 |
| 3. Wertermittlung | 14 |
| 3.1 Bewertungsgrundsätze | 14 |
| 3.2 Ermittlung des Bodenwertes | 16 |
| 3.2.1 Bodenrichtwerte | 16 |
| 3.2.2 Berechnung des Bodenwertes | 16 |
| 3.3 Ermittlung des Sachwertes | 18 |
| 3.3.1 Vorbemerkung | 18 |
| 3.3.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer | 18 |
| 3.4.3 Normalherstellungskosten | 20 |

| | |
|--|----|
| 3.4.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes | 20 |
| 3.4.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie): | 20 |
| 3.4.4.2 Berechnung | 21 |
| 3.4.5 Sachwert des Grundstückes | 21 |
| Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor | 21 |
| Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale | 22 |
| 3.5 Plausibilitätsüberprüfung | 23 |
| 3.6 Ermittlung des Verkehrswertes | 23 |
| 3.6.1 Erläuterungen zum Verkehrswert | 23 |
| 3.6.2 Begründung des Verkehrswertes | 24 |
| 3.6.3 Verkehrswert | 24 |
| 4. Werteeinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs..... | 25 |
| 4.1 Werteeinfluss der Belastungen in Abt. II, lfd. Nr. 1 – Wohnungsrecht | 25 |
| 4.2 Werteeinfluss der Belastungen in Abt. II, lfd. Nr. 2 – Wohnungsrecht | 27 |
| 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur..... | 29 |
| 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 29 |
| 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur | 29 |

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:

23966 Groß Krankow, Lange Str. 49
Grundbuch von Bobitz, Blatt 1338
Gemarkung Groß Krankow, Flur 1, Flurstück 25/5

Das Verkehrswertgutachten dient der Aufhebung der Gemeinschaft (Zwangsversteigerungsverfahren) und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 32/24).

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 der Eigentümer wird hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erwähnt.

1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 17.01.2025. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (17.01.2025).

1.6 Ortsbesichtigungen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an die Eigentümer/die Beteiligten am 17.01.2025 eine örtliche Besichtigung (Außen- und Innenbesichtigung) des zu bewertenden Grundstücks und der

vorhandenen baulichen Anlagen. Neben dem Sachverständigen nahmen beide Eigentümer am Besichtigungstermin teil.

Der Eigentümer (Abt. 1 im Grundbuch, lfd. Nr. 1.2.2) hat der Veröffentlichung von Innenaufnahmen (Fotoaufnahmen) innerhalb der von ihm genutzten Wohnflächen ausdrücklich nicht zugestimmt.

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

- Die Eigentümer bzw. deren Verfahrensbevollmächtigten
- Der Auftraggeber (Amtsgericht Grevesmühlen).

1.7 Unterlagen

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

1. Auftrag vom 13.11.2024
2. Grundbuch von Bobitz, Blatt 1338 vom 02.10.2024 (amtlicher Ausdruck)
3. Flurkarte mit ALB-Auszug vom 02.12.2024
4. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 02.12.2024 (Flurneuordnungsverfahren)
5. Auskunft beim Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen vom 10.12.2024 (Anliegerbescheinigung über Straßenbau- und Erschließungsbeiträge)
6. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.12.2024
7. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 02.12.2024
8. Auskunft aus dem Gewerberegister vom 09.12.2024
9. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Wismar bzgl. der Grundstückerschließung vom 04.12.2024
10. Auskunft beim Kreisarchiv (Negativauskunft) im Landkreis Nordwestmecklenburg
11. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 27.01.2024
12. Bewilligung aus der II. Abteilung vom 04.12.2009 (Notar Dr. Kai Woellert, Wismar; UR-Nr. 1590/2009)
13. Bewilligung aus der II. Abteilung vom 08.01.2010 (Notar Dr. Kai Woellert, Wismar; UR-Nr. 24/2010)
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:

Bobitz, mit dem Ortsteil Groß Krankow, ist eine Gemeinde in der Mitte des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland).

Umgeben wird Bobitz von den Nachbargemeinden Gägelow, Barnekow und Metelsdorf im Norden, Dorf Mecklenburg im Nordosten, Groß Stieten im Osten, Bad Kleinen im Südosten, Zickhusen und Alt Meteln im Süden sowie Testorf-Steinfurt und Upahl im Westen.

Sozialstruktur der Gemeinde Bobitz:

| | |
|--|---------------------------------|
| Fläche: | 65,64 km ² |
| Einwohner: | 2.514 (Stand 12/2023) |
| Kaufkraft: | 45.750 |
| Bevölkerungsentwicklung seit 2011: | 2,7 % (LK Nordwestmecklenburg) |
| Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: | 2,1 % (LK Nordwestmecklenburg) |
| Bevölkerungsentwicklung Prognose 2040: | -5,8 % (LK Nordwestmecklenburg) |
| Altenquotient 2040 (ab 65-Jährige je 100 Pers.): | 64,9 % (LK Nordwestmecklenburg) |
| Jugendquotient 2040 (unter 20-Jährige je 100 Pers.): | 31,9 % (LK Nordwestmecklenburg) |
| Arbeitslosenanteil an den SvB | 7,7 % (LK Nordwestmecklenburg) |
| SGB 2-Quote | 7,6 % (LK Nordwestmecklenburg) |
| ALG II-Quote | 6,7 % (LK Nordwestmecklenburg). |

Verkehrsanbindung:

Groß Krankow liegt in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn A20 (Anschlussstelle Bobitz in rd. 1.200 m). Die Bundesstraßen B 208 ist südlich in rd. 3 km im Ortsteil Bobitz zu erreichen. Der Bobitzer Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Lübeck–Bad Kleinen.

Den Busverkehr in der Region organisiert die NahBus -Verkehrsgesellschaft. Es verkehrt in Groß Krankow die Buslinie 250.

2.1.2 Mikrolage

Verkehrsverhältnisse:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in westlicher Ortsrandlage (Außenbereich) von Groß Krankow. Die Zufahrtstraße zum Grundstück „Lange Str.“ ist eine eher gering befahrene Straße (Anliegerverkehr). Die Fahrbahn ist nicht befestigt (Schotterbelag) und weist im Objektbereich keine Geh- bzw. Radwege auf.

Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als einfach einzustufen.

Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, einschl. medizinischer Einrichtungen, werden überwiegend in Bad Kleinen (ca. 12 km) bzw. den umliegenden Städten genutzt (Wismar ca. 14 km, Grevesmühlen ca. 14 km und Schwerin ca. 27 km).

Öffentliche Verwaltung:

Die Gemeinde wird vom Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen mit Sitz in Dorf Mecklenburg verwaltet (Anschrift: Am Wehberg 17 in 23972 Dorf Mecklenburg).

Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

Schule/Kita:

Der Schul- und Kitabesuch erfolgt u.a. in Bobitz.

