

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

Bauforscher und Denkmalpfleger (MSc)

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

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

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

23996 Gallentin, Bad Kleiner Chaussee 16

Grundbuch von Bad Kleinen, Blatt 1255

Gemarkung Gallentin, Flur 1, Flurstück 333/67



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 05.03.2026 ermittelt mit

216.000 €

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen,

23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4

Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 40/25

3. Ausfertigung

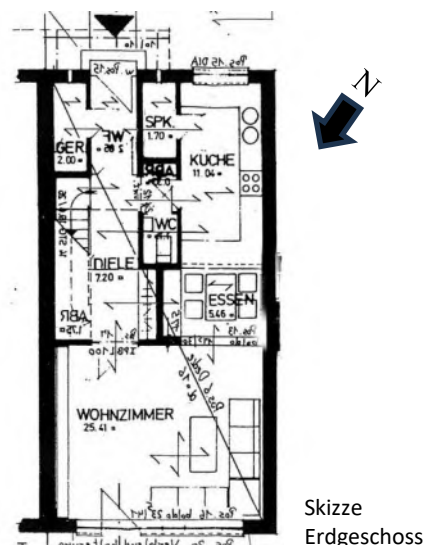
Das Gutachten umfasst 39 Seiten (inkl. 16 Seiten Anlagen) und wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt: 23996 Gallentin, Bad Kleiner Chaussee 16

Geschäfts-Nr.: 30 K 40/25

Wertermittlungstichtag: 05.03.2026



Baubeschreibung:

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein Reihenmittelhaus in Massivbauweise, mit backsteinsichtiger Außenfassade. Nach äußerem Erscheinungsbild und den vorliegenden Bauakten wurde das Gebäude ca. 1994 erbaut.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und mit Erd- und Dachgeschoss sowie ausgebauten Spitzboden errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 102,67 m².

Innerhalb der Grundstücksfläche befinden sich hofseitig zusätzlich ein Schuppen in Holzbauweise sowie eine Terrassenüberdachung.

Die anliegenden Freiflächen werden soweit ersichtlich hofseitig durch Kleingartenflächen und straßenseitig durch offene PKW-Stellplatzflächen geprägt.

Amtsgericht Wismar	Blatt	lfd. Nr.
Grundbuch von:	Bad Kleiner	1255
Besonderheiten:	-	1

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m²
1 lfd. Nr. 1 im Grundbuch	Gallentin	1	333/67	185

Baujahr:	Ca. 1955
Planungsrecht:	§ 30 BauGB; B-Plan Bad Kleiner OT Gallentin Nord, Fassung der 1. Änderung, Nr. 1
Baulasteintragung:	vorhanden (Vereinigungsbauast)
Verwaltung:	Nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Nicht vorhanden
Wohnfläche:	Ca. 102,67 m²

Der Verkehrswert an den mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag den 05.03.2026 geschätzt auf

216.000 €

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

3.3.3 Normalherstellungskosten	18
3.3.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes	18
3.3.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie):	18
3.3.4.2 Berechnung	19
3.3.5 Sachwert des Grundstückes	19
Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor	19
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	20
3.4 Plausibilitätsüberprüfung	21
3.5 Ermittlung des Verkehrswertes	21
3.5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert	21
3.5.2 Begründung des Verkehrswertes	22
3.5.3 Verkehrswert	22
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	23
4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	23

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 geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) worden ist, auf dem Grundstück in:

23996 Gallentin, Bad Kleiner Chaussee 16
Grundbuch von Bad Kleinen, Blatt 1255
Gemarkung Gallentin, Flur 1, Flurstück 333/67

Das Verkehrswertgutachten dient der Zwangsversteigerung und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 40/25).

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 Eigentümerin wird hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erwähnt.

1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 05.03.2026. 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 (05.03.2026).

1.6 Ortsbesichtigungen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an die Eigentümerin/die Beteiligten am 05.03.2026 eine örtliche

Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks und der vorhandenen baulichen Anlagen. Neben dem Sachverständigen nahm die Eigentümerin am Besichtigungstermin teil.

Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße Wertermittlung als ausreichend eingeschätzt.

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

- Der Gläubiger
- Die Eigentümerin
- Der Auftraggeber (Amtsgericht Wismar).

1.7 Unterlagen

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

1. Auftrag vom 05.01.2026
2. Grundbuch von Bad Kleinen, Blatt 1255 vom 26.11.2025 (amtlicher Ausdruck)
3. Liegenschaftskarte vom 12.01.2026
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.01.2026
5. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 12.01.2026 (Flurneuordnungsverfahren)
6. Auskunft über Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge beim Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen vom 13.01.2026
7. Auskunft aus dem Gewerberegister beim Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen vom 02.02.2026
8. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Wismar bzgl. der Grundstückerschließung vom 10.02.2025
9. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 12.01.2026
10. Auskunft Denkmalschutz im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 14.01.2026
11. Auskunft beim Kreisarchiv im Landkreis Nordwestmecklenburg (Bauakten) vom 29.01.2026
12. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 20.03.2026
13. 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 13 aufgeführten Unterlagen wurden im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vom Sachverständigen eingeholt.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

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

Lagebeschreibung:

Bad Kleinen ist eine Gemeinde im Landkreis Nordwestmecklenburg am Nordufer des Schweriner Sees. Der Ort ist Teil der Metropolregion Hamburg und für seine Umgebung ein Grundzentrum.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Bad Kleinen Fichtenhusen, Gallentin, Hoppenrade, Losten (mit Trollhof), Niendorf und Wendisch Rambow.

Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Gallentin.

Sozialstruktur der Gemeinde:

Fläche:	23,54 km ²
Einwohner:	3.704 (Stand 12/2024)
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	2,7 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:	2,2 % (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	8,3 % (LK Nordwestmecklenburg)
SGB 2-Quote	7,5 % (LK Nordwestmecklenburg)
ALG II-Quote	6,6 % (LK Nordwestmecklenburg).

Verkehrsanbindung:

Bad Kleinen liegt an der Landesstraße L 031 zwischen Bobitz und Warin. Die Bundesstraße B 106 zwischen Wismar und Schwerin durchquert das Gemeindegebiet. Die nächstliegenden Autobahnanschlussstellen sind Bobitz an der A 20 (Lübeck–Rostock) sowie Jesendorf an der A 14 (Wismar–Schwerin).

Der Bahnhof Bad Kleinen ist einer der wichtigsten Eisenbahnknoten Mecklenburgs. Hier kreuzen sich die Eisenbahnstrecken Schwerin–Wismar und Lübeck–Rostock (Lübeck–Bad Kleinen und Bad Kleinen–Rostock). Die Strecken nach Wismar, Rostock und Schwerin sind elektrifiziert. Der Bahnhof Bad Kleinen wird von drei Regionalexpress- und zwei Regionalbahnlinien bedient.

Die Verkehrsgesellschaft NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH (NAHBUS) betreibt Buslinien innerhalb der Gemeinde (z.B. Haltestelle Gallentin mit der Linie 280 in rd. 250 m).

2.1.2 Mikrolage

Verkehrsverhältnisse:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in westlicher Lage von Bad Kleinen. Die Bad Kleiner Chaussee ist eine viel befahrene Straße (Ortsdurchfahrtsstraße). Die Fahrbahn ist mit Asphalt belegt und weist im Objektbereich Gehwege und Straßenbeleuchtung auf.

