

## Dipl.-Ing. (FH), MSc. Ronny Remane

Bauforscher und Denkmalpfleger (MSc)

Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger -BDGS-

Intern. zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung nach ISO/IEC 17024

18276 Kuhs, Zehlendorf 29b

Tel.: 038454/40 99 42

E-Mail: sv-remane@gmx.de

# G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das bebaute Grundstück in

**23972 Groß Stieten, Alte Dorfstr. 24**

**Grundbuch von Groß Stieten, Blatt 1214**

**Gemarkung Groß Stieten, Flur 1, Flurstück 23/2 und 22/92**



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum  
Stichtag 17.06.2025 ermittelt mit

**221.000 €**

Grundstück 1 (Flurstück 23/2) rd. 190.000 €

Grundstück 2 (Flurstück 22/92) rd. 31.000 €

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen,

23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4

Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 37/24

## 5. Ausfertigung

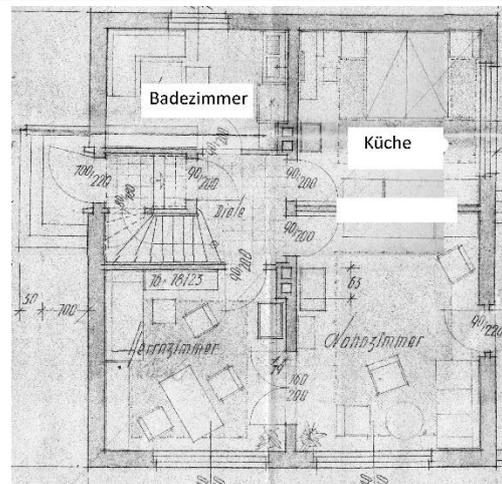
Das Gutachten umfasst 40 Seiten (inkl. 15 Seiten Anlagen) und wird in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

## Zusammenfassung der Ergebnisse

**Objekt:** 23972 Groß Stieten, Alte Dorfstr. 24

**Geschäfts-Nr.:** 30 K 37/24

**Wertermittlungsstichtag:** 17.06.2025



Erdgeschoss

### Baubeschreibung:

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein Einfamilienhaus in Massivbauweise mit vorgestelltem Backsteinmauerwerk. Nach den vorliegenden Bauakten (u.a. Gebrauchsabnahmeschein Nr. 224/61) wurde das Gebäude im Jahr 1961 fertig gestellt.

Gemäß der örtlichen Besichtigung und den Befragungen vor Ort fanden in den letzten Jahren in Teilbereichen Sanierungsmaßnahmen am Gebäude statt.

Das Wohnhaus ist unterkellert und mit Erd- und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 110 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der Freiflächen befinden sich ein freistehendes Nebengebäude in Mischbauweise (Lager-/Abstellflächen).

Die anliegenden hausnahen Freiflächen werden soweit ersichtlich durch Rasenflächen und sowie private Kleingartenflächen geprägt.

<b>Amtsgericht Wismar</b>		<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Grundbuch von:	Groß Stieten	1214	1 und 2
Besonderheiten:	-		

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>
1 lfd. Nr. 1 im Grundbuch	Groß Stieten	1	23/2	516
2 lfd. Nr. 2 im Grundbuch	Groß Stieten	1	22/92	561

<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Planungsrecht:</b>	§ 34 BauGB Bauen im Innenbereich
<b>Baulasteintragung:</b>	Nicht vorhanden
<b>Verwaltung:</b>	Nicht vorhanden
<b>Denkmalschutz:</b>	Nicht vorhanden
<b>Energieausweis:</b>	Nicht vorhanden
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 110 m <sup>2</sup>

Der Verkehrswert an den mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag den 17.06.2025 geschätzt auf

**221.000 €**

Grundstück 1 (Flurstück 23/2) rd. 190.000 €

Grundstück 2 (Flurstück 22/92) rd. 31.000 €

## INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung der Ergebnisse .....	2
1. Auftrag und Vorbemerkungen .....	5
1.1 Adresse des Auftraggebers .....	5
1.2 Art und Zweck des Gutachtens .....	5
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt .....	5
1.4 Eigentümer .....	5
1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag .....	5
1.6 Ortsbesichtigungen .....	5
1.7 Unterlagen .....	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes .....	6
2.1 Lagemerkmale .....	6
2.1.1 Makrolage .....	6
2.1.2 Mikrolage .....	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	8
2.2.1 Planungsrecht .....	8
2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation .....	8
2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen .....	8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit .....	9
2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt .....	9
2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
2.3.3 Bodenbeschaffenheit .....	10
2.3.4 Umwelteinflüsse .....	10
2.3.5 Außenanlagen .....	10
2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	10
2.3.5.2 Bodenbefestigungen .....	10
2.3.5.3 Einfriedigungen .....	10
2.3.5.4 Gartengestaltung .....	10
2.3.5.5 Stellplatzflächen .....	10
2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen .....	11
2.4.1 Gebäude .....	11
2.4.1.1 Rechtliche Merkmale .....	11
2.4.1.2 Zweckbestimmung .....	11
2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung .....	12
Flächenmaßstab .....	12
2.6 Baulicher Zustand .....	13
Wirtschaftliche Gestaltung .....	13
Alter/Instandhaltung .....	13
3. Wertermittlung .....	14
3.1 Bewertungsgrundsätze .....	14
3.2 Ermittlung des Bodenwertes .....	15
3.2.1 Vergleichswerte .....	16
3.2.2 Bodenrichtwerte .....	16
3.2.3 Berechnung des Bodenwertes .....	16
3.3 Ermittlung des Sachwertes .....	17
3.3.1 Vorbemerkung .....	17
3.3.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer .....	17

3.3.3 Normalherstellungskosten .....	18
3.3.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes .....	19
3.3.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie): .....	19
3.3.4.2 Berechnung .....	19
3.3.5 Sachwert des Grundstückes .....	20
Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor .....	20
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	20
3.4 Plausibilitätsüberprüfung .....	22
3.5 Ermittlung des Verkehrswertes .....	22
3.5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert .....	22
3.5.2 Begründung des Verkehrswertes .....	23
3.5.3 Verkehrswert .....	23
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	25
4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	25
4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	25

# **1. Auftrag und Vorbemerkungen**

## **1.1 Adresse des Auftraggebers**

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

## **1.2 Art und Zweck des Gutachtens**

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

23972 Groß Stieten, Alte Dorfstr. 24  
Grundbuch von Groß Stieten, Blatt 1214  
Gemarkung Groß Stieten, Flur 1, Flurstück 23/2 und 22/92

Das Verkehrswertgutachten dient der Aufhebung der Gemeinschaft (Zwangsversteigerungsverfahren) und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 37/24).

## **1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

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

## **1.4 Eigentümer**

Der Name der Eigentümer wird hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erwähnt.

## **1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 17.06.2025. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (17.06.2025).

## **1.6 Ortsbesichtigungen**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an die Eigentümer/die Beteiligten am 17.06.2025 eine örtliche Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks und der vorhandenen baulichen Anlagen. Neben

dem Sachverständigen nahm die Eigentümerin (Abt. I, Nr. 3.1.2 im Grundbuch von Groß Stieten Blatt 1214) am Besichtigungstermin teil.

Das Gebäude wurde von außen straßen- und hofseitig besichtigt. Weiterhin wurden die Wohn-/Nutzflächen im Keller-, Erd- und Dachgeschoss von innen besichtigt.

Bei der Wertermittlung wird für die nicht besichtigten Bereiche/ Einheiten entsprechend den vorliegenden Unterlagen, den Angaben während des Ortstermins und dem Gesamteindruck bei der Besichtigung, ein Ausstattungsstandard entsprechend den besichtigten Bereichen zu Grunde gelegt sowie von Mängel- und Schadensfreiheit (soweit nicht anders ausgeführt) ausgegangen. Anzeichen/ Informationen für eine anderweitige Einschätzung liegen nicht vor.