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 31.03.2011 – Außenbereich
- b) Für das Bewertungsgebiet hat die Gemeinde keinen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 34 BauGB geprüft. Ein Vorhaben ist hier nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
- c) Das Grundstück befindet sich nicht im Innenbereich (vgl. Innenbereichsatzung - OT Groß Krankow vom 31.05.2017) sowie nicht in einem Sanierungsgebiet
- d) Anfragen über eine zusätzliche Bebauung sind bei der zuständigen Bauordnungsbehörde im Landkreis Nordwestmecklenburg zu stellen (nach BauNVO).

2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

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

Offene Forderungen bzw. sonstige Abgaben seitens des Bauamtes (Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen) des Zweckverbandes Grevesmühlen, hinsichtlich der Grundstückerschließung, 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 Bobitz Blatt 1338 vom 02.10.2024 (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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB)

- bedingt für ...; gemäß Bewilligung vom 04.12.2009 (Notar Dr. Kai Woellert, Wismar; UR-Nr. 1590/2009) eingetragen am 21.12.2009.

Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB)
-bedingt für ...; gemäß Bewilligung vom 08.01.2010
(Notar Dr. Kai Woellert, Wismar; UR-Nr. 24/201 0) eingetragen am 20.01.2010.

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 32/24); eingetragen am 02.10.2024.

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

4. Schuldverhältnisse im Grundbuch in Abteilung III sind nicht vorhanden.

Baulasten:

Laut Information der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand 03.12.2024) 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 der Befragung vor Ort, von einem Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind auf Nachfrage nicht vorhanden.

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 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein Einfamilienhaus in Massivbauweise. Nach den Befragungen vor Ort und dem äußeren Erscheinungsbild wurde das Gebäude um 1952 erbaut. Anfang der 90er Jahre erfolgte von den Eigentümern der Umbau des rückseitigen Anbaus (ehemalige Nebennutzflächen) zu Wohnnutzung.

Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert und mit Erd- und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt gemäß einem überschlägigen Aufmaß rd. 170 m².

Innerhalb der Freiflächen befinden sich diverse freistehende Nebengebäude in Mischbauweise (Lager/Schuppen/Carport/Abstellläger).

Die anliegenden hausnahen Freiflächen werden soweit ersichtlich durch Rasenflächen und vereinzelt Baum- und Strauchbewuchs sowie private Kleingartenflächen bzw. Hoftierhaltung geprägt.

2.3.2 Grundstücksgröße und Zuschnitt

Katasteramt: Wismar

Gemarkung: Groß Krankow

| Grundstück Nr. | Flur | Flurstück | Nutzung | Größe in m ² |
|----------------|------|-----------|---------------------------|-------------------------|
| 1 | 1 | 25/5 | - Gebäude- und Freifläche | 1.730 |
| | | | - Garten | 6.082 |
| | | | Σ | 7.812 |

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 die Lange Straße.

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. 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 ist das Grundstück an die öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Zweckverbandes Wismar angeschlossen.

Im öffentlichen Straßengrundstück befinden sich eine Trinkwasserversorgungsleitung (d 40 PE) sowie eine Abwasserdruckleitung (d 90 PE).

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

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

Das Grundstück macht den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse (kein Überbau).

2.3.5.4 Gartengestaltung

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

2.3.5.5 Stellplatzflächen

Der Liegenschaft zuzuordnende Stellflächen sind auf dem Grundstück augenscheinlich vorhanden. Der Carportstellplatz sowie die Freiflächen innerhalb des offenen Grundstücksbereichs bieten ausreichend Bedarf an Abstellmöglichkeiten innerhalb des Grundstücks dar.

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

2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.4.1 Gebäude

2.4.1.1 Rechtliche Merkmale

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und der Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den Genehmigungsunterlagen wird vorausgesetzt. Bei dieser Verkehrswertermittlung wird von einer formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen (hier Haupthaus mit Nebennutzflächen im Anbau) ausgegangen.

Von den Eigentümern wurde vor Ort darauf hingewiesen, dass für den Umbau des hofseitigen Anbaus zu Wohnflächen (ehem. Nebennutzflächen) aus den 90er Jahren keine Baugenehmigung (Nutzungsänderung) vorliegt. Bei dieser Verkehrswertermittlung wird dementsprechend nicht von einer formellen und materiellen Legalität (Wohnnutzung) dieser Gebäudeteile 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.

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

a) Allgemeine Angaben zum Wohnhaus

| | |
|-------------------|---|
| Baujahr: | - ca. 1952 |
| Typ/Bauweise: | - Einfamilienhaus |
| | - Massivbauweise |
| Anzahl Geschosse: | - Kellergeschoss (KG) |
| | - Erdgeschoss (EG) |
| | - Dachgeschoss (DG) |
| | - Spitzboden (SB) |
| Gründung: | - Bauzeittypische Streifenfundamente |
| Außenwände: | - Mauerwerk |
| Innenwände: | - Mischbauweise (Massivwände, Leichtbauweise) |

- Decken: - entsprechend der Bauzeit eine Holzbalkendecken über dem EG und DG
- Brandschutz: - Keine Aussage möglich
- Kellergeschoss: - Augenscheinlich teilweise unterkellert (ca. 10-20 m²)
- Ausbau: - Haupthaus: ausgebaut mit 4 Zimmern, Gäste-WC, Küche,
- Anbau: ausgebaut mit 2 Zimmern, Bad, Küche, Flur
- Treppe: - Massivtreppe zum KG
- Holztreppe zum DG
- Dach: - Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
- Betondachsteine (Anbau mittel Bitumenschweisbahnen)
- Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre
- Heizung: - Zentrale Heizungsanlage (auf Öl-Basis), Plattenheizkörper in den jeweiligen Zimmern
- Warmwasserbereitung: - Über die Heizungsanlage
- Fenster: - Kunststofffenster ISO-verglast
- Zugang/Außentüren: - Hauseingangstür in Kunststoff
- Innentüren: - Überwiegend profilierte Innentüren (Holzwerkstoff)
- Innenwände/-decken: - Glatt geputzt und tapeziert
- Badezimmer: - Haupthaus:
 - Wanne, Dusche, Waschbecken und WC
 - Wände und Fußboden gefliest- Anbau:
 - Dusche, Waschbecken und WC
 - Wände und Fußboden gefliest
- Küchenausstattung: - Einbauküche vorhanden (siehe nachfolgen Hinweis)
- Fußboden: - U.a. Fliesen, Laminat, Auslegware
- Loggia/Balkon: - Nicht vorhanden
- Besondere Ausstattung: - Photovoltaik Anlage (siehe nachfolgen Hinweis).