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

Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als normal einzustufen.

Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Medizinische Einrichtungen, Geschäfte und Dienstleistungen werden überwiegend in Bad Kleinen selbst genutzt. Das Zentrum von Wismar ist ca. 18 km entfernt, das von Lübeck ca. 63 km und das der Landeshauptstadt Schwerin rd. 17 km.

Öffentliche Verwaltung:

Im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen sind 9 Gemeinden zur Erledigung ihrer Verwaltungsgeschäfte zusammengeschlossen (Anschrift: Am Wehberg 17, 23972 Dorf-Mecklenburg).

Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück bedingt möglich (relativ kleine Grundstücksfläche mit 185 m²).

Schule/Kita:

Der Schul- und Kitabesuch erfolgt in Bad Kleinen.

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 29.11.2012 - W für Wohngebietsbebauung
- b) Für das Bewertungsgebiet hat die Gemeinde einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt:
 Name: B-Plan Bad Kleinen OT Gallentin Nord, Fassung der 1. Änderung, Nr. 1
 Datum der Rechtskraft: 31.01.2013
 Art der baulichen Nutzung: WA
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
 Zahl der Vollgeschosse: II
 Sonstige Festsetzungen: Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 Satteldach (inkl. Krüppelwalmdach), Walmdach
- 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

Nach Auskunft des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen vom 13.01.2026 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Beitragspflicht hinsichtlich der Straßenausbau- und Erschließungsbeitrages entstanden und somit diesbezüglich keine öffentliche Last auf dem Bewertungsgrundstück ruht. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes, so dass keine Ausgleichsbeiträge gemäß § 154 BauGB zu leisten sind. Offene Forderungen bzw. sonstige Abgaben seitens des Zweckverbandes Wismar, hinsichtlich der Grundstückerschließung, sind nicht vorhanden.

Hinweis:

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

2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Eintragungen im Grundbuch:

Grundlage bildet das vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundbuch von Bad Kleinen Blatt 1255 vom 26.11.2025 (amtlicher Ausdruck).

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

3. Eintragungen in der Abt. II:

Lfd. Nr. 1

Gelöscht

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 40/25); eingetragen am 26.11.2025.

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 unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand 14.01.2026) sind des Bewertungsgrundstücks belastenden Baulasten vorhanden.

Baulastenblatt-Nr. 697

Inhalt:

Vereinigungsbaulast – Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks - Gemarkung Gallentin, Flur 1, Flurstück 333/67 - verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Gallentin, - Gemarkung Gallentin, Flur 1, Flurstücken 333/60, 333/61, 333/62, 333/63, 333/64, 333/65, 333/66, 333/68, 333/69, 333/70, 333/71, 333/72, 333/73, 333/74, 333/75, 333/76 – in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis des Kreises Wismar, Band I, Baulastenblatt Nr. 697 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Baulast ein einziges Grundstück bildete.

Beurteilung:

Eine Baulast dient der Sicherung des öffentlichen Baurechts.

Fazit:

Aufgrund der Bestandsbebauung und dem Inhalt (Vereinigung der Grundstücke baurechtlich zu einem Grundstück) wird die Baulast als nicht wesentlich wertrelevant eingeschätzt und im Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt (wertneutral).

Beim Ortstermin und beim Studium der Unterlagen konnten 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 von der Eigentümerin selbst zu Wohnzwecken 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: Wismar

Gemarkung: Gallentin

Grundstück Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
1	1	333/67	- Gebäude- und Freifläche	185

Die bebaute Liegenschaft hat einen 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 Reihemittelhaus in Massivbauweise, mit backsteinsichtiger Außenfassade. Nach äußerem Erscheinungsbild und den vorliegenden Bauakten wurde das Gebäude ca. 1994 erbaut.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und mit Erd- und Dachgeschoss sowie ausgebauten Spitzboden errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 102,67 m².

Innerhalb der Grundstücksfläche befinden sich hofseitig zusätzlich ein Schuppen in Holzbauweise sowie eine Terrassenüberdachung.

Die anliegenden Freiflächen werden soweit ersichtlich hofseitig durch Kleingartenflächen und straßenseitig durch offene PKW-Stellplatzflächen 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 intensiver Fahrzeugverkehr festgestellt (anliegende Ortsdurchfahrtsstraße). Zur nächtlichen Intensität des Verkehrs kann keine Aussage getroffen werden.

2.3.5 Außenanlagen

2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Nach Auskunft des Zweckverbandes Wismar verfügt das Grundstück über die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

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

2.3.5.2 Bodenbefestigungen

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

2.3.5.3 Einfriedigungen

Entlang der Grundstücksgrenzen besteht Grenzbebauung (innerhalb des Reihenmittelhauses). Gesonderte Festlegungen zur Regelung für die Durchführung von z.B. Instandsetzungsleistungen an den Gebäuden in dem Grundstücksgrenzbereich sind dem Sachverständigen nicht bekannt und bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

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

Die Einfriedung entlang der hofseitigen Grundstücksgrenze erfolgt über Zäune bzw. Mauern in unterschiedlicher Art.

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 straßenseitigen Abstellflächen innerhalb des offenen Grundstücksbereichs bieten ausreichend Bedarf an Abstellmöglichkeiten innerhalb des Grundstücks dar.

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

2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.4.1 Gebäude

2.4.1.1 Rechtliche Merkmale

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und der Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den Genehmigungsunterlagen (AZ: 02039-93-03) 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 der Eigentümerin, 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 Bauakten entnommen)

Baujahr: - 1994

Typ/Bauweise:	- Reihenmittelhaus
	- Massivbauweise
Anzahl Geschosse:	- Erdgeschoss (EG)
	- Dachgeschoss (DG)
	- Spitzboden
Gründung:	- Stahlbetonplatte mit Frostschräge
Außenwände:	- Mauerwerk mit vorgestelltem Verblender
Innenwände:	- Massivbauweise bzw. Ständerwerk
Decken:	- Stahlbetondecke über dem EG
	- Holzbalkenlage über dem DG
Brandschutz:	- Keine Aussage möglich
Kellergeschoss:	- Nicht vorhanden
Erdgeschoss:	- Ausgebaut mit offener Wohn-/Essbereich (Küche), Gäste-WC, Diele, HWR
Dachgeschoss:	- Ausgebaut mit Zimmern, Bad, und Flur
Spitzboden:	- Ausgebaut mit Galerie
Dach:	- Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
	- Dacheindeckung hart (Betondachsteine)
	- Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre in Kupfer
Heizung:	- Zentrale Heizungsanlage auf Gas-Basis (Lage der Heizungstherme im EG unterhalb des Treppenaufganges)
Warmwasserbereitung:	- Über die Heizungsanlage
Fenster:	- Kunststofffenster ISO-verglast
Zugang/Außentüren:	- Alu-Verbundwerkstoff
Treppen:	- Holztreppe zum DG und Spitzboden
Innentüren:	- Holzwerkstoffe
Innenwände/-decken:	- Geputzt und gestrichen
Badezimmer:	- Zeitgemäße Ausstattung
Küchenausstattung:	- Einbauküche vorhanden; siehe nachfolgenden Hinweis
Fußboden:	- Fliesen sowie verschiedene Oberbeläge
Loggia/Balkon:	- Nicht vorhanden
Besondere Ausstattungen:	- Hofseitige Terrasse mit Überdachung
	- Entkalkungsanlage.

b) Angaben zum Schuppen

Lage:	- Hofseitig auf dem Grundstück separat errichtet
Typ/Bauweise:	- Einfache Abstellflächen
	- Holzständerwerk
Dach:	- Flachdach
Zugang/Außentüren:	- Holztür.

