

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

23923 Menzendorf, Seestr. 9

Grundbuch von Menzendorf, Blatt 1195

Gemarkung Menzendorf, Flur 1, Flurstück 26/5



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 17.01.2024 nach äußerem Anschein ermittelt mit

97.000 €

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen,

23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4

Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 51/23

4. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 39 Seiten (inkl. 13 Seiten Anlagen) und wird in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt: 23923 Menzendorf, Seestr. 9

Geschäfts-Nr.: 30 K 51/23

Wertermittlungstichtag: 17.01.2024



Baubeschreibung:

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein Reihenmittelhaus in Massivbauweise. Das tatsächliche Baujahr ist nicht bekannt. Nach dem äußeren Erscheinungsbild und dem Bautyp wurde das Gebäude vor 1939 erbaut.

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

Das Wohnhaus ist vermutlich nicht unterkellert. Die gesamte Wohnfläche beträgt gemäß einem überschlägigen Aufmaß insgesamt rd. 76 m².

Innerhalb der angrenzenden Außenanlagen befindet sich augenscheinlich (vgl. Liegenschaftskarte) hofseitig ein Nebengebäude. Die hofseitigen Frei-/Gartenflächen konnten nicht eingesehen werden. Über den tatsächlichen Zustand der hofseitigen Außenanlagen (inkl. Nebengebäude) kann keine Aussage getroffen werden.

Amtsgericht Wismar		Blatt	lfd. Nr.
Grundbuch von:	Menzendorf	1195	1
Besondere Eintragungen:	Wegerecht zu Lasten des Bewertungsgrundstück		

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m ²
1 lfd. Nr. 1 im Grundbuch	Menzendorf	1	26/5	421

Baujahr:	Vor 1939
Planungsrecht:	§ 34 BauGB Bauen im Innenbereich
Baulasteintragung:	Nicht vorhanden
Verwaltung:	Nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Nicht vorhanden
Wohnfläche:	Ca. 76 m ²

Der Verkehrswert an den mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 17.01.2024 nach äußerem Anschein geschätzt auf

97.000 €

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	11
2.3.5.5 Stellplatzflächen	11
2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen	11
2.4.1 Gebäude	11
2.4.1.1 Rechtliche Merkmale	11
2.4.1.2 Zweckbestimmung	11
2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung	12
Flächenmaßstab	12
2.6 Baulicher Zustand	13
Wirtschaftliche Gestaltung	13
Alter/Instandhaltung	13
3. Wertermittlung	13
3.1 Bewertungsgrundsätze	13
3.2 Rechtsgrundlage	15
3.3 Ermittlung des Bodenwertes	15
3.3.1 Vergleichswerte	16
3.3.2 Bodenrichtwerte	16

3.3.3 Berechnung des Bodenwertes	16
3.4 Ermittlung des Sachwertes	17
3.4.1 Vorbemerkung	17
3.4.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer	17
3.4.3 Normalherstellungskosten	19
3.4.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes	19
3.4.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie):	19
3.4.4.2 Berechnung	20
3.4.5 Sachwert des Grundstückes	20
Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor	20
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	21
3.5 Plausibilitätsüberprüfung	23
3.6 Ermittlung des Verkehrswertes	23
3.6.1 Erläuterungen zum Verkehrswert	23
3.6.2 Begründung des Verkehrswertes	24
3.6.3 Verkehrswert	24
4. Werteeinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs.....	25
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	26
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	26

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:

23923 Menzendorf, Seestr. 9
Grundbuch von Menzendorf, Blatt 1195
Gemarkung Menzendorf, Flur 1, Flurstück 26/5

Das Verkehrswertgutachten dient der Zwangsversteigerung und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 51/23).

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

1.4 Eigentümer

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

1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 17.01.2024. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (17.01.2024).

1.6 Ortsbesichtigungen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an die Eigentümer/die Beteiligten am 17.01.2024 eine örtliche Besichtigung (Außenbesichtigung!) des zu bewertenden Grundstücks und der vorhandenen

baulichen Anlagen. Neben dem Sachverständigen nahm eine Vertreterin der Gläubigerin am Besichtigungstermin teil.

Dem Sachverständigen wurde der Zugang zu den baulichen Anlagen verwehrt. Die Angaben im Gutachten beziehen sich ausschließlich auf das äußere Erscheinungsbild und den vorliegenden Unterlagen zum Objekt.

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

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

1.7 Unterlagen

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

1. Auftrag vom 30.11.2023
2. Grundbuch von Menzendorf, Blatt 1195 vom 07.11.2023 (amtlicher Ausdruck)
3. Flurkarte vom 18.12.2023
4. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 02.01.2024 (Flurneuordnungsverfahren)
5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.01.2024
6. Anliegerbescheinigung vom Amt Schönberger Land über Erschließungs- und Ausbaubeiträge vom 20.12.2023
7. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.12.2023
8. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Grevesmühlen bzgl. der Grundstückerschließung vom 21.12.2023
9. Auskunft beim Kreisarchiv im Landkreis Nordwestmecklenburg (Negativbescheid)
10. Auskunft zum Denkmalschutz im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 20.12.2023
11. Gewerbeauskunft beim Amt Schönberger Land vom 19.12.2023
12. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 25.01.2024
13. Bewilligung aus der II. Abteilung (Wegerecht) des Notar Horst-Dieter Muhlack in Lübeck (UR-Nr. 705/2001) vom 22.08.2001
14. Kartographisches Kartenmaterial (die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ist eine Veröffentlichung im Internet zu erwarten, beispielsweise vom Amtsgericht, so ist die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet; maximal bis zum Ende des Wertfeststellungsverfahrens).