Hinweis zur Einbauküche:

Die beiden Einbauküchen (Haupt haus und Anbau), inkl. der fest eingebauten elektrischen Geräte, sind Bestandteil des geschätzten Verkehrswerts. Vom Sachverständigen wird nicht untersucht inwieweit die Küchen als Bestandteil des Wohnhauses ist bzw. inwieweit Dritte einen Anspruch auf die Küche haben und sie entweder ausgebaut wird oder Ersterer sich über deren Verbleib einigen. Für den Fall des Gesamtverbleibs im Objekt wird der Zeitwert der im Objekt verbleibenden Küchen insgesamt mit 0 € (wertneutral) eingeschätzt.

Hinweis zur Photovoltaik Anlage:

Auf den Dachflächen des Wohnhauses und des Nebengebäudes ist eine Photovoltaikanlage vorhanden. Aus den vorliegenden Unterlagen (Gewerberegisterauskunft vom 09.12.2024) ist der Betrieb der Anlage mit 2011 vermerkt, was einem Alter der Anlage am Wertermittlungsstichtag von rd. 14 Jahre entspricht. Die Abschreibung von PV-Anlagen wird in der Regel auf 20 Jahre angesetzt, was auch ungefähr der Nutzungsdauer entspricht.

Vom Sachverständigen wird nicht untersucht inwieweit die Photovoltaikanlage als Bestandteil der Gebäude ist bzw. inwieweit Dritte einen Anspruch auf die Photovoltaikanlage haben und sie entweder ausgebaut wird oder Ersterer sich über deren Verbleib einigen. Für den Fall des Gesamtverbleibs im Objekt wird der Zeitwert der im Objekt verbleibenden Photovoltaikanlage insgesamt mit 5.000 € bei den besonderen objektspezifischen Merkmalen angesetzt.

2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung

Flächenmaßstab

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

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

| Ermittlung der Bruttogrundfläche | | | |
|----------------------------------|--------------|-------------|-----------------------------|
| | Breite ca. m | Tiefe ca. m | BGF m ² rd. |
| Kellergeschoss | (geschätzt) | | ca. 10 -20 m ² * |
| Erdgeschoss | 10 | 7 | 70 |
| Vorbau (Eingang) | 5 | 2,5 | 12,5 |
| westl. Flachdachbereich | 5 | 7 | 35 |
| südl. Anbau | 15 | 5 | 75 |
| Dachgeschoss | 10 | 7 | 70 |
| Summe BGF rd. | | | 263 |

* Die Kellerflächen werden mit einem gesonderten Zuschlag bei den baulichen Besonderheiten berücksichtigt

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

| Ermittlung der Wohnfläche | | | |
|------------------------------|-----------------------|--------|------------------------------|
| | BGF in m ² | Faktor | Wohnfläche in m ² |
| Erdgeschoss | 192,5 | 0,73 | 140,53 |
| Dachgeschoss | 70 | 0,42 | 29,40 |
| Σ rd. | | | 170 |
| Wohnung 1 Haupthaus: | | | 115 |
| Wohnung 2 (südlicher Anbau): | | | 55 |

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 mit Einliegerwohnung einzuordnen.

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. Es kann 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 sowie in den Außenanlagen wertmäßig berücksichtigt.

Der Carport aus dem Jahr 2010 wird mit einem pauschalen Restwert von rd. 2.000 € im Gutachten Wertmäßig berücksichtigt.

Alter/Instandhaltung

Das Alter des Wohnhauses beträgt ca. 73 Jahre (entsprechend der eingeschätzten Bauzeit mit 1952).

Nach örtlicher Inaugenscheinnahme und den Aussagen der Beteiligten sind in Teilbereichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen aus den letzten Jahren erkennbar, so u.a.:

- Einbau neuer Fenster um 2010
- Sanierung der techn. Gebäudeausstattung (Heizung., Sanitär, Elektrik) 90er Jahre
- Umbau (Nutzungsänderung) des südlichen Anbaus zu Wohnflächen 90er Jahre.

Das Gebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsdefizite bzw. Unterhaltungsrückstände, u.a. in folgenden Bereichen auf:

- Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Schornsteins (Innenseite Spitzboden)
- baualtersbedingte Schäden im Bereich der Dachflächenfenster.

Energieeffizienz

Das GebäudeEnergieGesetz (GEG) 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)

- 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 - Außenbereich (§ 35 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.

3.2.1 Bodenrichtwerte

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

- Groß Krankow Zone O 414 mit **40 €/m²**
- Richtwertgrundstücksgröße mit 1.000 m²
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024
- Wohnbaufläche, offene Bauweise
- Ortsüblich erschlossen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

3.2.2 Berechnung des Bodenwertes

| Zeitliche Anpassung des Bodenwertes | | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|---------------------------|
| Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 | | | = | 40 €/m ² |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 17.01.2025 | 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 | 1.730 | x 0,90 | A5 |
| Relativer Bodenwert | | | = | 36 €/m² |

| Ermittlung des Bodenwertes | | | Erläuterung |
|---|---|----------------------|---------------------------------------|
| Bauland | | | 36 €/m² |
| relativer Bodenwert für Gartenland | | = | 2,50 €/m² B1 |
| rentierlicher Anteil (Bauland) | x | 1.730 m ² | 62.280 € |
| Gartenland | x | 6.082 m ² | + 15.205 € |
| Bodenwert | | = | 77.485 € |

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

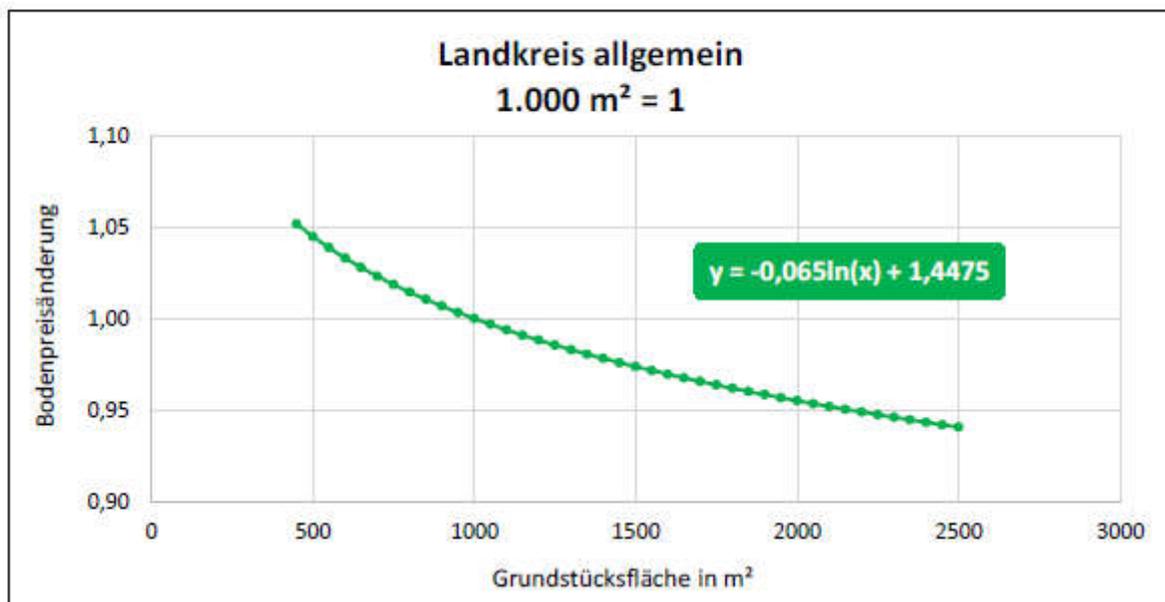
A2 bis A4:

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

A5:

Entsprechend den Ableitungen des Gutachterausschusses im LK Nordwestmecklenburg wurde festgestellt, dass ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Preis pro Quadratmeter vorhanden ist.