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

- Die Eigentümer bzw. deren Verfahrensbevollmächtigte
- Der Auftraggeber (Amtsgericht Wismar).

## 1.7 Unterlagen

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

1. Auftrag vom 22.04.2025
2. Grundbuch von Groß Stieten, Blatt 1214 vom 04.11.2024 (amtlicher Ausdruck)
3. Flurkarte vom 26.04.2025
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.05.2025
5. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 16.05.2025 (Flurneuordnungsverfahren)
6. Auskunft aus dem Gewerberegister beim Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen vom 28.05.2025
7. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 26.05.2025
8. Planungsunterlagen (Grundrisse, Flächenberechnung) im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 26.05.2025
9. Auskunft Denkmalschutz im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 16.05.2025
10. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 25.06.2025
11. Kartographisches Kartenmaterial (die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ist eine Veröffentlichung im Internet zu erwarten, beispielsweise vom Amtsgericht, so ist die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet; maximal bis zum Ende des Wertfeststellungsverfahrens).

Die unter Punkt 3 bis 11 aufgeführten Unterlagen wurden im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vom Sachverständigen eingeholt.

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Makrolage

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

Lagebeschreibung:

Groß Stieten ist eine Gemeinde im Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Groß Stieten liegt zwischen der Hansestadt Wismar und dem Nordufer des Schweriner Sees.

Die Gemeinde ist wegen der Nähe zur Ostsee und den guten Verkehrsanbindungen ein Standort für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben, aber auch Wohnplatz für Städter aus dem nahen Wismar geworden. Neben einigen kleinen Firmen, wie Tischlereien, Metallbaubetriebe und einem Veranstaltungsunternehmen gibt es in Groß Stieten eine Pferdezucht, einen Legehennenbetrieb sowie Viehzucht- und Ackerbaubetriebe.

Zu Groß Stieten gehört der Ortsteil Neu Stieten.

#### Sozialstruktur der Gemeinde Bentwisch:

Fläche:	6,54 km <sup>2</sup>
Einwohner:	575 (Stand 12/2023)
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	2,7 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:	2,1 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung Prognose 2040:	-5,8 % (LK Nordwestmecklenburg)
Altenquotient 2040 (ab 65-Jährige je 100 Pers.):	64,9 % (LK Nordwestmecklenburg)
Jugendquotient 2040 (unter 20-Jährige je 100 Pers.):	31,9 % (LK Nordwestmecklenburg)
Arbeitslosenanteil an den SvB	7,7 % (LK Nordwestmecklenburg)
SGB 2-Quote	7,6 % (LK Nordwestmecklenburg)
ALG II-Quote	6,7 % (LK Nordwestmecklenburg).

#### Verkehrsanbindung:

Groß Stieten liegt an der Bundesstraße 106 zwischen der Hafenstadt Wismar und der Landeshauptstadt Schwerin; sieben Kilometer nördlich der Gemeinde führt die Bundesautobahn 20 vorbei. Der nächste Bahnhof befindet sich in Dorf Mecklenburg (Linie RE 8 zwischen Wismar und Berlin).

Den Busverkehr in der Region organisiert die NAHBUS -Verkehrsgesellschaft. Es verkehrt in Groß Stieten die Buslinie 107, 235 und 280.

### **2.1.2 Mikrolage**

#### Verkehrsverhältnisse:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im zentralen Bereich von Groß Stieten. Die Straße „Alte Dorfstraße“ ist eine eher gering befahrene Straße (überwiegend Anliegerverkehr). Die Fahrbahn ist mit Asphalt belegt und weist im Objektbereich Gehwege, Baumbestand und Straßenbeleuchtung auf.

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

Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als normal einzustufen.

#### Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Medizinische Einrichtungen, Geschäfte und Dienstleistungen werden überwiegend in Dorf Mecklenburg (Zentrum ca. 3,5 km) bzw. Wismar (Zentrum ca. 9,5 km) genutzt. Das Zentrum der Landeshauptstadt Schwerin ist rd. 21 km entfernt.

#### Öffentliche Verwaltung:

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

#### Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

#### Schule/Kita:

Der Schul- und Kitabesuch erfolgt u.a. in Dorf Mecklenburg.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Planungsrecht

Gemäß den eingeholten Online-Informationen (Bau- und Planungsportal M-V) wurde zu dem Grundstück folgende Aussage getroffen:

- a) Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes (F-Planes), wirksam seit 01.08.2001 - W für Wohnbebauung
- b) Für das Bewertungsgebiet hat die Gemeinde keinen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 34 BauGB geprüft. Ein Vorhaben ist hier nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt
- c) Das Grundstück befindet sich im Innenbereich sowie nicht in einem Sanierungsgebiet
- d) Anfragen über eine zusätzliche Bebauung sind bei der zuständigen Bauordnungsbehörde im Landkreis Nordwestmecklenburg zu stellen (nach BauNVO).

### 2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Aufwendungen zu Lasten des Grundstückseigentümers für die durchgeführten Erschließungsmaßnahmen bzw. in Zukunft zu entrichtende Erschließungsbeiträge werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

### 2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

#### Eintragungen im Grundbuch:

Grundlage bildet das vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundbuch von Groß Stieten Blatt 1214 vom 04.11.2024 (amtlicher Ausdruck).

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

#### Lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 37/24); eingetragen am 04.11.2024.

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

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

### Baulasten:

Laut Information der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand 06.05.2025) sind des Bewertungsgrundstücks keine belastenden Baulasten vorhanden.

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

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt wird augenscheinlich bzw. entsprechend der Befragung vor Ort, von der Eigentümerin (Abt. I, Nr. 3.1.2 im Grundbuch von Groß Stieten Blatt 1214) selbst genutzt. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind nicht bekannt.

### Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz (weder Bau- noch Bodendenkmalschutz).

### Sonstige Rechte und Belastungen

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

## **2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt**

Katasteramt: Bad Doberan

Gemarkung: Groß Stieten

Grundstück Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>
1	1	23/2	- Gebäude- und Freifläche	516
2	1	22/92	- Gebäude- und Freifläche	561
				Σ 1.077

Die bebaute Liegenschaft hat einen annähernd regelmäßigen Zuschnitt.

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

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

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein Einfamilienhaushaus in Massivbauweise mit vorgestelltem Backsteinmauerwerk. Nach den vorliegenden Bauakten (u.a. Gebrauchsabnahmeschein Nr. 224/61) wurde das Gebäude im Jahr 1961 fertig gestellt.

Gemäß der örtlichen Besichtigung und den Befragungen vor Ort fanden in den letzten Jahren in Teilbereichen Sanierungsmaßnahmen am Gebäude statt.

Das Wohnhaus ist unterkellert und mit Erd- und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 110 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der Freiflächen befinden sich ein freistehendes Nebengebäude in Mischbauweise (Lager-/Abstellflächen).

Die anliegenden hausnahen Freiflächen werden soweit ersichtlich durch Rasenflächen und sowie private Kleingartenflächen geprägt.

### **2.3.3 Bodenbeschaffenheit**

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

### **2.3.4 Umwelteinflüsse**

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde ein in dieser Lage relativ geringer Fahrzeugverkehr festgestellt. Zur nächtlichen Intensität des Verkehrs kann keine Aussage getroffen werden. Weiterhin wurden Immissionsbelastungen (Geruchsbelastung) durch die in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe (hier Viehzucht) zum Zeitpunkt der Wertermittlung durch den Sachverständigen festgestellt.