Die unter Punkt 3 bis 14 aufgeführten Unterlagen wurden im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vom Sachverständigen eingeholt.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

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

Lagebeschreibung:

Menzendorf ist eine Gemeinde im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland).

Die Gemeinde Menzendorf liegt am Menzendorfer See zwischen Schönberg und Grevesmühlen, großräumiger gesehen zwischen Lübeck und Wismar.

Umgeben wird Menzendorf von den Nachbargemeinden Stepenitztal im Norden, Grieben im Osten, Roduchelstorf im Süden sowie Schönberg im Westen.

Zu Menzendorf gehören die Ortsteile Lübsee, Lübseerhagen und Rottensdorf.

In Menzendorf sind neben Landwirtschaftsbetrieben einige Handwerksunternehmen angesiedelt, so unter anderem eine Bootsbau-Firma, eine Mosterei, ein Gartenbau- sowie ein Trockenbau-Betrieb.

Sozialstruktur der Gemeinde:

Fläche:	9,83 km ²
Einwohner:	242 (Stand 12/2022)
Kaufkraft:	k.A.
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	1,3 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:	1,1 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung Prognose 2030:	-6,8 % (LK Nordwestmecklenburg)
Altenquotient 2030 (ab 65-Jährige je 100 Pers.):	63,6 % (LK Nordwestmecklenburg)
Jugendquotient 2030 (unter 20-Jährige je 100 Pers.):	30,9 % (LK Nordwestmecklenburg)
Arbeitslosenanteil an den SvB	7,8 % (LK Nordwestmecklenburg)
SGB 2-Quote	7,4 % (LK Nordwestmecklenburg)
ALG II-Quote	6,5 % (LK Nordwestmecklenburg)

Verkehrsanbindung:

Die Bundesautobahn 20 (Lübeck–Wismar) führt an Menzendorf vorbei, die nächste Anschlussstelle (Schönberg) liegt fünf Kilometer entfernt. Es bestehen gute Straßenverbindungen nach Schönberg, Dassow und Grevesmühlen. Am Ortsrand von Menzendorf verläuft die Bahnstrecke Lübeck–Bad Kleinen mit einem Bahnhof, an dem seit Juni 199 keine Züge mehr halten. Die nächsten noch bedienten Bahnhöfe befinden sich in Grieben und Schönberg.

2.1.2 Mikrolage

Verkehrsverhältnisse:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im südlichen Bereich von Menzendorf, nördlich des Menzendorfer Sees. Die Seestraße ist eine eher gering befahrene Straße (Anliegerverkehr). Die Fahrbahn ist mit Betonsteinpflaster belegt und weist im Objektbereich keine seitlichen Geh- bzw. Radwege auf. Straßenbeleuchtung ist augenscheinlich vorhanden.

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

Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als einfach einzustufen.

Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Medizinische Einrichtungen, Geschäfte und Dienstleistungen werden überwiegend in Schönberg (ca. 6,5 km) bzw. Grevesmühlen (ca. 17 km) genutzt. Das Zentrum der Landeshauptstadt Schwerin ist rd. 45 km entfernt.

Öffentliche Verwaltung:

Die Gemeinde wird vom Amt Schönberger Land mit Sitz in der Stadt Schönberg verwaltet (Anschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg).

Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

Schule/Kita:

Der Schulbesuch erfolgt in Schönberg. Eine Kita ist in Menzendorf selbst vorhanden.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Planungsrecht

Gemäß den eingeholten Online-Informationen (www.geoport-nwm.de) wurde zu dem Grundstück folgende Aussage getroffen:

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

2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft des Amtes Schönberger Land vom 20.12.2023 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Beitragspflicht hinsichtlich des Straßenbaubeitrages und des Erschließungsbeitrages entstanden. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes, so dass Ausgleichsbeiträge gemäß § 154 BauGB nicht zu erwarten sind.

Wertrelevante offene Forderungen bzw. sonstige Abgaben seitens des Zweckverbandes Grevesmühlen, hinsichtlich der Anschluss- und Erschließungsbeiträge, sind nicht vorhanden.

Hinweis:

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

2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Eintragungen im Grundbuch:

Grundlage bildet das vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundbuch von Menzendorf Blatt 1195 vom 07.11.2023 (amtlicher Ausdruck).

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

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Menzendorf Blatt 40000, BV Nr. 5; gemäß Bewilligung vom 22.08.2001 (Notar Horst-Dieter Muhlack, Lübeck; UR-Nr. 705/2001) eingetragen am 29.10.2001.

Lfd. Nr. 2 bis 3

Gelöscht

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 51/23); eingetragen am 07.11.2023.

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

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

Baulasten:

Laut Information der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand 08.01.2024) sind des Bewertungsgrundstücks keine belastenden Baulasten vorhanden.

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

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: Menzendorf

Grundstück Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
1	1	26/5	- Gebäude- und Freifläche	421

Die bebaute Liegenschaft hat einen annähernd regelmäßigen, langgezogenen Zuschnitt.

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

Die öffentliche Erschließung des Grundstücks erfolgt östlich über die Seestraße.