Hinweis zur Küche:

Die Einbauküche, inkl. der fest eingebauten elektrischen Geräte, ist Bestandteil des geschätzten Verkehrswerts. Vom Sachverständigen wird nicht untersucht inwieweit die Küche als Bestandteil des Wohnhauses 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 rd. 2.000 € eingeschätzt.

2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung

Flächenmaßstab

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

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

Ermittlung der Bruttogrundfläche – Reihenmittelhaus			
	Breite ca. m	Tiefe ca. m	BGF m ² rd.
Erdgeschoss	6,00	11,99	71,94
Dachgeschoss	6,00	11,99	71,94
Summe BGF rd.			144

Die Wohnfläche (Wfl) für wurde anhand der vorliegenden Wohnflächenberechnung vom 13.09.1993 ermittelt:

Ermittlung der Wohnfläche			
			Wohnfläche in m²
Erdgeschoss	Aufmaß liegt vor		51,01
Dachgeschoss	Aufmaß liegt vor		51,66
Σ rd.			102,67

Hinweis:

Die Nutzflächen im Spitzboden gehören nicht zur Wohnfläche. Sie werden separat bei den baulichen Besonderheiten berücksichtigt.

Der Nutzflächenfaktor (Verhältnis zwischen WNfl. und der nutzbaren Geschossfläche) beträgt ca. 0,72 (ca. 103 m² WNfl./ ca. 144 m² wGF) und erscheint plausibel.

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 Wohnhaus (Reihenmittelhaus) einzuordnen.

Anmerkungen zu den hofseitigen Nebengebäuden:

Ungeachtet der momentanen Nutzung hat das hofseitige 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. Aufgrund des Zustandes, wird das Nebengebäude im Gutachten nicht berücksichtigt (wertneutral).

Alter/Instandhaltung

Das Alter des Wohnhauses beträgt ca. 32 Jahre (entsprechend der eingeschätzten Bauzeit mit 1994).

Nach örtlicher Inaugenscheinnahme sind keine wesentlichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sowie Umbaumaßnahmen aus den letzten Jahren erkennbar.

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 Gallentin folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

- Gallentin Zone B 359 mit **75 €/m²**
- Richtwertgrundstücksgröße mit 800 m²
- 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			=	75 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	05.03.2026	x 1,00	A1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage/Erschließung	Normal	Normal	x 1,00	A2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	A3
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	x 1,00	A4
Fläche rent. (m ²)	800	185	x 1,00	A5
Relativer Bodenwert			=	75 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes			
Bauland		=	75 €/m²
rentierlicher Anteil (Bauland)	x 185 m ²	=	13.875 €
Bodenwert		rd.	14.000 €

Erläuterung zur Anpassung des Bodenrichtwertes

A1: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

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

→ 0 % eingeschätzt

A2 bis A4:

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

Die Lage entlang der Ortsdurchfahrtsstraße (Emissionsbelastungen) ist im nachfolgenden Punkt A5 mitberücksichtigt.

A5:

Entsprechend den Ableitungen des Gutachterausschusses im LK Nordwestmecklenburg wurde festgestellt, dass ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Preis pro Quadratmeter vorhanden ist. Der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Preis pro Quadratmeter folgt hier dem Prinzip der Degression: Je größer das Grundstück, desto geringer ist im Allgemeinen der Preis pro Quadratmeter. Umgekehrt weisen kleine Grundstücke einen höheren Quadratmeterpreis auf.

Im vorliegenden Fall sind folgende Fakten zu berücksichtigen:

- a) Relativ sehr kleines Grundstück, teilw. bedingt durch die Gebäudekonzeption (Reihenmittelhaus)
- b) Eingeschränkte Privatsphäre: Nachbarn sind näher, Sichtschutz ist wichtiger.
- c) Begrenzte Gestaltungsmöglichkeiten: Wenig Platz für große Gärten, Pools oder Garagen.
- d) Bauliche Einschränkungen: Die Nutzung ist oft durch geringe Baufenster limitiert
- e) Hier zusätzlich: Immissionsbelastung durch den Straßenverkehrslärm.

Fazit: → Faktor mit 1,00 wertmäßig und sachverständig eingeschätzt

3.3 Ermittlung des Sachwertes

3.3.1 Vorbemerkung

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

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

3.3.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) bestimmt sich nach der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden. Ist die bei ordnungsgemäßem

Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Dabei ist von einer gleichmäßigen Wertminderung auszugehen.

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

Die „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ wird unter Berücksichtigung der Bauweise zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf rd. 48 Jahre festgelegt.

3.3.3 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m² Bruttogrundfläche (BGF) sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen zu den Wertermittlungsrichtlinien mit Erlass vom 18. Oktober 2012 bekannt gemachten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die objektbezogenen Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2010 (Basisjahr 2010) unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag abgeleitet. Die Normalherstellungskosten je m² Bruttogrundfläche ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche unter Berücksichtigung der Baunebenkosten den Herstellungswert des Gebäudes.

3.3.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes

3.3.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie):

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

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

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

	Gebäudeart: 3.21 (kein Keller, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss)					
	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Anteil
Kostenkennwerte in €/m ² BGF	695	770	885	1.065	1.335	

3.3.4.2 Berechnung

Gebäudeart		Reihenmittelhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m ²	144
NHK 2010	€/m ²	885
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten		
Dachgauben	€	5.000
Zuschlag für Spitzbodenausbau	%	7,5
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	141.998
Baupreisindex am WE-Stichtag		190,60
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	270.648
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	32
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	48
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,6000
Gebäudesachwert	€	162.389
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	162.389

3.3.5 Sachwert des Grundstückes

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	13.875
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	162.389
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl. (3%)	€	4.872
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	181.136
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,17	
Marktanpassung	in €	30.793
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	211.929
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		
- Terrassenüberdachung	€	2.000
- Einbauküche	€	2.000
Sachwert des Grundstücks	€	215.929
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	216.000

Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor

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

- Landkreis allgemein + ländliche Zentralorte - (Bodenrichtwerte 81 €/m² bis 225 €/m²)
 Faktor im Durchschnitt des Landkreises NWM ($Y = -0,211 \ln(x) + 3,7259$)
 → Ø 1,17