Flächenanpassungsfaktoren für das Bodenpreisindexgebiet „Landkreis allgemein“



→ Die Flächenanpassungsfaktoren wurden überwiegend aus B-Plangebieten sowie Innenbereichslagen ermittelt. Sie spiegeln die allgemeine Entwicklung im Landkreis wider, d.h. mit zunehmender Grundstücksgröße sinken die Preise für Bauland.

Fazit: Aufgrund der Lage (Außenbereichslage) und Größe der Baulandfläche, wird eine Faktor mit 0,90 lagebezogen und marktgerecht eingeschätzt

B1: Gartenland:

Gartenland hat einen für das Wohnbauland ergänzenden Charakter. Auf Grund von baurechtlichen Einstufungen könnte es sich bis zu Wohnbauland entwickeln. Deshalb orientiert sich die Wertfindung am Wohnbaulandwert und würdigt den Entwicklungsstand des Gartenlandes mit Abschlägen auf den Bodenrichtwert.

Die Auswertung von Kauffällen durch den Gutachterausschuss ergab, dass für Gartenland im Durchschnitt zwischen 2,35 und 15,61 €/m², i.M. 6,03 €/m² gezahlt wurden (je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes).

→ hier aufgrund des Bodenwertniveaus, der Außenbereichslage und der relativ großen Grundstücksgröße mit 2,50 €/m² angesetzt.

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.

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 | 1 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 2 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 1 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 1 |
| Σ | 20 | 8 |

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 | 73 |
| ermittelte Restnutzungsdauer: | Jahre | 33 |
| relatives Gebäudealter: | | 91 |

Die „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ wird unter Berücksichtigung der Bauweise und der erheblichen Instandhaltungsdefizite zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf 33 Jahre festgelegt.

3.4.3 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.

3.4.4 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.

- Normalherstellungskosten 2010 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021
- Brutto-Grundfläche in Anlehnung an DIN 277
- Baujahr: ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021
- Restnutzungsdauer: gemäß Anlage 2 ImmoWertV 2021, RND = GND – Gebäudealter, nur Objekte mit RND > 20 Jahre
- Alterswertminderung linear
- Außenanlagen: 2 % bis 4 %
- Regionalfaktoren: keine

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

| | | | | | | |
|---|--|-----|--------------|-------|-------|--------|
| | Gebäudeart: 1.21 (EG, DG ausgebaut) mit 53 % 1.23 (EG, Flachdach) mit 47 % Standardstufe | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Anteil |
| Kostenkennwerte in €/m ² BGF | 851 | 946 | 1.087 | 1.311 | 1.637 | |

3.4.4.2 Berechnung

| | | |
|---|------------------|-----------------|
| Gebäudeart | | Einfamilienhaus |
| Angaben zum Gebäude | | |
| Bruttogrundfläche | m ² | 263 |
| NHK 2010 | €/m ² | 1.087 |
| Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten (Kellerflächen) | € | 10.000 |
| durchschnittliche Herstellungskosten 2010 | € | 295.881 |
| Baupreisindex am WE-Stichtag | | 184,70 |
| durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag | € | 546.492 |
| Regionalfaktor | | 1,00 |
| Gesamtnutzungsdauer | Jahre | 80 |
| tatsächliches Alter am WE-Stichtag | Jahre | 73 |
| ermittelte Restnutzungsdauer | Jahre | 33 |
| Alterswertminderungsfaktor | (lineare Fkt.) | 0,4125 |
| Gebäudesachwert | € | 225.428 |
| vorl. Sachwert der baulichen Anlagen | € | 225.428 |

3.4.5 Sachwert des Grundstückes

| | | |
|---|----------|----------------|
| Bodenwert (der marktüblichen Fläche) | € | 62.280 |
| vorl. Sachwert der baulichen Anlagen | € | 225.428 |
| vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl. (3%) | € | 6.763 |
| + Carport | € | 2.000 |
| vorläufiger Sachwert des Grundstücks | € | 296.471 |
| objektspez. angepasster Sachwertfaktor | 0,85 | |
| Marktanpassung | in € | -44.471 |
| marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks | € | 252.000 |
| Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale | € | -18.609 |
| Sachwert des Grundstücks | € | 233.391 |
| Verkehrswert des Grundstücks | | |
| nach dem Sachwertverfahren gerundet | € | 233.000 |

Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor

Der nachfolgend aufgeführte Sachwertfaktor wurde aus den Kauffällen des Gutachterausschuss im LK Nordwestmecklenburg ermittelt (Grundstücksmarktbericht 2024):

- Ländliche Zentralorte
 Faktor im Durchschnitt des Landkreises NWM ($Y = -0,321 \ln(x) + 4,9905$)
 → Ø 0,946

Die Preise für Einfamilienhäuser sind gegenüber dem Vorquartal (Q2 2024) nur leicht gestiegen. Dies zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX), einem Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem IfW Kiel, der die tatsächlichen Verkaufspreise deutscher Immobilien nach aktuellen wissenschaftlichen Standards auswertet.

Gegenüber dem Vorjahresquartal (Q3 2024 vs. Q3 2023) wurden Einfamilienhäuser um 0,1 Prozent teurer. Mehrfamilienhäuser sanken um 2,8 Prozent im Wert.

Gestiegene Bau- und Sanierungskosten und die monatelange Unsicherheit über die Anforderungen an energetische Sanierung haben Experten zufolge dafür gesorgt, dass sich viele potenzielle Käuferinnen und Käufer zurückhalten.

Fazit: Beim vorliegenden Objekt sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- a) einer zurückhaltenden Nachfrage von Kaufinteressenten bei teilsanierten Wohngebäuden
- b) der gestiegenen Bau- und Sanierungskosten in den letzten Jahren
- d) des augenscheinlich mäßigen energetischen Zustandes
- c) die Lage im Außenbereich

ein zusätzlicher Abschlag von 10 % wertmäßig eingeschätzt
 $=0,946 \times 0,90 = 0,85$

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Bei der Wertermittlung und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte 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 Instandhaltungsdefizite bzw. Baumängel/Bauschäden festgestellt werden (vgl. Seite 14).