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um ein Reihenmittelhaus in Massivbauweise. Das tatsächliche Baujahr ist nicht bekannt. Nach dem äußeren Erscheinungsbild und dem Bautyp wurde das Gebäude vor 1939 erbaut.

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

Das Wohnhaus ist vermutlich nicht unterkellert. Die gesamte Wohnfläche beträgt gemäß einem überschlägigen Aufmaß insgesamt rd. 76 m².

Innerhalb der angrenzenden Außenanlagen befindet sich augenscheinlich (vgl. Liegenschaftskarte) hofseitig ein Nebengebäude. Die hofseitigen Frei-/Gartenflächen konnten nicht eingesehen werden. Über den tatsächlichen Zustand der hofseitigen Außenanlagen (inkl. Nebengebäude) kann keine Aussage getroffen werden.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen (Auskunft aus dem Altlastenkataster) und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

2.3.4 Umwelteinflüsse

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde ein in dieser Lage relativ geringer Fahrzeugverkehr festgestellt (überwiegend Anliegerverkehr). Zur nächtlichen Intensität des Verkehrs kann keine Aussage getroffen werden.

2.3.5 Außenanlagen

2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Nach Auskunft des Zweckverbandes Grevesmühlen verfügt das Grundstück über jeweils einen Grundstücksanschluss Trink- und Niederschlagswasser. Das anfallende Schmutzwasser wird über das Nachbargrundstück Seestraße Nr. 8 abgeleitet. Im öffentlichen Bereich befinden sich Anlagen des Zweckverbandes zur Trinkwasserversorgung und Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers.

Im Gutachten wird unterstellt, dass ein Anschluss am Wasserversorgungsnetz sowie Energienetz vorhanden ist. Ebenso wird unterstellt, dass das Grundstück über ortsübliche Abwasserversorgungsanlagen verfügt.

Hinweis: Über den tatsächlichen Zustand und die Funktionsfähigkeit kann keine gesicherte Aussage getroffen werden und somit erheblich abweichen. Der Zugang zur Liegenschaft wurde dem Sachverständigen verwehrt.

2.3.5.2 Bodenbefestigungen

Besonders wertrelevante Bodenbefestigungen bzw. Außenanlagen konnten nicht eingesehen werden (Zugang zum Grundstück verwehrt). Die eventuell vorhandenen Wege- und Platzbefestigungen sind marktüblich im Bodenwert berücksichtigt.

2.3.5.3 Einfriedigungen

Das Wohnhaus bildet mit den Nachbargrundstücken eine geschlossene Einheit (Reihenmittelhaus). Die Einfriedung erfolgt dementsprechend über Grenzbebauung. 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.

Eine weitere Einfriedung im Straßenseitigen Grenzbereich ist nicht ersichtlich. Über den Zustand sowie Ausstattung der hofseitigen Einfriedung, kann keine Aussage getroffen werden.

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

2.3.5.4 Gartengestaltung

Über besonders zu bewertende Gartenanlagen kann keine Aussage getroffen werden (Zugang zum Grundstück verwehrt).

2.3.5.5 Stellplatzflächen

Augenscheinlich sind keine Stellplatzflächen innerhalb der Grundstücksfläche vorhanden.

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

2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.4.1 Gebäude

2.4.1.1 Rechtliche Merkmale

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

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung der Innenräume nicht ermöglicht wurde und die nachfolgenden Angaben vom äußeren Erscheinungsbild und den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden. Ausstattungsmerkmale und der tatsächliche Bauzustand können dementsprechend von den nachfolgenden Angaben erheblich abweichen.

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 gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Baujahr:	- Vermutlich vor 1939
Typ/Bauweise:	- Reihenmittelhaus
	- Massivbauweise
Anzahl Geschosse:	- Erdgeschoss (EG)
	- Dachgeschoss (DG)
Gründung:	- Bauzeitliche Streifenfundamente
Außenwände:	- Mauerwerk verputzt sowie Riemchenverkleidung
Innenwände:	- Mischbauweise (Massivwände, Leichtbauweise)
Decken:	- Vermutlich Holzbalkendecke über dem EG eingebracht
Brandschutz:	- Keine Aussage möglich

- Kellergeschoss: - Augenscheinlich nicht unterkellert
- Erdgeschoss: - Über den Ausbauzustand kann keine Aussage getroffen werden
- Dachgeschoss: - Vermutlich ausgebaut; über den tatsächlichen Ausbauzustand kann keine Aussage getroffen werden
- Treppe: - Keine Aussage möglich
- Dach: - Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
 - Dacheindeckung hart (Tondachsteine); seitlicher Anbau mittels Walmdaches
 - Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre in Zinkblech
- Heizung: - Keine Aussage möglich
- Warmwasserbereitung: - Keine Aussage möglich
- Fenster: - Straßenseitig Kunststofffenster ISO-verglast mit Rollläden
- Zugang/Außentüren: - Hauseingangstür in Metall mit Glasausschnitt
- Innentüren: - Keine Aussage möglich
- Innenwände/-decken: - Keine Aussage möglich
- Badezimmer: - Keine Aussage möglich
- Küchenausstattung: - Keine Aussage möglich
- Fußboden: - Keine Aussage möglich
- Loggia/Balkon: - Keine Aussage möglich
- Besondere Ausstattungen: - Keine Aussage möglich.

