

Dipl.- Bauing. Karsten Wiegand  
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung  
GIS Sprengnetter Akademie  
Poeler Straße 144, 23970 Wismar  
Telefon: (03841) 288233, Fax: (03841) 288282  
E- Mail: Wiegand-Wismar@t-online.de

# Gutachten

## über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einer Unterstellhalle mit Betriebs- und Einliegerwohnung und einen Teil einer Getreidelagerhalle bebaute Grundstück eines landwirtschaftlichen Betriebes Hof Wilmstorf 1 in 23942 Dassow OT Wilmstorf

Gemarkung:	Wilmstorf	Flur:	1
Flurstück:	169	Größe:	4.300 m <sup>2</sup>
Grundbuch:	Dassow	Blatt:	4239

### 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar  
-Zweigstelle Grevesmühlen-  
Bahnhofstraße 2-4  
23936 Grevesmühlen  
(AZ: 30 K 36/2020)

Eigentümer: xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxx xx  
23942 Dassow OT Wilmstorf

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung gegen Rechtsanwältin xxxxxxx xxxxx xxxxxxxx in ihrer Eigenschaft als Insolvenzverwalterin über das Vermögen des Herrn xxxxxx xxxx

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien

Tag der Ortsbesichtigung: 09.06.2022

Teilnehmer am Ortstermin: Frau xxxxxx xxxxxxx (Insolvenzverwalterin), Herr Wiegand

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag: 09.06.2022

## Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt	3
1.2	Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge	3
1.3	Gewerbebetrieb	4
1.4	Mitzuversteigerndes Zubehör	4
1.5	Verdacht auf Hausschwamm	5
1.6	Bezirksschornsteinfegermeister	5
2.	Grundstücksbeschreibung	5 - 9
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	5 - 8
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	8 - 9
3.1 - 3.2	Gebäudebeschreibung für die Baulichkeiten auf dem Grundstück	9 - 16
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	16
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.2	Bodenbewertung	16 - 17
4.3	Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV21)	18 - 25
4.3.1	Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 4 für den zweigeschossigen Wohnteil in der Unterstellhalle	18 - 19
4.3.2	Ermittlung der Normalherstellungskosten für den Wohnteil der Unterstellhalle	20 - 21
4.3.3	Beschreibung der drei Gebäudestandards gemäß Anlage 4 für die landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen und Ermittlung der Normalherstellungskosten	21 - 23
4.3.4	Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
4.3.5	Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück	24 - 25
4.4	Ertragswertermittlung (gem. § 28 ImmoWertV21)	25 - 27
4.4.1	Erzielbare Mieten	25
4.4.2	Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen	25
4.4.3	Liegenschaftszinssätze	25 - 26
4.4.4	Bewirtschaftungskosten	26
4.4.5	Ertragswertermittlung für das Grundstück	26 - 27
5.	Wertminderung des Grundstückes aufgrund der bestehen bleibenden Rechte	27 - 29
6.	Verkehrswert	30

## Anlagen

Lageplan, Regionalkarte, Flurkarte im Maßstab 1:2000 und Luftbilder	A 1/1- 1/5
Bilder	A 2/1- 2/22
Rechtsgrundlagen und Literatur	A 3
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	A 4
Bestandsverzeichnis	A 5
Baulastenverzeichnis	A 6/1- 6/6
Wohnflächenberechnung für das Erdgeschoss der Hauptwohnung	A 7
Bestandspläne des Zweckverbandes für Trink- und Schmutzwasser	A 8/1- 8/2
Lageplan des Photovoltaikanlagenrechts	A 9
Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster	A 10
Auszüge der Bauzeichnungen für die Getreidelagerhalle	A 11
Auszüge der Bauzeichnungen für die Unterstellhalle	A 12
Auszüge der Bauzeichnungen für den Einbau einer Wohnung in die Halle	A 13
Auszüge der Bauzeichnungen für den Einbau einer Einliegerwohnung	A 14

## 1.1 Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt

Der landwirtschaftliche Betrieb Hof Wilmstorf 1 in 23942 Dassow Ortsteil Wilmstorf wurde im Jahr 1994 angesiedelt. Das Versteigerungsobjekt (Flurstück 169) ist mit einer Unterstellhalle mit Betriebsleiter- und Einliegerwohnung und einem Teil einer Getreidelagerhalle bebaut. Die Hofstelle besteht aus vier Grundstücken (Flurstücke 169, 170, 174 und 175), welche einem Eigentümer gehören und eine wirtschaftliche Einheit bilden. Im Jahr 1994 wurde auf den zwei Grundstücken (Flurstücken 169 und 170) eine Getreidelagerhalle errichtet. Die Grundstücksgrenze des Bewertungsobjektes (Flurstück 169) verläuft quer durch die Getreidelagerhalle (Eigengrenzüberbau). Das Flurstück 169 wurde im Jahr 1998 mit einer Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte bebaut. Im Jahr 2003 wurden am Südgiebel der Unterstellhalle eine Betriebswohnung und im Jahr 2007 eine Einliegerwohnung im Obergeschoss der Unterstellhalle eingebaut. Der Einbau von vier Ferienwohnungen am Nordgiebel der Unterstellhalle wurde im Jahr 2007 von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt. Das Vorhaben mit der Errichtung von vier Ferienwohnungen in den Wirtschaftsteil des bestehenden Hofes wurde nicht realisiert. Die Betriebsleiterwohnung in der Halle auf dem Flurstück 169 wird vom Eigentümer der Hofstelle selbst genutzt. Die Einliegerwohnung im Obergeschoss der Halle wurde in den zurückliegenden Jahren an Feriengäste vermietet. Der Gebäudeteil der Unterstellhalle wird teilweise als Winterlager für Boote genutzt. Der Eigentümer des Grundstückes war am Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend, sodass die Betriebsleiterwohnung und der Gebäudeteil der Getreidelagerhalle nicht von innen besichtigt werden konnten. Die Ferienwohnung war am Tag der Ortsbesichtigung vermietet. Die Feriengäste gewährten im Beisein der Insolvenzverwalterin einen kurzen Blick in die Ferienwohnung. Der Gebäudeteil der Unterstellhalle stand offen und konnte besichtigt werden. Auf den Dächern der zwei Leichtbauhallen ist eine Photovoltaikanlage errichtet, welche sich nicht im Eigentum des Eigentümers des Bewertungsobjektes befindet.

## 1.2 Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge

Auf dem zu bewertenden Grundstück und den umliegenden Nachbargrundstücken wird ein landwirtschaftliches Unternehmen geführt. Die Wohnung am Südgiebel der Halle wird von dem Landwirt selbst genutzt, sodass vermutlich kein Mietvertrag abgeschlossen ist. Die Einliegerwohnung dient als Ferienwohnung. Nach schriftlicher Auskunft des Amtes Schönberger Land sind unter der Adresse Hof Wilmstorf 1 in 23942 Dassow OT Wilmstorf der Eigentümer des Grundstückes mit einer Hauptwohnung und der Sohn des Eigentümers mit einem Nebenwohnsitz gemeldet. Weitere Personen sind unter der Adresse beim zuständigen Amt nicht gemeldet. Zwischen dem Eigentümer der Grundstücke (Flurstücke 169, 170 und 174) und der xxxxxxxxxx wurde für die zwei Leichtbauhallen auf den Grundstücken Hof Wilmstorf 1 am 08. April 2010 ein Nutzungsvertrag geschlossen. Der Nutzungsberechtigte darf die Dachflächen der zwei Hallen sowie Teilflächen der Grundstücke für eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom und Einspeisung in das öffentliche Leitungsnetz nutzen. Die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage erfolgte am 17.09.2010. Der geschlossene Nutzungsvertrag endet am 31.12.2031. Wenn der Betrieb der Photovoltaikanlage endgültig eingestellt wird bzw. die Laufzeit dieses Nutzungsvertrages abgelaufen ist, ist der Nutzungsberechtigte zum Rückbau der Anlage verpflichtet. Der Nutzungsberechtigte hat innerhalb von 3 Monaten die Anlage zu entfernen und den ursprünglichen Zustand herzustellen. Der Nutzungsberechtigte hat dem Eigentümer für die Überlassung der Rechte dieses Vertrages ab Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage eine Nutzungsentschädigung gezahlt. Das Nutzungsentgelt war ein Festbetrag und wurde einmalig für die Vertragslaufzeit dieses Vertrages binnen eines Monats ab Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage und der Eintragung der Dienstbarkeiten und Vormerkung gemäß Anlage 1 des Nutzungsvertrages gezahlt. Eine Kopie des vorliegenden Nutzungsvertrages vom 08. April 2010 und der Zusatzvereinbarung zum Nutzungsvertrag vom 14.07.2010 wird gesondert übergeben.

### 1.3 Gewerbebetrieb

Laut Auskunft aus dem Gewerberegister des Amtes Schönberger Land ist unter der Adresse Hof Wilmstorf 1 in 23942 Dassow OT Wilmstorf kein Gewerbebetrieb angemeldet. Landwirtschaftliche Unternehmen werden im Gewerberegister nicht erfasst.

### 1.4 Mitzuversteigerndes Zubehör

Auf der Freifläche des zu bewertenden Grundstückes befindet sich kein mitzuversteigerndes Zubehör. In der Unterstellhalle befinden sich zwei aufgebockte kleinere Segelboote, ein Motorboot auf einem Trailer und ein vermutlich schrottreifes Segelboot. Die Unterstellhalle wird vermutlich als Winterlager für Boote genutzt und Stellplätze werden in der Halle vermietet. Detaillierte Aussagen zu den Booten in der Halle können nur vom Eigentümer des Objektes erfolgen. Weiterhin befindet sich in der Halle ein landwirtschaftlicher Anhänger (Importeur Hans Moebius.3201, Fahrzeugtyp BB8SPH, Baujahr 1980, zulässiges Gesamtgewicht 10.800 kg), welcher aufgrund des Baujahres von 1980 als wertneutral angesehen wird. Auf der Teilfläche des Flurstückes 169 lagern hinter und neben der Unterstellhalle und auf der betonierte Freifläche diverse zu entsorgende Gegenstände wie Altreifen, Stahl-tanks, Schrott, ausrangierte und zu entsorgenden Erntemaschinen und sonstige Abfälle. Auf der Grünfläche des Flurstückes 169 ist ein zu entsorgendes Segelboot abgestellt. Die Entsorgungskosten für die ausrangierten Landmaschinen, Abfälle, Materialien und sonstigen Gegenstände auf der Teilfläche des Flurstückes 169 werden pauschal mit 4.000 € geschätzt.

Laut Auskunft des Nutzungsberechtigten der Photovoltaikanlage befindet sich auf den zwei Dächern der Leichtbauhallen eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 159 kWp. Der auf den zwei Dächern der Hallen erzeugte Strom wird vollständig in das Netz der E.DIS Netz GmbH eingespeist. Nach dem § 4 Abs. 1 des Nutzungsvertrages vom 08.04. 2010 zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und dem Nutzungsberechtigten der Photovoltaikanlage wurde unter dem Punkt Mietzweck/Pflichten des Grundstückseigentümers folgendes vereinbart:

" Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass die zur Erzeugung von Strom und dessen Einspeisung in das öffentliche Leitungsnetz auf dem vorbezeichneten Grundbesitz des Eigentümers errichtete / zu errichtende Photovoltaikanlage nebst Nebenanlagen (z.B. Übergabestation) nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen.

Vielmehr wurde / wird die Photovoltaikanlage mit Nebenanlagen nur zeitlich befristet, zu einem vorübergehenden Zweck und in Ausübung des Rechtes an dem in Rede stehenden Grundstück in Form der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für den Nutzungsberechtigten im Sinne § 95 Abs. 1 BGB als Scheinbestandteil auf dem Grundstück errichtet."

Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass die Photovoltaikanlage im Eigentum des Betreibers der PV-Anlage verbleibt und nur zeitlich befristet zu einem vorübergehenden Zweck auf den Dächern der Mehrzweckhallen errichtet wurde. Nach der Einstellung des Betriebes der PV-Anlage bzw. nach Ablauf des Nutzungsvertrages hat sich der Nutzungsberechtigte zum Rückbau der PV-Anlage verpflichtet. Entsprechend der Rechtsprechung des LG Heilbronn, Beschl. v. 03.03.2014, Az.: 1 T 20/14 wird die Photovoltaikanlage nicht als wesentlicher Bestandteil des Grundstückes oder Gebäudes und auch nicht als Zubehör des Grundstückes angesehen.



## 1.5 Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt aufgrund des Baujahres der zwei Hallen und der Bauausführung nicht vor. Hausschwamm wurde in den besichtigten Bereichen der Unterstellhalle nicht gesichtet. Zerstörende Untersuchungen (Öffnen der Decken bzw. Öffnen der Verkleidungen) wurden nicht vorgenommen.

## 1.6 Bezirksschornsteinfegermeister

Für den Kehrbezirk ist  
Dassow zuständig.

in 23942

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg in der Gemeinde Dassow in der Gemarkung Wilmstorf. Die Kleinstadt Dassow befindet sich im westlichen Teil des Landkreises zwischen der östlich gelegenen Stadt Grevesmühlen und der westlich gelegenen Hansestadt Lübeck. Der Ortsteil Wilmstorf befindet sich nördlich von der Kleinstadt Dassow und westlich von der Hansestadt Lübeck (Ortsteil Travemünde).</p> <p>Zur Gemeinde Dassow gehören die Ortsteile Barendorf, Benckendorf, Feldhusen, Flechtkrug, Groß Voigtshagen, Harkensee, Holm, Johannstorf, Kaltenhof, Klein Voigtshagen, Lütgenhof, Prieschendorf, Pötenitz, Rosenhagen, Schwanbeck, Tankenhagen, Volkstorf, Wieschendorf und Wilmstorf. Die Gemeinde Dassow zählt ca. 4.100 Einwohner. In den letzten Jahren sind in einigen Ortsteilen des Gemeindegebietes durch die Nähe zur Hansestadt Lübeck und die unmittelbare Nähe zur Lübecker Bucht einige Baugebiete für Einfamilienhäuser bzw. Ferienhäuser und Ferienwohnungen neu entstanden. Die Gemeinde Dassow gehört dem Amt Schönberger Land mit Sitz in Schönberg an.</p>
Lage im Ort:	<p>Die zu bewertende Teilfläche der Hofstelle liegt östlich der Ortschaft Wilmstorf in Außenbereichslage. Westlich grenzen an die Hofstelle zwei wohnbaulich genutzte Grundstücke an. In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung schließen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen an. In den Anlagen 1/2 bis 1/5 ist die Lage des Bewertungsobjektes in der Gemarkung Wilmstorf ersichtlich.</p>
Verkehrslage, Entfernungen:	<p>Der Ort Dassow befindet sich an der B 105 zwischen der Stadt Grevesmühlen und der Hansestadt Lübeck. Der Ortsteil Wilmstorf ist von der B 105 kommend entlang der Klützer Straße in Richtung Kalkhorst zu erreichen. Die Entfernungen vom Ortsteil Wilmstorf zu den größeren umliegenden Städten betragen ca. :</p>

- Travemünde (Priwall)	10,0 km
- Hansestadt Lübeck	27,0 km
- Grevesmühlen	18,0 km
- Hansestadt Wismar	39,0 km
- Landeshauptstadt Schwerin	54,0 km

Die Entfernung zum Stadtkern von Dassow beträgt ca. 3,5 km. Der Ort Dassow ist durch die Autobahn A 20, welche südlich von Dassow verläuft (Anschlussstelle Schönberg), an das Autobahnnetz angeschlossen. Die Anschlussstelle in Schönberg ist ca. 13,0 km entfernt.

Wohn- bzw.  
Geschäftslage:

Das mit einer Mehrzweckhalle mit Wirtschaftsteil, Betriebs- und Einliegerwohnung und einem Teil einer Getreidelagerhalle bebaute Außenbereichsgrundstück befindet sich in einer ländlichen und einfachen Wohnlage jedoch in einer landschaftlich reizvollen Gegend in der Nähe der Hansestadt Lübeck (Ortsteil Travemünde) und der Lübecker Bucht.

Art der Bebauung und  
Nutzung im Ortsteil:

In der unmittelbaren Umgebung bzw. im Ortsteil sind die Grundstücke überwiegend mit Einfamilienhäusern und ehemaligen Siedlungshäusern mit Nebengelass bebaut. In den Luftbildern und in der Flurkarte (siehe Anlage 1/3-1/5) ist die Nutzung der Nachbargrundstücke zu erkennen.

Immissionen:

Vor Ort konnten keine wesentlichen Immissionen festgestellt werden.

Nutzung des  
Grundstücks:

Aufgrund der Außenbereichslage eignen sich die Baulichkeiten auf dem Grundstück vorwiegend zur Weiterführung eines landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebes.

Gestalt und Form:

In der Flurkarte (vgl. Anlage 1/3) sind die Lage und die Form des Grundstückes ersichtlich. Das mit einer Mehrzweckhalle und einem Teil einer Getreidelagerhalle bebaute Grundstück ist unregelmäßig und zum Teil verwinkelt geschnitten. Das Grundstück besitzt von der provisorisch befestigten Zufahrt eine Grundstückstiefe von ca. 55 m und eine mittlere Breite von ca. 70 m. Der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:2000 in der Anlage 1/3 sind die genauen Abmessungen des Grundstückes zu entnehmen. Das Grundstück (Flurstück 169) besitzt keine öffentliche Anbindung. Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt erfolgt über die drei weiteren zur Hofstelle zugehörigen Grundstücke. Durch drei Erschließungsbaulasten ist die Zuwegung zum Bewertungsobjekt gesichert.

Beschaffenheit:

Das bebaute Grundstück ist eben und schließt höhengleich an die Nachbargrundstücke an. Die Freifläche zwischen den beiden landwirtschaftlichen Hallen stellt sich als betonierte Fläche dar (ca. 900 m<sup>2</sup>).

Die südlich und westlich von der Unterstellhalle mit Betriebsleiter- und Einliegerwohnung liegenden Teilflächen des Grundstückes sind überwiegend als Grün- und Rasenflächen mit Bepflanzungen und Laub- und Obstbäumen gestaltet. Das zu bewertende Grundstück (Flurstück 169) und die drei weiteren zur Hofstelle gehörenden Grundstücke haben eine gemeinsame Außenanlagengestaltung. Das Bewertungsobjekt ist nicht eingefriedet. Das Grundstück ist nach den Katasterunterlagen vermessen und die Baulichkeiten auf dem Grundstück sind eingemessen. Grenzsteine konnten vor Ort nicht gesichtet werden. Weitere Untersuchungen wie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Für das Bewertungsobjekt wird ein normal tragfähiger Boden unterstellt. Ein Altlastenverdacht besteht für das zu bewertende Grundstück nicht (s. Anlage 10).

### Erschließungszustand

Straßenart und Straßen-  
ausbau:

Die Hofstelle ist durch einen unbefestigten landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die Wegfläche ist eine Teilfläche einer privaten Ackerfläche (s. Liegenschaftskarte in der Anlage 1/4). Die Zufahrt zur Hofstelle ist asphaltiert.

Anschlüsse und Abwasser-  
beseitigung:

Auf dem Grundstück befinden sich die Anschlüsse für elektrischen Strom, Trinkwasser und Telefon. Der Schmutzwasseranschluss befindet sich auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 174). In den Anlagen 8/1 bis 8/2 befinden sich die Bestandspläne des Zweckverbandes Grevesmühlen mit der Lage der Anschlüsse für Trink- und Schmutzwasser auf der Hofstelle. Laut schriftlicher Auskunft des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 26.01.2021 wurde der Anschlussbeitrag für Schmutzwasser für das zu bewertende Grundstück erhoben und bezahlt. Die Energieversorgung der Betriebs- und Einliegerwohnung in der Mehrzweckhalle erfolgt mit Heizöl. Ein Erdgasanschluss liegt nicht an. Der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück ist nicht bekannt.

Grenzverhältnisse, nach-  
barliche Gemeinsamkeiten:

Im Jahr 1994 wurde auf den zwei Grundstücken (Flurstücken 169 und 170) eine Getreidelagerhalle errichtet. Nach der Baugenehmigung vom 22.07.1994 (Neubau einer Getreidelagerhalle, AZ.: 00623-94-11) waren die Flurstücke 164, 169 und 170 für die Neubebauung mit der Getreidelagerhalle vorgesehen. Das Flurstück 170 wurde mit 613 m<sup>2</sup> und das Flurstück 169 mit 248 m<sup>2</sup> laut Katasterauskunft überbaut. Die Getreidelagerhalle wurde auf den beiden Grundstücken des Landwirtes errichtet und ist somit ein Eigengrenzüberbau. Der maßgebliche Gebäudeteil befindet sich auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 170). Die Zufahrten in die Halle erfolgen vom Bewertungsobjekt (Flurstück 169). Der Zugang zum vorderen Tor ist auch über das Flurstück 170 möglich. Der Getreidelagerhalle kann kein Stammgrundstück zugeordnet werden, sodass von einem Überbau von einem Grundstück auf ein anderes in der Bewertung nicht ausge-

gangen wird. Dem Bewertungsobjekt wird nur der Gebäudeteil der Getreidelagerhalle zugeordnet, welcher sich auf dem Flurstück 169 befindet.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand des Grundstückes:	Dieses Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Außenbereichsgrundstück. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB -Bauen im Außenbereich-. Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Dassow ist der Bereich des Grundstückes nicht als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In der Abteilung II des Grundbuchs von Dassow, Blatt 4239, sind drei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Photovoltaikanlagenrecht mit Anschlussleitungen und Nebenrechten, Wegerecht, Bebauungs- und Benutzungsbeschränkung) und drei Vormerkungen zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht mit Anschlussleitungen und Nebenrechten, Wegerecht, Bebauungs- und Benutzungsbeschränkung) sowie die Zwangsversteigerung (AZ.: 30 K 36/2020) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befinden sich neun Eintragungen. Der Grundbuchauszug ist vom 20. Oktober 2020.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Zugunsten des zu bewertenden Grundstückes (Flurstückes 169) sind im Baulastenverzeichnis drei Erschließungsbaulasten eingetragen (s. Anlagen 6/1 bis 6/6). Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte der Grundstücke in der Gemarkung Wilmstorf, Flur 1, Flurstücke 170, 174 und 175 verpflichten sich, eine Teilfläche der Grundstücke als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 5 Abs. 1 LBauO M-V dem Grundstück (Flurstück 169) zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen. Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten. Das zu bewertende Grundstück (Flurstück 169) ist nach Auskunft der zuständigen Bauaufsichtsbehörde nicht mit einer Baulast belastet.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	Das Grundstück ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramtes derzeit in kein Bodenordnungs- bzw. Flurneuordnungsverfahren einbezogen. Die Baulichkeiten auf dem Grundstück stehen nicht unter Denkmalschutz.