Für die Schäden bzw. Instandhaltungsrückstände werden Kosten pauschal in Höhe von rd. 5.000 € (Reparaturkosten) überschlägig eingeschätzt. Dies betrifft nur die notwendigsten Defizite/Schäden/Mängel im Bezug zur ausgewiesenen Restnutzungsdauer.

Eventuelle weitere Instandhaltungsdefizite, Mängel bzw. Abnutzungserscheinungen sind grundsätzlich in den gewählten Wertermittlungsparametern berücksichtigt (z.B. Restnutzungsdauer und Ausstattungsstandard).

formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen:

Ausgangssituation:

Von den Eigentümern wurde vor Ort darauf hingewiesen, dass für den Umbau des hofseitigen Anbaus zu Wohnflächen (ehem. Nebennutzflächen) aus den 90er Jahren keine Baugenehmigung (u.a. Nutzungsänderung) vorliegt.

Fazit:

Für den Ausbau des südlichen Anbaus zu Wohnflächen aus den 90er Jahren liegt keine Baugenehmigung vor. Bei dieser Verkehrswertermittlung wird dementsprechend nicht von einer formellen und materiellen Legalität dieser Gebäudeteile ausgegangen. Die Folgen bei nicht genehmigten oder nicht genehmigungsfähigen Bauten könnten eine Nutzungsuntersagung bzw. in schwerwiegenden Fällen ein Ordnungswidrigkeitsverfahren begründen. Vom Sachverständigen werden keine Untersuchungen bzw. Maßnahmen ergriffen, die zu einer gesicherten Baugenehmigung der betroffenen Gebäudeflächen führen würden.

Für die fehlende gesicherte Nutzung der Flächen im Anbau (hier für Wohnraum), wird sachgerecht ein Abschlag von 15 % auf den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen eingeschätzt.

Berechnung:

| <i>Besondere objektspezifische Merkmale (boG):</i> | | | |
|--|---------------|-----------|-----------|
| Reparatur und Instandsetzungsarbeiten | € | | -5.000 € |
| Sachwert der baulichen Anlagen | € | 225.428 € | |
| | Abschlag in % | -15% | -33.814 € |
| Bodenwert zusätzlicher Flächen | | | 15.205 € |
| Photovoltaikanlage | | | 5.000 € |
| Wertansatz der boG's | | | -18.609 € |

3.5 Plausibilitätsüberprüfung

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

Nach Angaben der Grundstücksmarktberichte liegen folgende Vergleichsfaktoren vor:

| Ein- und Zweifamilienhäuser | | |
|-----------------------------|--|---|
| | GMB LK NWM 2024 (Spanne) | Bewertungsobjekt €/m ² Wfl. |
| Baujahr 1950 – 1990 | Ø 1.804 €/m ² Wfl. (445 bis 4.214) | 1.482 (ohne boG's) |

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

3.6 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 05.03.2024 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Bezirksschornsteinfegers (schornsteinfeger-mv.de) ist in 19217 Rehna
- b) Dem Sachverständigen ist weder eine private Verwaltung, noch eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz (keine Teilung nach WEG-Gesetz vorgenommen) bekannt
- c) Das zu bewertende Wohnhaus wird gemäß der örtlichen Situation derzeit durch einen der Eigentümer selbst genutzt (keine mietvertragliche Bindung vorhanden)
- d) Gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt für das betreffende Grundstück keine Baulasteintragung vor
- e) Einbauküchen sind vorhanden und innerhalb des Verkehrswertes mit 0 € wertmäßig berücksichtigt (wertneutral)
- f) Eine Photovoltaikanlage ist vorhanden und innerhalb des Verkehrswertes mit 5.000 € wertmäßig berücksichtigt
- g) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten

- h) Hausschwamm wurde hier rein visuell nicht festgestellt (Außenbesichtigung der Bauteile)
- i) Die Zuwegung erfolgt über die öffentliche Straße „Lange Str.“
- j) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- k) Es besteht kein Denkmalschutz
- l) Ein Energieausweis liegt nicht vor
- m) Nach derzeitiger Sachlage ist kein Flurneuordnungsverfahren anhängig.

3.6.2 Begründung des Verkehrswertes

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

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

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

3.6.3 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag

17.01.2025 geschätzt mit

233.000 €

(i. W.) zweihundert dreiunddreißigtausend 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, 28.01.2025



R. Remane

4. Werteinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

4.1 Werteinfluss der Belastungen in Abt. II, lfd. Nr. 1 – Wohnungsrecht

Gemäß den Eintragungen im Grundbuch von Bobitz Blatt 1338 ist unter der lfd. Nr. 1 folgende Eintragung vorhanden:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB)
- bedingt für ...; gemäß Bewilligung vom 04.12.2009 (Notar Dr. Kai Woellert, Wismar;
UR-Nr. 1590/2009) eingetragen am 21.12.2009

Der Sachverhalt der Dienstbarkeit wird wie folgt eingeschätzt:

- Die Beteiligte ... soll mit diesem Vertrag derart gesichert werden, dass sie auch nach dem Ableben ihres Lebensgefährten ungehindert in der jetzigen gemeinsamen Wohnung weiterwohnen kann.
- Unentgeltlich lebenslangliches Wohnungsrecht unter Ausschluss des Eigentümers an der Wohnung im Erdgeschoß links des Wohnhauses. Die Wohnung besteht aus drei Zimmern, Küche, Bad/WC und Flur. Hinzu kommen das Recht der Mitnutzung von Keller, Nebengebäude, Hof und Garten (ausdrücklich nicht am Acker) in angemessenem Umfang und das Recht, für den Eigenbedarf Gartenerzeugnisse und Früchte zu ziehen und zu entnehmen.
- **Das Wohnungsrecht ist aufschiebend bedingt mit dem Ableben des Beteiligten ...** (geb. 14.07.1941). Es steht dazu unter der auflösenden Bedingung, dass die Lebensgemeinschaft der Beteiligten ... und ... noch bis zum Ableben des Beteiligten ... andauerte.
- Das Wohnungsrecht kann nicht von Dritten ausgeübt werden. Die Wohnungsberechtigte ist jedoch befugt, zur Bedienung und Pflege erforderliche Personen aufzunehmen.
- Die Wohnungsberechtigte zahlt anteilig die Verbrauchskosten.
- Verlässt die Wohnungsberechtigte die Wohnung dauerhaft - aus welchen Gründen auch immer (z.B. wegen der Notwendigkeit, in einem Heim betreut zu werden) -, so gilt die Wohnung als von der Wohnungsberechtigten aufgegeben. Der Grundstückseigentümer hat die Vorteile, die er dadurch erlangt, dass er von der Verpflichtung zur Überlassung der Wohnung befreit wird, nicht auszugleichen.