2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung

Flächenmaßstab

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

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

Ermittlung der Bruttogrundfläche			
	Breite ca. m	Tiefe ca. m	BGF m ² rd.
Erdgeschoss	7,0	8,0	56,0
+ Anbau (Straßenseite)	3,0	3,0	9,0
Dachgeschoss	7,0	8,0	56,0
Summe BGF rd.			121

Die Wohnfläche (Wfl) wurde anhand von Gebädefaktoren ermittelt:

Ermittlung der Wohnfläche			
	BGF in m ²	Faktor	Wohnfläche in m ²
Erdgeschoss	65,0	0,80	52,0
Dachgeschoss	56,0	0,43	24,08
		Σ rd.	76

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 Reihenmittelhaus einzuordnen.

Anmerkungen zu den Nebengebäuden:

Ungeachtet der momentanen Nutzung haben einfache Nebengebäude, auf Grund des baulichen Zustandes, nach Einschätzung des Sachverständigen bei einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zu Grunde gelegten Restnutzungsdauer nachhaltig keine den Verkehrswert werterhöhende Bedeutung. Sie können bei einer "wirtschaftlichen Nutzung" der Nebengebäude (teilweise auch bedingt durch erforderliche Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten) ein kostenbelastender Punkt sein. Aufgrund des der Zugang zum hofseitigen Außenbereich nicht ermöglicht wurde, werden die hofseitigen Nebengebäude im Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt (wertneutral).

Alter/Instandhaltung

Das Alter des Wohnhauses beträgt mehr als 80 Jahre (entsprechend der eingeschätzten Bauzeit mit vor 1939). Nach örtlicher Inaugenscheinnahme sind in Teilbereichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen erkennbar, so u.a.:

- Erneuerung der Dacheindeckung
- Einbau neuer Fenster und einer Eingangstür
- Fassadenarbeiten (Putz- und Riemchenverkleidung).

Aufgrund des äußeren Zustandes und der sehr eingeschränkten Sicht durch die Eingangstür (Glasausschnitt) befindet sich der Vorflur/Diele in einem Ausbaurzustand, d.h. es wurden in Anfängen folgende Gewerke saniert bzw. Instandgesetzt:

- Putzarbeiten der Innenwände
- Fußboden im Rohbauzustand
- Beginn der Verlegung neuer Elektroleitungen

Es wird unterstellt, dass sich der gesamte Innenausbau (EG bis DG) in diesem Zustand befindet.

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 Rechtsgrundlage

Die seit 01.01.2022 rechtskräftige Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist für alle Verkehrswertgutachten anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden (§ 53 Abs. 1 ImmoWertV).

Bis zum 31.12.2021 wurden Verkehrswertermittlungen auf Grundlage der seit 01.07.2010 gültigen ImmoWertV durchgeführt. Die Anwendung der aktuellen ImmoWertV bezieht sich u. a. auf modifizierte Daten der Gutachterausschüsse (insbesondere in Bezug auf Angaben zur Gesamt- und Restnutzungsdauer). Da diese modifizierten Daten erst modellkonform angewendet werden können, wenn die für das Modell erforderlichen Daten von den Gutachterausschüssen ermittelt wurden, sind aktuell noch keine Unterschiede in der Berechnungsmethodik auszumachen. Gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV gilt zudem bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2024.

3.3 Ermittlung des Bodenwertes

Vorbemerkung

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche (Wohngrundstück) einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem Bauland zuzuordnen - Innenbereich (§ 34 BauGB).

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

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 16 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und

Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften, z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand oder Grundstückszuschnitt, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

3.3.1 Vergleichswerte

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

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

- Menzendorf Zone O 233 mit **30 €/m²**
- Richtwertgrundstücksgröße mit 1.000 m²
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023
- Wohnbaufläche
- Offene Bauweise
- Ortsüblich erschlossen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

3.3.3 Berechnung des Bodenwertes

Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023			=	30 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	17.01.2024	x 1,00	A1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage/Erschließung	Normal	Normal	x 1,00	A2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	A3
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	x 1,00	A4
Fläche rent. (m ²)	1.000	421	x 1,02	A5
Relativer Bodenwert			=	30,6 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes			
Bauland		=	30,60 €/m²
rentierlicher Anteil (Bauland)	x 421 m ²	=	12.883 €
Bodenwert		rd.	13.000 €

Erläuterung zur Anpassung des Bodenrichtwertes

A1: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Es zeigt sich derzeit durch die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf historisch hohem Niveau, dass sich der Immobilienmarkt spürbar verhaltener als noch in den Vorjahren präsentiert. Dementsprechend, sowie unter Berücksichtigung steigender

Baupreise wird gegenwärtig von einer stagnierenden bis hin zu einer abschwächenden Entwicklung ausgegangen.

→ 0 % eingeschätzt

A2 bis A4:

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

A5:

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

→ Faktor mit rd. 1,02 eingeschätzt

3.4 Ermittlung des Sachwertes

3.4.1 Vorbemerkung

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

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

3.4.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer

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

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

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

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

Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Unter den vorstehenden Prämissen und den vorgefundenen Baumängel/Bauschäden sowie Instandhaltungsrückstände (siehe Seite 21ff):

mit -91.360 €

ist dann von einer, wie im Verkehrswert berücksichtigt, Vollsanierung für das Gebäude auszugehen.

Modernisierungselemente (der letzten 15 Jahre)	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Σ	20	19

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

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

Gebäudealter in Jahren	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

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. 50 festgelegt.