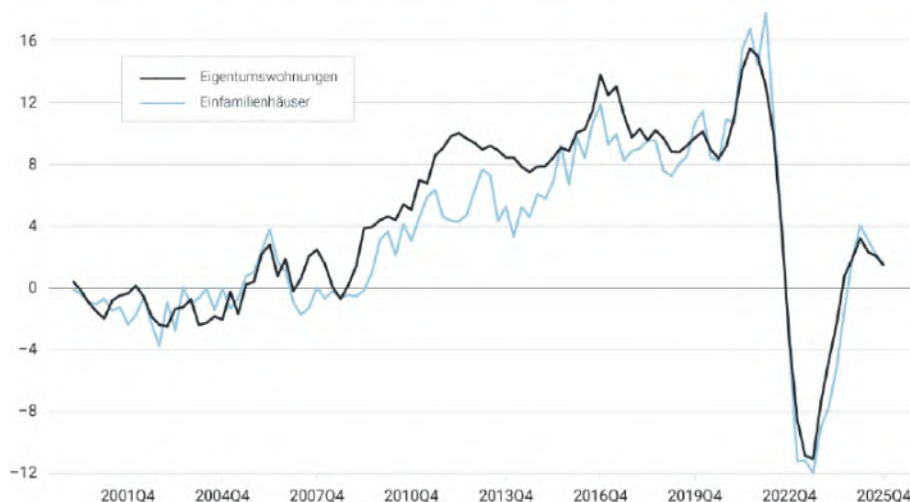
Das jüngste Update (4 Quartal 2025) des German Real Estate Index (GREIX) zeigt, dass zum Jahresende 2025 der Preisanstieg auf dem deutschen Immobilienmarkt abflacht. Die Preise für Eigentumswohnungen gingen leicht zurück, für Einfamilienhäuser stiegen sie nur moderat. Gleichzeitig nahm die Zahl der Transaktionen in allen Marktsegmenten weiter zu. Diese

Erkenntnisse basieren auf dem jüngsten Update des GREIX-Kaufpreisindex, ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und dem Kiel Institut für Weltwirtschaft (Kiel Institut).

Kaufpreisentwicklung Marktsegmente

GREIX, Index, nominal, Veränderung in % ggü. Vorjahresquartal

GREIX



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse und des Kiel Instituts und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 24 deutschen Städten und Regionen.

» 4. Quartal 2025, Stand: 05.02.2026

» greix.de

Im Vergleich zum Vorquartal (Q4 2025 zu Q3 2025) sanken die Preise für Eigentumswohnungen um 0,3 Prozent, für Einfamilienhäuser stiegen sie hingegen um 0,8 Prozent.

Mehrfamilienhäuser wurden dagegen mit 4,0 Prozent deutlich teurer gehandelt. Aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen ist die Aussagekraft in diesem Segment jedoch begrenzt.

Inflationsbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft, lagen die Wachstumsraten ca. 0,35 Prozent niedriger. Das heißt real gingen die Preise für Eigentumswohnungen um 0,6 Prozent zurück, während Sie für Einfamilienhäuser noch leicht um rund 0,4 Prozent zulegten. Mehrfamilienhäuser stiegen um 3,7 Prozent.

Fazit: Beim vorliegenden Objekt sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- a) der Gebäudeart (Reihenmittelhaus)
- b) der äußerlich mäßige Zustand des Gebäudes
- c) des augenscheinlich mittleren energetischen Zustandes

Der vom GAA ermittelte Sachwertfaktor von rd. 1,17 wird objektbezogen als marktüblich wertmäßig eingeschätzt.

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem normalen baulichen Zustand. Instandhaltungsrückstau und Mängel sind nicht erkennbar. Gegebenenfalls vorhandene kleinere Mängel bzw. Abnutzungserscheinungen sind in den gewählten Wertermittlungsparametern berücksichtigt.

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:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr 1991 bis 2021 LK Nordwestmecklenburg (ohne Wismar)		
	Richtwert lt. GAA	Bewertungsobjekt
Kaufpreis €/m ² Wfl. (Spannenwert)	Ø 2.300 (1.025 - 4.896)	2.104 €/m ² Wfl.

Der gutachterlich ermittelte Sachwert kann im Hinblick das aktuelle Marktgeschehen, dem Alter, dem Zustand des Wohnhauses, der Bauart (RMH) 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 05.01.2026 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- Der Name und die Anschrift des zuständigen Bezirksschornsteinfegers ist
, in 23996 Bad Kleinen
- Dem Sachverständigen ist weder eine private Verwaltung, noch eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz (keine Teilung nach WEG-Gesetz vorgenommen) bekannt
- Das zu bewertende Wohnhaus wird gemäß der örtlichen Situation derzeit durch die Eigentümerin selbst genutzt.
- Gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt für das betreffende Grundstück eine Baulasteintragung vor (Vereinigungsbaulast; siehe Seite 9)**
- Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- Die Einbauküche wurde innerhalb des ermittelten Verkehrswertes mit rd. 2.000 € wertmäßig eingeschätzt
- Hausschwamm wurde rein visuell nicht festgestellt
- Die öffentliche Zuwegung erfolgt über die Bad Kleiner Chaussee
- Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- Es besteht kein Denkmalschutz
- Ein Energieausweis liegt nicht vor
- Nach derzeitiger Sachlage ist kein Flurneuordnungsverfahren 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

**Der Verkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum
 Wertermittlungstichtag (05.03.2026) geschätzt auf**

216.000 €

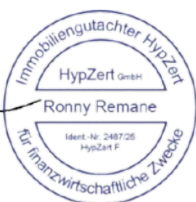
in Worten: zweihundert sechzehntausend Euro.

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, 20.03.2026


 Ronny Remane



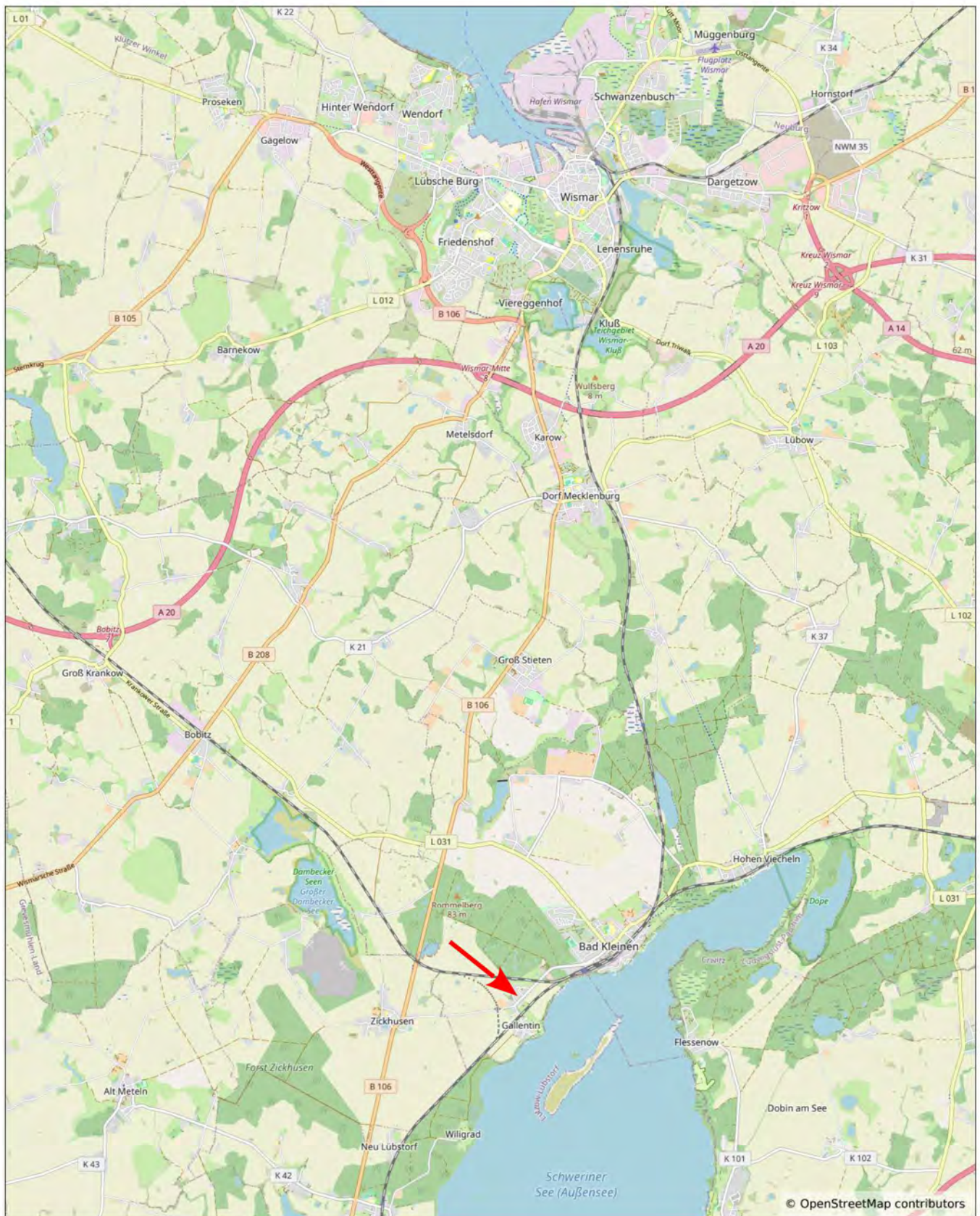
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