Fazit:

1. Es handelt sich um ein lebenslanges unentgeltliches Wohnungsrecht an einer Teilfläche innerhalb eines freistehenden Einfamilienhauses zugunsten Frau..., geb. 1947. Die Mitbenutzung des Gartens ist gestattet. Die Rechtsinhaberin trägt die laufenden Betriebskosten, der Eigentümer die Kosten der Instandhaltung.
2. **Lt. Aussagen der Beteiligten ist die Beteiligte aus der Wohnung ausgezogen (Leerstand). Inwieweit die tatsächlichen Umstände dafürsprechen, dass das Wohnungsrecht seine Gültigkeit verliert (vgl. oben „Aufgabe des Wohnungsrecht“) kann nur juristisch geklärt werden. In der nachfolgenden Berechnung wird der Einfluss des Wohnungsrechts wertmäßig berücksichtigt.**
3. Der unbelastete Verkehrswert wurde über das Sachwertverfahren mit rd. 237.000 € ermittelt.
4. Die Wertminderung durch das Wohnungsrecht setzt sich aus zwei Faktoren zusammen:
 - a. Wirtschaftliche Wertminderung
 - b. Marktanpassung

Im Folgenden werden diese Faktoren qualifiziert.

Wirtschaftliche Wertminderung

Nach Recherchen liegt die ortsübliche Miete für vergleichbare Einfamilienhäuser in Groß Krankow bei rund 400 €/Monat (ca. 7,00 €/m² x 55 m² Wfl.). Diese Miete ist auch als marktüblich erzielbar anzusehen. Der wirtschaftliche Nachteil beträgt somit 4.800 €/Jahr.

Der Barwert der Mietzahlungen wird mittels des Leibrentenbarwertfaktor ermittelt. In dem Leibrentenbarwertfaktor wird auch die Überlebenswahrscheinlichkeit der Berechtigten berücksichtigt.

Somit erhält man folgenden Barwert des Mietausfalls für das Wohnungsrecht:

| | |
|---|--------------|
| Lebenserwartung des Lebensgefährten (Alter 83 Jahre) | rd. 7 Jahre |
| Alter der Berechtigten zum Ableben des Lebensgefährten | 84 Jahre |
| | |
| Mietausfall EUR/Jahr (400 EUR/Monat x 12) | 4.800 €/Jahr |
| x Leibrentenbarwertfaktor (LZS 3,0 %, vorschüssig) | 6,5898 |
| = Kapitalisierter Mietausfall zum Ableben des Lebensgefährten | 31.631 € |
| x Abzinsungsfaktor (7 Jahre und 3 %) | 0,8131 |
| = Kapitalisierter Mietausfall zum Stichtag | 25.719 € |

Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten entsteht dem Eigentümer in diesem Fall im Vergleich zum unbelasteten Verkehrswert weder ein wirtschaftlicher Nachteil noch ein Vorteil, der an dieser Stelle zu berücksichtigen wäre.

Marktanpassung

Neben der rein finanzmathematisch ermittelten Größe der wirtschaftlichen Wertminderung ist im Allgemeinen ein Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen. Dabei spielt vor allem die verbleibende Unsicherheit eine große Rolle, ob die berechnete Person tatsächlich so lange überlebt, wie die aus der Statistik abgeleiteten Lebenserwartungen dies vorgeben.

Der Marktanpassungsabschlag kann jedoch niemals genau berechnet werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungsabschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist.

| Ableitung der Marktanpassung | | | | | |
|---|--------------------|---------------|-------------------|---------|-----------------------|
| Einflussgröße | Ausprägung | | | Gewicht | Wert |
| | 0 | 1 | 2 | | |
| Lebenserwartung | Kurz | Mittel | Lang | 0,40 | 0,50 |
| Verhältnis der wirtschaftlichen Wertminderung zum unbelasteten Verkehrswert | Gering | Mittel | Hoch | 0,30 | 1,00 |
| Immobilienangebot | Nachfrage-überhang | Ausge-glichen | Angebots-überhang | 0,30 | 1,00 |
| | Min | | Max | | Marktanpassung |
| | 15% | | 30% | | 21,00% |

Daraus ergibt sich der belastete Verkehrswert wie folgt:

| | | |
|---|-----|------------------|
| unbelasteter Verkehrswert: | = | 233.391 € |
| Barwert der wirtschaftlichen Nachteile (Mietausfall) | - | 25.719 € |
| | = | 207.672 € |
| <hr/> | | |
| Marktanpassung (-21 %) | - | 43.611 € |
| belasteter Verkehrswert: | = | <u>164.061 €</u> |
| | rd. | 164.000 € |

Der unbelastete Verkehrswert wird in Höhe von rd. 69.000 € (233.000 € - 164.000 €) durch das Recht in Abt. 2 Nr. 1 gemindert.

4.2 Werteinfluss der Belastungen in Abt. II, lfd. Nr. 2 – Wohnungsrecht

Gemäß den Eintragungen im Grundbuch von Bobitz Blatt 1338 ist unter der lfd. Nr. 1 folgende Eintragung vorhanden:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB)
-bedingt für ...; gemäß Bewilligung vom 08.01.2010
(Notar Dr. Kai Woellert, Wismar; UR-Nr. 24/201 0) eingetragen am 20.01.2010

Der Sachverhalt der Dienstbarkeit wird wie folgt eingeschätzt:

- Die Beteiligte ... soll mit diesem Vertrag derart gesichert werden, dass sie auch nach dem Ableben ihres Lebensgefährten ungehindert in der jetzigen gemeinsamen Wohnung weiterwohnen kann.
- Unentgeltlich lebenslängliches Wohnungsrecht unter Ausschluss des Eigentümers an der Wohnung im Erdgeschoss rechts und im Obergeschoss des Wohnhauses auf dem in Abschnitt I näher bezeichneten Flurstück ein. Die Wohnung besteht aus vier Zimmern, Küche, Bad/WC, WC und Flur. Hinzu kommen das Recht der Mitnutzung von Keller, Nebengebäude, Hof und Garten (ausdrücklich nicht am Acker) in angemessenem Umfang und das Recht, für den Eigenbedarf Gartenerzeugnisse und Früchte zu ziehen und zu entnehmen.
- **Das Wohnungsrecht ist aufschiebend bedingt mit dem Ableben des Beteiligten ...** (geb. 12.01.1965). Es steht dazu unter der auflösenden Bedingung, dass die Lebensgemeinschaft der Beteiligten ... und ... noch bis zum Ableben des Beteiligten ... andauerte.
- Das Wohnungsrecht kann nicht von Dritten ausgeübt werden. Die Wohnungsberechtigte ist jedoch befugt, zur Bedienung und Pflege erforderliche Personen aufzunehmen.
- Die Wohnungsberechtigte zahlt anteilig die Verbrauchskosten.
- Verlässt die Wohnungsberechtigte die Wohnung dauerhaft - aus welchen Gründen auch immer (z.B. wegen der Notwendigkeit, in einem Heim betreut zu werden) -, so gilt die Wohnung als von der Wohnungsberechtigten aufgegeben. Der Grundstückseigentümer hat die Vorteile, die er dadurch erlangt, dass er von der Verpflichtung zur Überlassung der Wohnung befreit wird, nicht auszugleichen.