**Baugenehmigungen:** Vom Bauordnungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde unter dem Aktenzeichen 00623-94-11 am 22.07.1994 eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Getreidelagerhalle auf den Flurstücken 164, 169 und 170 der Flur 1 in der Gemarkung Wilmstorf erteilt. Der Neubau einer Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte auf dem Flurstück 169 der Flur 1 in der Gemarkung Wilmstorf wurde am 29.07.1998 (Aktenzeichen 80167-98-12) genehmigt. Am 09.05.2003 wurde der Einbau einer Wohnung am Südgiebel der Unterstellhalle auf dem Flurstück 169 unter dem Aktenzeichen 22348-02-12 genehmigt. Im Jahr 2007 war der Einbau von vier Ferienwohnungen in den Wirtschaftsteil des bestehenden Hofes sowie der Einbau einer Einliegerwohnung in den Wohnteil vorgesehen. Die Baugenehmigung für den Einbau von 4 Ferienwohnungen und einer Einliegerwohnung wurde am 19.09.2007 unter dem Aktenzeichen 71040-07-11 erteilt. Die Einliegerwohnung wurde im Obergeschoss der Halle auf dem Flurstück 169 eingebaut. Die vier geplanten Ferienwohnungen wurden nicht errichtet. In dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorausgesetzt. Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen liegen seitens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde das Grundstück betreffend nicht vor.

### **3. Gebäudebeschreibung für die Baulichkeiten auf dem Grundstück**

#### **3.1 Gebäudebeschreibung für die Unterstellhalle mit Betriebsleiter- und Einliegerwohnung**

**Art des Gebäudes:** ein- bis zweigeschossige Leichtbauhalle mit nachträglich eingebautem Wohnteil

**Baujahr:** 1998 bis 1999, Einbau einer Betriebswohnung am Südgiebel der Halle ca. 2003, Einbau einer Einliegerwohnung im Wohnteil im Obergeschoss ca. 2007

<b>Abmessungen der Halle mit Wohnteil:</b> (laut Bestandszeichnungen)	<b>Länge:</b>	ca. 36,70 m
	<b>Breite:</b>	ca. 20,80 m
	<b>Firsthöhe:</b>	ca. 8,90 m
	<b>Traufhöhe:</b>	ca. 5,00 m

**Wohn- und Nutzflächen:**  
(siehe Bestandszeichnungen und Wohnflächenberechnung in der Anlage 7)

<b>Betriebsleiterwohnung:</b>	ca. 280 m <sup>2</sup>
<b>Einliegerwohnung:</b>	ca. 126 m <sup>2</sup>
<b>Unterstellhalle:</b>	ca. 490 m <sup>2</sup>

Bruttogrundfläche Wohnteil: ca. 12,10 m x ca. 20,80 m x 2 = 503,36 m<sup>2</sup>  
rd.: 503,00 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche Unterstellhalle: ca. 24,60 m x ca. 20,80 m = 511,68 m<sup>2</sup>  
rd.: 512,00 m<sup>2</sup>

#### Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Bauunterlagen zu der Unterstellhalle mit Wohnteil wurden von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ausgehändigt. Die Baubeschreibung erfolgt überwiegend anhand der ausgehändigten Bauunterlagen. Teilbereiche der Halle (Betriebsleiterwohnung) konnten während des Ortstermins nicht besichtigt werden. Eine kurze Besichtigung der an Feriengäste vermieteten Einliegerwohnung war möglich.

Zu den nicht besichtigten Gebäudeabschnitten können zur Innenausstattung keine Aussagen getroffen werden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende und chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Für den Wohnteil der ausgebauten Halle liegt vermutlich kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen.

#### **Ausführung und Ausstattung**

Konstruktionsart:	Binderrahmenkonstruktion aus Stahlprofilen bzw. geschweißten Profilen, Stützenraster von ca. 6,00 m, Pfetten und Wandriegel aus Holz, nachträglicher Einbau einer Wohnung und einer Einliegerwohnung im Bereich des Südgiebels der Halle
Fundamente:	bewehrte Streifen- und Einzelfundamente und bewehrte Betonbodenplatte mit Unterbau
Umfassungswände:	Stahltrapezblech auf Holzlattung, Giebeldreiecke mit Holzverschalung, im Wohnbereich im Erdgeschoss Stahltrapezblech, Luftschicht, ca. 10,0 cm Porenbeton, ca. 12,0 cm Mineralwolle und ca. 17,5 cm Kalksandstein, im Wohnbereich im Obergeschoss Holzrahmenbauwände mit Dämmung und Verkleidung
Innenwände:	in der Unterstellhalle keine Raumaufteilung, im Wohnbereich im Erdgeschoss ca. 17,5 cm bzw. ca. 24,0 cm Kalksandsteinmauerwerk, nicht tragende Wände in Porenbeton, ca. 10,0 cm, im Obergeschoss Trockenbauweise

Geschoßdecken:	in der Unterstellhalle keine Zwischendecke, im Wohnbereich Stahlbetondecke ca. 15,0 cm mit Aufbau
Fußboden:	in der Unterstellhalle Betonfußboden, im Wohnbereich im Erdgeschoss, ca. 6,0 cm Estrich, darüber Fliesen oder Teppichboden, ca. 8,0 cm Hartschaumisolierung, Abklebung aus Bitumen und ca. 15,0 cm Stahlbetonsohlplatte, im Obergeschoss Massivdecke mit Aufbau, darüber in den Wohnräumen Holzdielung und Bodenfliesen
Innenwandflächen:	in der Unterstellhalle unverkleidet, sichtbares Stahltrapezblech, im Wohnbereich im Erdgeschoss Wandflächen vermutlich glatt verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, im Obergeschoss Wandflächen mit Gipskartonplatten verkleidet und überwiegend mit Raufasertapete bzw. Gewebetapete tapeziert, Sanitärbereiche teilweise gefliest
Deckenflächen:	in der Unterstellhalle sichtbares Stahltrapezblech im Wohnbereich im Erdgeschoss Deckenflächen vermutlich glatt verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, im Obergeschoss Dachschrägen und Deckenflächen mit Gipskartonplatten verkleidet und überwiegend tapeziert
Treppen :	in der Hauptwohnung laut Unterlagen freitragende Wangentreppe aus Holz, Zugang zur Einliegerwohnung über eine Stahl-treppe mit Holzstufen und Geländer, Zugang zum Spitzboden der Einliegerwohnung über eine halbgewendelte Holztreppe
Fenster:	in der Unterstellhalle keine Fensteröffnungen, im Wohnbereich im Erdgeschoss Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossenaufteilung, zur Südseite großes Fensterelement mit Terrassentür, im Obergeschoss Holzfenster mit Isolierverglasung und liegende Dachfenster
Hallentore:	zwei Schiebetore als Stahlkonstruktionen mit Holzverschalungen
Eingangs- und Terrassentüren:	Stahltür in der Hauptwohnung, Terrassentüren mit Sprossenaufteilung und Isolierverglasung,

	Holzeingangstür zur Einliegerwohnung, in der Einliegerwohnung Holztüren mit Zarge
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechende Elektroinstallation wird unterstellt
Sanitäre Installationen:	
Hauptwohnung:	ein Duschbad mit WC, Dusche und Waschbecken und ein Bad mit Eckbadewanne, WC, Doppelwaschbecken und Dusche (laut Erdgeschossgrundriss)
Einliegerwohnung:	ein Bad mit Badewanne, hängendem WC und Waschbecken und ein Saunaraum mit Duschbereich
Küchenausstattung:	Küchenausstattung der Hauptwohnung nicht bekannt, keine Einbauküche in der Einliegerwohnung
Heizung:	Ölheizkessel und Warmwasserspeicher, Hersteller Scheer Heiztechnik GmbH, Ölheizkessel mit Warmwasserspeicher aus dem Herstelljahr 1998, zusätzlich ein Wasserspeicher von Viessmann mit 200 Litern, überwiegend weißlackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, in der Einliegerwohnung ein gemauerter Kaminofen
Warmwasserversorgung:	über die Ölheizung
Besondere Einrichtungen:	Sauna in der Einliegerwohnung
Außenansicht:	Stahltrapezblech, außen beschichtet
Dachform:	Satteldach mit 20° Neigung
Dachkonstruktion:	Dachpfetten aus Holz auf den Stahlbindern
Dacheindeckung:	Fulgurit Faserzement-Wellplatte asbestfrei (laut Baubeschreibung)
Besondere Bauteile:	keine



## Zustand

Belichtung und Besonnung:	im Wohnbereich ausreichende Belichtung und Besonnung, in der Unterstellhalle unzureichend keine Lichtbänder in der Umfassungskonstruktion
Allgemeinzustand:	Die Unterstellhalle befindet sich in einem nutzbaren Zustand und wird teilweise als Winterlager für Boote genutzt. Die Einliegerwohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung an Feriengäste vermietet. Zum Zustand der Hauptwohnung können aufgrund der Außenbesichtigung keine Aussagen getroffen werden.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine ersichtlich
Baumängel und Bauschäden:	Trapezbleche vereinzelt eingedrückt bzw. beschädigt  fehlendes Fallrohr am Nordgiebel  Holzschutzanstrich der Außenverschalungen und Holzbauteile erneuerungsbedürftig  Traufbereich in der Unterstellhalle teilweise offen  leichte Korrosion der Stahlbinder im Sockelbereich  Ölheizkessel mit Warmwasseraufbereiter ca. 24 Jahre alt, zukünftig erneuerungsbedürftig

### **3.2 Gebäudebeschreibung für die Getreidelagerhalle (Kalthalle)**

Art des Gebäudes:	eingeschossige Lagerhalle ohne Büro- und Sozialtrakt in Leichtbauweise
Baujahr:	1994 bis 1995
Abmessungen der Halle: (laut Bauunterlagen)	Hallenlänge: ca. 40,30 m Hallenbreite: ca. 20,30 m Firsthöhe: ca. 8,90 m Traufhöhe: ca. 5,10 m
Abmessungen des Anbaus: (laut Bauunterlagen)	Länge: ca. 6,00 m Breite: ca. 5,00 m

Bruttogrundfläche auf dem Flurstück 169: ca. 248 m<sup>2</sup>  
(laut Katasterauskunft)

Nutzfläche auf dem Flurstück 169: ca. 235 m<sup>2</sup>  
(Ermittlung mit Hilfe eines Nutzflächenfaktors)

#### Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Bauunterlagen zu der Getreidelagerhalle (Baugenehmigung, Baubeschreibung, Grundriss, Schnitt, Ansichten) wurden von der Bauaufsichtsbehörde ausgehändigt. Die Beschreibung und Bewertung des Gebäudeteils der Halle auf dem Flurstück 169 erfolgt zum Teil anhand der vorliegenden Bauunterlagen. Weitere Unterlagen standen nicht zur Verfügung. Während des Ortstermins konnte nur eine Außenbesichtigung der Getreidelagerhalle erfolgen. Baumängel und Bauschäden können nur insoweit beschrieben werden, wie sie augenscheinlich von außen erkennbar waren.

#### **Ausführung und Ausstattung**

Konstruktionsart:	Binderrahmenkonstruktion aus Stahlprofilen bzw. geschweißten Profilen, Stützenraster von ca. 5,00 m, Pfetten und Wandriegel aus Holz
Fundamente:	bewehrte Einzelfundamente und bewehrte Betonbodenplatte (ca. 15,0 cm) mit Unterbau, teilweise Streifenfundamente
Umfassungswände:	Stahltrapezblech auf Holzlattung, Giebeldreiecke mit Holzverschalung
Innenwände:	Mittelwand als Schüttwand, Höhe ca. 4,00 m (laut Baubeschreibung)
Geschoßdecken:	nicht vorhanden
Fußboden:	Betonsohlplatte
Innenwandflächen:	vermutlich unverkleidet
Deckenflächen:	vermutlich unverkleidet
Treppen :	nicht vorhanden
Fenster:	keine Fenster bzw. Lichtplatten

Hallentore:	drei Schiebetore als Stahlkonstruktionen mit Holzverschalungen
Elektroinstallation:	vermutlich installiert
Sanitäre Installationen:	nicht vorhanden
Heizung:	nicht vorhanden
Besondere Betriebseinrichtungen:	vermutlich keine
Außenansicht:	Stahltrapezblech, außen beschichtet
Dachform:	Satteldach mit 20° Neigung
Dachkonstruktion:	Dachpfetten aus Holz auf den Stahlbindern
Dacheindeckung:	Fulgurit Faserzement-Wellplatte asbestfrei (laut Baubeschreibung)
Besondere Bauteile:	vermutlich keine
<u>Zustand</u>	
Belichtung und Besonnung:	unzureichend, keine Lichtbänder in der Außenhülle bzw. kein Oberlicht in den Dachflächen
Allgemeinzustand:	Die Mehrzweckhalle befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem nutzbaren Zustand. Weitere Aussagen zum Zustand der Halle können aufgrund der Außenbesichtigung nicht getroffen werden.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine ersichtlich
Baumängel und Bauschäden:	Wesentliche Bauschäden und Baumängel sind von außen nicht erkennbar. Kleinere Reparaturarbeiten sind an der Dachrinne durchzuführen und der Holzschutzanstrich der Außenverschalungen und Holzbauteile ist erneuerungsbedürftig.

## Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen auf dem Betriebsgelände an. Die Fläche zwischen den beiden Hallen ist als betonierete Freifläche (ca. 900 m<sup>2</sup>) ausgeführt. Das Bewertungsobjekt ist nicht eingefriedet. Die Freiflächen um die Unterstellhalle mit Wohnteil sind überwiegend als Grünflächen mit Bepflanzungen gestaltet. Ansonsten sind keine weiteren nennenswerten Außenanlagen vorhanden. Eine gemeinsame Außenanlagengestaltung liegt mit den drei weiteren Grundstücken der Hofstelle vor.

## **4. Verkehrswertermittlung**

### **4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 Absatz 1 ImmoWertV 21 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die ImmoWertV 21 schreibt nicht vor, welches dieser Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist. Der § 6 Absatz 1 Satz 2 weist darauf hin, dass die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens abhängig von der Art Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen ist. Die Bodenwertermittlung sollte in der Regel mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21 erfolgen. Nach § 26 Absatz 2 kann bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Ein potenzieller Erwerber des Objektes wird voraussichtlich den Teil der Hofstelle mit Wohnung und Unterstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Maschinen, Geräte und Güter selbst nutzen. Für einen Käufer eines solchen Objektes in ländlicher Lage ist der Substanzwert der Baulichkeit auf dem Grundstück von Interesse. Ein potenzieller Käufer würde abwägen, welche Mittel er aufbringen müsste, um ein vergleichbares Vorhaben zu realisieren. Die Erzielung von Renditen steht bei dem Teil der Hofstelle auch unter der Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation nicht im Vordergrund. Der Verkehrswert des mit einer Unterstellhalle mit Wohnteil und einem Teil einer Mehrzweckhalle bebauten Grundstückes wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Zur Stützung oder zur Kontrolle wird ein weiteres Wertermittlungsverfahren, das Ertragswertverfahren, herangezogen. Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewandt werden, da Kauffälle für vergleichbare Hofstellen nicht vorliegen.

### **4.2 Bodenbewertung**

Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können nach ImmoWertV 21 geeignete Bodenrichtwerte für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen definiert. Daraus ergibt sich, dass die Bodenrichtwerte sich nur auf gebietstypische Zustandsmerkmale beziehen. Bei der Ermittlung des Bodenwerts im einzelnen Fall sind die besonderen preisbestimmenden Umstände noch durch Zu- oder Abschläge nach § 9 ImmoWertV 21 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Der Bodenrichtwert für wohnbaulich genutzte Grundstücke in der Ortslage bzw. für wohnbaulich genutzte Grundstücke im Außenbereich der Ortschaft kann nicht für die Bodenbewertung des Grundstückes herangezogen werden.

Das Außenbereichsgrundstück wird voraussichtlich auch zukünftig einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichem Betrieb entsprechend des § 35 Abs. 1 BauGB dienen. Für derartig genutzte Hofstellen liegen für den Landkreis Nordwestmecklenburg keine Preise für Vergleichsgrundstücke bzw. Bodenrichtwerte vor.

Die Bodenbewertung des Flurstückes 169 erfolgt in Anlehnung an die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Für gewerbliche Bauflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg wird im Grundstücksmarktbericht 2022 auf der Seite 27 folgende Aussage getroffen:

"Der durchschnittliche Bodenwert für Gewerbeflächen ist von 20,75 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 21,40 €/m<sup>2</sup> im Berichtsjahr 2021 gestiegen. Die Spanne der Kaufpreise liegt zwischen 15,00 €/m<sup>2</sup> und 35,00 €/m<sup>2</sup> bei einer mittleren Flächengröße von 3.400 m<sup>2</sup>."

Auszug aus dem Marktbericht 2022 für Gewerbe- und Industrieflächen im Landkreis

Gewerbe- und Industriegebiete (erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB)	mittlerer Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	mittlere Flächengröße in m <sup>2</sup>
Schönberg	21,00 €/m <sup>2</sup>	9.900 m <sup>2</sup>
Selmsdorf Dorf	20,00 €/m <sup>2</sup>	11.500 m <sup>2</sup>
Lauen	20,00 €/m <sup>2</sup>	4.900 m <sup>2</sup>
Grevesmühlen	21,00 €/m <sup>2</sup>	7.500 m <sup>2</sup>
Neukloster	16,00 €/m <sup>2</sup>	2.700 m <sup>2</sup>
Rehna	17,00 €/m <sup>2</sup>	5.300 m <sup>2</sup>
Dassow	21,00 €/m <sup>2</sup>	7.200 m <sup>2</sup>
Upahl	19,00 €/m <sup>2</sup>	6.700 m <sup>2</sup>
Groß Brütz	18,00 €/m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup>
Gägelow	22,00 €/m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>
Kritzow	22,00 €/m <sup>2</sup>	3.300 m <sup>2</sup>
Rüggow	23,00 €/m <sup>2</sup>	6.900 m <sup>2</sup>
Gadebusch	18,00 €/m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>
diverse andere Orte im Kreis	13,00 €/m <sup>2</sup>	4.300 m <sup>2</sup>

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist aus den vorliegenden Bodenrichtwerten nicht ersichtlich. Für das zu bewertende Außenbereichsgrundstück wird der Bodenrichtwert in Anlehnung für Gewerbeflächen in ungünstigen bzw. einfachen Lagen im Landkreis in Höhe von 13,00 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht wird.