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. Grundstücksmarktbericht 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



Straßenplan

- ohne Maßstab -

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende
 siehe: openstreetmap.org/copyright



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

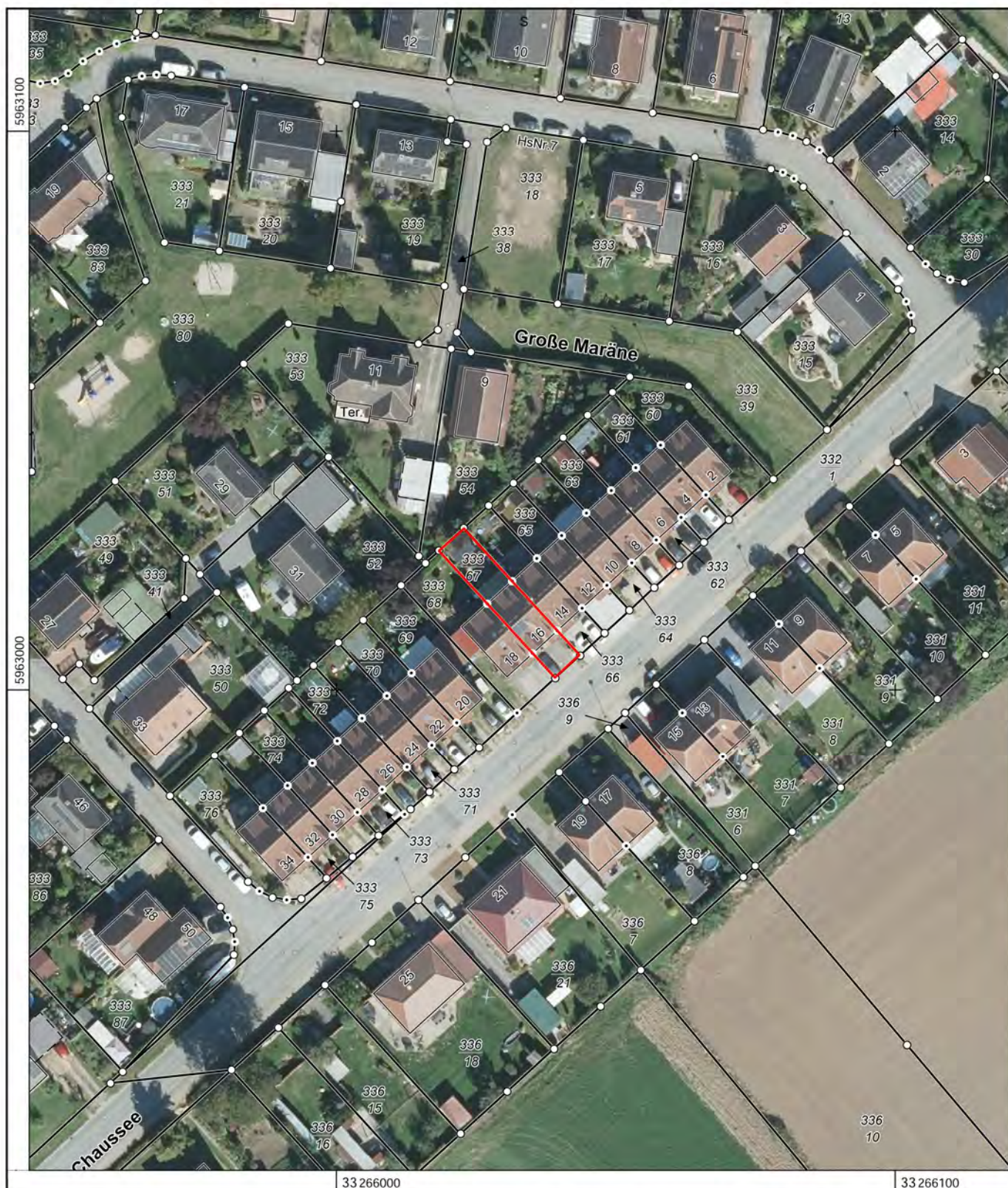
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV mit Luftbild (DOP) 1:1000

Erstellt am 12.01.2026

Gemarkung: Gallentin (13 0359)
Flur: 1
Flurstück: 333/67

Gemeinde: Bad Kleinen (13 0 74 002)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Bad Kleiner Chaussee 16



MV594b
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).



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

Sachverständigenbüro Remane

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

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

Unsere Sprechzeiten

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

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

Unser Zeichen 60163-26-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 14.01.2026

Aktenzeichen **60163-26-27**

Grundstück **Bad Kleinen, Gallentin, Bad Kleinerer Chaussee 16**

Gemarkung Gallentin

Flur 1

Flurstück 333/67

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen eine Baulast eingetragen ist.

Das entsprechende Baulastenblatt ist in der Anlage beigelegt.

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

Im Auftrag

gez.