Fazit:

1. Es handelt sich um ein lebenslanges unentgeltliches Wohnungsrecht an einer Teilfläche innerhalb eines freistehenden Einfamilienhauses zugunsten Frau..., geb. 1964. Die Mitbenutzung des Gartens ist gestattet. Die Rechtsinhaberin trägt die laufenden Betriebskosten, der Eigentümer die Kosten der Instandhaltung.

2. Der unbelastete Verkehrswert wurde über das Sachwertverfahren mit rd. 237.000 € ermittelt.
3. Die Wertminderung durch das Wohnungsrecht setzt sich aus zwei Faktoren zusammen:
 - a. Wirtschaftliche Wertminderung
 - b. Marktanpassung
 Im Folgenden werden diese Faktoren qualifiziert.

Wirtschaftliche Wertminderung

Nach Recherchen liegt die ortsübliche Miete für vergleichbare Einfamilienhäuser in Groß Krankow bei rund 800 €/Monat (ca. 7,00 €/m² x 115 m² Wfl.). Der wirtschaftliche Nachteil beträgt somit 9.600 €/Jahr.

Somit erhält man folgenden Barwert des Mietausfalls für das Wohnungsrecht:

| | |
|---|----------------|
| Lebenserwartung des Lebensgefährten (Alter 60 Jahre) | rd. 22 Jahre |
| Alter der Berechtigten zum Ableben des Lebensgefährten | 82 Jahre |
| | |
| Mietausfall EUR/Jahr (800 EUR/Monat x 12) | 9.600 EUR/Jahr |
| x Leibrentenbarwertfaktor (LZS 3,0 %, vorschüssig) | 7,5092 |
| = Kapitalisierter Mietausfall zum Ableben des Lebensgefährten | 72.088 € |
| x Abzinsungsfaktor (22 Jahre und 3 %) | 0,5219 |
| = Kapitalisierter Mietausfall zum Stichtag | 37.623 € |

Marktanpassung

| Ableitung der Marktanpassung | | | | | |
|---|------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|------|
| Einflussgröße | Ausprägung | | | Gewicht | Wert |
| | 0 | 1 | 2 | | |
| Lebenserwartung | Kurz | Mittel | Lang | 0,40 | 0,50 |
| Verhältnis der wirtschaftlichen Wertminderung zum unbelasteten Verkehrswert | Gering | Mittel | Hoch | 0,30 | 1,00 |
| Immobilienangebot | Nachfrage- überhang | Ausge- glichen | Angebots- überhang | 0,30 | 1,00 |
| | Min | | Max | Marktanpassung | |
| | 15% | | 30% | 21,00% | |

Daraus ergibt sich der belastete Verkehrswert wie folgt:

| | | |
|--|---|------------------|
| unbelasteter Verkehrswert: | = | 233.391 € |
| Barwert der wirtschaftlichen Nachteile (Mietausfall) | - | 37.623 € |
| | = | 195.768 € |
| <hr/> | | |
| Marktanpassung (-21 %) | - | 41.111 € |
| belasteter Verkehrswert: | = | <u>154.657 €</u> |
| | | rd. 155.000 € |

Der unbelastete Verkehrswert wird in Höhe von rd. 78.000 € (233.000 € - 155.000 €) durch das Recht in Abt. 2 Nr. 2 gemindert.

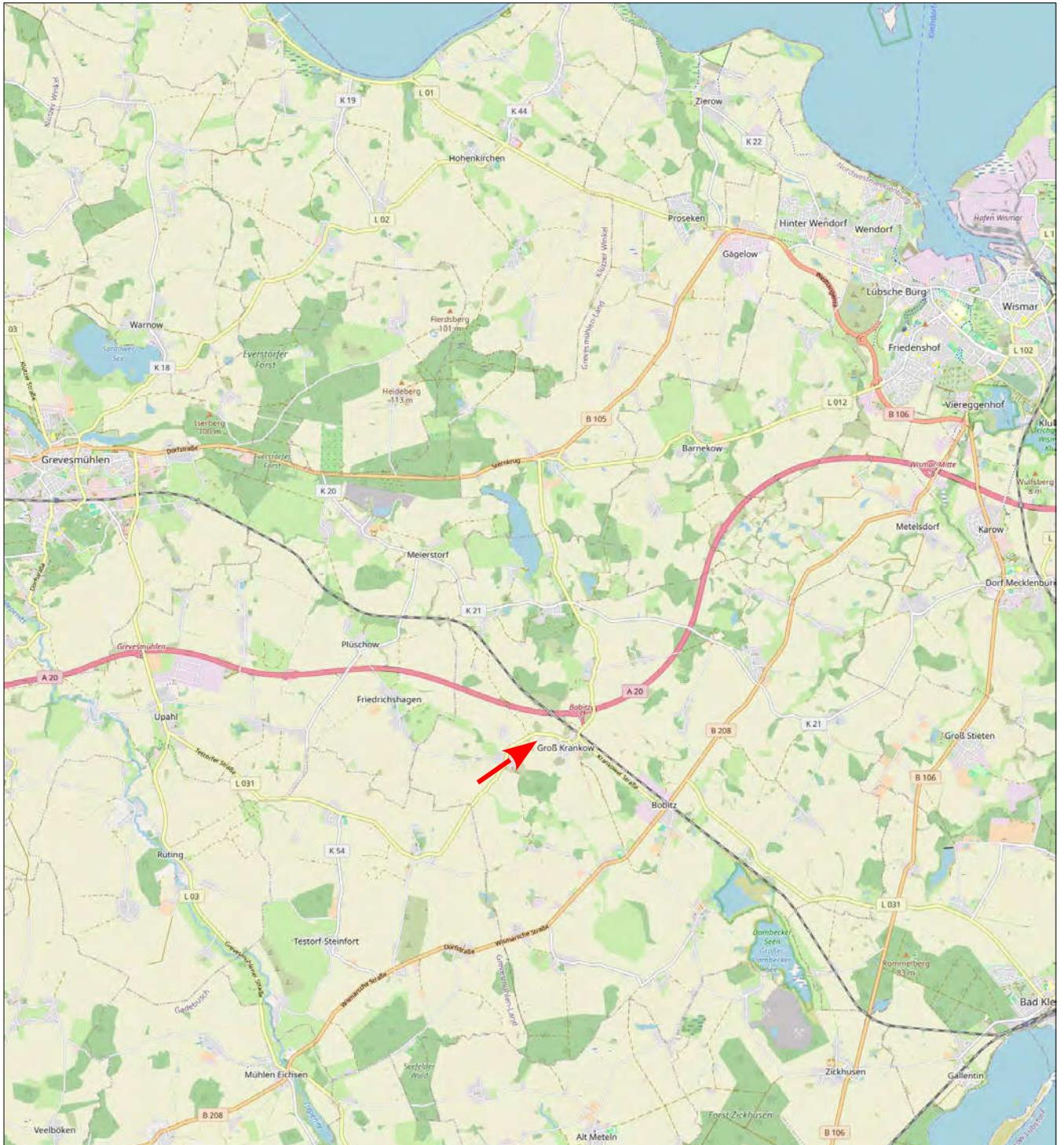
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber-Simon-Weyers; 10. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Reinhold, Simon; 6. Auflage 2012
3. Baukosten 2024/25 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung: Schmitz, Kringst, Dahlhaus, Meisel, 2024
4. Grundstücksmarkbericht 2024 – Landkreis Nordwestmecklenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2024
5. sonstige einschlägige Bewertungsliteratur, wie z.B. „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ - GuG -; „Der Sachverständige“