3.4.3 Normalherstellungskosten

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

3.4.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes

3.4.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie):

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

- Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2010 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1:2005-02
- NHK 2010 Anlage 1 SW RL
- Baujahr: ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
- Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
- Außenanlagen: 2 % bis 4 %
- Neubauten bzw. sanierte Altbauten (fiktiv schadensfrei)
- Regionalfaktoren: keine

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

	Gebäudeart: 3.21 (ohne Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut)					
	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Anteil
Kostenkennwerte in €/m ² BGF	695	770	885	1.065	1.335	

3.4.4.2 Berechnung

Gebäudeart		Reihenmittelhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m ²	121
NHK 2010	€/m ²	975
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	117.975
Baupreisindex am WE-Stichtag		179,10
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	211.293
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	85
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	50
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,7143
Gebäudesachwert	€	150.927
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	150.927

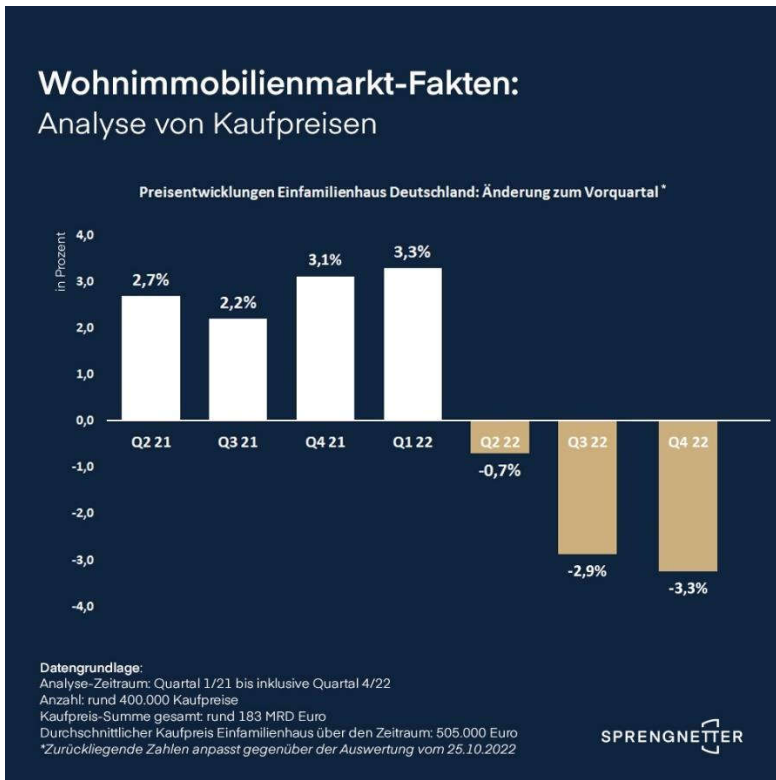
3.4.5 Sachwert des Grundstückes

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	12.883
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	150.927
vorl. Sachwert baul. Außenanl. (3%)	€	4.528
vorläufiger Sachwert des Grundstückes	€	168.338
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,12	
Marktanpassung	in €	20.201
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstückes	€	188.538
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale Baumängel/Bauschäden/Restarbeiten	€	-91.360
Sachwert des Grundstückes	€	97.178
Verkehrswert des Grundstückes nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	97.000

Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor

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

- Bodenrichtwertniveau 10 bis 40 €/m²
 → Faktor im Durchschnitt des Landkreises NWM 1,32 ($Y = -0,468 \ln(x) + 6,9559$)



Wie bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes erwähnt, zeigt sich derzeit durch die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf historisch hohem Niveau, dass sich der Immobilienmarkt spürbar verhaltener als noch in den Vorjahren präsentiert.

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

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

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

Aufgrund der Lage, des Alters, der Bauart (Reihenmittelhaus) und Zustandes der baulichen Anlagen sowie insbesondere der Höhe des vorläufigen Sachwertes wird ein Abschlag von 15 % auf den durchschnittlich ausgewiesenen Marktanpassungsfaktor des LK Nordwestmecklenburg eingeschätzt ($1,32 \times 0,85 = 1,12$).

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.

Kosten für Instandsetzung und Sanierung am Wohnhaus:

Gemäß der einschlägigen Literatur (u.a. Baukosten 2018 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung: Schmitz, Kringst, Dahlhaus, Meisel, 2018) liegen u.a. folgende Kosten für Instandsetzung und Sanierung, ohne Grundstücks- und Gebäuderestwerte vor:

- Bauten (1920-1939) zwischen 1.100 €/m² WFL und 1.300 €/m² WFL (Ø rd. 1.200 €/m² WFL)

Aufgrund des baulichen Zustandes (hier nach äußerem Erscheinungsbild) und den in Anfängen begonnenen Instandsetzungsarbeiten, wird eine Kostenanteil von rd. 750 €/m² Wfl. eingeschätzt.