Baulastenverzeichnis von Gallentin		Baulastenblatt-Nr. 697
Grundstück	<i>Gallentin des I. Flurstückes 333/67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76</i>	
Gemarkung	Flur 1	Flurstück 333/67

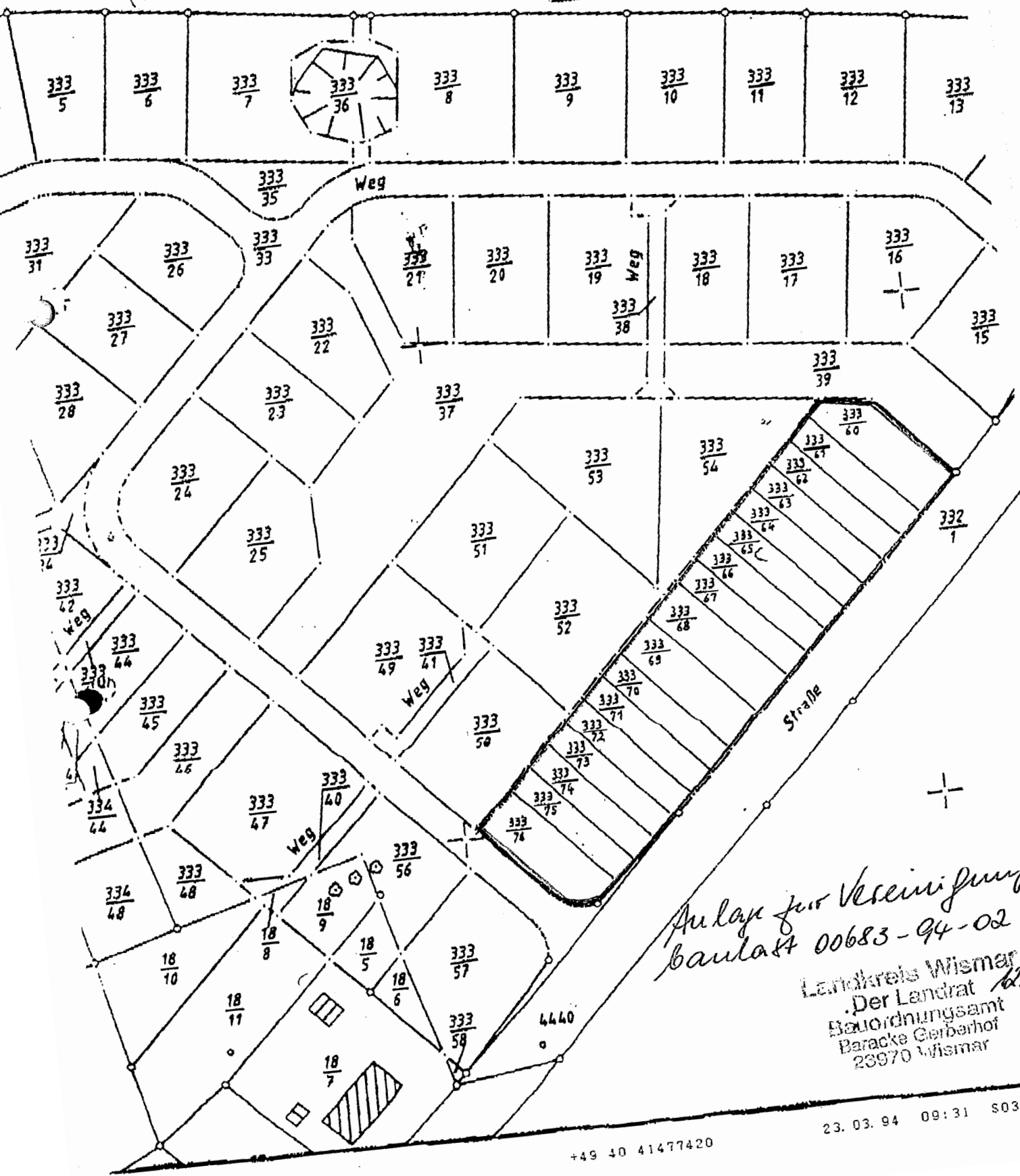
Lfd. Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
	1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks - Gemarkung Gallentin, Flur 1, Flurstück 333/67 - verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Gallentin, - Gemarkung Gallentin, Flur 1, Flurstücken 333/60, 333/61, 333/62, 333/63, 333/64, 333/65, 333/66, 333/68, 333/69, 333/70, 333/71, 333/72, 333/73, 333/74, 333/75, 333/76 - in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis des Kreises Wismar, Band I, Baulastenblatt Nr. 697 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Baulast ein einziges Grundstück bildete. <i>Wismar, den 1. März 1924</i> <i>V.</i>	<i>Flur 1, Flurstück 333/67</i> <i>des I. Flurstückes 333/67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76</i>

Kataster- und Vermessungs-
amt Wismar
Spiegelberg 57
23966 WISMAR

08.12.1993

333
59

Kreis Wismar
Gemeinde *Bad Kleinen*
Gemarkung *Gallentin*
Flur *7 zeich. 3* Maßstab 1: 1000



Anlage für Vereinigung
Bauart 00683-94-02

Landkreis Wismar
Der Landrat
Bauordnungsamt
Baracke Gerberhof
23970 Wismar

23.03.94 09:31 S03

+49 40 41477420

Betreff: AW: Auskunft zum Denkmalschutz

Von: [REDACTED]@nordwestmecklenburg.de>

Datum: 14.01.2026, 09:24

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

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

Kein Bau- oder Bodendenkmal nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Gemarkung Gallentin, Flur 1, Flurstück 333/67:

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
Fax: +49 3841 3040 8 6362
Mail: [\[REDACTED\]@nordwestmecklenburg.de](mailto:[REDACTED]@nordwestmecklenburg.de)
Web: www.nordwestmecklenburg.de
[Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg](#)

Allgemeine Datenschutzinformation

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

Weitere Informationen erhalten Sie hier:

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



Sparen Sie pro Seite ca. 200 ml Wasser, 2 g CO₂ und 2 g Holz. Drucken Sie daher nur, wenn es wirklich notwendig ist.

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

Von: [REDACTED]@staluwm.mv-regierung.de>

Datum: 12.01.2026, 11:32

An: <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrter Herr Remane

als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Flurstück 333/67, Flur 1, Gemarkung Gallentin in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



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



**Zweckverband
Wismar** Wasser
Abwasser
Fernwärme

Per E-Mail

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Sachverständigenbüro Remane

Körperschaft des öffentlichen Rechts

— Die Verbandsvorsteherin —

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft:
Telefon: 03841/
Fax: 03841/
e-Mail: @zvwwis.de

Lübow, den 10.02.2026

Auskunft zur Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Grundstück Gallentin, Bad Kleiner Chaussee 16

Flur 1, Flurstück 333/67

Aktenzeichen Amtsgericht Wismar 30 K 40/25

Reg Nr. 2026AGW0031

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

- a) Das Grundstück ist an das öffentliche Trink- und Schmutzwasser- sowie Niederschlagwassernetz des Zweckverbandes Wismar angeschlossen.
- b) Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanal verlaufen im öffentlichen Straßenbereich, die Versorgungsleitung Trinkwasser befindet sich auf dem Grundstück (Flst. 333/67), vor dem Gebäude.
- c) Aus der Gebührenabrechnung Trink- und Schmutzwasser bestehen aktuell folgende offene Posten: und
Niederschlagswasser:

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

Leiterin Anschluss- und
Gestattungswesen

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zvwwis.de
Handelsregister: Amtsgericht Schwerin HRA 4198
Steuer-Nr.: 079/133/80635
USt-IdNr.: DE137441817

Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 · BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 · BIC NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 · BIC COBA DE FFXX

Betreff: WG: Straßenbau- bzw. Erschließungsbeiträge

Von: [REDACTED]@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de>

Datum: 13.01.2026, 12:07

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

Sehr geehrter Herr Remane,

nach Rücksprache mit unserer Abteilung Finanzen bestehen für beide Flurstücke **keine offenen Forderungen** zu Straßenbau- bzw. Erschließungsbeiträgen oder Ausbaubeiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz.