**Bei einer Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes von 4.300 m<sup>2</sup> und einem Bodenwert von 13,00 €/m<sup>2</sup> beträgt der Gesamtbodenwert für das Objekt 55.900,00 €, rund 56.000,00 €.**

**4.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21)****4.3.1 Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 4 der ImmoWertV**

1	2	3	4	5
<b>Außenwände (23 %)</b>				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.) Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Dach (15 %)</b>				
Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindel, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard
<b>Fenster- und Außentüren (11 %)</b>				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden, (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, extra Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
<b>Innenwände und -türen (11 %)</b>				
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandvertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

1	2	3	4	5
<b>Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)</b>				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
<b>Fußböden (5 %)</b>				
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen (9 %)</b>				
einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
<b>Heizung (9 %)</b>				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-Außenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
<b>Sonstige technische Ausstattung (6 %)</b>				
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank, (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system

Tab. 3-1: Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß der NHK 2010

### 4.3.2 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für den Wohnteil in der Unterstellhalle

#### Ermittlung des Gebäudestandards für den zweigeschossigen Wohnteil der Unterstellhalle

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,00			
Dach	15,0 %	1,00				
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,00		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,50	0,50		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,00		
Fußböden	5,0 %			1,00		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,00		
Heizung	9,0 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,00		
Insgesamt	100,0 %	15,00	28,50	56,50		

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für den Wohnteil der Unterstellhalle

Außenwände	
Standardstufe 2	Trapezblechverkleidung mit Luftschicht und Hintermauerung
Dach	
Standardstufe 1	Eindeckung mit Faserzementplatten/ Wellplatten
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach), Terrassentüren aus Holz mit Isolierverglasung
Innenwände und Türen	
Standardstufe 2 bis 3	massive Innenwände im Erdgeschoss und Leichtbauwände im Obergeschoss, überwiegend Holztüren mit Zarge
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Massivdecke mit Aufbau, gewendelte Holztreppe in den zwei Wohneinheiten
Fußböden	
Standardstufe 3	vermutlich Bodenfliesen und Auslegwaren im Erdgeschoss, im Obergeschoss Holzdielung und Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	laut Erdgeschossgrundriss ein Bad und ein Duschbad im Erdgeschoss, im Obergeschoss ein Bad und eine Sauna mit Duschbereich
Heizung	
Standardstufe 3	Erneuerung des ca. 24 Jahre alten Ölkessels wird unterstellt, Kupferleitungen und überwiegend weiß lackierte Plattenheizkörper
Sonstige technische Einrichtungen	
Standardstufe 3	eine zeitgemäße Elektroanlage wird unterstellt



Berücksichtigung der standardbezogenen NHK 2010 für den zweigeschossigen Wohnteil in der Unterstellhalle (zwei ausgebaute Geschosse, nicht unterkellert)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 inkl. USt. und 17 % Baunebenkosten in (€/m <sup>2</sup> BGF)	relativer Gebäudestandardanteil in (%)	relativer NHK 2010-Anteil in (€/m <sup>2</sup> BGF)
1	790,00	15,00	118,50
2	875,00	28,50	249,38
3	1.005,00	56,50	567,83
4	1.215,00	0,00	0,00
5	1.515,00	0,00	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 935,71 €/m <sup>2</sup> BGF, rd.: 936,00 €/m <sup>2</sup> BGF Standard = 2,4			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren für den Wohnteil der Unterstellhalle

standardbezogene NHK 2010 936,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- zwei Wohneinheiten x 1,05
- Bruttogrundfläche bezogen auf 210 m<sup>2</sup> x 0,79

**NHK 2010 für den Teil des Bewertungsgebäudes** = 776,41 €/m<sup>2</sup> BGF

rd.: 776,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**4.3.3 Beschreibung der drei Gebäudestandards für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen gemäß Anlage 4 der ImmoWertV**

Standardstufe (rel. Anteil)	3	4	5
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen Zwischen den Stützen, Wärmeverbundsystem, Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbeton-Stützen, Fertigteile; Kalksandstein-Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
<b>Dach</b>	Holzkonstruktionen, Nagel-Brettbinder; Bitumenwellplatten Profilblech	Stahlrahmen mit Holz-pfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholz binder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
<b>Fenster- und Außentüren bzw. Außentore</b>	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore	Kunststofffenster, Metall-Sektionaltore	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil

Standardstufe (rel. Anteil)	3	4	5
<b>Innenwände</b>	keine	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen
<b>Decken- konstruktion</b>	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatten über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
<b>Fußböden</b>	Beton-Verbundsteinpflaster	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonsohleplatte	zusätzlich/alternativ: Oberfläche maschinell geglättet; Anstrich
<b>Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen</b>	Regenwasserableitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität) in Nebenräumen, Gasanschluss
<b>Wärmever- sorgungsanlagen</b>	keine	Raumheizflächen in Nebenräumen, Anschluss an Heizsystem	zusätzlich/alternativ: Heizkessel
<b>lufttechnische Anlagen</b>	keine	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage
<b>Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeld- leuchten</b>	keine	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteiler-schrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
<b>nutzungs- spezifische Anlagen</b>	keine	Schüttwände aus Holz zwischen Stahlstützen, Trocknungsanlage für Getreide	Schüttwände aus Beton-Fertigteilen

#### Beschreibung der Standardstufen für die Mehrzweckhallen

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 3	ungedämmte Trapezblechprofile auf Holzlattung
<b>Konstruktion</b>	
Standardstufe 4	Stahlrahmen mit Holzpfetten und Faserzementwellplatten
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe unter 3	keine Lichtbänder in der Umfassungskonstruktion, Tore aus einer Stahlkonstruktion mit Brettverschalung
<b>Innenwände</b>	
Standardstufe 3	keine Innenwände

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	keine Zwischendecken und Verkleidungen
Fußböden	
Standardstufe 4	Stahlbetonsohlplatte
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung
Wärmeversorgungsanlagen	
Standardstufe 3	Kalthallen
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 4	Firstentlüftung
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	überwiegend Beleuchtung
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

#### Standardbezogene NHK 2010 für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 inkl. USt. und 11 % Baunebenkosten in (€/m <sup>2</sup> BGF)	relativer Gebäude- standardanteil in (%)	relativer NHK 2010-Anteil in (€/m <sup>2</sup> BGF)
3	245,00	70,00	171,50
4	270,00	30,00	81,00
5	350,00	0,00	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 252,51 €/m <sup>2</sup> BGF, rd.: 253,00 €/m <sup>2</sup> BGF			

Für die Unterstellhalle und den Gebäudeteil der Getreidelagerhalle werden Normalherstellungskosten NHK 2010 in Höhe von 253 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

#### 4.3.4 Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für die Baulichkeiten auf dem Grundstück

Die Anlage 1 der ImmoWertV enthält Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden sind. Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude ist eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren in Ansatz zu bringen. Die Unterstellhalle wurde im Jahr 1999 und die Getreidehalle im Jahr 1995 fertiggestellt. Die Mehrzweckhallen haben ein Alter von 23 bzw. 27 Jahren. Aufgrund der Bauausführung und des baulichen Zustandes der Hallen wird die Restnutzungsdauer mit 10 Jahren geschätzt. Im Bereich des Südgiebels der Unterstellhalle wurde im Jahr 2003 im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss eine Betriebswohnung eingebaut. Im Jahr 2007 erfolgte im Obergeschoss der Einbau einer Einliegerwohnung. Für den Wohnteil der Unterstellhalle wird schätzungsweise eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und eine geschätzte Restnutzungsdauer von 20 Jahren in Ansatz gebracht.

#### 4.3.5 Sachwertermittlung für das Bewertungsobjekt (Flurstück 169)

Wertermittlungsstichtag: 09.06.2022

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 163,5 (2010 = 100)

Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen	m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche <sup>1)</sup>	Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		Herstellungskosten Sp. 2 x Sp. 4	Wertminderung wegen Alters			Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag Sp. 5 x Sp. 8 €
		2010	am Wertermittlungsstichtag		Gesamt- nutzungsdauer Jahre	Rest- Jahre	(Wertmin- derung) Zeitwert- faktor (lineare Ab- schreibung)	
		€ je m <sup>3</sup> bzw. m <sup>2</sup>	Sp. 3 x BPI					
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Wohnteil der Unterstellhalle	503,00	776,00	1.268,76	638.186,28	40	20	0,50	319.093,14
Unterstellhalle	512,00	253,00	413,66	211.793,92	30	10	0,33	69.891,99
Gebäudeabschnitt der Getreidelagerhalle	248,00	253,00	413,66	102.587,68	30	10	0,33	33.853,93
			<b>Summe der Herstellungswerte:</b>					<b>422.839,06</b>

Gebäudesachwert der Baulichkeiten  
insgesamt (einschließlich Baunebenkosten) 422.839,06 €

Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten) + 12.700,00 €  
(Ver- und Entsorgungsanlagen und Hofbefestigungen,  
ca. 3,0% des Herstellungswertes der baulichen Anlagen)

Sachwert der Baulichkeiten und der Außenanlagen  
(einschließlich Baunebenkosten) 435.539,06 €

Bodenwert des bebauten Grundstückes (Flurstückes 169) + 56.000,00 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes 491.593,06 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x 0,75

(In den örtlichen Grundstücksmarktberichten werden keine regionalen Marktanpassungsfaktoren für Gewerbe- und Industriegrundstücke bzw. für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ausgewiesen. Für die Marktanpassung werden überörtlichen Marktanpassungsfaktoren für aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich herangezogen (s. Sprengnetter S. 3.03/4.8/3). In der Untersuchung der Sachwert-Marktanpassungsfaktoren wurde von einem Bodenwertniveau der Vergleichsobjekte von 10 €/m<sup>2</sup> ausgegangen. Bei einem vorläufigen Sachwert von 500.000 € wurde ein Sachwertfaktor von 0,80 ermittelt. Die Marktanpassung für das Bewertungsobjekt erfolgt in Anlehnung an die Untersuchung der Sachwertfaktoren für aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Gesamtsituation (Bewertungsobjekt Teil einer Hofstelle) ein etwas höherer Anpassungsabschlag in Ansatz gebracht.

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks 368.654,29 €

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

\* Kleinere Mängel sind hinreichend in der Alterswertminderung (Ansatz von geringen Restnutzungsdauern) berücksichtigt, sodass am Objekt bis auf die zukünftige Erneuerung des ca. 24 Jahre alten Ölheizkessels mit Warmwasseraufbereiter keine Abschläge vorgenommen werden. Wesentliche Bauschäden waren augenscheinlich nicht erkennbar. Der Einbau eines modernen Heizkessels mit Warmwasseraufbereitung inklusive der Nebenarbeiten wird pauschal mit ca. 13.000,00 € geschätzt. - 13.000,00 €

\* Geschätzte Kosten für die Entsorgung der Altreifen, Schrotts, ausrangierten Landmaschinen und Abfällen auf dem Grundstück, geschätzte Entsorgungskosten, ca. 4.000,00 € - 4.000,00 €

marktangepasster Sachwert des Grundstückes 351.654,29 €

**Sachwert des Grundstückes rund 352.000,00 €**

#### **4.4 Allgemeines Ertragswertverfahren (gemäß § 28 ImmoWertV 21) für das Grundstück (Flurstück 169)**

##### **4.4.1 Erzielbare Mieten**

Die Hofstelle mit seinen Baulichkeiten wird vom Eigentümer des Grundstückes selbst genutzt, welcher dort einen landwirtschaftlichen Betrieb betreibt. In der Hauptwohnung der Hofstelle wohnt der Eigentümer des Grundstückes. Die im Obergeschoss liegende Einliegerwohnung wird an Feriengäste vermietet. Mietverträge liegen für das Bewertungsobjekt nicht vor. In der Ertragswertermittlung werden für die zwei Wohneinheiten nachhaltig erzielbare fiktive Mieten von 5,50 €/m<sup>2</sup> unterstellt. Der Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge für die Lagerflächen der landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen erfolgt in Anlehnung an die im IVD Nord-Immobilienpreisspiegel 2022 ausgewiesenen monatlichen Nettokaltmieten für Lagerflächen mit einfachem Nutzungswert. Für die Lagerflächen werden fiktive Mieten von 1,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche unterstellt.

##### **4.4.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen**

Die Wohnflächen wurden den vorhandenen Bauvorlagen entnommen und konnten vor Ort nicht weiter überprüft werden. Die Nutzfläche der Unterstellhalle bzw. der Gebäudeteil der Getreidelagerhalle auf dem Flurstück 169 wurde mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren aus den Außenmaßen der Gebäude ermittelt.

##### **4.4.3 Liegenschaftszinssätze**

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Nordwestmecklenburg werden für landwirtschaftliche Hofstellen bzw. landwirtschaftlich genutzte Objekte keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Für Gewerbegrundstücke werden auf der Seite 51 für den Landkreis Nordwestmecklenburg Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 5,0 % bis 9,2 % und im Durchschnitt mit 7,4 % ausgewiesen (Auswertung von 23 Kauffällen aus den Jahren 2005-2021).

Für das Bewertungsobjekt wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,0 % in Anlehnung an die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Grundstücke im Landkreis und unter der Berücksichtigung des relativ großen Wohnanteils auf der Hofstelle und der geringen Restnutzungsdauer der Mehrzweckhallen in Ansatz gebracht.

#### 4.4.4 Bewirtschaftungskosten

Die üblichen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis werden nach der Anlage 3 ImmoWertV 21 in Ansatz gebracht.

#### 4.4.5 Ertragswertermittlung für das Grundstück

Mieteinheiten	Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup>	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Hauptwohnung	ca. 280,00	ca. 5,50	1.540,00	18.480,00
Einliegerwohnung	ca. 126,00	ca. 5,50	693,00	8.316,00
Unterstellhalle	ca. 490,00	ca. 1,50	735,00	8.820,00
Gebäudeteil der Getreidelagerhalle	ca. 235,00	ca. 1,50	352,50	4.230,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten) **39.846,00 €**

**Jährliche Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters) ./. **9.500,00 €**  
s. Anlage Anlage 3 ImmoWertV 21

Instandhaltungskosten: ca. 406 m <sup>2</sup> WFL x ca. 12,20 €/m <sup>2</sup> (Wohnbereich)	=	4.953,20 €
Instandhaltungskosten: ca. 725 m <sup>2</sup> NFL x ca. 12,20 €/m <sup>2</sup> x 30% (Lagerbereich)	=	2.653,50 €
Verwaltungskosten: jährlich 312 je Wohngebäude	ca.	312,00 €
Verwaltungskosten: 13.050,00 € x ca. 3,0% (Lagerbereich)	=	391,50 €
Mietausfallwagnis: 39.846,00 € x ca. 3,0%	=	1.195,38 €
	=	<b>9.505,58 €</b>

Für das Bewertungsobjekt wird entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV 21 mit jährlichen Bewirtschaftungskosten in Höhe von 9.505,58 €, rund 9.500,00 € gerechnet. Das entspricht einem Ansatz von rund 24,0 % der jährlichen Kaltmiete.

**Jährlicher Reinertrag** = **30.346,00 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwerts, der den Erträgen zuzuordnen ist) ./. **2.800,00 €**  
5,00 % von 56.000 €); (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert des Grundstückes)

**Ertrag der baulichen Anlagen** = **27.546,00 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) x **11,27**  
p= 5,00 % Liegenschaftszinssatz  
n= 17 Jahre Restnutzungsdauer (Ermittlung anhand der Roherträge in Bezug auf die einzelnen Restnutzungsdauern)

<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>310.443,42 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstückes</b> (Flurstück 169)	+	<b>56.000,00 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>366.443,42 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Sachwertverfahren Seite 25)	-	<b>17.000,00 €</b>
Ertragswert des Grundstückes	=	<b>349.443,42 €</b>
<b>Ertragswert des Grundstückes rund</b>		<b>349.000,00 €</b>

## **5. Wertminderung des Grundstückes aufgrund der bestehen bleibenden Rechte im Grundbuch in Abteilung II Nr. 3,4,7,8,9 und 10**

### **5. 1 Abteilung II Nr. 3, 7 und 9 (Photovoltaikanlagenrecht mit Anschlussleitungen und Nebenrechten, Wegerecht, Bebauungs- und Benutzungsbeschränkung)**

Zugunsten der Nutzungsberechtigten der xxxxxxxxxx, xxxxxxxxx und der finanzierenden Bank sind drei beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Photovoltaikanlagenrecht mit Anschlussleitungen und Nebenrechten, Wegerecht, Bebauungs- und Benutzungsbeschränkung) auflösend bzw. aufschiebend bedingt eingetragen.

"Der Nutzungsberechtigte bzw. die finanzierende Bank darf die vorbezeichnete Photovoltaikanlage (PVA) auf den Dachflächen der auf dem belasteten Grundstück stehenden Gebäude unter Beachtung der technischen Vorschriften und der baulichen Anlagen installieren, unterhalten und betreiben.

Der bauliche Zustand des Daches darf nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden und sämtliche behördlichen Vorschriften sind in diesem Zusammenhang zu beachten. Der Nutzungsberechtigte bzw. die finanzierende Bank sind ferner berechtigt, die zum Anschluss der Photovoltaikanlage an das öffentliche Versorgungsnetz erforderlichen Leitungen und Kabel zu verlegen und darüber hinaus alle sonstigen Arbeiten auf dem belasteten Grundstück zu diesem Zweck zu betreten und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren und es auch Dritte z.B. durch Handwerker und Aufsichtspersonen betreten und mit Kraftfahrzeugen aller Art befahren zu lassen.

Der Eigentümer hat den Nutzungsberechtigten bzw. der finanzierenden Bank gegebenenfalls die erforderlichen Gebäudetürschlüssel auszuhändigen. Die Unterhaltung der Photovoltaikanlage und der Nebenanlagen obliegt allein dem Nutzungsberechtigten. Der Eigentümer gestattet dem Nutzungsberechtigten bzw. der finanzierenden Bank alle nötigen Wartungs- und Reparaturarbeiten an der Photovoltaikanlage und an den Nebeneinrichtungen. Der Nutzungsberechtigte bzw. die finanzierende Bank sind auch zur Demontage und Neueinrichtung der Photovoltaikanlage berechtigt. Der Eigentümer erklärt, dass er

jegliche Störungen, die von der Photovoltaikanlage ausgehen, duldet. Der Eigentümer kann weder öffentlich-rechtliche noch privat-rechtliche Unterlassungs-, Abwehr-, Entschädigungs- oder Ausgleichsansprüche wegen des Betriebes der Photovoltaikanlage oder der von ihr ausgehenden Störungen erheben.

Der Nutzungsberechtigte bzw. die finanzierende Bank sind gemäß § 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB befugt, die Ausübung seiner Rechte einem Dritten zu überlassen.

Dem Eigentümer des Pfandobjektes ist es untersagt, auf dem belasteten Grundstück ohne Einwilligung des Nutzungsberechtigten bzw. der finanzierenden Bank selbst eine oder mehrere weitere Photovoltaikanlagen zu errichten oder zu betreiben oder errichten bzw. betreiben zu lassen oder etwaige sonstige Maßnahmen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, die den Bestand oder Betrieb der jetzigen Photovoltaikanlage gefährden oder beeinträchtigen können. Wegen der Lage der Photovoltaikanlage wird auf den beigefügten Lageplan verwiesen, der den Beteiligten zur Durchsicht vorlag. Der Eigentümer des Pfandobjektes ist verpflichtet, den Baumbewuchs auf seinem Grundstück dergestalt einzugrenzen, dass dieser nicht die Leistungsfähigkeit der Photovoltaikanlage einschränkt.

Außerdem dürfen keine Gebäude oder sonstige Vorrichtungen erstellt werden, die den Betrieb der Photovoltaikanlage beeinträchtigen (Abschattung). Des Weiteren ist der Eigentümer verpflichtet, das Gebäude so zu unterhalten, dass der Bestand und der Betrieb der Photovoltaikanlage während der Betriebszeit nicht gefährdet sind.

Im Übrigen bleiben die sich aus diesen Dienstbarkeiten ergebenden Rechte und Pflichten solange bestehen, wie vorbezeichnete Photovoltaikanlage (PVA) in Betrieb ist, wobei aus heutiger Sicht von einer voraussichtlichen Laufzeit der PVA von 20 bis 30 Jahren ausgegangen wird"

Um die Solarmodule auf den Dächern der beiden Mehrzweckhallen zu montieren wurden Löcher in die vorhandene Dacheindeckung (Faserzementwellplatten) gebohrt. Laut Nutzungsvertrag vom 08.04.2010 wurde vereinbart, dass die Bohrlöcher auf Kosten des jeweiligen Nutzungsberechtigten am Ende der Vertragslaufzeit fach- und sachgerecht verschlossen werden. Diese Bohrlöcher berechtigen den Eigentümer nicht dazu, von dem jeweiligen Nutzungsberechtigten eine neue Dacheindeckung nach Ende der Vertragslaufzeit zu beanspruchen. Durch die vorhandenen Bohrlöcher und Verankerungen liegt eine Wertminderung der Dacheindeckung der Mehrzweckhallen vor auch nach einer fach- und sachgerechten Schließung der Bohrlöcher. Die daraus resultierende Wertminderung der Dacheindeckung wird mit 15% geschätzt. Entsprechend den Bauteiltabellen hat die Dacheindeckung von eingeschossigen, nicht unterkellerten Lagerhallen einen durchschnittlichen Wertanteil von 13,0 % bis 19,0 % der Herstellungskosten. Für die Unterstellhalle mit Wohnteil wurde im Sachwertverfahren ein Gebäudezeitwert von rund 388.985,00 € und für den Gebäudeteil der Getreidelagerhalle ein Gebäudezeitwert von rund 33.900,00 € ermittelt. Bei einem Ansatz der Herstellungskosten für die Dacheindeckung von 16% ergibt sich insgesamt für die Dachhaut ein Anteil von  $(422.885,00 \text{ €} \times 16\%) = 67.661,60 \text{ €}$ , rund 67.700,00 €. Bei einer geschätzten Wertminderung der Dachhaut von 15,0 % ergibt sich ein Wert von 10.155,00 €, rund 10.200,00 €.

Im Lageplan sind die Lage, die Größe der Umfang der Photovoltaikanlage sowie der Standort für die Wechselrichter und die Lage der Elektrokabel, der Kommunikationskabel und die Zuwegung schraffiert eingezeichnet. Die belastete Fläche auf dem Flurstück 169 hat eine Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Die Wertminderung des Grundstückes durch die Nutzung der Kabeltrasse und Nutzung der Zuwegung wird in Anlehnung an die angegebenen Prozentsätze in der Fachliteratur mit 25% der belasteten Fläche geschätzt. Bei einem Bodenwert von 13,00 €/m<sup>2</sup> ergibt sich bei einem ewigen Recht eine Wertminderung von 3,25 €/m<sup>2</sup>. Nach dem Nutzungsvertrag vom 08.04.2010 endet die Vertragslaufzeit am 31.12.2031. Durch die zeitliche Beschränkung durch das Recht ergibt sich für die belastete Fläche bei einer Laufzeit von 9 Jahren und



einen Liegenschaftszinssatz von 5,0 % (Abzinsungsfaktor 0,645) eine Wertminderung von rund 1,20 €/m<sup>2</sup> ( $3,25 \text{ €/m}^2 - 3,25 \text{ €/m}^2 \times 0,645 = 1,15 \text{ €/m}^2$ ).

Bei einer Größe der belasteten Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Wertminderung von 1.440,00 €, rund 1.400,00 €.

Durch die eingetragenen Photovoltaikanlagenrechte mit Anschlussleitungen und Nebenrechten, Wegerecht, Bauungs- und Benutzungsbeschränkung wird der unbelastete Verkehrswert des bebauten Flurstückes 169 um schätzungsweise 11.600,00 € gemindert.

## **5.2 Abteilung II Nr. 4, 8 und 10 (Vormerkungen zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit)**

Falls ein Dritter den Nutzungsvertrag (Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom und dessen Einspeisung in das öffentliche Leitungsnetz) anstelle des jetzigen Nutzungsberechtigten übernimmt, verpflichtet sich der Eigentümer gegenüber des jetzigen Nutzungsberechtigten und gegenüber der finanzierenden Bank zu Gunsten der neuen, übernehmenden Vertragspartei die gleichen Rechte (Photovoltaikanlagenrecht mit Anschlussleitungen und Nebenrechten, Wegerecht, Bauungs- und Benutzungsbeschränkung) zu gewähren und zur dinglichen Absicherung eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gleichen Inhalts zu bestellen. Durch die Vormerkungen wird der Wert des Grundstückes bzw. der Verkehrswert nicht gemindert, da ein neuer Betreiber der PV-Anlage zu den gleichen Bedingungen in den Nutzungsvertrag einsteigen würde.