Bei einer zu berücksichtigenden Wohn-/Nutzfläche von 76 m² ergeben sich folgende Kosten:

76 m ² Wfl x 750 €/m ²	=	57.000 €
x 1,619 Baupreisindex IV/2023	=	92.283 €
x 1,1 Baunebenkosten	=	101.511 €

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			

© Unglaube 2019

Wertermittlungsobjekt:

Schadensart	Lage	Gebäude	Typ
Kleinere Schäden	Ballungsgebiet	Neubau	EFH 3-4
Mittlere Schäden	Mittlere Lage	1970er -1990er Jahre	MFH
Größere Schäden 4	Ländliches Gebiet 3	Altbau 3	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	=	101.551 €
Faktor (Marktanpassung)	x	0,90 (rd. 90 %)
	=	91.360 €

3.5 Plausibilitätsüberprüfung

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

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften (ohne Wismar)		
	Richtwert in €/m ² Wfl. (Spanne)	Bewertungsobjekt €/m ² Wfl.
Baujahre bis 1949	Ø 1.274 (139 – 2.814)	1.276

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

3.6 Ermittlung des Verkehrswertes

3.6.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

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

Gemäß Auftrag vom 30.11.2022 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Bezirksschornsteinfegers ist
,
in 23923 Schönberg
- 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 (teilw. Rohbauzustand) derzeit nicht genutzt.
- d) Nach Aussagen des Amtes Schönberger Land erfolgt keine gewerbliche Nutzung der Liegenschaft
- e) Gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt für das betreffende Grundstück keine Baulasteintragung vor
- f) Gesondert zu bewertende Maschinen, Zubehör usw. wurden nicht festgestellt.
- g) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- h) Hausschwamm wurde hier rein visuell nicht festgestellt (Außenbesichtigung der Bauteile)
- i) Die Zuwegung erfolgt über den öffentlichen Bereich („Seestraße“)
- j) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- k) Es besteht kein Denkmalschutz
- l) Ein Energieausweis liegt nicht vor
- m) Nach derzeitiger Sachlage ist kein Flurneuordnungsverfahren anhängig.

3.6.2 Begründung des Verkehrswertes

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

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

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

3.6.3 Verkehrswert

**Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag
17.01.2024 nach äußerem Anschein geschätzt mit**

97.000 €

in Worten: siebenundneunzigtausend 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, 26.01.2024

R. Remane



4. Werteinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Gemäß den Eintragungen im Grundbuch von Menzendorf Blatt 1195 bestehen für das Bewertungsgrundstück folgende Belastungen:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Menzendorf Blatt 40000, BV Nr. 5; gemäß Bewilligung vom 22.08.2001 (Notar Horst-Dieter Muhlack, Lübeck; UR-Nr. 705/2001) eingetragen am 29.10.2001.

Der Sachverhalt der Belastung wird wie folgt eingeschätzt:

Inhalt der Bewilligung

Zu Lasten des Flurstücks 26/4, zurzeit noch verzeichnet im Grundbuch von Menzendorf Blatt 1010, ist für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 26/3, verzeichnet im Grundbuch von Menzendorf Blatt 1010, eine Grunddienstbarkeit des Inhalts einzutragen, dass den Berechtigten ein Wegerecht über das Flurstück 26/4, zurzeit noch Grundbuch von Menzendorf Blatt 1010, eingeräumt wird.

Hinweis: Durch eine Verschmelzung der Flurstücke 31/10 (ehemaliger Straßenbereich) und dem Flurstück 26/3 wurde das Flurstück 26/6 im Jahr 2009 gebildet.

Fazit:

- Gemäß den vorliegenden Unterlagen (Luftbildkarte des Kataster- und Vermessungsamtes vom 18.12.2023 – siehe Anlage) ist keine Wegeführung über das Bewertungsgrundstück vom Nachbarflurstück 26/6 ersichtlich.
- Der hofseitige Bereich konnte durch den Sachverständigen zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht eingesehen werden. Aussagen über die tatsächliche Ausübung des Wegerechts vor Ort können somit nicht getroffen werden.
- Im Hinblick auf das Wegerecht für das belastete Grundstück (vgl. ImmoWertA § 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5) kann auch bei einer fehlenden faktischen und wirtschaftlichen Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung (z. B. im Grundbuch) mit einer Wertminderung reagieren. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung erfolgt durch Prüfung, inwieweit die allgemeinen Wertverhältnisse durch Verwendung marktüblicher Wertansätze insbesondere für die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile bereits ausreichend berücksichtigt sind; andernfalls sind marktübliche Zu- und Abschläge vorzunehmen. Dies entspricht der Vorgehensweise nach § 7 Absatz 2.

Unter Würdigung der tatsächlichen Umstände beim Bewertungsgrundstück wird deshalb ein Ansatz von 10 % für angemessen angesehen.

Berechnung:

unbelasteter Verkehrswert		= 97.178 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:	x 0,10	- 9.718 €
Verfahrenswert des belasteten Grundstücks		= 87.460 €
<u>Verkehrswert des belasteten Grundstücks</u>		rd. 87.000 €