Lageplan

- ohne Maßstab -

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



Straßenplan - ohne Maßstab -

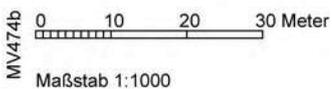
Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende , CC-BY-SA
siehe: www.openstreetmap.org und www.creativecommons.org



Erstellt am 02.12.2024

Gemarkung: Groß Krankow (13 0414)
Flur: 1
Flurstück: 25/5

Gemeinde: Bobitz (13 0 74 008)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Lange Straße 49



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



Gemarkung Groß Krankow (13 0414), Flur 1, Flurstück 25/5

| | |
|-----------------------|---|
| Gebietszugehörigkeit: | Gemeinde Bobitz (13 0 74 008) Landkreis Nordwestmecklenburg Finanzamt Wismar |
| Lage: | Lange Straße 49 (00905) |
| Fläche: | 7 812 m ² |
| Tatsächliche Nutzung: | 6 082 m ² Garten 1 730 m ² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft |

Angaben zur Buchung

| | |
|--------------|--|
| Buchungsart: | Grundstück |
| Buchung: | Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Bobitz (13 0387) Grundbuchblatt 1338 Laufende Nummer 1 |

Betreff: AW: [EXTERN] Informationen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen, Groß Krankow, Fl 1, Flst 25/5, Reg Nr 2024AGW0409

Von: @zvwis.de>

Datum: 04.12.2024, 11:58

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage o.g. Grundstück betreffend, teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Zweckverbandes Wismar angeschlossen.

Im öffentlichen Straßengrundstück befinden sich eine Trinkwasserversorgungsleitung (d 40 PE) sowie eine Abwasserdruckleitung (d 90 PE).

Für das genannte Grundstück (Kunden Nr. 17332) bestehen per 04.12.2024 keine offenen Forderungen des Zweckverbandes Wismar.

Mit freundlichem Gruß

i.A.

Anschluss- und Gestattungswesen

Tel.: 03841-783 052

Fax: 03841-780 407

@zvwis.de

Zweckverband Wismar

Wasser * Abwasser * Fernwärme

Windmühlenweg 4

23972 Lübow

Verbandsvorsteherin

Steuer-Nr. 079/133/80635

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

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

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

Von: @staluwm.mv-regierung.de>

Datum: 02.12.2024, 14:14

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 die Flurstück 25/5, Flur 1, Gemarkung Groß Krankow und
in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befinden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.



Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Abteilung integrierte ländliche Entwicklung

Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Tel.: 0385/588-66363

Fax.: 0385/588-66570

E-Mail: @staluwm.mv-regierung.de

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

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



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

Sachverständigenbüro Remane
Reiherhorst 26
15366 Neuenhagen

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

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

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 43695-24-27

Ihr Zeichen:
Grevesmühlen, 03.12.2024

EINGANG

03.12.2024

Aktenzeichen **43695-24-27**
Grundstück **Bobitz, Groß Krankow, Lange Str. 49**
Gemarkung Groß Krankow
Flur 1
Flurstück 25/5
Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Sehr geehrter Herr Remane,

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.

Betreff: AW: Straßenbau- bzw. Erschließungsbeiträge

Von: @amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de>

Datum: 10.12.2024, 10:08

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

Sehr geehrter Herr Remane,

dem Amt sind keine offenen Forderungen bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Leiterin Bauamt



Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Telefon: +49 3841 798 203

E-Mail: @amt-dm-bk.de

Web: www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de

**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: 2.12.2024

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

Auskunft (Stand 1.12.2024):

| Gemarkung | Flur | Flurstück |
|-----------------------|------|-----------|
| Groß Krankow (130414) | 1 | 25/5 |

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

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

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

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

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

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

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

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

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

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

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



Zufahrt Lange Str. in Richtung Norden



Wohnhaus Nordansicht



Wohnhaus Westdarsicht

örtliche Lage des Grundstücks



Wohnhaus Südansicht



Nebengebäude



Carport



Nebengebäude



Nebengebäude



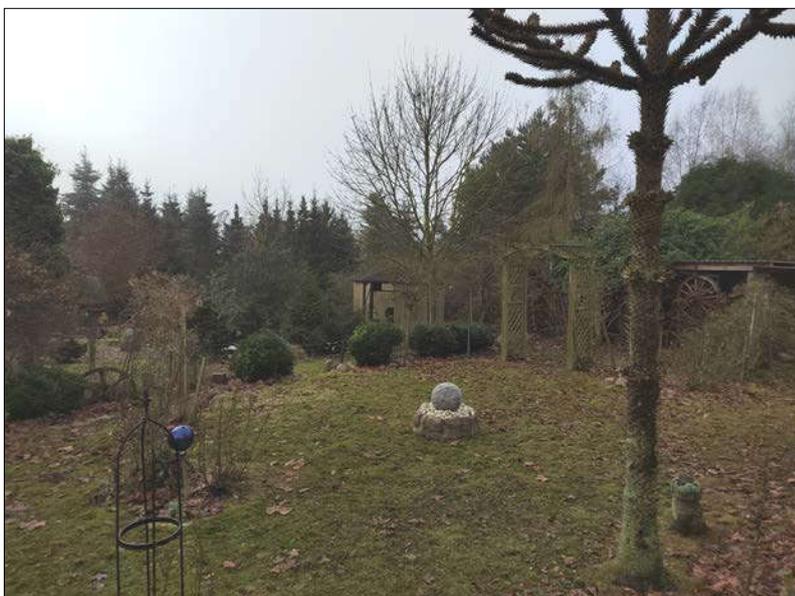
Nebengebäude



Kleingartenflächen



Flächen der Hoftierhaltung



Kleingartenflächen



Badezimmer



Küche



Wohnzimmer

Innenansicht südlicher Anbau