### **2.3.5 Außenanlagen**

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

Nach Auskunft der Beteiligten vor Ort verfügt das Grundstück über einen Trink- und Schmutzwasseranschluss sowie ein Gas und Elektroanschluss.

#### **2.3.5.2 Bodenbefestigungen**

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

#### **2.3.5.3 Einfriedigungen**

Das Wohnhaus wird durch eine offene Bauweise geprägt. Die Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen erfolgt über Zäune/Mauern und Bepflanzungen in unterschiedlicher Art. Das Grundstück macht den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse (kein Überbau).

#### **2.3.5.4 Gartengestaltung**

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

#### **2.3.5.5 Stellplatzflächen**

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

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

## 2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 2.4.1 Gebäude

#### 2.4.1.1 Rechtliche Merkmale

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und der Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den Genehmigungsunterlagen (AZ: 13/57) wird vorausgesetzt. Bei dieser Verkehrswertermittlung wird von einer formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen in ihrer Gesamtheit ausgegangen.

#### 2.4.1.2 Zweckbestimmung

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

#### a) Allgemeine Angaben zum Wohnhaus (teilw. aus den vorliegenden Bauakten übernommen)

Baujahr:	- 1961 (lt. Gebrauchsabnahmeschein)
Typ/Bauweise:	- Einfamilienhaus - Massivbauweise mit Klinkerfassade
Anzahl Geschosse:	- Kellergeschoss (KG) - Erdgeschoss (EG) - Dachgeschoss (DG)
Gründung:	- Bauzeittypische Streifenfundamente
Außenwände:	- Mauerwerk mit Luftschicht und Klinker
Innenwände:	- Massivbauweise bzw. Ständerwerk
Decken:	- Gewölbekappen über dem KG - Vermutlich Holzbalkendecke über dem EG (eventuell in Teilbereichen Massivdecken)
Brandschutz:	- Keine Aussage möglich
Kellergeschoss:	- Augenscheinlich voll unterkellert - Separater Zugang von außen - Heizungsanlage hier untergebracht - Zusätzlicher Sanitärbereich mit Waschbecken, Dusche und WC vorhanden
Erdgeschoss:	- Ausgebaut mit Wohn-/Essbereich und offener Wohnküche, 1 Zimmer, Gäste-WC, Diele
Dachgeschoss:	- Ausgebaut mit 3 Zimmern, Bad und Flurbereich
Treppe:	- Holztreppe zum DG
Dach:	- Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion - Dacheindeckung hart (Dachsteine) - Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre in Zinkblech
Heizung:	- Zentrale Heizungsanlage (Gas-Basis), Plattenheizkörper in den jeweiligen Zimmern
Warmwasserbereitung:	- Über die Heizungsanlage
Fenster:	- Kunststofffenster ISO-verglast

- Zugang/Außentüren: - Hauseingangstür in Verbundwerkstoff mit Glasausschnitt
- Innentüren: - Innentüren in Holzwerkstoff
- Innenwände/-decken: - Glatt tapezierte Wände und Decken
- Badezimmer: - Gäste-WC im EG:  
▪ Dusche, Waschbecken und WC
- Badezimmer im DG:  
▪ Wanne, Waschbecken und WC
- Küchenausstattung: - Einbauküche vorhanden; siehe nachfolgenden Hinweis
- Fußboden: - Fliesen in den Sanitärbereich sonst überwiegend  
Auslegware und Laminat sowie Dielenbelag im DG
- Loggia/Balkon: - Terrasse seitlich vorhanden
- Besondere Ausstattungen: - Kamin im Wohnzimmer vorhanden; der Zeitwert des im  
Objekt verbleibenden Kamins wird mit rd. 200 €  
eingeschätzt.

#### Hinweis zur Küche:

Die Einbauküchen, inkl. der fest eingebauten elektrischen Geräte, ist Bestandteil des geschätzten Verkehrswerts. Vom Sachverständigen wird nicht untersucht inwieweit die Küche als Bestandteil des Wohnhauses ist bzw. inwieweit Dritte einen Anspruch auf die Küche haben und sie entweder ausgebaut wird oder Ersterer sich über deren Verbleib einigen. Für den Fall des Gesamtverbleibs im Objekt wird der Zeitwert der im Objekt verbleibenden Küche insgesamt mit 500 € eingeschätzt.

#### b) Angaben zum Nebengebäude

- Lage: - Hofseitig auf dem Grundstück separat errichtet
- Typ: - Mischbauweise, d.h. Massivbau mit zusätzlichen  
Holzständerbau (Anbau)
- Nutzung: - Abstellflächen für Pkw sowie Lagerflächen und einfache  
Werkstattflächen
- Zugang: - Holztore und eine Kunststofftür
- Fenster: - Einfache Fenster vorhanden
- Außenwände: - geputzt sowie Verschalung
- Dach: - Satteldach sowie Schleppdächer  
- Dacheindeckung mittel Dachsteine sowie Bitumenbahnen.

## **2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung**

### *Flächenmaßstab*

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

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (u.a. Entwurfsunterlagen zur Baugenehmigung, Stand 12.12.1956) mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit den Verhältnissen vor Ort abgeglichen

Ermittlung der Bruttogrundfläche			
	Breite ca. m	Tiefe ca. m	BGF m <sup>2</sup> rd.
Kellergeschoss	10,00	8,97	89,70
Erdgeschoss	10,00	8,97	89,70
Dachgeschoss	10,00	8,97	89,70
<b>Summe BGF rd.</b>			<b>269</b>

Die Wohnfläche (Wfl) für wurde überschlägig anhand von Umrechnungsfaktoren ermittelt:

Ermittlung der Wohnfläche		
		Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	89,70 m <sup>2</sup> BGF x 0,75	67,28
Dachgeschoss	89,70 m <sup>2</sup> BGF x 0,48	43,06
<b>Σ rd.</b>		<b>110</b>

## 2.6 Baulicher Zustand

### *Wirtschaftliche Gestaltung*

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

### Anmerkungen zu den hofseitigen Nebengebäuden:

Ungeachtet der momentanen Nutzung hat das Nebengebäude, auf Grund des baulichen Zustandes, nach Einschätzung des Sachverständigen bei einer für ein Wohnhaus zu Grunde gelegten Restnutzungsdauer nachhaltig keine den Verkehrswert begünstigende Bedeutung. Es kann bei einer "niveauvollen Nutzung" des Grundstücks (teilweise auch bedingt durch erforderliche Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten) ein kostenbelastender Punkt sein. Aufgrund des Zustandes und den erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen, wird das Nebengebäude im Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt (wertneutral).

### *Alter/Instandhaltung*

Das Alter des Wohnhauses beträgt ca. 64 Jahre (entsprechend der eingeschätzten Bauzeit mit 1961).

Nach örtlicher Inaugenscheinnahme und Gesprächen mit der Eigentümerin sind in Teilbereichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sowie Umbaumaßnahmen aus den letzten Jahren erkennbar, u.a.:

- Erneuerung der Dacheindeckung um 1996
- Einbau neuer Fenster um 1996
- Erneuerung der Heizungsanlage (Gas-Basis) um 1996
- Teilw. Erneuerung der Elektrik um 2018
- Teilw. Sanierung der Sanitäreinrichtungen um 2019 (EG) und 2021 (KG)
- Fußboden- und Malerarbeiten um 2020.