Mit freundlichen Grüßen

Leiterin Bauamt



Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Telefon: +49 3841 798

E-Mail: [\[REDACTED\]@amt-dm-bk.de](mailto:[REDACTED]@amt-dm-bk.de)

Web: www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de

Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow



Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Bearbeiter: dBAK
Az.: LUNG-370c – 5872.1.1
Tel.: 0385 588-
Fax: 0385 588-
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 12.1.2026

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

Auskunft (Stand 11.1.2026):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Gallentin (130359)	1	333/67

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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf dem o.g. Grundstück erfasst ist.

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

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

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

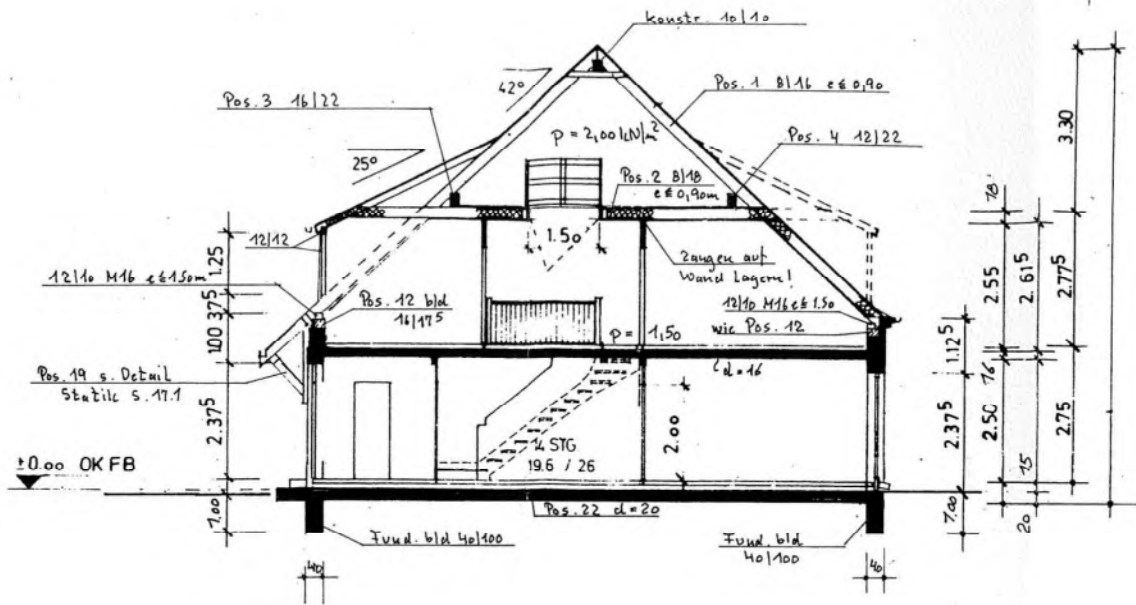
Von der Erhebung von Gebühren und Auslagen wird in diesem Fall ganz abgesehen, da dies aus Gründen der Billigkeit geboten ist.

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

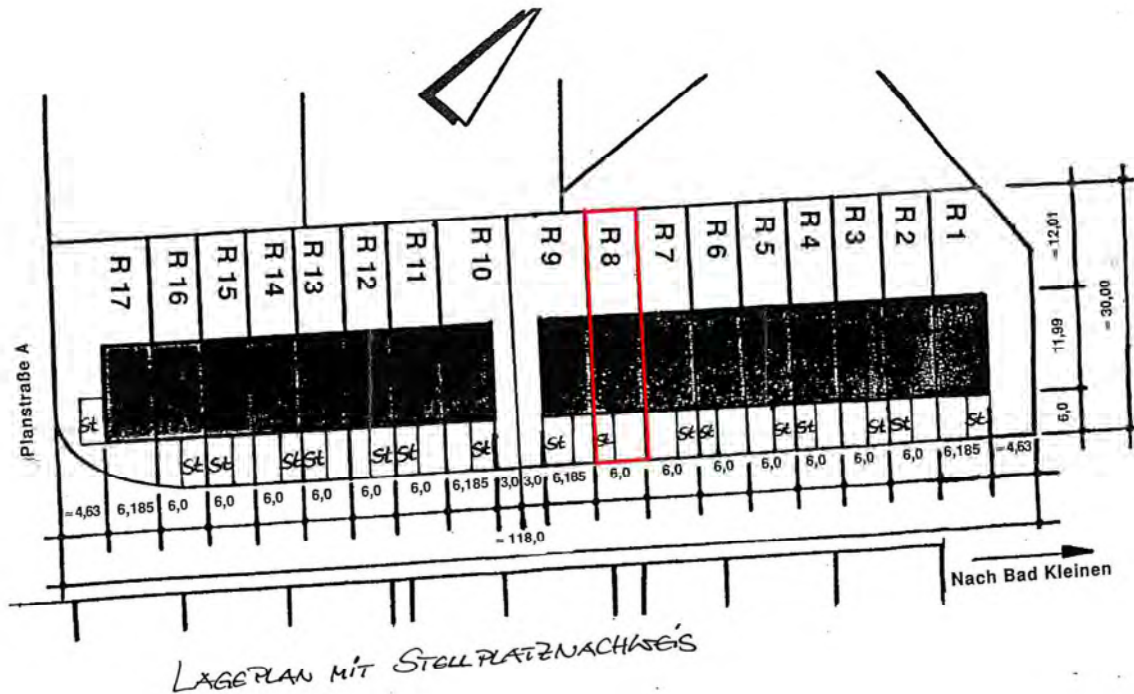
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

Hausanschrift: Goldberger Straße 12b 18273 Güstrow Telefon: 0385 588-640 Telefax: 0385 588-64106 E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de http://www.lung.mv-regierung.de	Hausanschrift: Umweltradioaktivitätsüberwachung, Küstengewässeruntersuchungen Badenstraße 18 18439 Stralsund Telefon: 03831 696-0 Telefax: 03831 696-667	Hausanschrift: Bohrkernlager Brüeler Chaussee 13 19406 Sternberg Telefon: 03847 2257 Telefax: 03847 451069	Hausanschrift: Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt Paulshöher Weg 1 19061 Schwerin Telefon: 03843 777-300 Telefax: 03843 777-309
--	--	---	---