## 6. Verkehrswert

Im Baugesetzbuch wird im § 194 der Verkehrswert (Marktwert) definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

### Zusammenstellung der ermittelten Werte

Sachwert:	352.000,00 €
Ertragswert:	349.000,00 €

### Begründung des Verkehrswerts

Aufgrund der vorliegenden bzw. zur Verfügung stehenden Daten und der Objektart wird das Teilgrundstück der Hofstelle Hof Wilmstorf 1 in 23942 Dassow OT Wilmstorf unter der Fiktion der Weiterführung eines landwirtschaftlichen Betriebes aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Da eine Innenbesichtigung der Hauptwohnung und eine Innenbesichtigung des Gebäudeabschnittes der Getreidelagerhalle nicht erfolgen konnte, wird gemäß den Gepflogenheiten im Grundstücksverkehr vom ermittelten Wert ein Risikoabschlag berücksichtigt. In diesem Fall wird ein Risikoabschlag in Höhe von 5,0 % vom Sachwert in Ansatz gebracht, sodass sich ein unbelasteter Verkehrswert von 334.400,00 €, rund 334.000,00 € ergibt.

**unbelasteter Verkehrswert: 334.000,00 €**

**(in Worten: dreihundertvierunddreißigtausend Euro)**

zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.06.2022

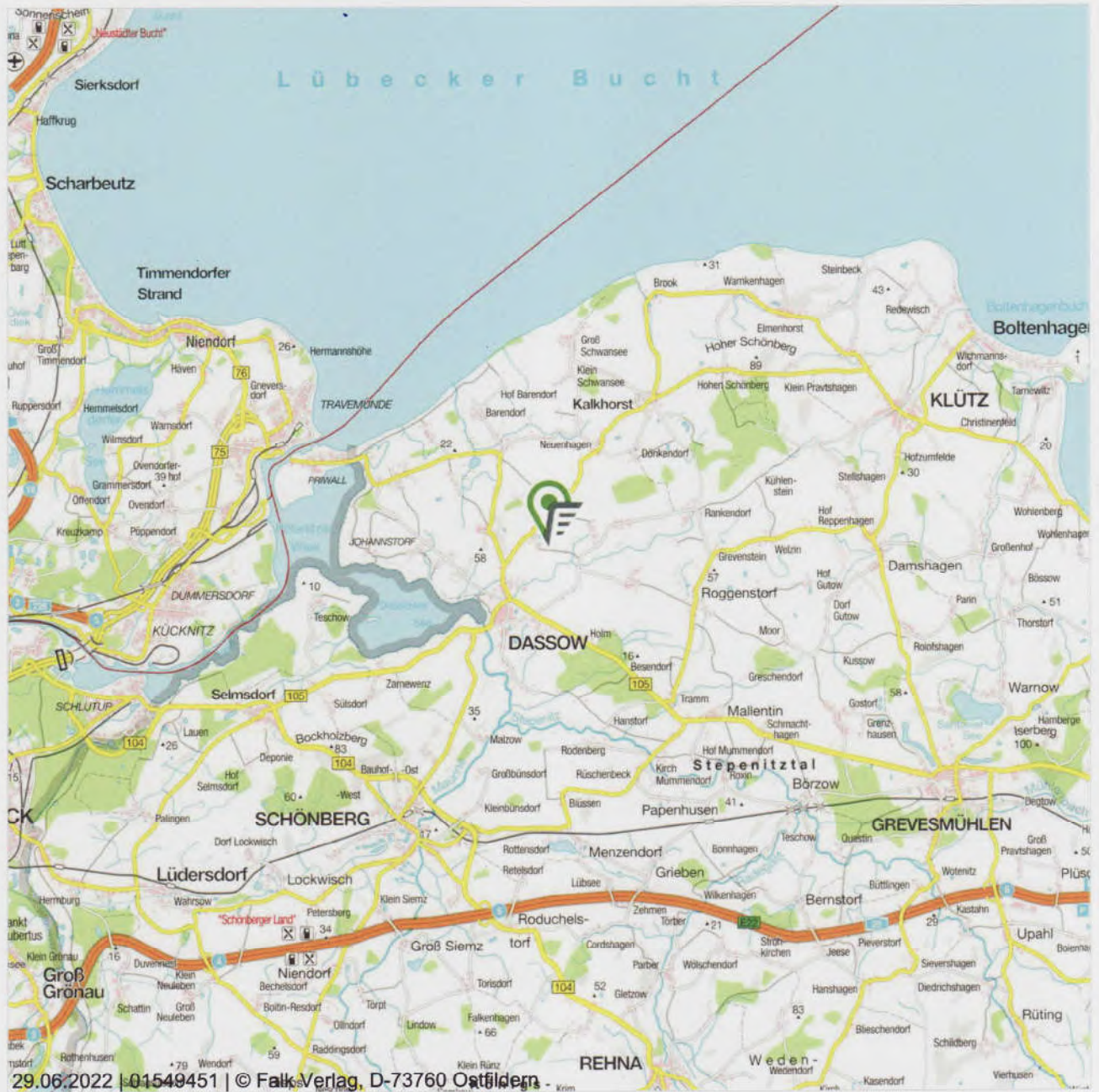
Wismar, den 06.01.2023

Dipl.- Ing. Karsten Wiegand

Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 30 Seiten und 14 Anlagen mit 57 Seiten und wurde zum Zweck der Zwangsversteigerung des Grundstückes erstellt. Das Gutachten wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt. Dem Auftraggeber ist es gestattet, das Verkehrswertgutachten oder Abschriften während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner und Interessenten) weiter zu geben. Dem Auftraggeber ist es auch gestattet, das Gutachten oder Auszüge aus dem Gutachten während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien zu veröffentlichen und zum Download bzw. zum Ausdruck bereit zu stellen. Eine Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens durch Dritte für einen anderen Zweck ist nicht gestattet. Die in dem Gutachten verwendeten Karten sind lizenziert.

# Übersichtskarte MairDumont

23942 Dassow, Hof Wilmstorf 1



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



## Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

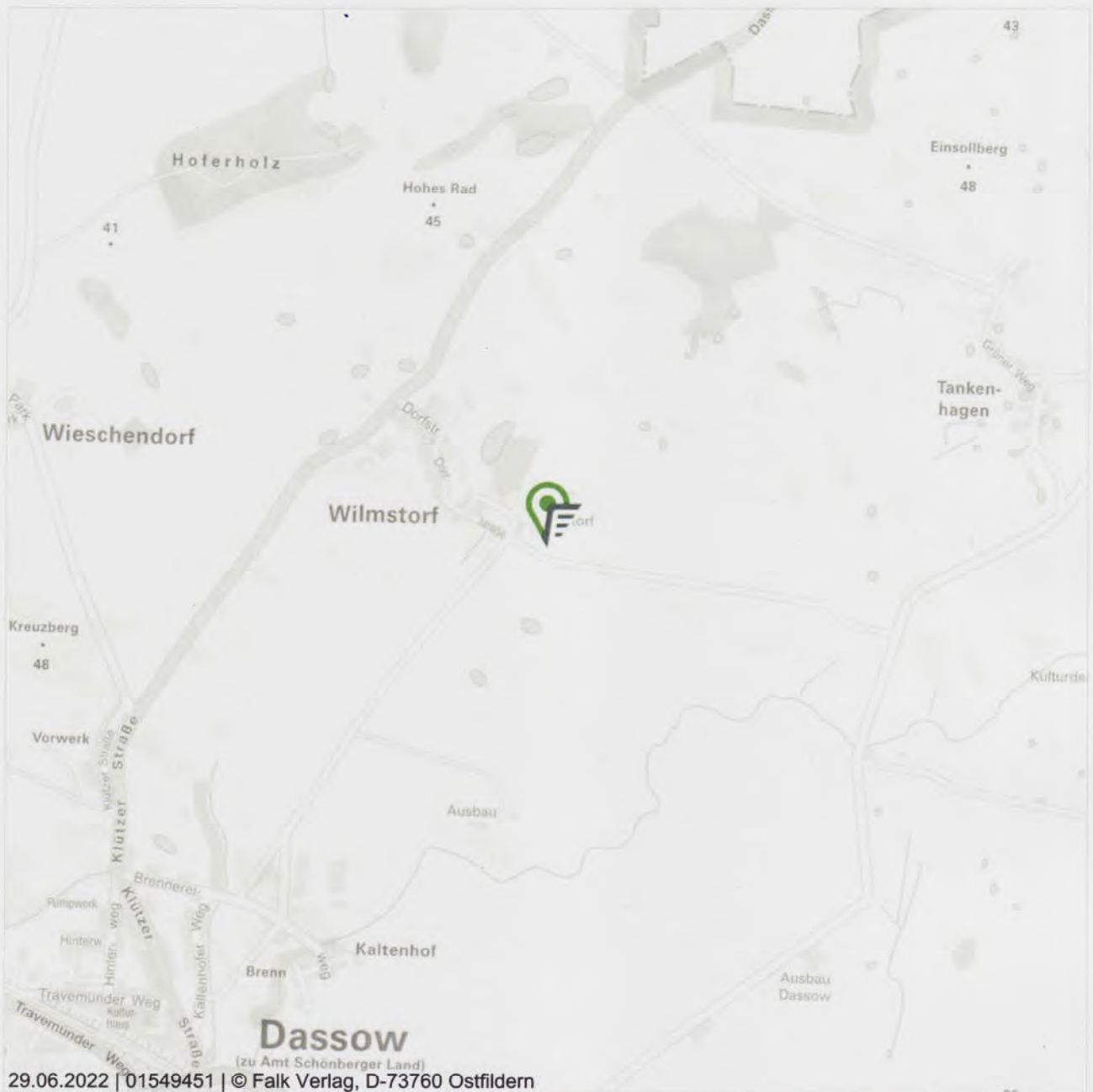
### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2022



## Regionalkarte (s/w) MairDumont

23942 Dassow, Hof Wilmstorf 1



29.06.2022 | 01549451 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



### Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2022



Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

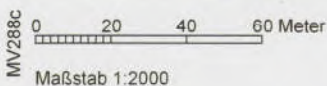
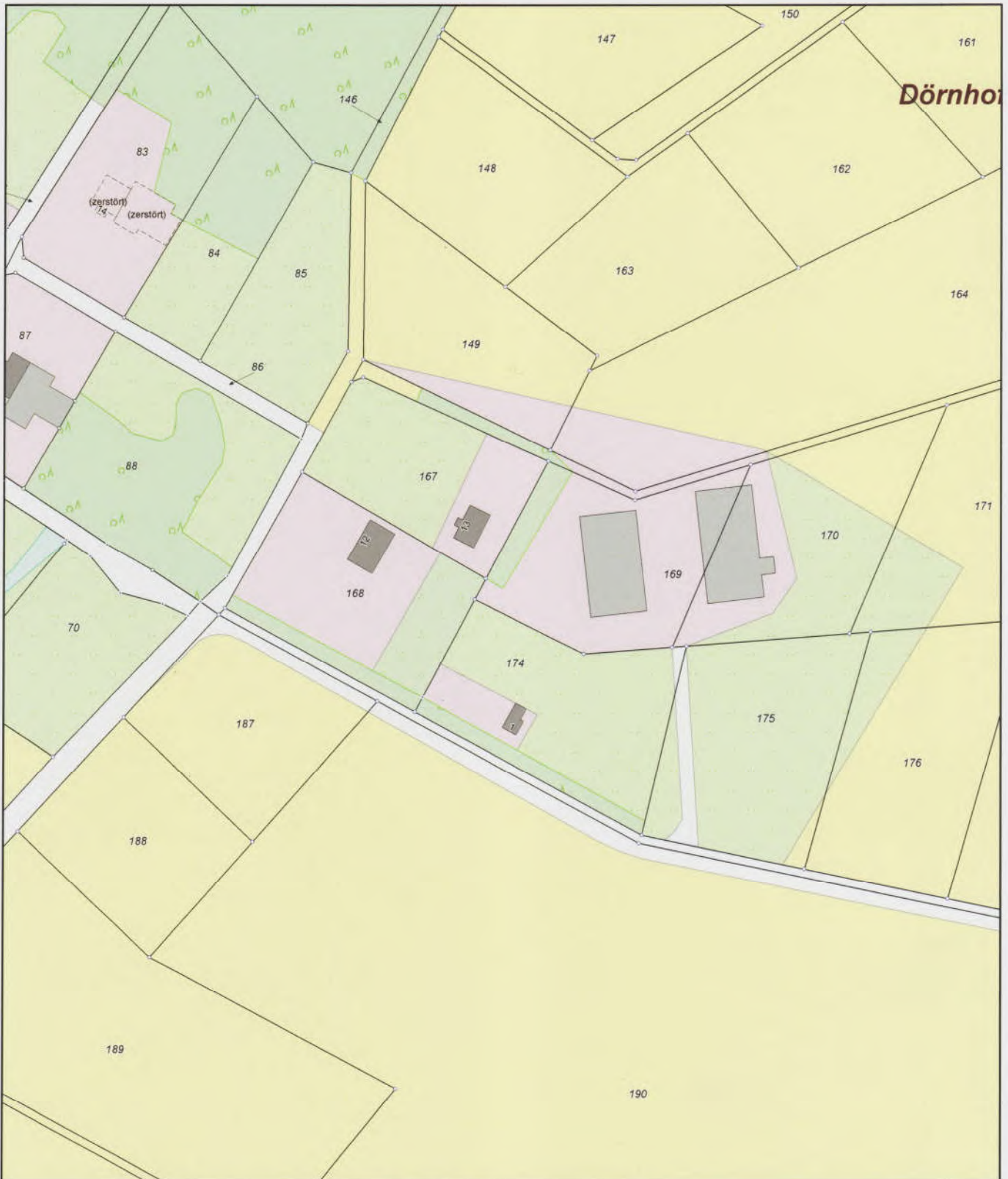
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:2000

Erstellt am 20.09.2022

Gemarkung: Wilmstorf (13 0159)  
Flur: 1  
Flurstück: 169

Gemeinde: Dassow, Stadt (13 0 74 017)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Hof Wilmstorf 1



© 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).





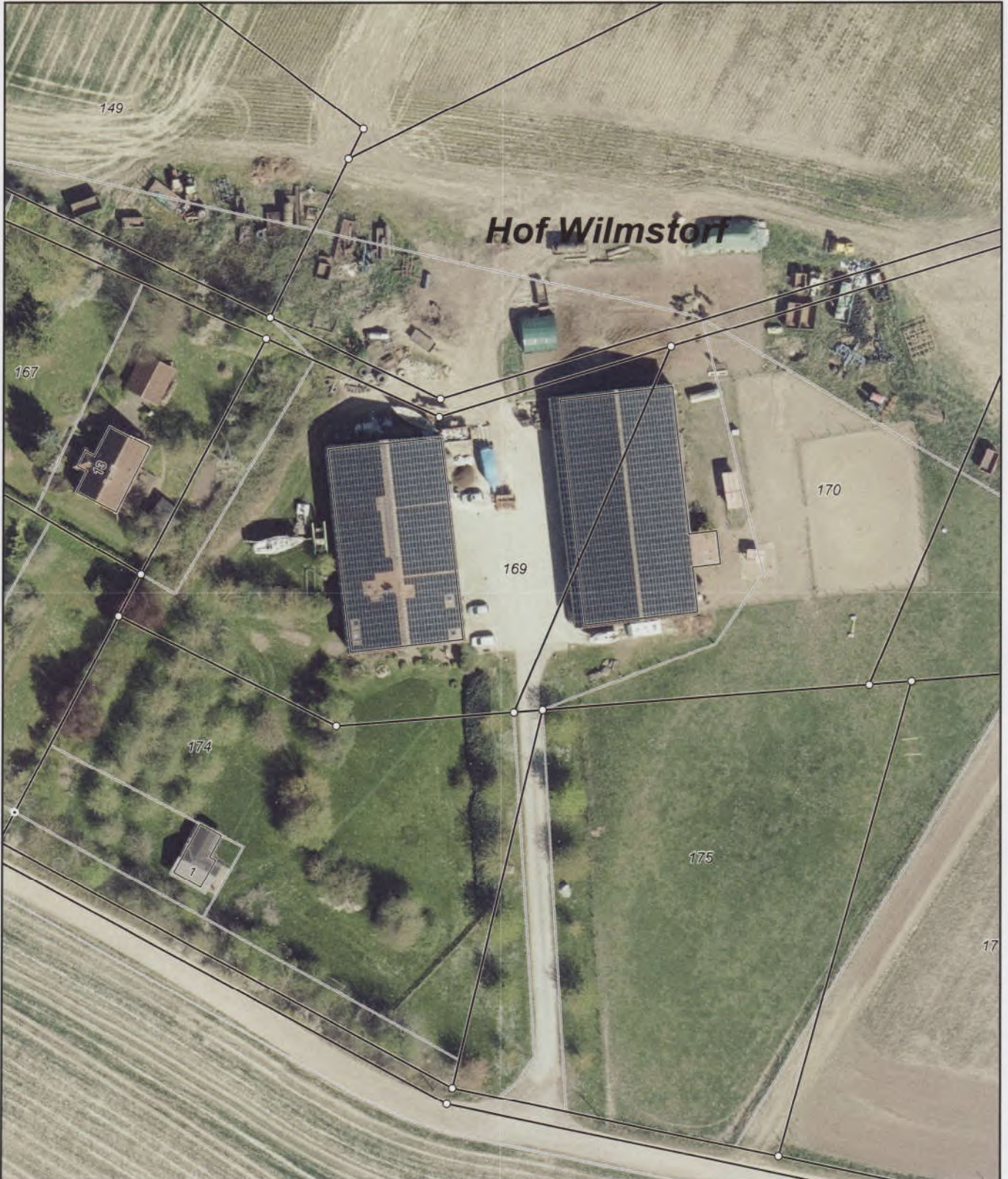




Erstellt am 28.06.2022

Gemarkung: Wilmstorf (13 0159)  
Flur: 1  
Flurstück: 169

Gemeinde: Dassow, Stadt (13 0 74 017)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Hof Wilmstorf 1



MV1698  
0 10 20 30 Meter  
Maßstab 1:1000

© 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).





Bild 1: Blick auf die private Zuwegung zum Bewertungsobjekt



Bild 2: Sicht auf die Unterstellhalle mit Betriebsleiter- und Einliegerwohnung





Bild 3: Blick auf den Wohnteil der Halle



Bild 4: Südansicht der der Unterstellhalle mit Wohnteil



Bild 5 und Bild 6: Westansicht der Halle







Bild 7: Westansicht der Halle



Bild 8: Sicht auf die Wechselrichter der PV-Anlage



Bild 9: Ostansicht, Wohnbereich der Halle



Bild 10: Ostansicht, Lager- und Unterstellbereich der Halle





Bild 11: Nordgiebel der Unterstellhalle mit Wohnteil



Bild 12: Sicht auf die Getreidelagerhalle auf den Flurstücken 169 und 170



Bild 13 und Bild 14: Blick auf die Getreidelagerhalle







Bild 15: Detail der Getreidelagerhalle



Bild 16: Blick in die Unterstellhalle



Bild 17: Unterstellhalle



Bild 18: Detail der Konstruktion





Bild 19 und Bild 20: Details der Konstruktion der Unterstellhalle





Bild 21 und Bild 22: Blick auf die Ölheizung mit Warmwasseraufbereiter in der Unterstellhalle