### *Energieeffizienz*

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

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

### 3. Wertermittlung

#### 3.1 Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Allgemeines zu dem Gutachten

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

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

### **3.2 Ermittlung des Bodenwertes**

#### Vorbemerkung

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

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

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 16 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften, z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand oder Grundstückszuschnitt, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

### 3.2.1 Vergleichswerte

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

### 3.2.2 Bodenrichtwerte

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

- Groß Stieten Zone O 496 mit **55 €/m<sup>2</sup>**
- Richtwertgrundstücksgröße mit 1.000 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025
- Wohnbaufläche, offene Bauweise
- Ortsüblich erschlossen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

### 3.3.3 Berechnung des Bodenwertes

Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025			=	55 €/m <sup>2</sup>
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	17.06.2025	x 1,00	A1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage/Erschließung	Normal	Normal	x 1,00	A2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	A3
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	x 1,00	A4
Fläche rent. (m <sup>2</sup> )	1.000	1.077	x 1,00	A5
<b>Relativer Bodenwert</b>			=	<b>55 €/m<sup>2</sup></b>

Ermittlung des Bodenwertes			
<b>Bauland</b>		=	<b>55 €/m<sup>2</sup></b>
rentierlicher Anteil (Bauland)	x 1.077 m <sup>2</sup>	=	59.235 €
<b>Bodenwert</b>		<b>rd.</b>	<b>60.000 €</b>

#### Erläuterung zur Anpassung des Bodenrichtwertes

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

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

→ 0 % eingeschätzt

**A2 bis A5:**

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

**3.3 Ermittlung des Sachwertes**

**3.3.1 Vorbemerkung**

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

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

**3.3.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer**

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

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

<b>Modernisierungselemente (der letzten 15 Jahre)</b>	<b>Max. Punkte</b>	<b>Punkte</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
$\Sigma$	20	5

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

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

Modernisierungsgrad (Pkt.)	a	b	c	Grenze rel. Alter
0	0,0125	2,625	152,50	60
1	0,0125	2,625	152,50	60
2	0,0108	2,276	138,78	53
3	0,0090	1,926	125,05	47
4	0,0073	1,577	111,33	40
5	0,0067	1,458	108,50	35
6	0,0062	1,339	105,67	30
7	0,0056	1,219	102,83	25
8	0,0050	1,100	100,00	20
9	0,0047	1,027	99,06	19
10	0,0043	0,954	98,11	18
11	0,0040	0,881	97,17	17
12	0,0036	0,808	96,22	16
13	0,0033	0,735	95,28	15
14	0,0030	0,676	95,06	14
15	0,0028	0,617	94,85	13
16	0,0025	0,558	94,63	12
17	0,0023	0,499	94,42	11
18	0,0020	0,440	94,20	10
19	0,002	0,440	94,20	10
20	0,002	0,440	94,20	10

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

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
tatsächliches Alter:	Jahre	64
ermittelte Restnutzungsdauer:	Jahre	30
relatives Gebäudealter:		80

Die „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ wird unter Berücksichtigung der Bauweise und der in Ansatz gebrachten Aufwendungen für erforderliche Instandsetzungsleistungen zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf rd. 30 festgelegt.

### 3.3.3 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes.

Sie werden nach den Ausführungen der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen zu den Wertermittlungsrichtlinien mit Erlass vom 18. Oktober 2012 bekannt gemachten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die objektbezogenen Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2010 (Basisjahr 2010) unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag abgeleitet. Die Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche unter Berücksichtigung der Baunebenkosten den Herstellungswert des Gebäudes.

### 3.3.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes

#### 3.3.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie):

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

- Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2010 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Brutto-Grundfläche nach DIN 277 Ausgabe 2005 und Sachwertrichtlinie Punkt 4.1.1.4
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV)
- Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV)
- Bodenwert stichtagsbezogen
- Außenanlagen: 2 % bis 4 %

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

	Gebäudeart: 1.01 (Keller, Erd-, ausgebauten Dachgeschoss)					
	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Anteil
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> BGF	655	725	<b>835</b>	1.005	1.260	

#### 3.3.4.2 Berechnung

Gebäudeart	Wohnhaus	
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m <sup>2</sup>	269
NHK 2010	€/m <sup>2</sup>	835
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	224.615
Baupreisindex am WE-Stichtag		187,20
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	420.479
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	64
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	30
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,3750
Gebäudesachwert	€	157.680
<b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>€</b>	<b>157.680</b>

### 3.3.5 Sachwert des Grundstückes

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	59.235
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	157.680
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	4.730
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	221.645
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,05	
Marktanpassung	in €	11.082
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	232.727
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-12.000
Sachwert des Grundstücks	€	220.727
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren</b>	<b>gerundet €</b>	<b>221.000</b>

#### Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor

Der nachfolgend aufgeführte Sachwertfaktor wurde aus den Kauffällen des Gutachterausschuss im LK Nordwestmecklenburg ermittelt (Grundstücksmarktbericht 2025):

- Landkreis allgemein + ländliche Zentralorte - (Bodenrichtwerte 18 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup>)  
 Faktor im Durchschnitt des Landkreises NWM ( $Y = -0,182 \ln(x) + 3,2766$ )  
 → Ø 1,036

Das jüngste Update (1 Quartal 2025) des German Real Estate Index (GREIX) zeigt, dass die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im ersten Quartal dieses Jahres gestiegen sind – besonders in einigen Metropolen gab es Sprünge nach oben. Trotz wirtschafts- und geldpolitischer Unsicherheiten nimmt der Markt für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser somit an Fahrt auf. Diese Erkenntnisse basieren auf dem jüngsten Update des German Real Estate Index (GREIX), ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem Kiel Institute für Weltwirtschaft (IfW Kiel).

Die Preise für Einfamilienhäuser stagnierten mit einem Plus von 0,1 Prozent, wobei der Preisanstieg in diesem Segment bereits im Vorquartal stärker ausgefallen war. Aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen ist die Aussagekraft in diesem Segment jedoch begrenzt. Inflationsbereinigt weichen die Preisveränderungen nur minimal nach unten ab, weil die Teuerungsrate im ersten Quartal 2025 sehr niedrig war.

Aufgrund der Lage (einfache Wohnlage) und Objekteigenschaften (mittlerer Bauzustand), wird für die vorliegende Wertermittlung im Marktwert ein Marktanpassungsfaktor von rd. 1,05 angesetzt.

#### Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

Nach äußerem Erscheinungsbild und den Befragungen vor Ort sind folgende Bauschäden/Baumängel bzw. Instandhaltungsdefizite festgestellt worden:

- Feuchtigkeitsschäden im Innenwandbereich der aufgehenden Kellerwände
- Schäden im Bereich des seitlichen Kellerabganges (hier Mauerwerk und Putzschäden)
- Teilw. Abnutzungserscheinungen/Verwitterung im Bereich der Außenfassade (hier Fugenbild und Klinkerfassade)
- Lt. Aussagen der Eigentümerin besteht eine unzureichende Dämmung im Bereich der obersten Geschossebene (Dachgeschoss).

Für die Schäden bzw. Instandhaltungsrückstände werden Kosten pauschal in Höhe von rd. 15.000 € (Reparaturkosten) überschlägig eingeschätzt. Dies betrifft nur die notwendigsten Defizite/Schäden/Mängel im Bezug zur ausgewiesenen Restnutzungsdauer.

Hinweis: Die Wertminderung darf nicht mit den Kosten für die Beseitigung (Schadenbeseitigungskosten hier am Beispiel 15.000 €) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Bauschäden und Baumängel berücksichtigt.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen.

Anpassung an die Marktlage:

Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Zusätzlich sind die Schadensbeseitigungskosten marktgerecht anzusetzen, d.h. die Ableitung von Wertminderungen über Kostenansätze sind unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren auf das Marktgeschehen gesondert zu berücksichtigen.