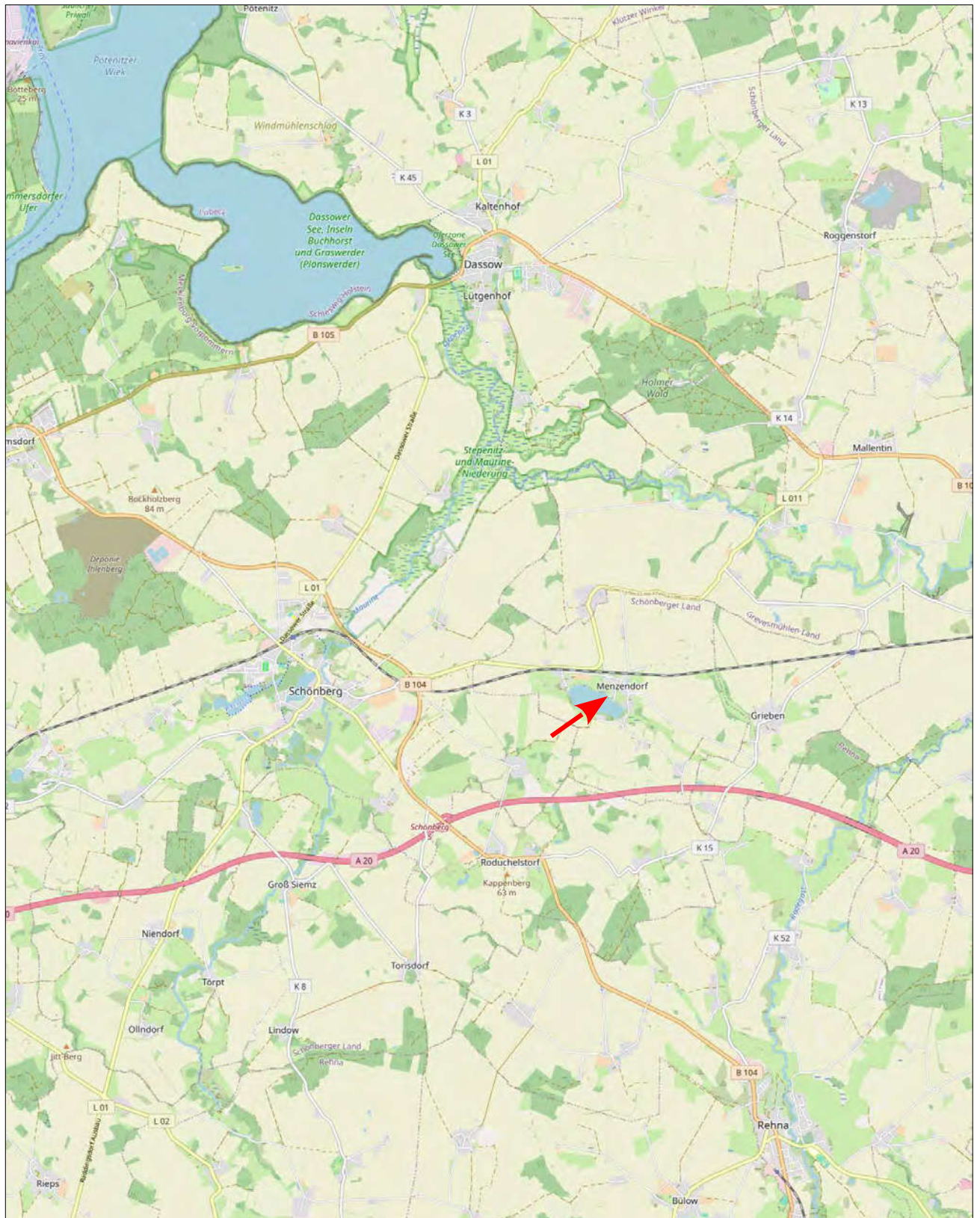
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber-Simon-Weyers; 10. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Reinhold, Simon; 6. Auflage 2012
3. Baukosten 2018 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung: Schmitz, Kringst, Dahlhaus, Meisel, 2018
4. Grundstücksmarkbericht 20232 – Landkreis Nordwestmecklenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2023
5. sonstige einschlägige Bewertungsliteratur, wie z.B. „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ - GuG -; „Der Sachverständige“



Lageplan

- ohne Maßstab -

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



Straßenplan

- ohne Maßstab -

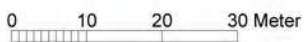
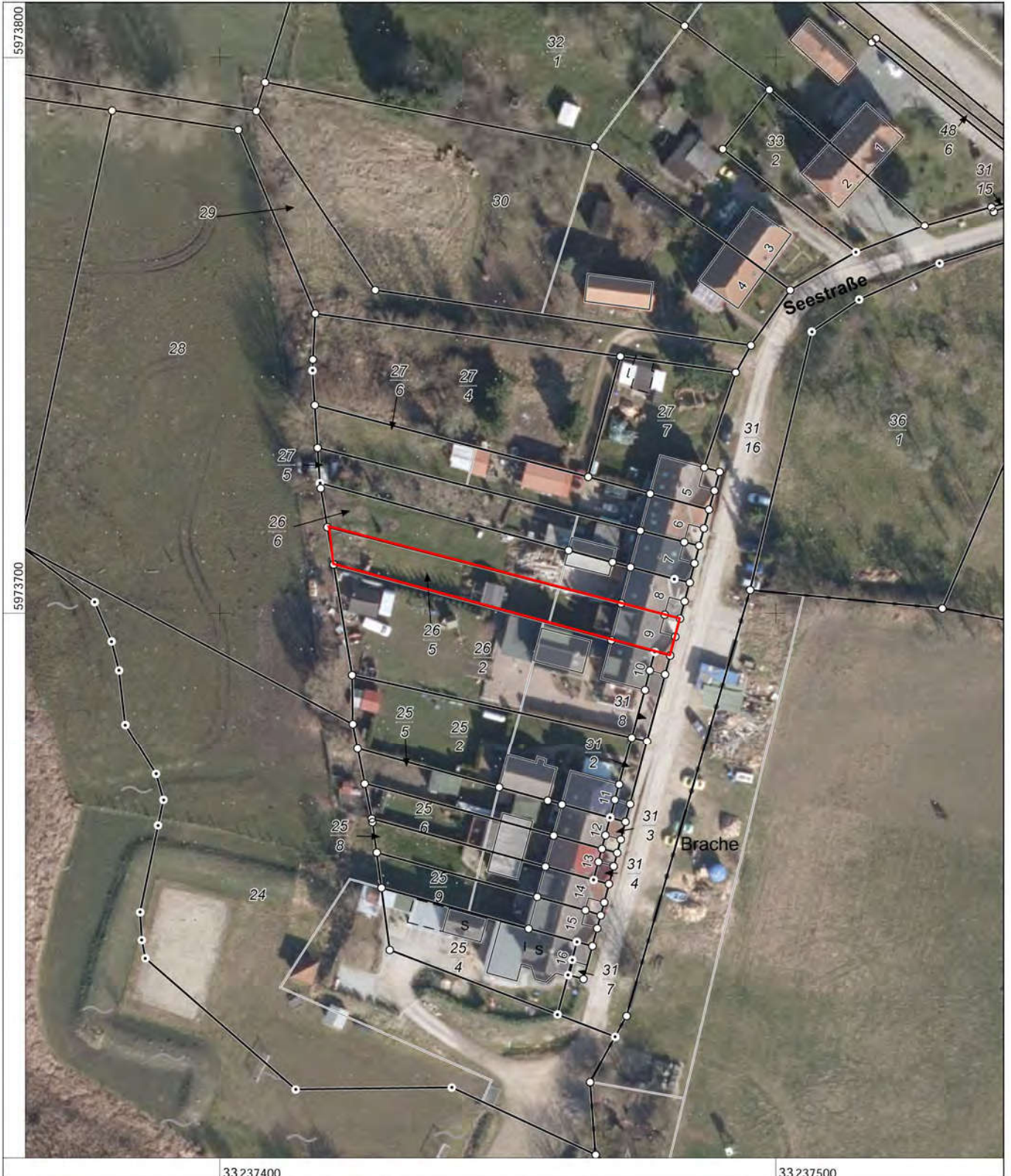
Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
siehe: www.openstreetmap.org und www.creativecommons.org