Bild 23: Sicht auf den Zugang zur Einliegerwohnung im Obergeschoss



Bild 24: Treppe in der Einliegerwohnung, Zugang zum Spitzboden



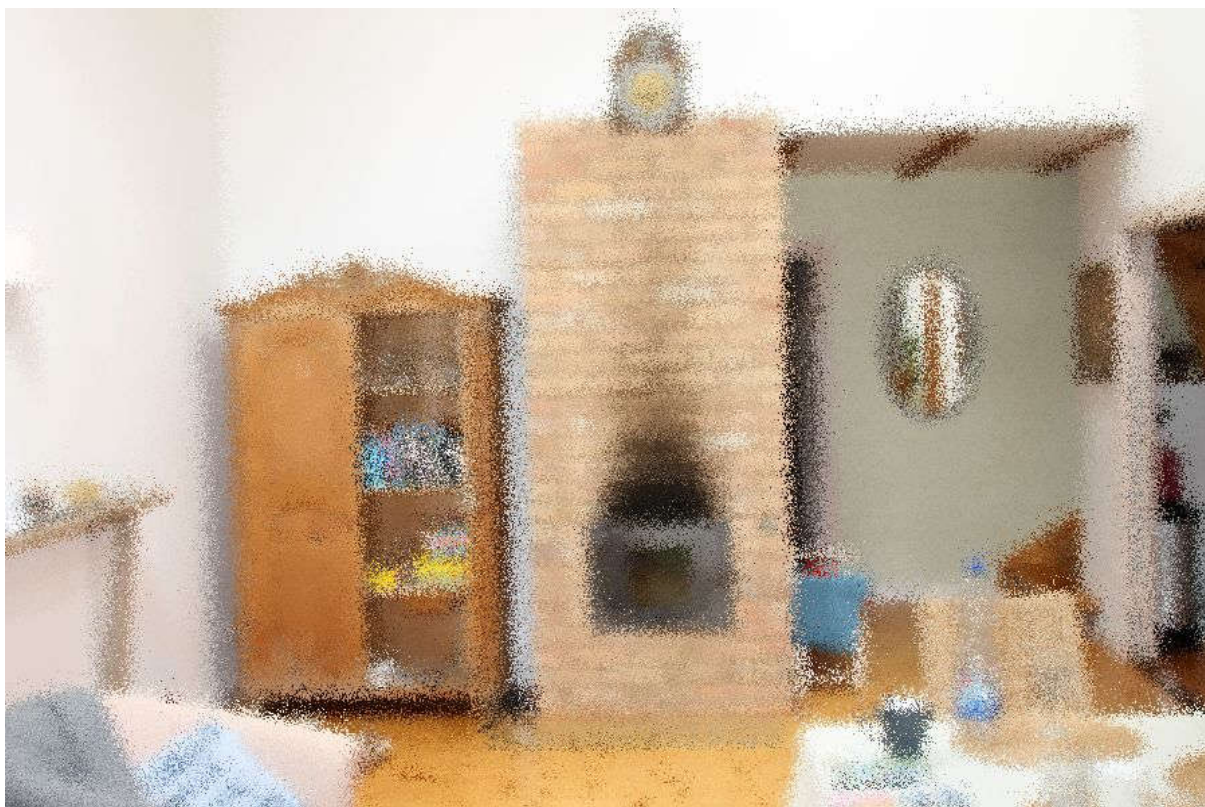


Bild 25: Wohnzimmer der Einliegerwohnung



Bild 26: Schlafzimmer der Einliegerwohnung



Bild 27: Detail des Schlafzimmers



Bild 28: Küchenbereich





Bild 29: Küchenbereich



Bild 30: Flur, Zugang zur Sauna

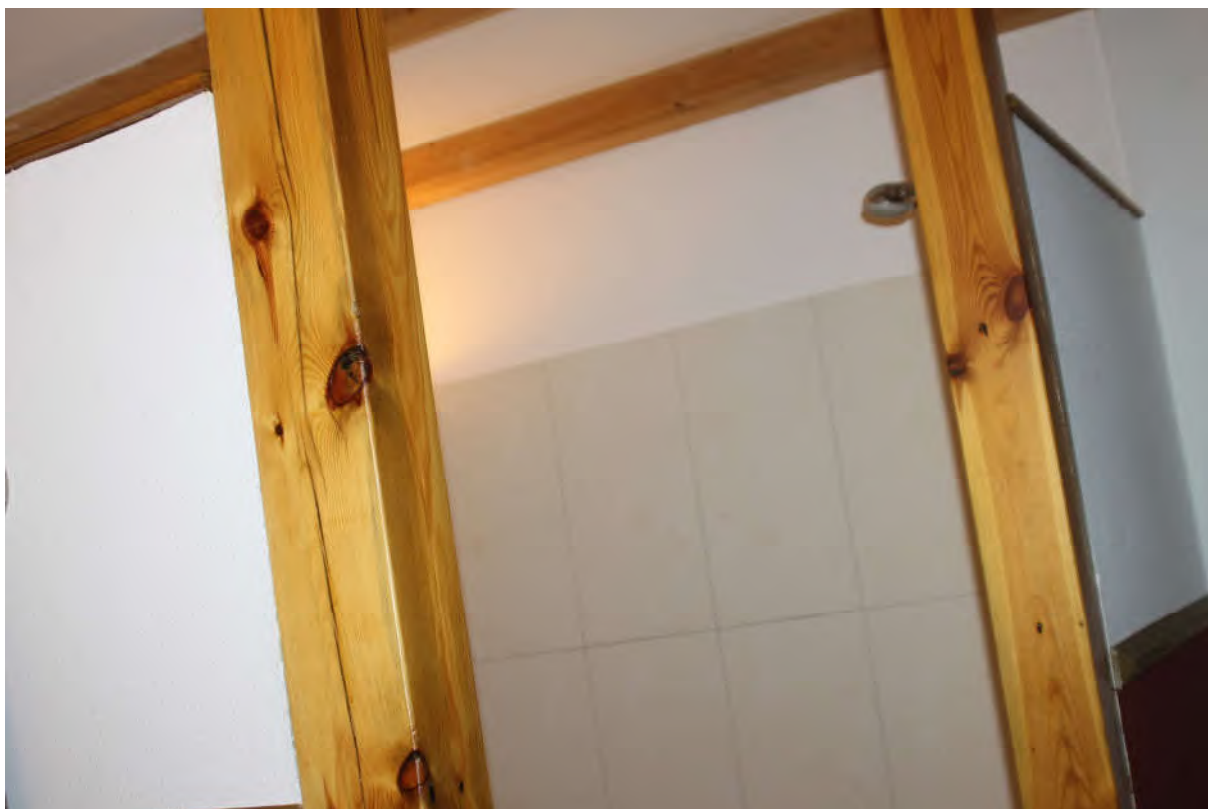


Bild 31 und Bild 32: Blick in die Dusche im Saunabereich







Bild 33 und Bild 34: Sauna der Einliegerwohnung







Bild 35 und Bild 36: Blick in das Bad der Einliegerwohnung





Bild 37 und Bild 38: Blick in das zweite Schlafzimmer im Spitzboden





Bild 39 und Bild 40: Spitzboden der Einliegerwohnung







Bild 41: Blick auf die halbgewendelte Treppe zum Spitzboden



Bild 42: Sicht auf die Außenanlagengestaltung im Bereich der Westseite der Unterstellhalle





Bild 43 und Bild 44: Blick auf die Außenanlagengestaltung



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2939)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 2021, 1802)

## Literatur

- Grundstücksmarktberichte des Landkreises Nordwestmecklenburg
- Kleiber  
ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken  
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung  
Marktdaten und Praxishilfen Band 1 bis Band 4  
Stand November 2022 (inkl. 143. Ergänzungslieferung)
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung  
Lehrbuch und Kommentar Band 5 bis Band 16  
Stand Dezember 2022 (inkl. 71. Ergänzungslieferung)
- Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
2010, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln, 6. Auflage
- Kleiber/Tillmann  
Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts  
2008, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, 1. Auflage
- Gerady/Möckel/Troff  
Praxis der Grundstücksbewertung,  
Olzog Verlag GmbH, München
- Gablenz  
Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken  
1. Auflage, 1998, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln
- Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Bewertung: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert"
- Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis "immobilien & bewerten"



Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis MV

Erstellt am 20.09.2022

### Gemarkung Wilmstorf (13 0159), Flur 1, Flurstück 169

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dassow, Stadt (13 0 74 017)  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Lage: Hof Wilmstorf 1 (00703)

Fläche: 4 300 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 3 898 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft  
402 m<sup>2</sup> Gehölz

Gebäude: Stall (2x)

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290)  
Grundbuchbezirk Dassow (13 0152)  
Grundbuchblatt 4239  
Laufende Nummer 1

Eigentümer:

1

Amtsgericht Grevesmühlen

Grundbuch von Dassow

Blatt 4239

Bestandsverzeichnis

1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung Flur Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m <sup>2</sup>
		a/b/c	d	
1	2	3		4
1		<del>a) Wilmstorf b) 1 c) 169</del>	<del>Sonstige Nutzung, Grünland</del>	<del>4.300</del>
		Wilmstorf Flur 1 Flurstück 169	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Hof Wilmstorf 1	4.300



Baulastenverzeichnis von Wilmstorf

Baulastenblatt-Nr. 3057

Grundstück Wilmstorf, ~ Hof Wilmstorf 1

Seite 1

Gemarkung Wilmstorf Flur 1

Flurstück 174

Lfd.-Nr.

Inhalt der Baulast

Bemerkungen

1

2

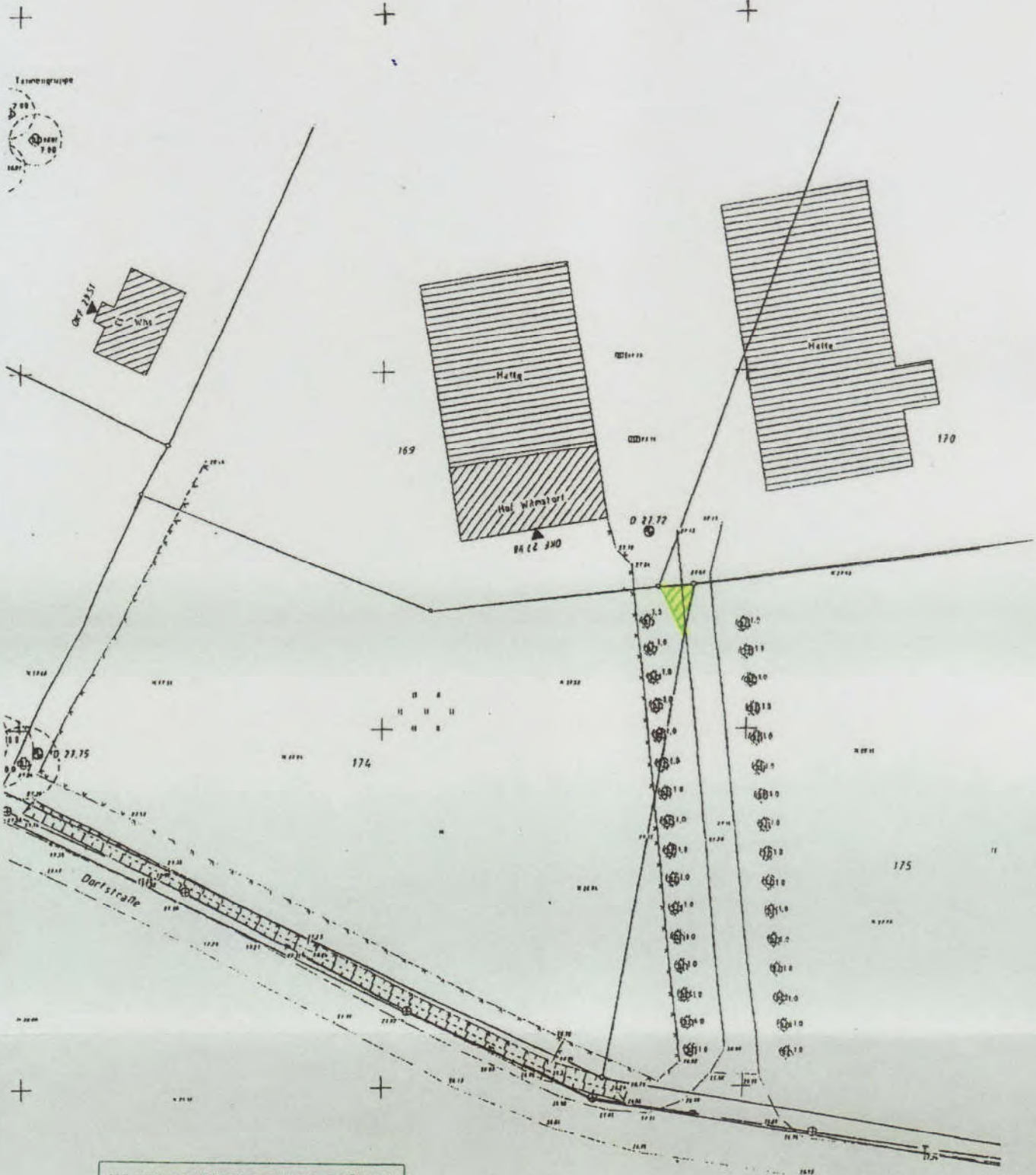
3

1. Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Wilmstorf, ~ - Gemarkung Wilmstorf, Flur 1, Flurstück 174 - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 5 Abs. 1 LBauO M-V zu dem Grundstück Wilmstorf, ~ - Gemarkung Wilmstorf, Flur 1, Flurstück 169; 170 - zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.

eingetragen am 2.5.03 - Fröhlich - Fröhlich

Jal.-Nr. 3542  
AZ 30625-03-20



ANLAGE ZUR VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG  
AZ: 30425-01-20  
FLURSTÜCKSDATEI-NR. 3046 BAULASTBLATT-NR. 0457  
DER LANDRAT DES LANDKREISES  
NORDWESTMECKLE, IBURG  
UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE  
Börzower Weg 1 • 23986 Grovesmühlen  
DATUM: 10.3.01 BEARBEITER: T. G. H. H.



Baulastenverzeichnis von Wilmstorf

Baulastenblatt-Nr. 3056

Grundstück

Wilmstorf, ~ Hof Wilmstorf 1

Seite

1

Gemarkung

Wilmstorf

Flur

1

Flurstück 175

Lfd.-Nr.

Inhalt der Baulast

Bemerkungen

1

2

3

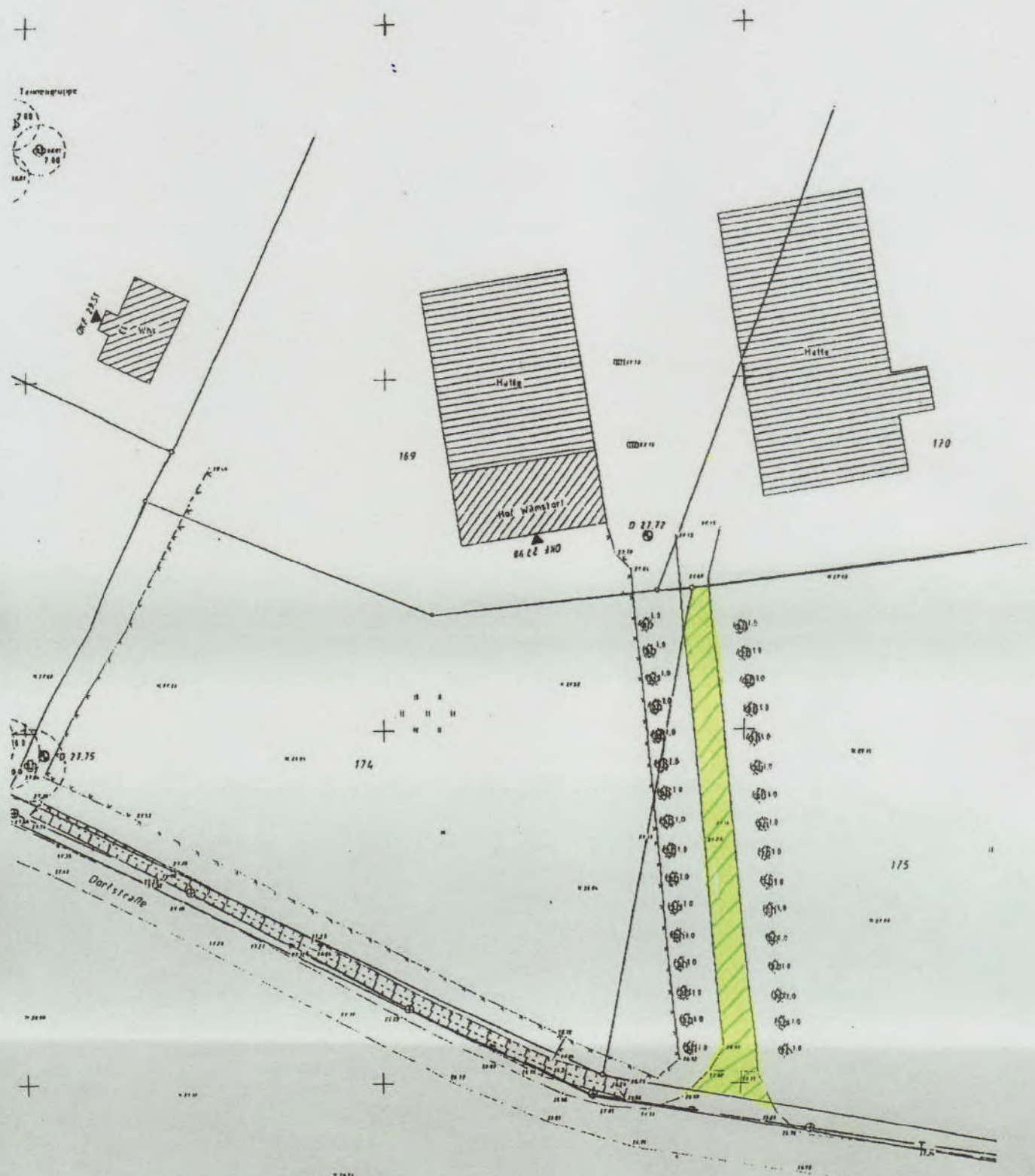
1. Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Wilmstorf, ~ - Gemarkung Wilmstorf, Flur 1, Flurstück 175 - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 5 Abs. 1 LBauO M-V zu dem Grundstück Wilmstorf, ~ - Gemarkung Wilmstorf, Flur 1, Flurstück 169; 170 - zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.

eingetragen am 2.5.03 - Fröhlich - Teller

Jod.-Nr. 2543

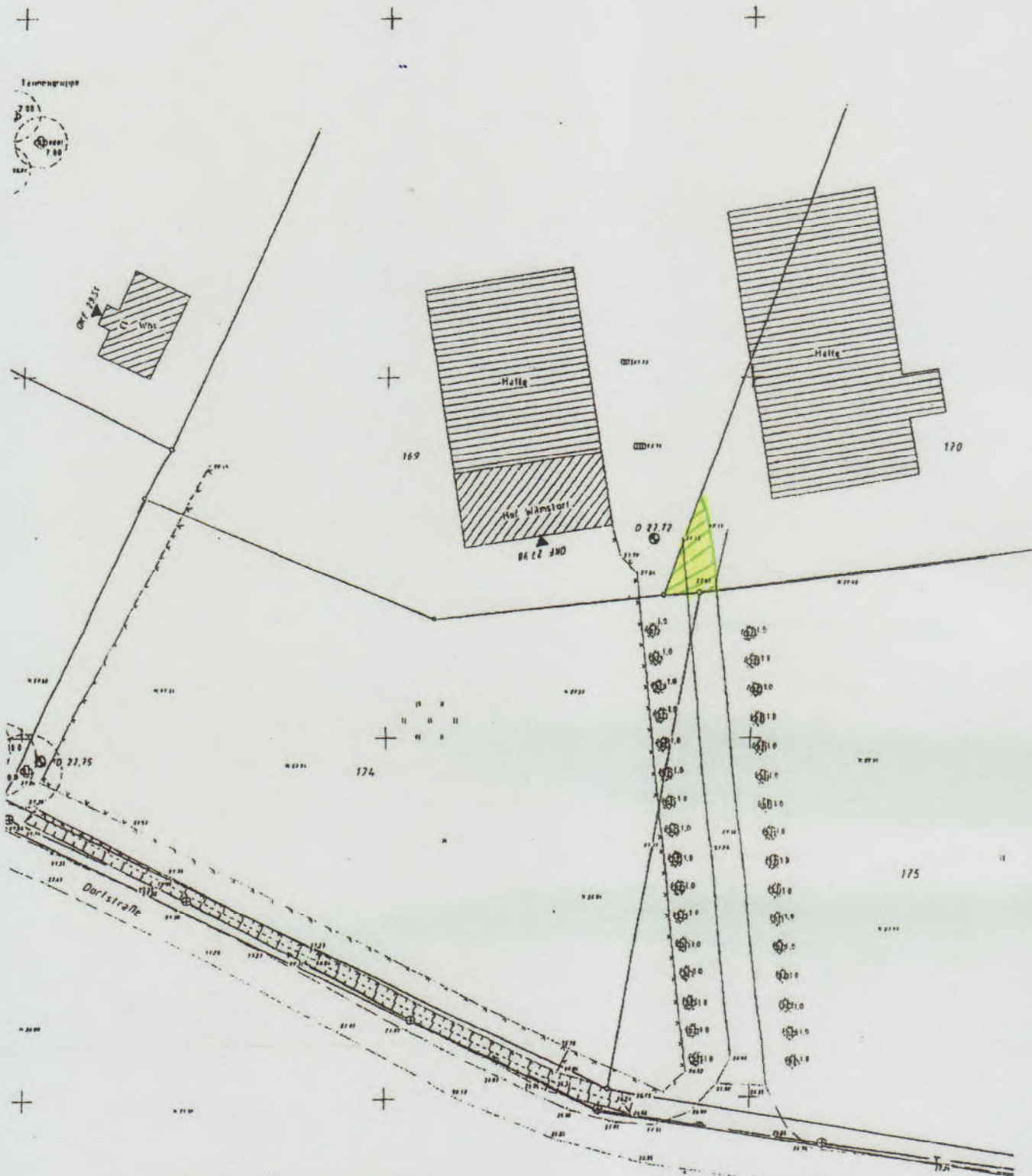
A2 30629-03-20



ANLAGE ZUR VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG  
AZ: 30619-03-20  
FLURSTÜCKSDATEN-NR. 3542 BAULASTBLATT-NR. 3050  
DER LANDRAT DES LANDKREISES  
NORDWESTMECKLENBURG  
UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE  
Börzower Weg 1 • 23538 Grevesmühlen  
DATUM: 12.3.03 BEARBEITER: BUKK



<b>Baulastenverzeichnis von</b> Wilmstorf		<b>Baulastenblatt-Nr.</b> 3055
<b>Grundstück</b>	Wilmstorf, ~ <i>Hof Wilmstorf 1</i>	<b>Seite</b> 1
<b>Gemarkung</b>	Wilmstorf	<b>Flurstück</b> 170
	<b>Flur</b> 1	
<b>Lfd.-Nr.</b>	<b>Inhalt der Baulast</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	2	3
	<p>1. Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Wilmstorf, ~ - Gemarkung Wilmstorf, Flur 1, Flurstück 170 - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 5 Abs. 1 LBauO M-V zu dem Grundstück Wilmstorf, ~ - Gemarkung Wilmstorf, Flur 1, Flurstück 169 - zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen.</p> <p>Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.</p> <p>eingetragen am <i>2.5.03</i> - Fröhlich - <i>Föllke</i></p>	<p><i>Dat.-Nr. 3544</i></p> <p><i>AZ 30632-03-20</i></p>



ANLAGE ZUR VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG  
AZ: 30412-1-2-2  
FLURSTÜCKSDATEN-NR. 30414 BAULASTBLATT-NR. 3-59  
DER LANDRAT DES LANDKREISES  
NORDWESTMECKLENBURG  
UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE  
Börzower Weg 1 - 23938 Grevesmühlen  
DATUM: 12.12.2011 BEARBEITER: W. K. K.

Az. ....