Ableitung gemäß Dipl.-Ing. Daniela Unglaube:

Schadensart	Lage	Gebäude	Typ
Kleinere Schäden	Ballungsgebiet	Neubau	EFH
Mittlere Schäden	Randlage	1970er -1990er Jahre	MFH
Feuchteschäden	Ländliches Gebiet	Altbau	Gewerbe
Feuchteschäden im Keller			ETW
Feuchteschäden im Dach			
Risse			
Schimmel			
Größere Schäden			
Schädlinge			
Hausschwamm			

**Wertermittlungsobjekt:**

Schadensart	Lage	Gebäude	Typ
Kleinere Schäden <b>1-2</b>	Ballungsgebiet	Neubau	EFH <b>3</b>
Mittlere Schäden	Mittlere Lage <b>3</b>	1970er -1990er Jh.	MFH
Größere Schäden	Ländliches Gebiet	Altbau <b>3</b>	Gewerbe
			ETW

Kategorie	Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert	Prozentualer Wertansatz der Kosten
0	Kein Einfluss	0%
1	Geringer Einfluss	10 % –30 %
2	Mittlerer Einfluss	40 % –60 %
3	Starker Einfluss	70 % –90 %
4	Sehr starker Einfluss	100 %

Schadensbeseitigungskosten = 15.000 €  
 Faktor (Marktanpassung) x 0,80 (rd. 80 %)  
 Wertminderung absolut = 12.000 €

**3.4 Plausibilitätsüberprüfung**

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

Nach den Angaben im aktuellen Grundstücksmarktbericht liegen folgende Vergleichsfaktoren vor:

Einfamilienhäuser Baujahr 1950 bis 1990 LK Nordwestmecklenburg (ohne Wismar)		
	Richtwert lt. GAA	Bewertungsobjekt (inkl. boG's)
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl. (Spannenwert)	Ø 1.799 (455 - 4.214)	2.009 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Kaufpreis in €	Ø 222.883	221.000 €

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

**3.5 Ermittlung des Verkehrswertes**

**3.5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert**

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

Gemäß Auftrag vom 22.04.2025 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Bezirksschornsteinfegers ist  
 23996 Bad Kleinen

- b) Dem Sachverständigen ist weder eine private Verwaltung, noch eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz (keine Teilung nach WEG-Gesetz vorgenommen) bekannt
- c) Das zu bewertende Wohnhaus wird gemäß der örtlichen Situation derzeit durch die Eigentümerin selbst genutzt.
- d) Gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt für das betreffende Grundstück keine Baulasteintragung vor
- e) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- f) Zeitwert des im Objekt verbleibenden Kamins wird mit rd. 200 € und der Zeitwert der Einbauküche mit 500 € eingeschätzt
- g) Hausschwamm wurde hier rein visuell nicht festgestellt (Außenbesichtigung der Bauteile)
- h) Die Zuwegung erfolgt über die Straße „Alte Dorfstraße“
- i) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- j) Es besteht kein Denkmalschutz
- k) Ein Energieausweis liegt nicht vor
- l) Nach derzeitiger Sachlage ist kein Flurneuerungsverfahren anhängig.

### 3.5.2 Begründung des Verkehrswertes

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

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

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

### 3.5.3 Verkehrswert

#### Hinweis zur wirtschaftlichen Einheit der beiden Bewertungsgrundstücke:

Das Grundstück 1 (Flurstück 23/2) ist **als wirtschaftliche Einheit** mit dem Grundstück 2 (Flurstück 22/92) **anzusehen**, und eine Teilung nur fiktiv nach den Grundstücksanteilen erfolgen kann. Dies wird wie folgt begründet:

1. Derzeit sind beide Grundstücke im Eigentum ein und derselben Personen.
2. Um den Fakt der Einzelveräußerung zu erwähnen und zu entkräften, möchte ich darauf hinweisen, dass:
  - a) Die Trennung der beiden Grundstücke führt zu einer fehlenden öffentlichen Erschließung des Wohnhauses auf dem Flurstück 23/2
  - b) Die Option „Notwegerecht“ würde bei der Verkehrswertableitung zu einer Wertminderung führen, die nach den vorhandenen Umständen nicht besteht und letztlich eine Schuldner- bzw. Gläubigerbenachteiligung darstellt.

3. Da die jeweiligen Grundstücksanteile im Eigentum der gleichen Personen stehen, gibt es üblicherweise ein zusammengelegtes Verfahren (Zwangsversteigerung), so dass Einzelausgebote und ein Gesamtausgebot erfolgen. Es soll lediglich der Wert für die Grundstücke einzeln ausgewiesen werden um den Grundsatz der Einzelversteigerung zu entsprechen.

Bei einer Einzelausweisung der Grundstücke ergeben sich folgende Werte (fiktiv ohne Notwegerecht):

**Grundstück 1 (Flurstück 23/2) ergibt sich ein Marktwert von:**

= 189.872 € (ohne Bodenwertanteil des Flurstücks 22/92)  
**rd. = 190.000 €**

**Grundstück 2 (Flurstück 22/92) ergibt sich ein Marktwert von:**

= 30.855 € (Bodenwertanteil des Flurstücks 22/92)  
**rd. = 31.000 €**

**Der Gesamtverkehrswert an den bebauten Grundstücken wird zum  
Wertermittlungsstichtag (17.06.2025) geschätzt mit**

**221.000 €**

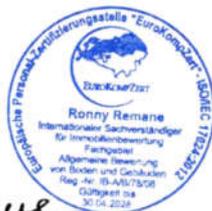
in Worten: zweihundert einundzwanzigtausend Euro.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Ich erkläre unparteiisch und ohne jegliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswerte bewertet zu haben.

Zehlendorf, 25.06.2025

*Remane*



Ronny Remane

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

### **4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

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

### **4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

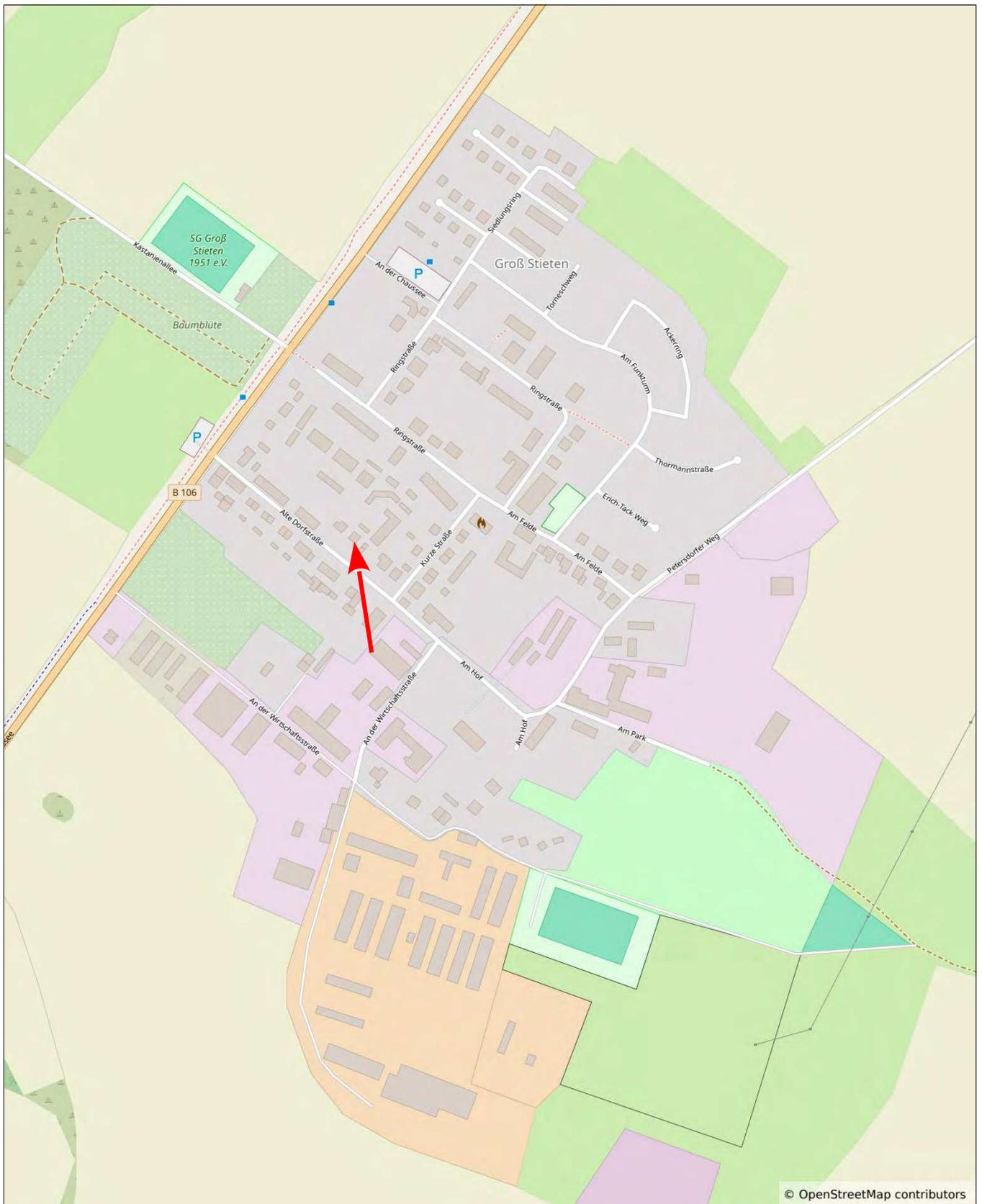
1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber-Simon-Weyers; 10. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Reinhold, Simon; 6. Auflage 2012
3. Baukosten 2024/2025 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung: Schmitz, Kringst, Dahlhaus, Meisel, 2024
4. Grundstücksmarkbericht 2025 – Landkreis Nordwestmecklenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2025
5. sonstige einschlägige Bewertungsliteratur, wie z.B. „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ - GuG -; „Der Sachverständige“