QUERSCHNITT A-A

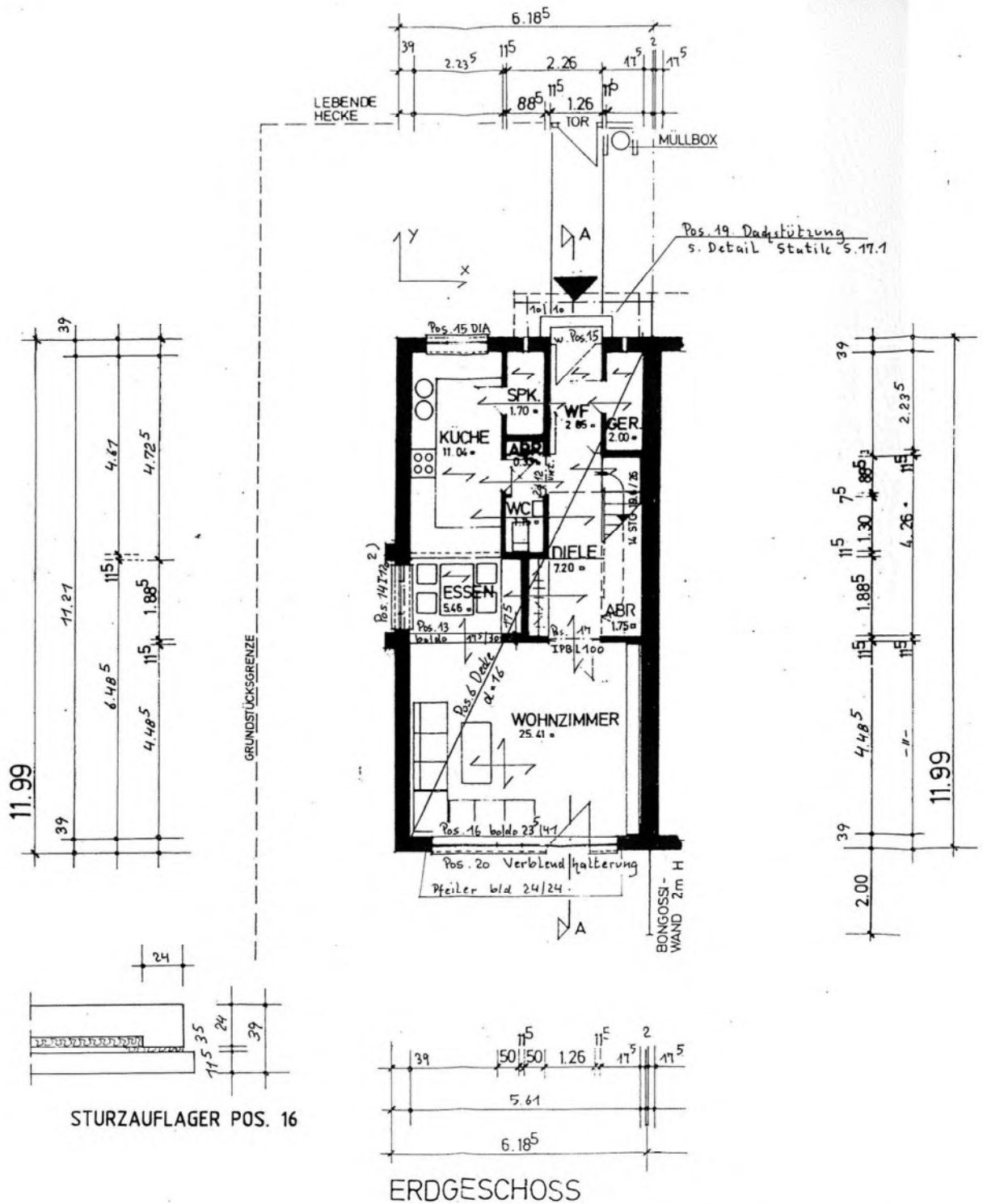


Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt

- Skizze ohne Maßstab

(Quelle: Kreisarchiv im LK NWM)



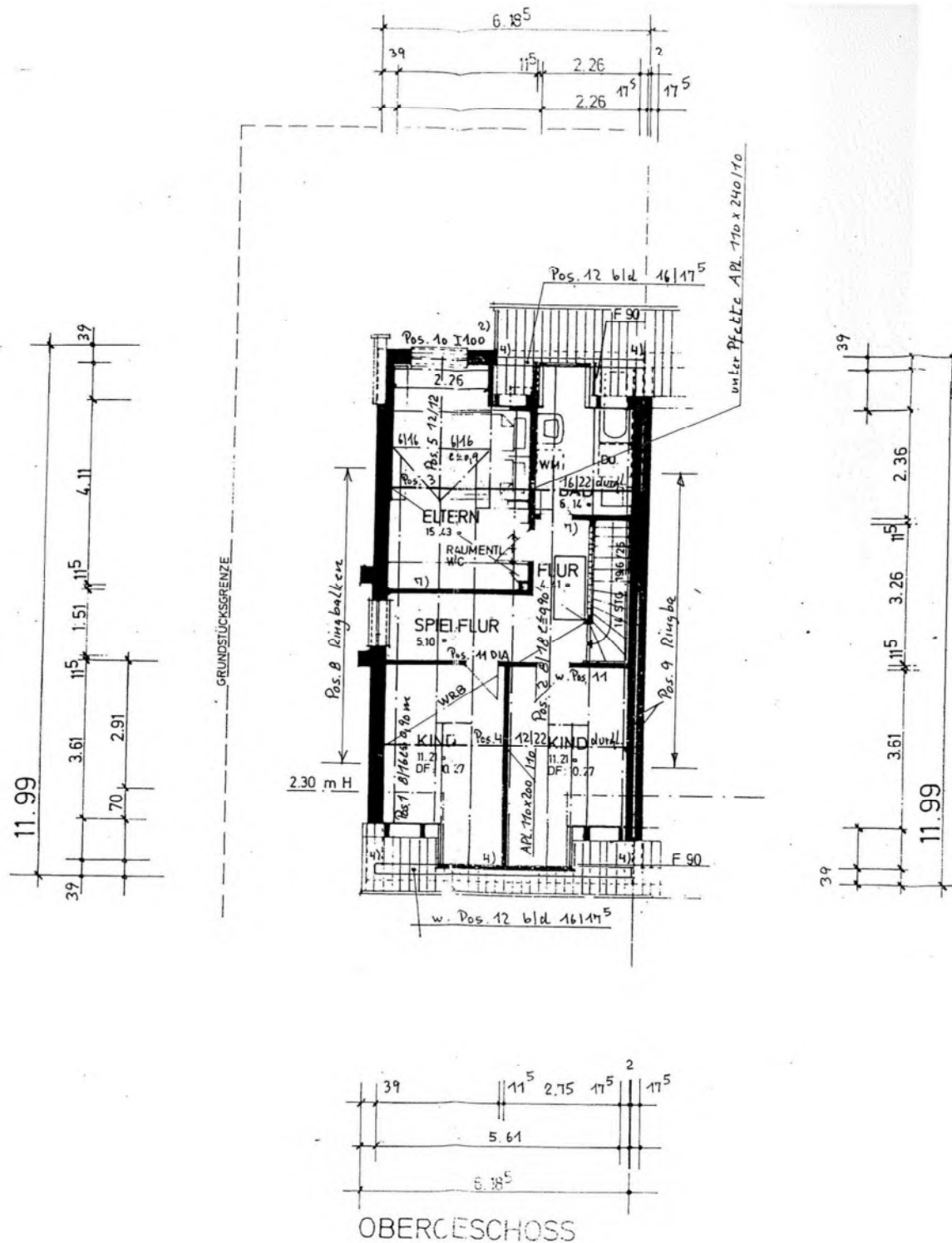
Grundriss Erdgeschoss
 (beim vorliegenden Bewertungsobjekt sind die Räumlichkeiten spiegelverkehrt)

Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt

- Skizze ohne Maßstab

(Quelle: Kreisarchiv im LK NWM)



Grundriss Dachgeschoss
(beim vorliegenden Bewertungsobjekt sind die Räumlichkeiten spiegelverkehrt)

Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt

- Skizze ohne Maßstab

(Quelle: Kreisarchiv im LK NWM)



Bad Kleiner Chaussee in Richtung Nordosten



Grundstücksansicht - Straßenseite



Gebäudeansicht - Hofseite

örtliche Lage des Grundstücks



hofseitiges Nebengebäude (Schuppen)