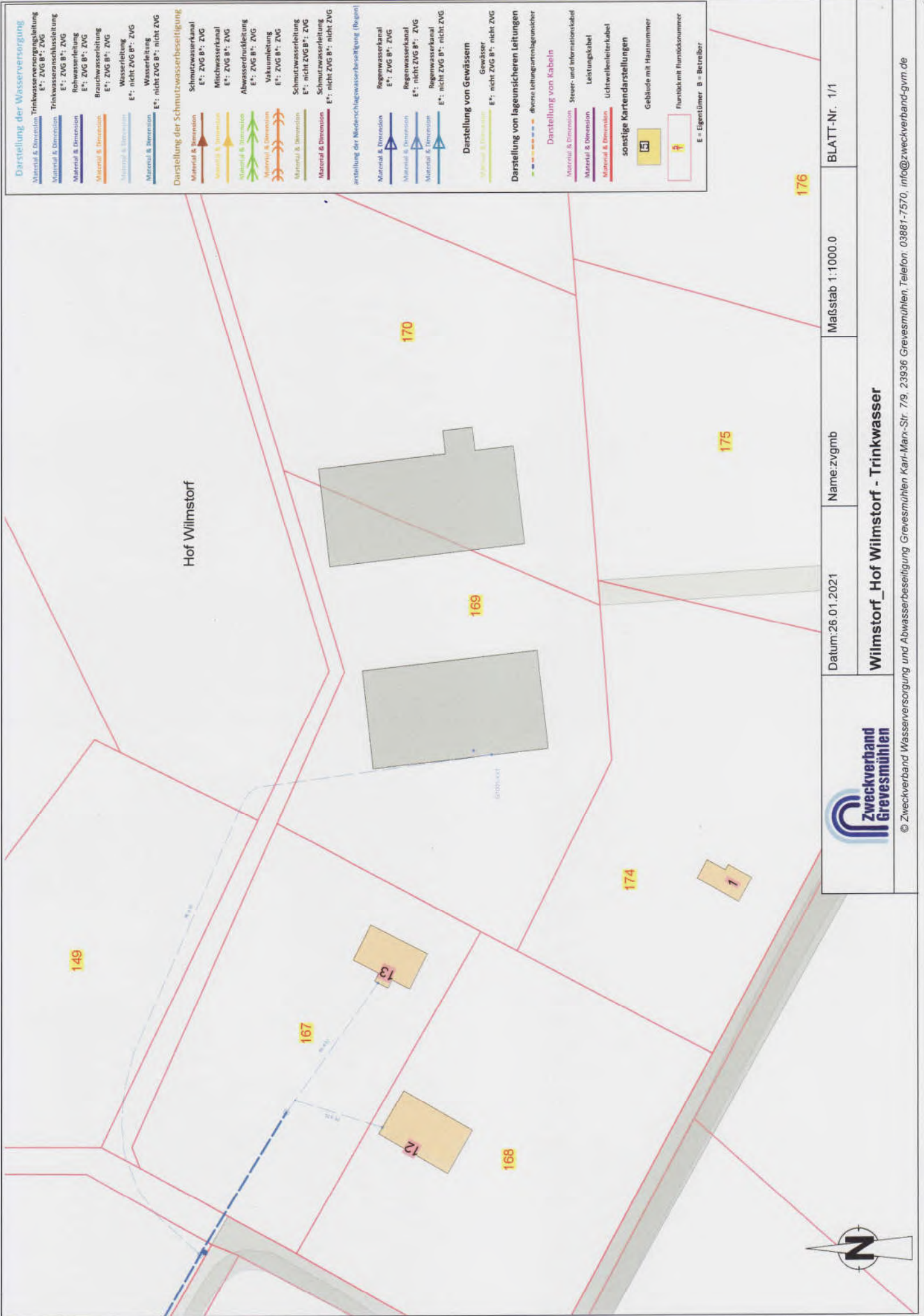
Bauvorhaben Einbau einer Wohnung

Bauort: Wilmstorf

## Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

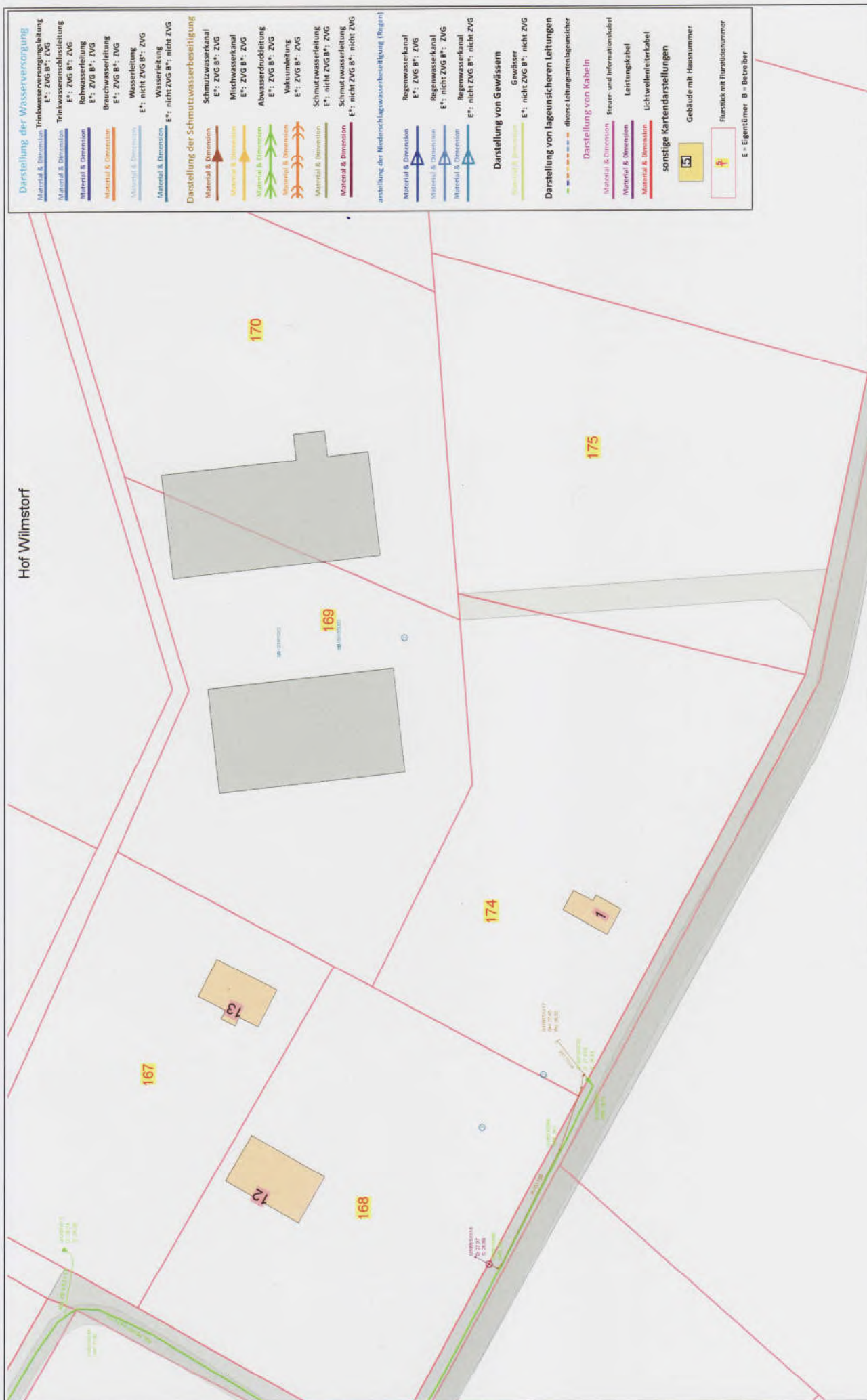
Lfd. <sup>1)</sup> Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl <sup>2)</sup>	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume <sup>3)</sup> qm	Gewerbl. <sup>4)</sup> bzw. Wirtsch.-R. <sup>5)</sup> qm
1	Kind $4,45 \times 3,40 - \frac{(1, - \times 1,0)}{2} \times 0,97$	1	14,20			
2	KIND $3,60 \times 3,40 \times 0,97$	1	11,88			
3	Eltern $4,575 \times 3,85 - \frac{(1,2 \times 1,2)}{2} \times 0,97$	1	16,42			
4	Bad $3,81 \times 2,95 \times 0,97$				10,91	
5	Flur $4, -- \times 1,50 \times 0,97$				5,82	
6	Wohnen $6, - \times 3,60 + 3,95 \times 5,425 \times 0,97$	1	42,41			
7	W C $2,50 \times 1,70 \times 0,97$				4,13	
8	Vorräte $3,61 \times 2,50 - \frac{(0,8 \times 0,8)}{2} \times 0,97$				8,75	
9	Flur $1,50 \times 4,325 \times 0,97$				6,30	
10	Küche $6,265 \times 4,70 - \frac{(0,8 \times 0,8)}{2} \times 0,97$	1		28,17		
11	Büro $4,01 \times 4,325 \times 0,97$				16,90	
12	Heizung $2,04 \times 2,08 \times 0,97$				8,57	
13	ÖLLAGER $4,20 \times 2,08 \times 0,97$				8,48	
14	Abstellr. $4,00 \times 2,08 \times 0,97$				8,07	
15	Anschl.-R. $2,00 \times 2,08 \times 0,97$				4,04	
		5	84,91	28,17	81,97	
			ges.	195,05 qm		





		Datum: 26.01.2021		Name: zvgmb		Maßstab 1:1000.0		BLATT-Nr. 1/1	
<b>Wilmstorf_Hof Wilmstorf - Trinkwasser</b>									
© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen Karl-Marx-Str. 7/9, 23936 Grevesmühlen, Telefon: 03881-7570, info@zweckverband-gvm.de									





Hof Wilmstorf

**Darstellung der Wasserversorgung**

- Material & Dimension: Trinkwasserzuleitung E\*: ZVG B\*; ZVG
- Material & Dimension: Trinkwasseranschlussleitung E\*: ZVG B\*; ZVG
- Material & Dimension: Rohwasserleitung E\*: ZVG B\*; ZVG
- Material & Dimension: Brauchwasserleitung E\*: ZVG B\*; ZVG
- Material & Dimension: Wasserleitung E\*: nicht ZVG B\*; ZVG
- Material & Dimension: Wasserleitung E\*: nicht ZVG B\*; nicht ZVG

**Darstellung der Schmutzwasserbeseitigung**

- Material & Dimension: Schmutzwasserkanal E\*: ZVG B\*; ZVG
- Material & Dimension: Mischwasserkanal E\*: ZVG B\*; ZVG
- Material & Dimension: Abwasserdruckleitung E\*: ZVG B\*; ZVG
- Material & Dimension: Vakuumleitung E\*: ZVG B\*; ZVG
- Material & Dimension: Schmutzwasserleitung E\*: nicht ZVG B\*; ZVG
- Material & Dimension: Schmutzwasserleitung E\*: nicht ZVG B\*; nicht ZVG

**anschluss der Niederschlagswasserbeseitigung (Regen)**

- Material & Dimension: Regenwasserkanal E\*: ZVG B\*; ZVG
- Material & Dimension: Regenwasserkanal E\*: nicht ZVG B\*; ZVG
- Material & Dimension: Regenwasserkanal E\*: nicht ZVG B\*; nicht ZVG

**Darstellung von Gewässern**

- Material & Dimension: Gewässer E\*: nicht ZVG B\*; nicht ZVG

**Darstellung von lageunsicheren Leitungen**

- Material & Dimension: diverse Leitungstypen lageunsicher

**Darstellung von Kabeln**

- Material & Dimension: Steuer- und Informationskabel
- Material & Dimension: Leitungskabel
- Material & Dimension: Lichtwellenleiterkabel

**sonstige Kartendarstellungen**

- Gebäude mit Hausnummer
- Flurstück mit Flurstücksnummer

E = Eigentümer B = Betreiber

		Datum: 26.01.2021	Name: zvgmb	Maßstab 1:1000.0	BLATT-Nr. 1/1
		<b>Wilmstorf, Hof Wilmstorf - Schmutzwasser</b>			
© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen Karl-Marx-Str. 7/9, 23936 Grevesmühlen, Telefon: 03881-7570, info@zweckverband-gvm.de					



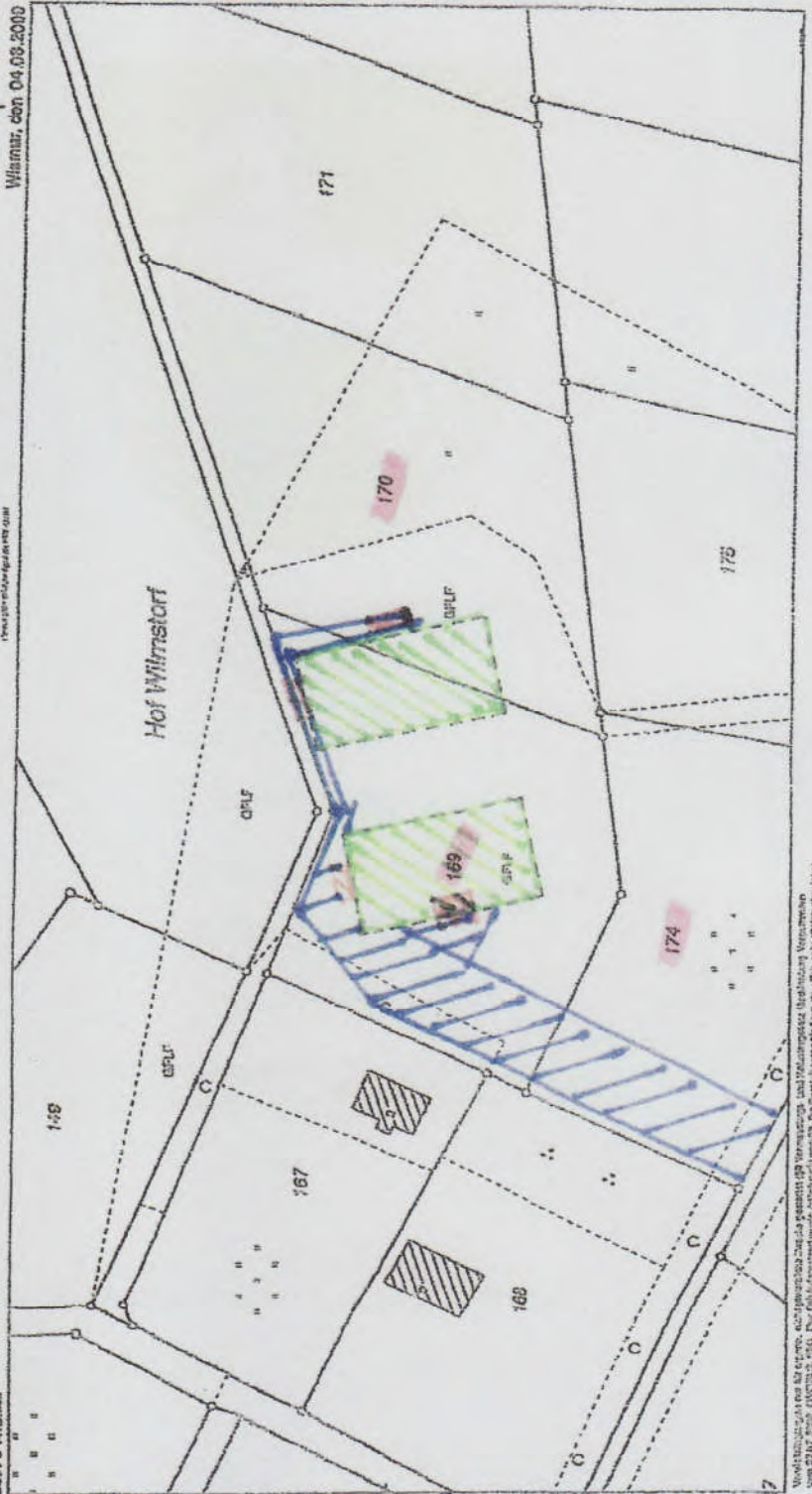
Landratsamt Nordwestmecklenburg  
Das Landratsamt  
Kataster- und Vermessungsamt  
Rostocker Straße 76  
23070 Wismar

# Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg / Wismar

Gemarkung: 130159 / Wilmstorf  
Flur: 1

Maßstab ca. 1:1000  
Digitalisiergrundlage Karte im Maßstab 1:4000

Wismar, con. 04.03.2010



Kabeltrasse  
Solarpanel  
Verkehrsmittel

Wiedergabe der Karte ist nur zu dem Zweck zulässig, die darin enthaltene Information zu verwenden, wie z.B. für die Darstellung in einer anderen Karte. Die Originalität der Karte ist durch die Beschriftung der Karte und die Beschriftung der Karte zu gewährleisten. Die Originalität der Karte ist durch die Beschriftung der Karte zu gewährleisten.

**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.: 03843 777-375  
Fax: 03843 777-9375  
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 5.7.2022

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

**Auskunft (Stand 4.7.2022):**

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wilmstorf (130159)	1	169

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

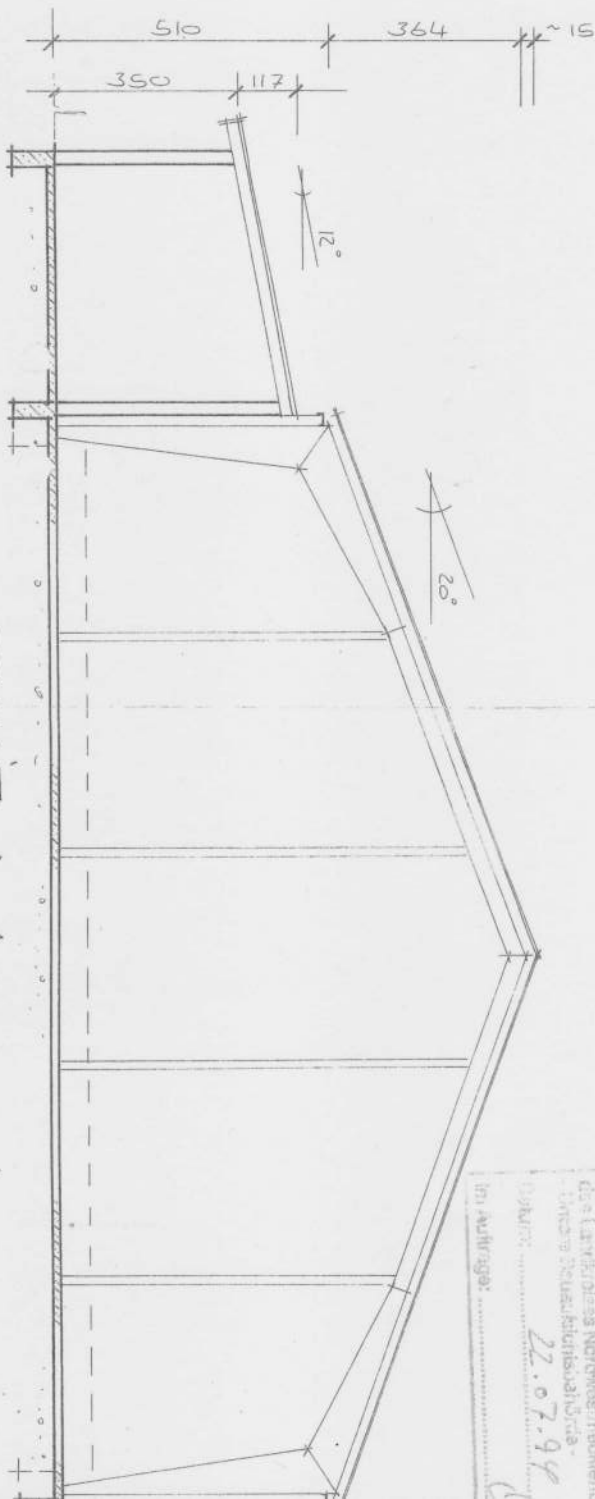
Hausanschrift:  
Goldberger Straße 12b  
18273 Güstrow  
Telefon: 03843 777-0  
Telefax: 03843 777-106  
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de  
http://www.lung.mv-regierung.de

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





RIESELANSICHT

SCHNITT A-A DEM STATIK

NEUBAU E. STAHLHALLE  
FÜR GETREIDELAGERUNG

Gehört zur  
 Baugenehmigung  
 AZ: 0623/94  
 Der Landrat  
 des Landkreises Nordwestpfalz  
 - Kreis: Neustadt/Saarlouis -  
 Datum: 22.07.94  
 Im Auftrag:

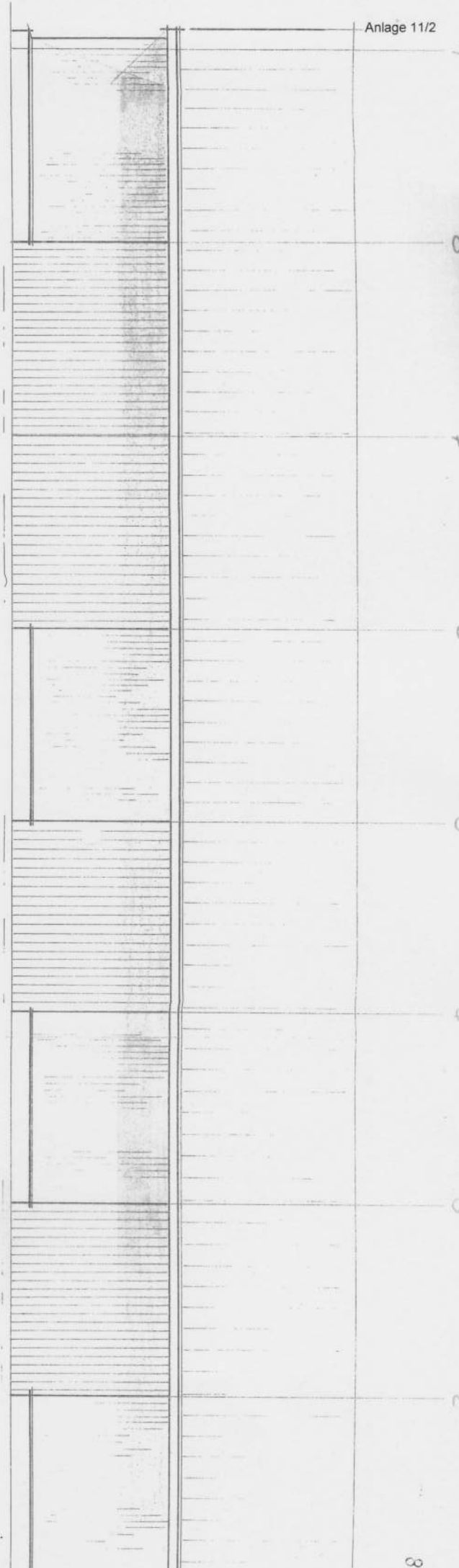
50

16,5

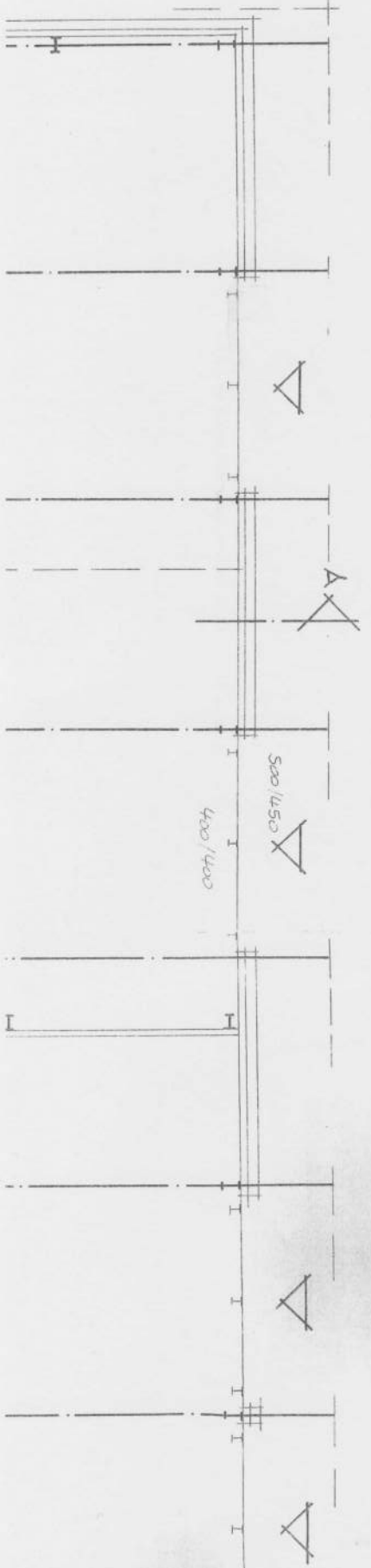
24

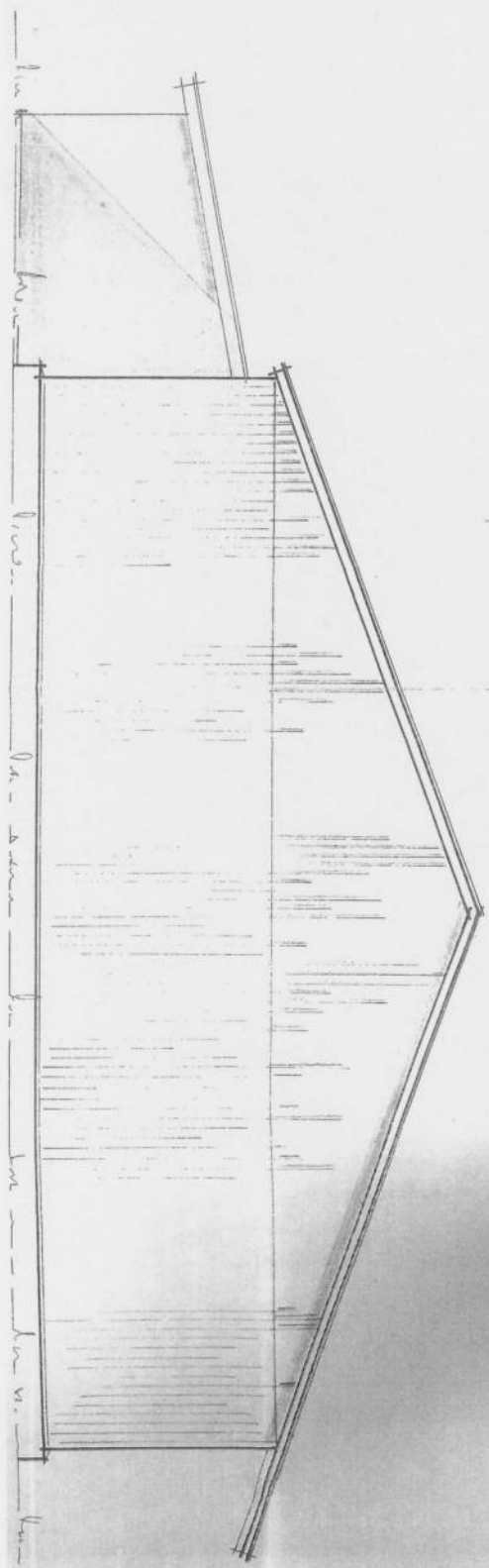
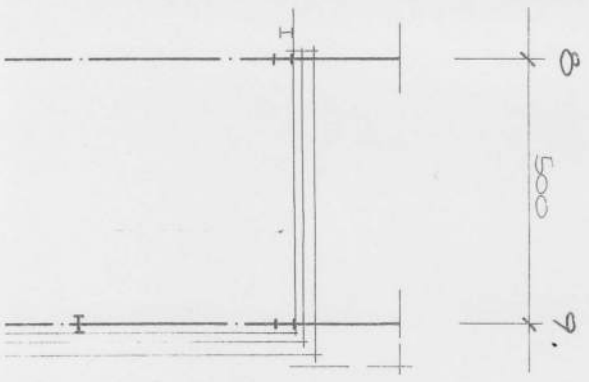
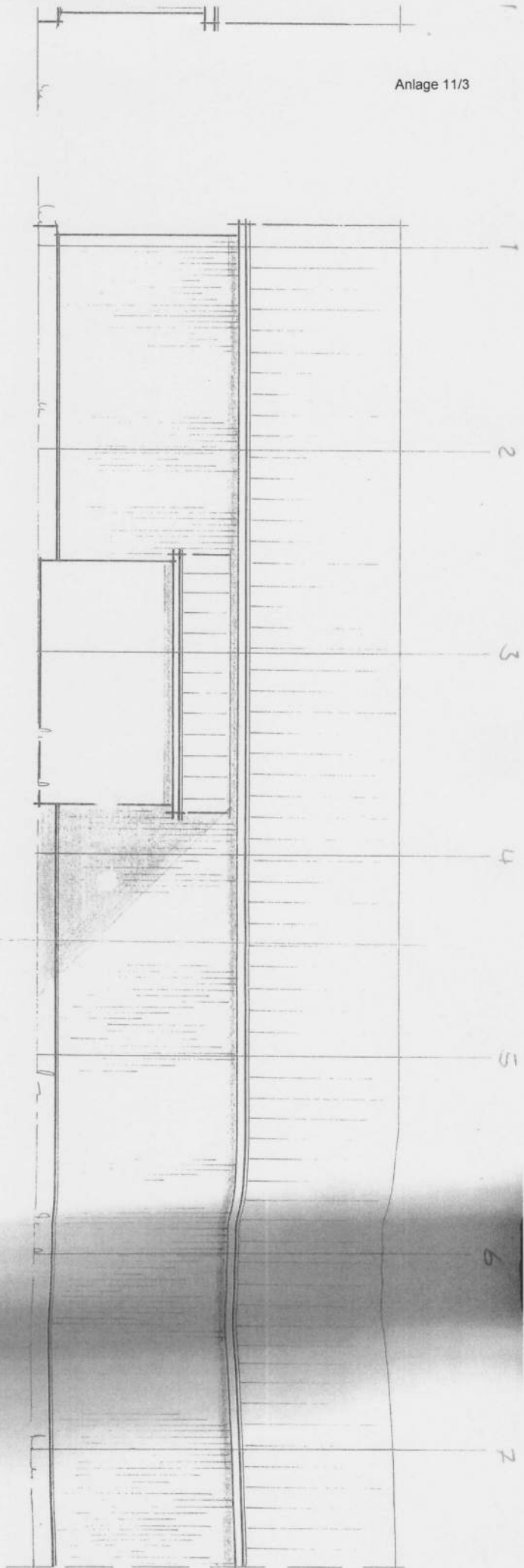


9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2

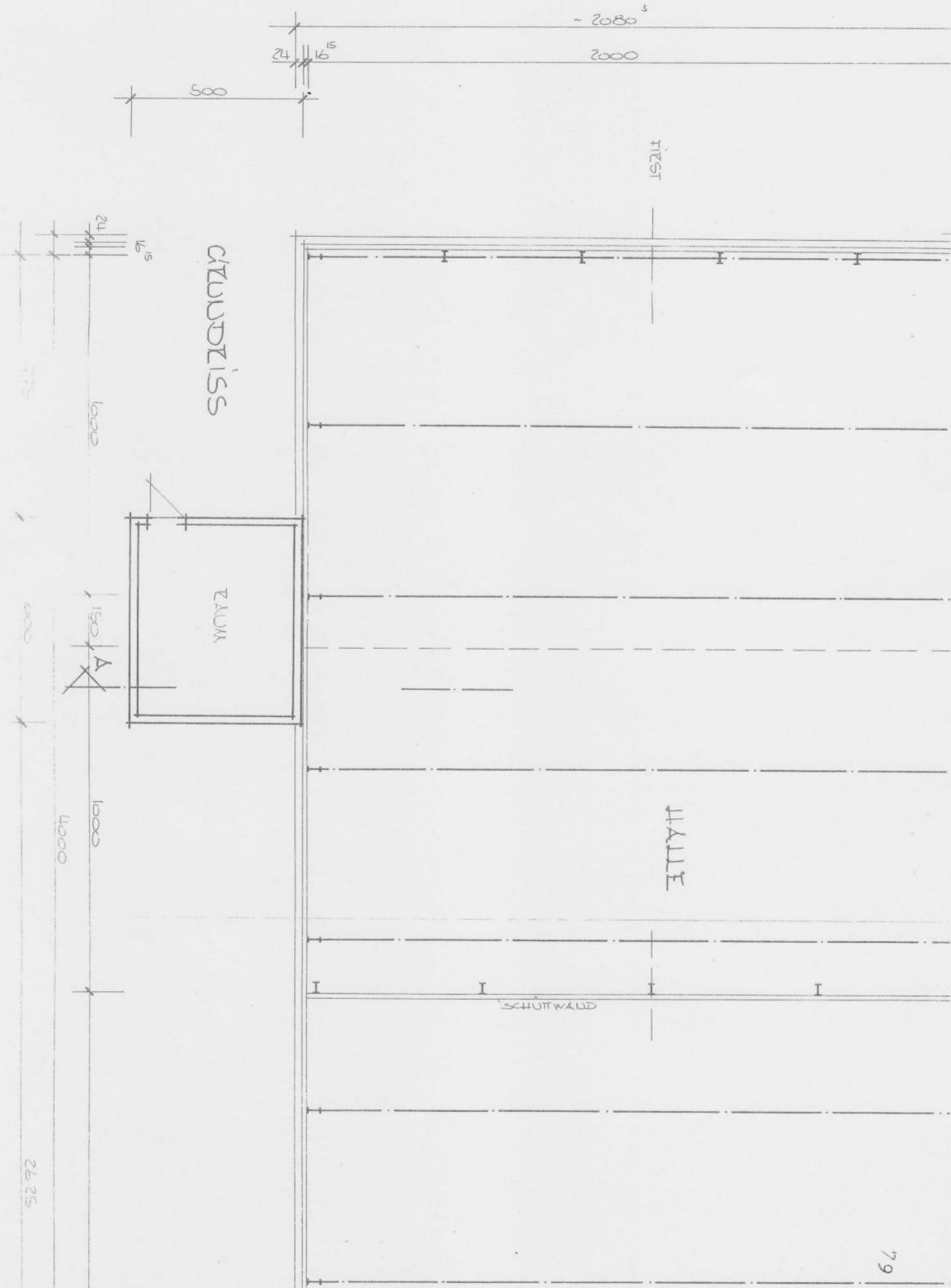


SEITENSICHT



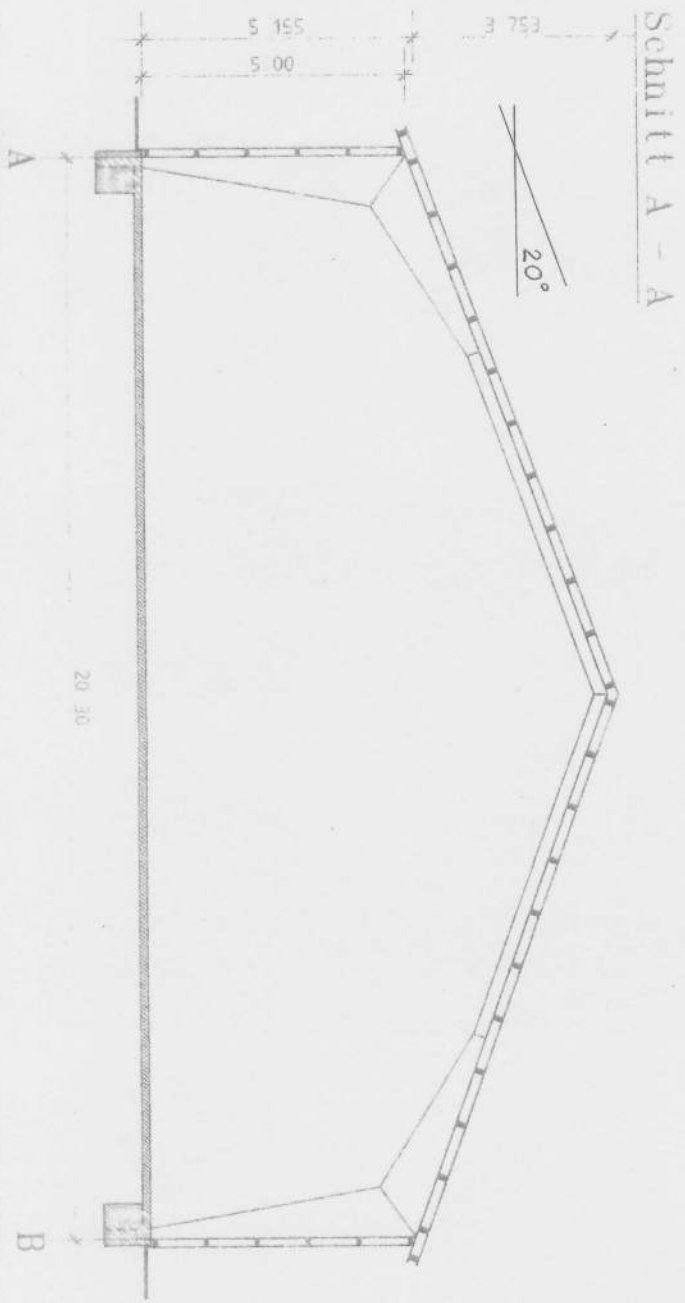






20 62

20 30



Halle

36.32



Halle

FirsI

6.00  
6.00  
6.00  
6.00  
6.00  
6.00  
6.00  
6.00  
6.00  
6.00

1 2 3 4 5 8 9

Schiebtor

Schiebtor

6.00  
6.00  
6.00  
6.00  
6.00  
6.00  
6.00  
6.00  
6.00  
6.00

16

16

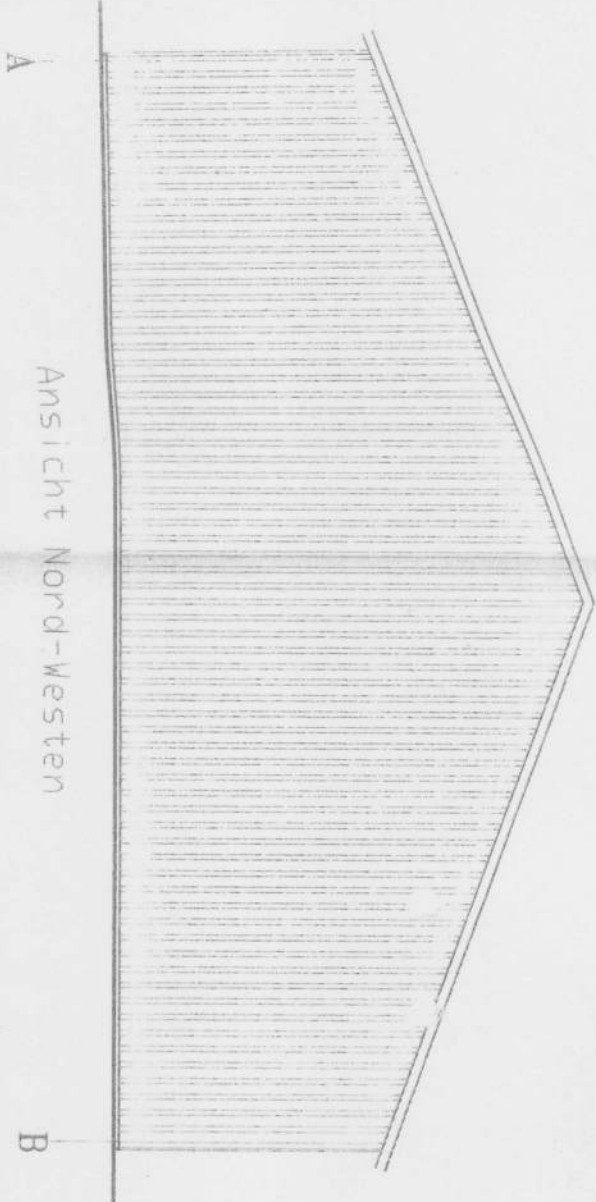
20.30

16



9 8 5 4 3 2 1

Ansicht Nord-Osten



Ansicht Nord-Westen

A

B

Ansichten

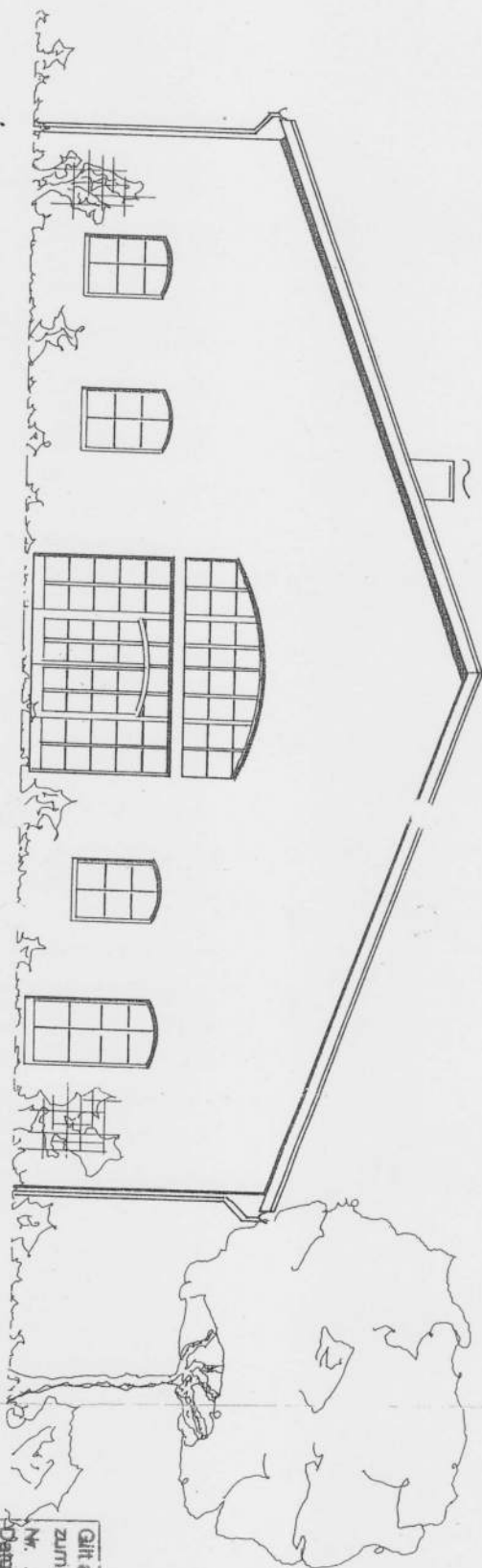
BAUTEIL

Projekt Name Datum		14.03.1998 100 01.03.1997
--------------------------	--	---------------------------------