## Lageplan

- ohne Maßstab -

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende  
siehe: [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright)



## Straßenplan - ohne Maßstab -

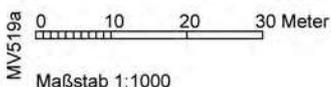
Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende  
siehe: [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright)



Erstellt am 26.04.2025

Gemarkung: Groß Stieten (13 0496)  
Flur: 1  
Flurstück: 23/2

Gemeinde: Groß Stieten (13 0 74 030)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Alte Dorfstraße 24



© 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).

MV519a

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

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

**Datum:** 16.05.2025, 09:38

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

Sehr geehrter Herr Remane

als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich die Flurstücke 23/2 und 22/92, Flur 1, Gemarkung Groß Stieten in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befinden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

\*\*\*\*\*



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

\*\*\*\*\*

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

**Betreff:** Groß Stieten, Alte Dorfstr. 25, Zwangsversteigerung (AZ 30 K 37/24) - Altlastenauskunft 2518

**Von:** @nordwestmecklenburg.de>

**Datum:** 26.05.2025, 11:45

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das angefragte Grundstück

Gemarkung: Groß Stieten

Flur: 1

Flurstück(e): 22/92, 23/2

Ihre Anfrage vom 29.04.2025

ID 2518

liegen dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen.

Kosten werden nicht erhoben.

Hinweise:

- Bei z. B. Auffüllungen oder gewerblicher Vornutzung oder in langjährig besiedelten Altstädten besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen, die abfallrechtlich zu berücksichtigen sind.
- Wenn Sie nähere Kenntnis über Ihren Baugrund wünschen, empfehlen sich analytische Untersuchungen des Bodenmaterials durch einen Fachgutachter nach BBodSchV bzw. nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV, früher nach LAGA M20).
- Sie sind gemäß § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes verpflichtet, mir unverzüglich mitzuteilen, wenn Sie konkrete Anhaltspunkte dafür haben, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt oder vorliegen könnte. Anhaltspunkte sind Überschreitungen von Prüfwerten nach BBodSchV (oder teilweise Überschreitungen von BM-2 nach EBV - alt: Z2 nach LAGA M20, teilweise auch schon bei weniger Schadstoffbelastungen als BM-2, teilweise auch darüber) . Diese Pflicht gilt auch für Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Eventuelle Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst <https://antraege.mv-serviceportal.de/schnellstart.xhtml>
- Schadstoffbelastungen der Gebäude werden nicht im Altlastenkataster erfasst.

Bitte beachten Sie bei auch zukünftigen Anfragen vorrangig die kostenfreie Altlasten-Selbstauskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V:

<https://www.lung.mv-regierung.de/fachinformationen/altlasten/onlineservice/>

Für die Beantwortung von Anfragen, die nicht automatisiert möglich sind, rechnen Sie bitte mit 4 Wochen Bearbeitungszeit.

Bei weiteren Fragen rufen Sie gern an.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sachbearbeiterin für Bodenschutz und Abfall

**Betreff:** AW: Auskunft zum Denkmalschutz

**Von:** @nordwestmecklenburg.de>

**Datum:** 16.05.2025, 10:22

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

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

Gemarkung Groß Stieten, Flur 1, Flurstück 23/2; 22/92:  
Kein Bau- oder Bodendenkmal nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Sachbearbeiterin untere Denkmalschutzbehörde



Landkreis Nordwestmecklenburg  
FD Bauordnung und Planung  
Untere Denkmalschutzbehörde

Postanschrift:  
Postfach 1565 • 23958 Wismar

Verwaltungssitz:  
Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen  
Raum 2.222

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

*Allgemeine Datenschutzinformation*

*Der Kontakt zum Landkreis Nordwestmecklenburg ist mit der Verarbeitung personenbezogener Daten verbunden.  
Weitere Informationen erhalten Sie hier:*

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



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



**Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Untere Bauaufsichtsbehörde**

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen  
Zimmer 2.213 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

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

Sachverständigenbüro Remane

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen 51648-25-27**

**Ihr Zeichen:**

Grevesmühlen, 06.05.2025

Aktenzeichen **51648-25-27**  
Grundstück **Groß Stieten, Groß Stieten, Alte Dorfstr. 24**  
Gemarkung Groß Stieten Groß Stieten  
Flur 1 1  
Flurstück 22/92 23/2  
Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

## Bescheinigung

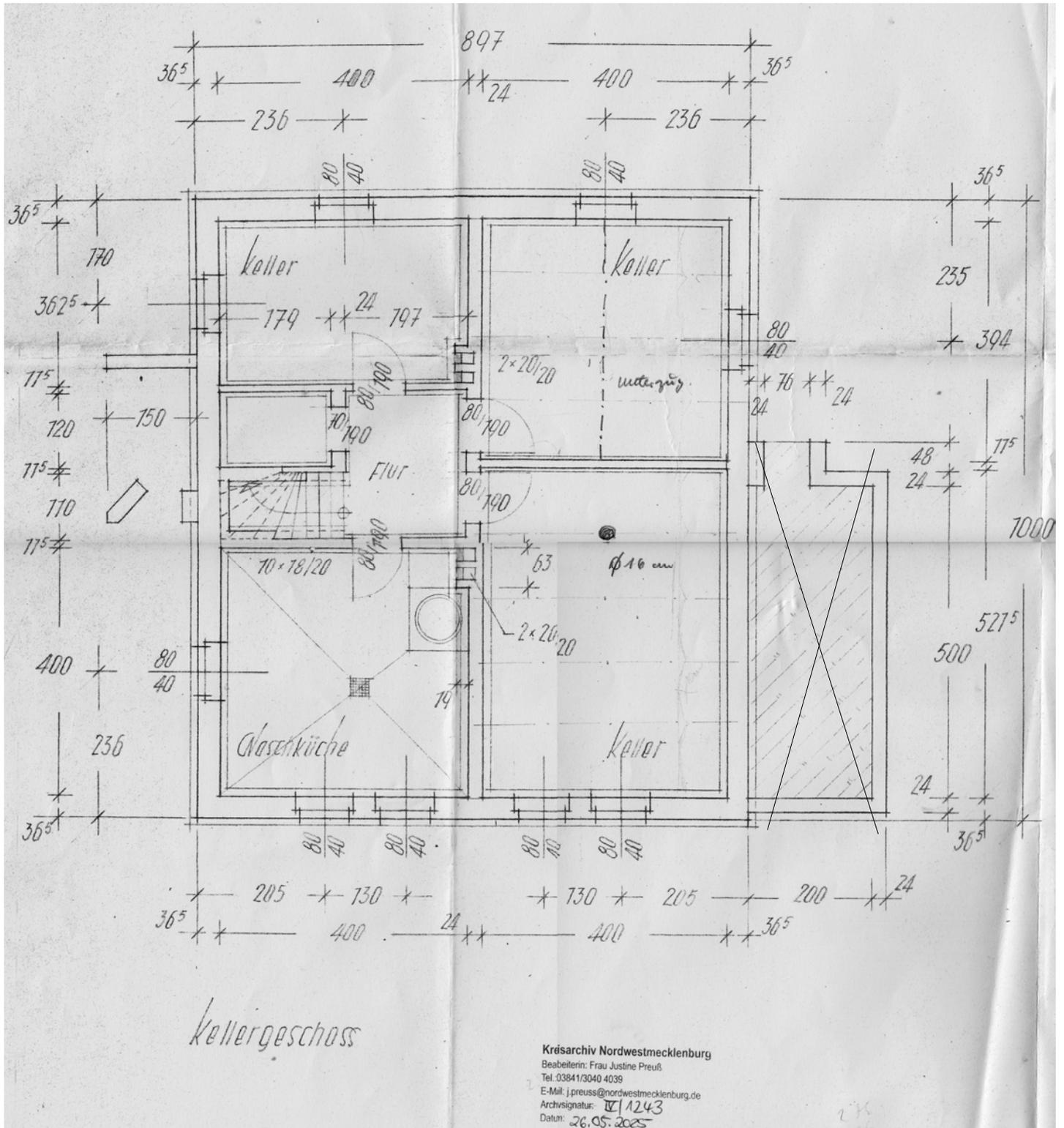
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i.S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.

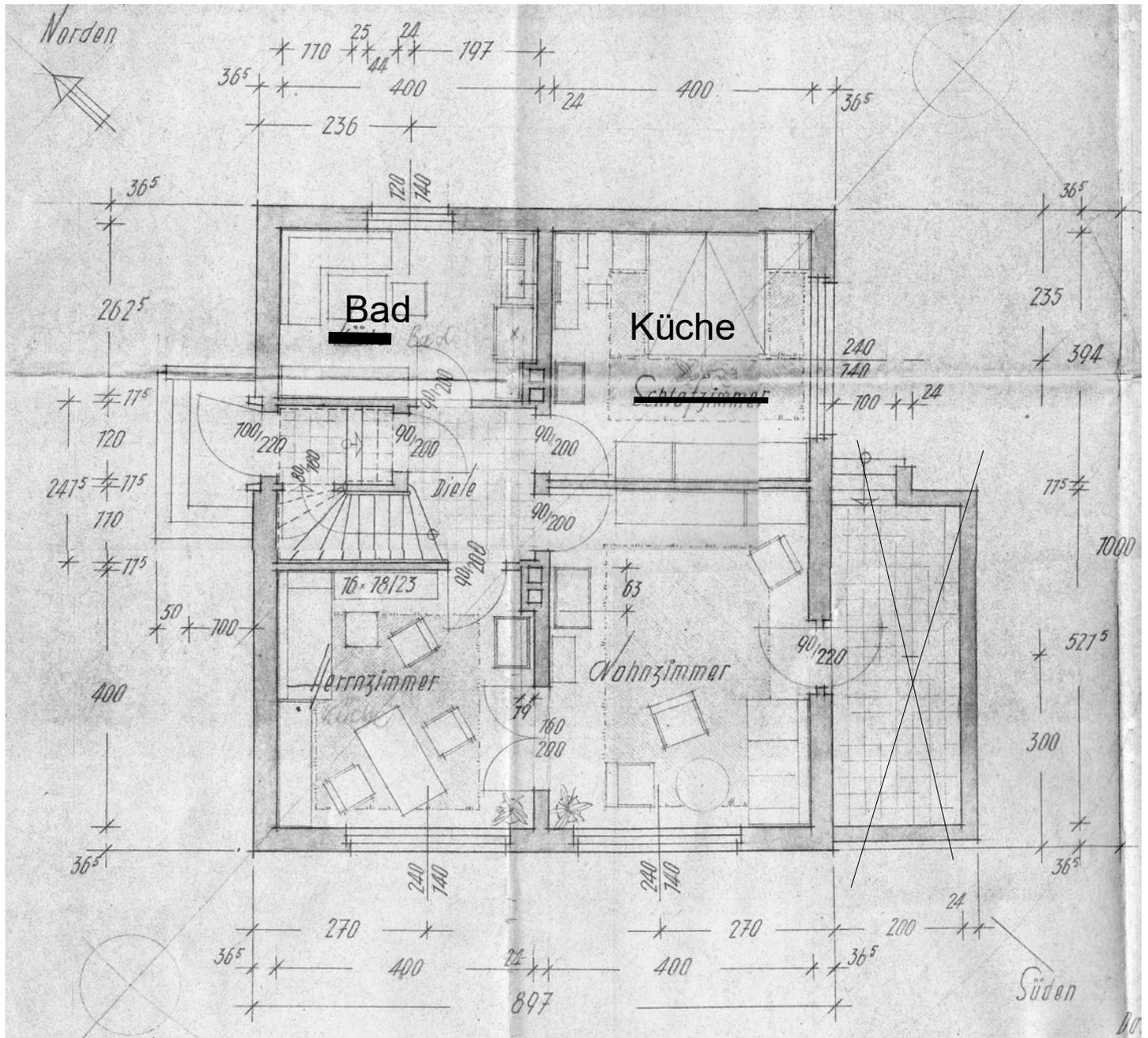


## Grundriss Kellergeschoss

### Planungsunterlagen

- ohne Maßstab -

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt  
(Quelle: Kreisarchiv im LK Nordwestmecklenburg)