Ansicht Südwesten

9 8 5 1 3 2 1

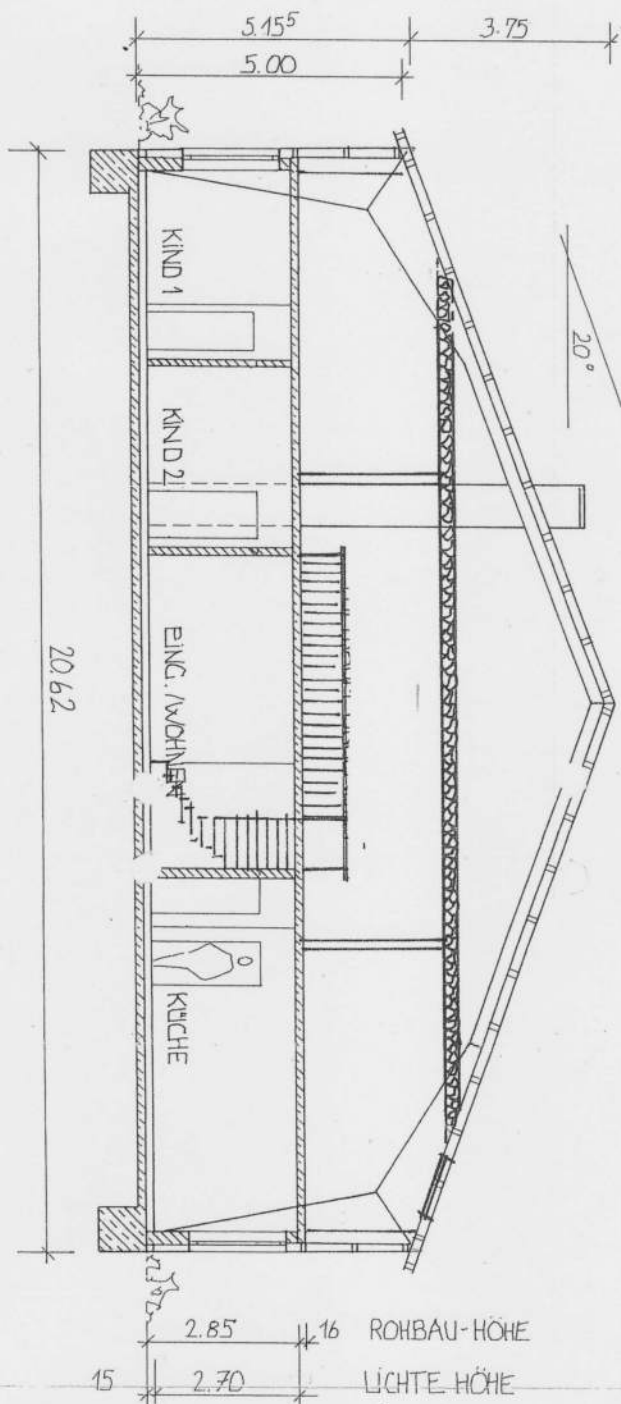
1 2 3 4 5 8 9



Gilt als Ergänzung / Änderung  
zum Prüfbericht / Baugenehmigung  
Nr. 22368-02-12  
Datum: 20.09.2012  
Bauteiler: [Signature]

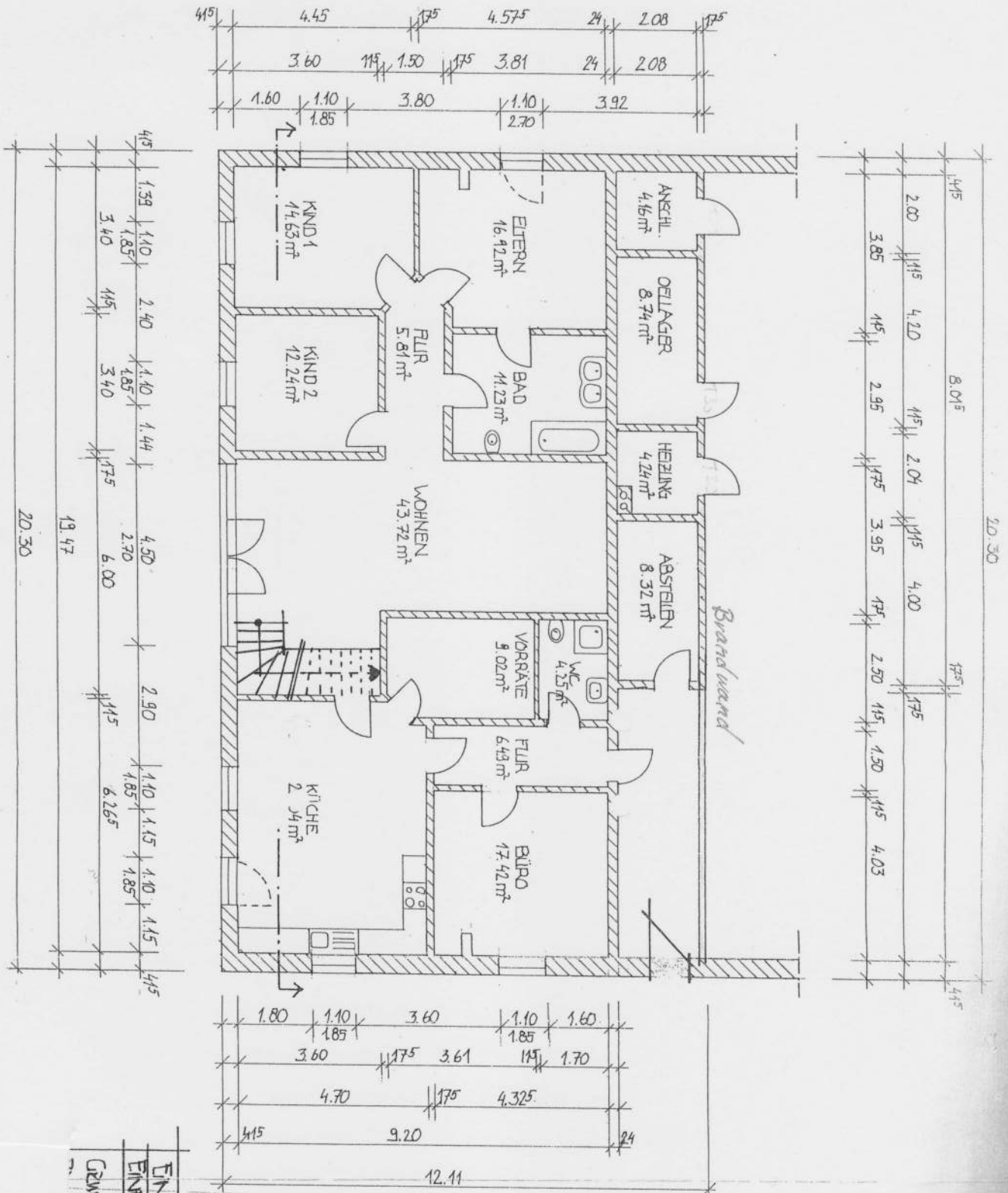
BALDORF: EINBALE WOHNLING IN EINE HALLE	M 1:100
ANSICHT: GIEBEL	





Gilt als Ergänzung / Änderung zum Prüfbericht / Baugenehmigung	
Nr. ....	.....
Datum: .....	.....
Bearbeiter: .....	.....
BALVORH.: EINBAU EINER WOHNUNG IN EINE HALLE	
SCHNITT	M 1:

Landkreis Nordwestmecklenburg  
 28.10.02  
 Sp. vorbauender Brandschutz



**EINBAU EINER WOHNUNG IN  
EINE VORRÄTE**  
GRUNDRISS EG 1:1:100

Gilt als Ergänzung / Änderung  
zum Prüfbericht / Baugenehmigung  
Nr. ....  
Datum: ... 25.10.02  
Bearbeiter: .....

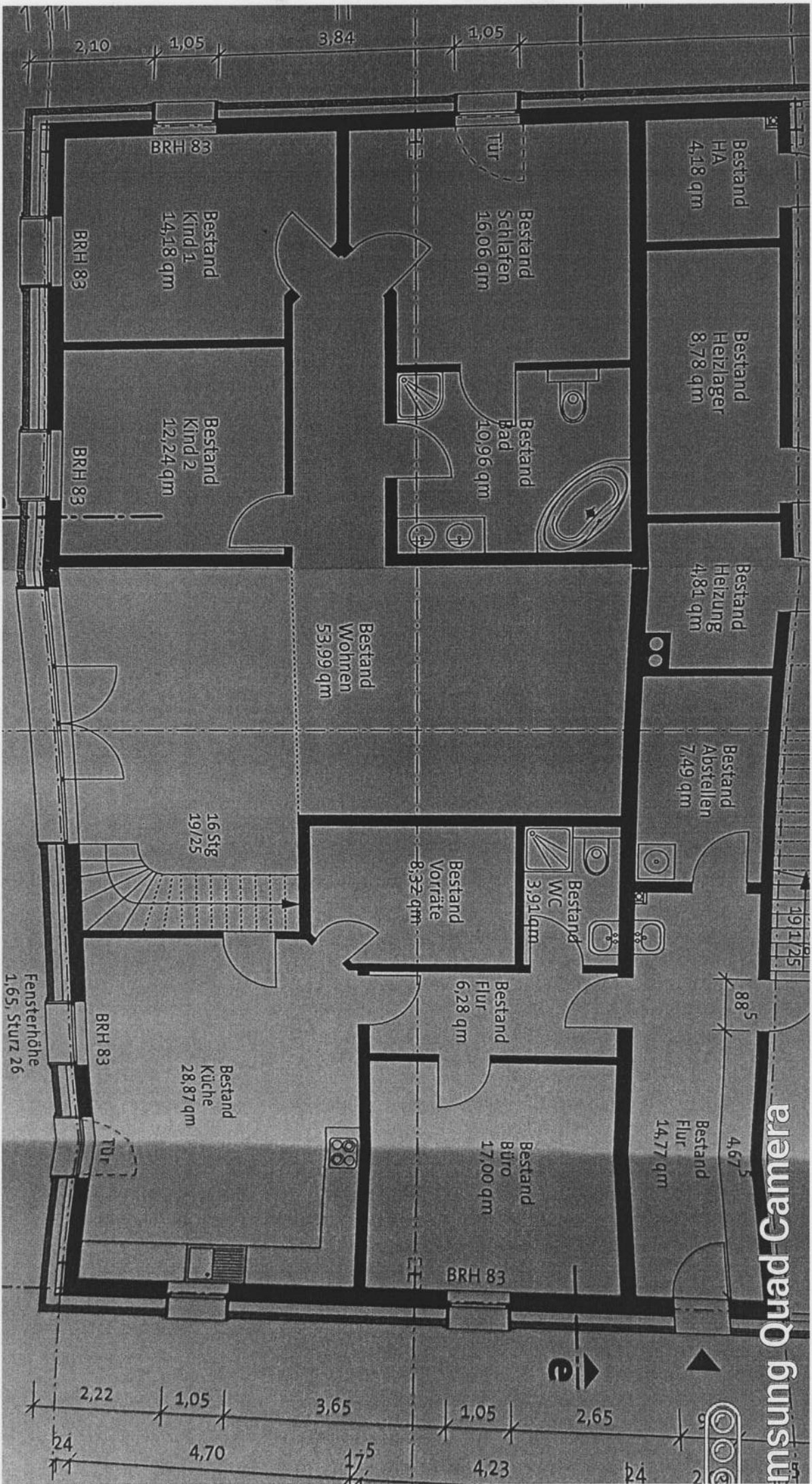
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Sg. Vordangerder Brandschutz





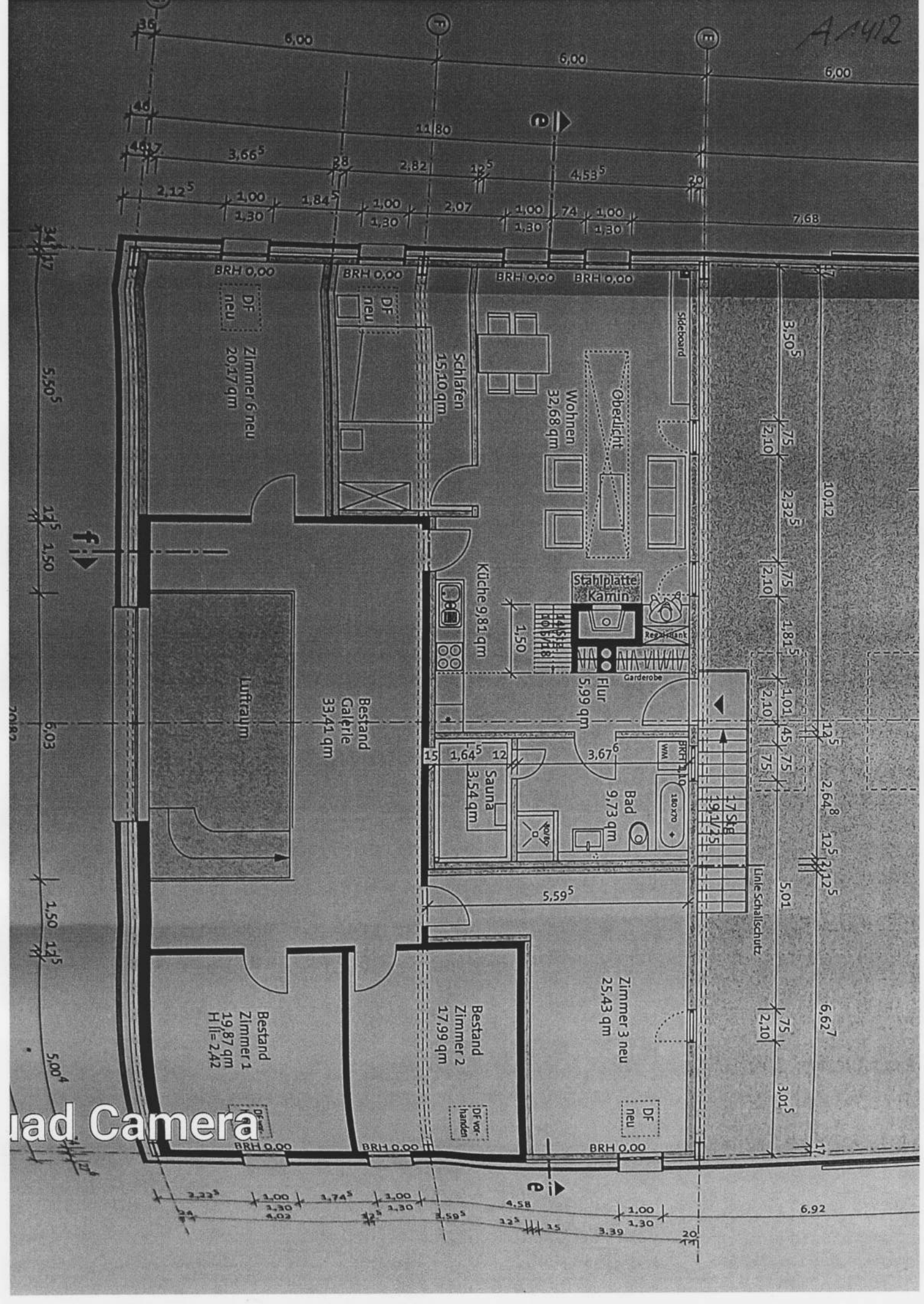






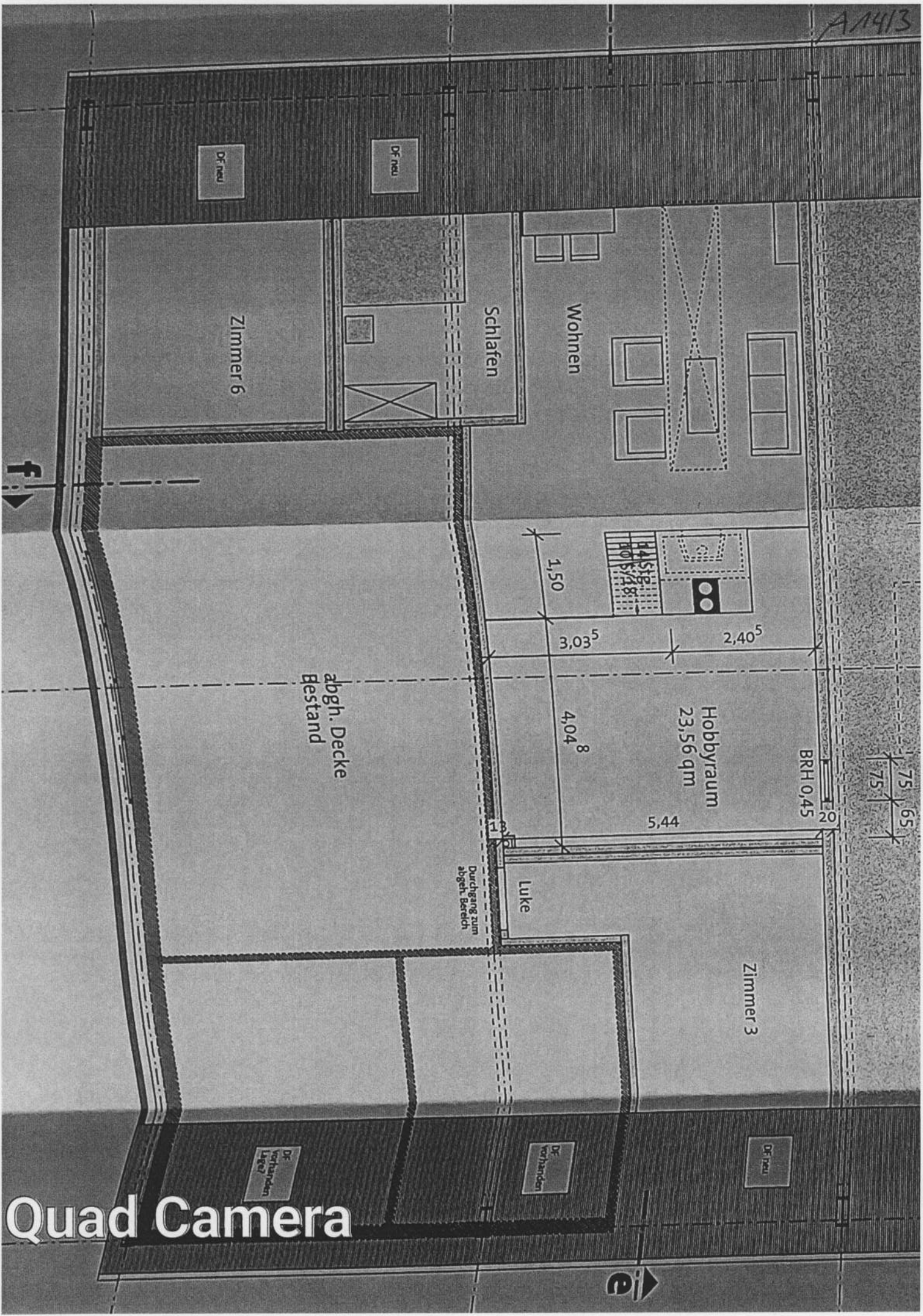
msunsi quad pan Camera

A-412





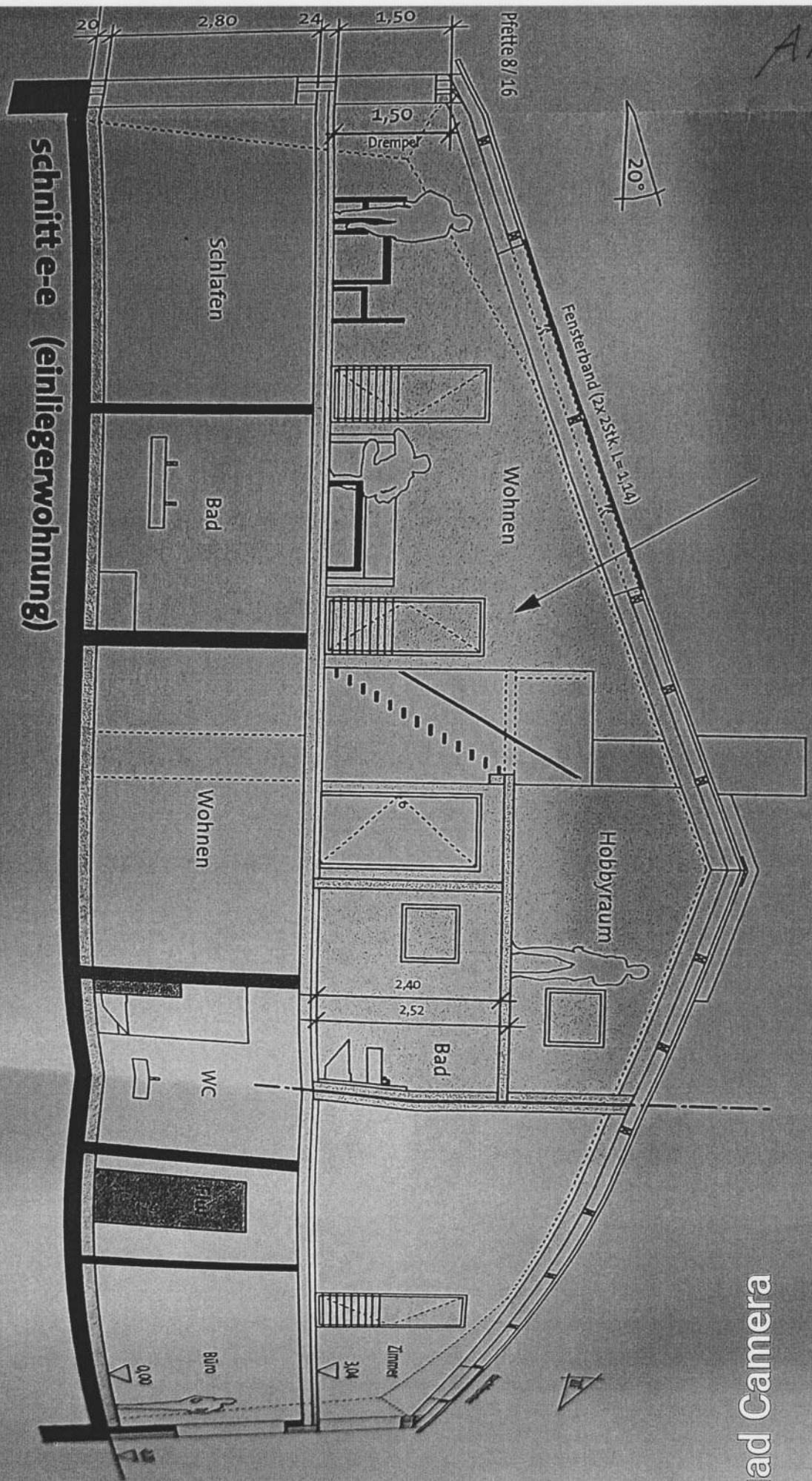
A/1413



Quad Camera



A1414



**schnitt e-e (einliegerwohnung)**