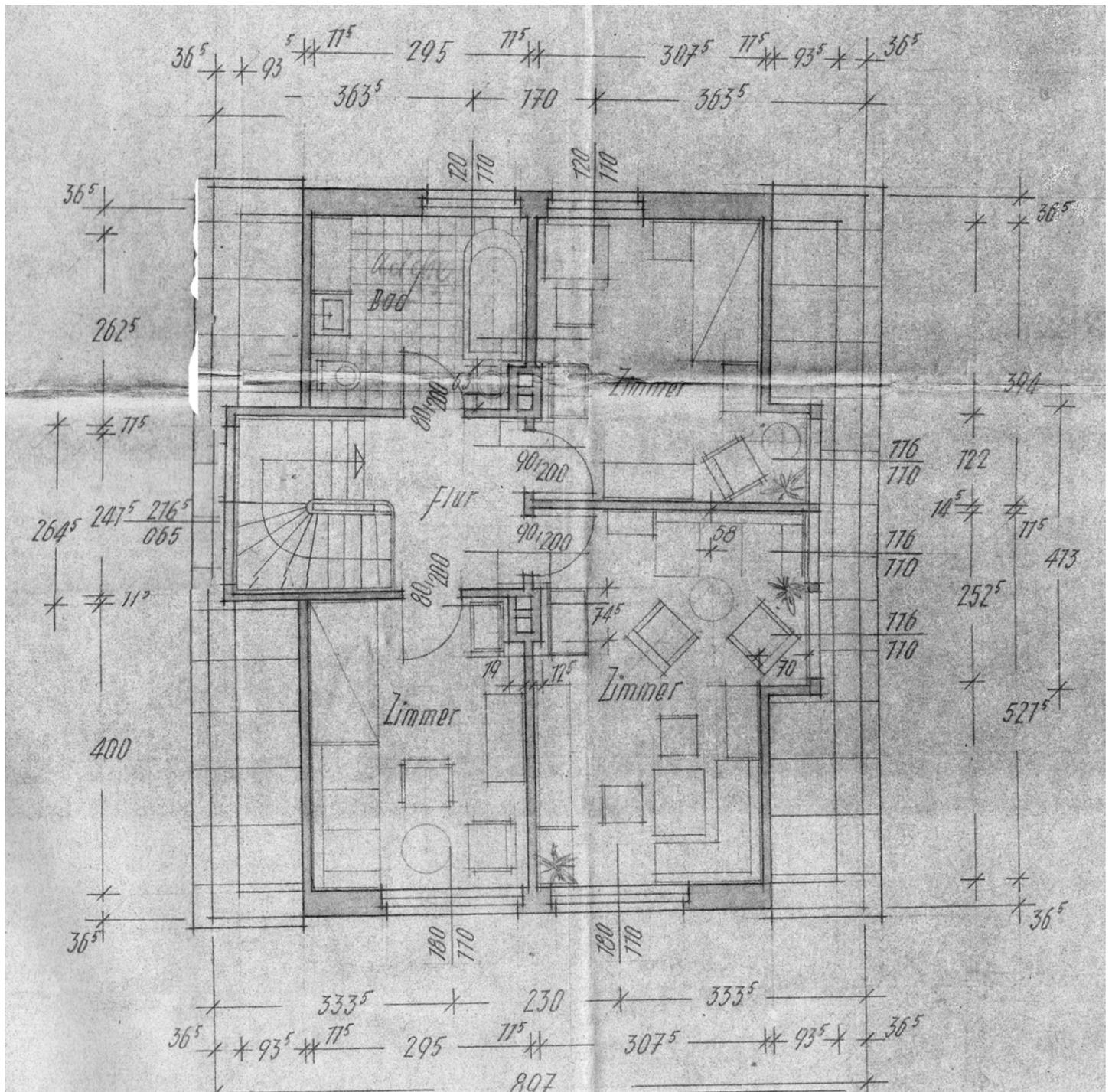


## Erdgeschoss

### Planungsunterlagen

- ohne Maßstab -

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt  
(Quelle: Kreisarchiv im LK Nordwestmecklenburg)

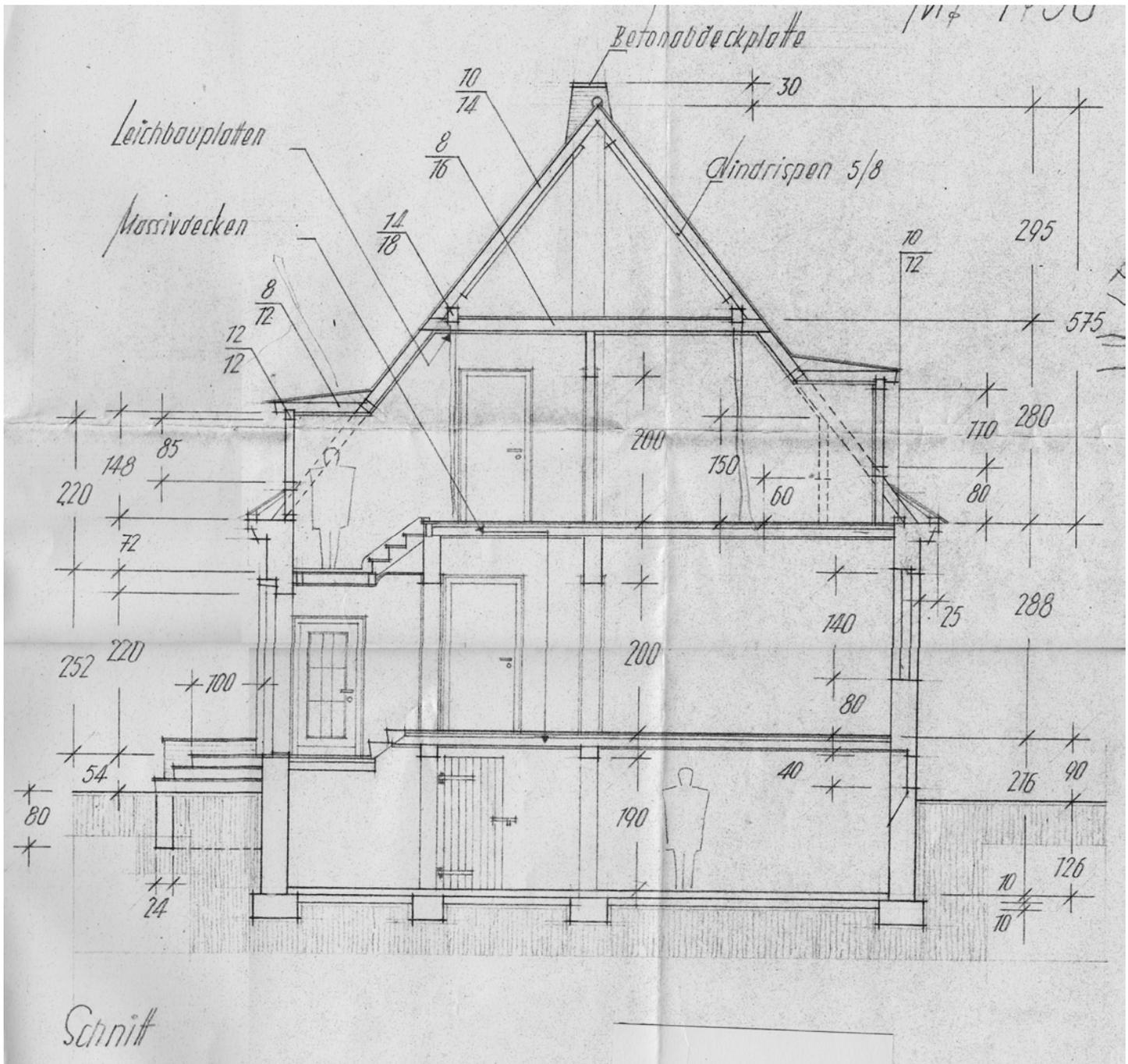


## Dachgeschoss

### Planungsunterlagen

- ohne Maßstab -

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt  
(Quelle: Kreisarchiv im LK Nordwestmecklenburg)



## Schnitt

### Planungsunterlagen

- ohne Maßstab -

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt  
(Quelle: Kreisarchiv im LK Nordwestmecklenburg)



Alte Dorfstraße in Richtung Nordwesten



Grundstücksansicht (Straßenseite)



Grundstückzufahrt

## örtliche Lage des Grundstücks



Südansicht



Ostansicht



Nordansicht

## Gebäudeansicht - Wohnhaus



Westansicht



Detailansicht  
Kellerabgang



Vorgarten

## Gebäudeansicht - Wohnhaus



Nebengebäude Südansicht



Nebengebäude Nordansicht



hofseitiger Garten

## Nebengebäude / Außenanlagen