Erstellt am 18.12.2023

Gemarkung: Menzendorf (13 0233)
Flur: 1
Flurstück: 26/5

Gemeinde: Menzendorf (13 0 74 052)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Seestraße 9



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

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

Telefon 03841/3040-6327 **Fax** 03841/304086327
E-Mail c.schimanski@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 40054-24-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 08.01.2024

EINGANG

12.01.2024

BÜRO

Aktenzeichen **40054-24-27**
Grundstück **Menzendorf, Menzendorf, Seestraße 9**
Gemarkung Menzendorf
Flur 1
Flurstück 26/5
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. Schimanski

Betreff: AW: Auskunft zum Denkmalschutz

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

Datum: 20.12.2023, 11:27

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

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

Gemarkung Menzendorf, Flur 1, Flurstück 26/5:
Kein Bau- oder Bodendenkmal nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Nicole Müller

Sachbearbeiterin Untere Denkmalschutzbehörde



Landkreis Nordwestmecklenburg
FD Bauordnung und Planung
Untere Denkmalschutzbehörde

Postanschrift:
Postfach 1565 • 23958 Wismar

Verwaltungssitz:
Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen
Raum 2.215

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

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.

Sie daher nur, wenn es wirklich notwendig ist.

AMT SCHÖNBERGER LAND

Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ❖ Am Markt 15 ❖ 23923 Schönberg

Sachverständigenbüro Remane
Herrn Ronny Remane

Dienstgebäude:
Grevesmühlener Str. 17b, 23942 Dassow

Auskunft erteilt:
Frau Kunde

Durchwahl:
038828/330-1214

E-Mail:
k.kunde@schoenberger-land.de

Aktenzeichen:
10/11600.43190000

Ort, Datum:
Dassow, 20.12.2023

Auskünfte zu Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen Ihr Schreiben vom 19.12.2023

Sehr geehrter Herr Remane,

mit o. a. Schreiben bitten Sie um Auskünfte zu künftigen oder zurückliegenden Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträgen für das Grundstück

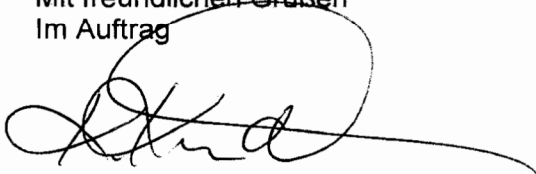
Gemarkung: Menzendorf
Flur: 1
Flurstück(e): 26/5

Dazu teile ich Ihnen mit, dass es für das Grundstück keine aktuellen Beitragsforderungen gibt.

Diese Auskunft umfasst nur die verkehrliche Erschließung. Auskünfte über die leitungsgebundene Erschließung (Trinkwasser, Abwasser) erhalten Sie beim Zweckverband Grevesmühlen, Karl-Marx-Straße 7/9, 23936 Grevesmühlen.

Über zukünftige Straßenbaumaßnahmen gibt es keine Planungen der Gemeinde.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Kunde

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, ☎: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: www.schoenberger-land.de

Sprechzeiten: Montag - Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag + Donnerstag 14.00-18.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung

Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Grieben, Lüdersdorf, Menzendorf, Roduchelstorf, Siemz-Niendorf, Selmsdorf, Stadt Dassow, Stadt Schönberg

Gläubiger-ID Amt Schönberger Land DE40ZZZ00000309358

Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Homepage unter www.schoenberger-land.de/Datenschutzerklärung.

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Swift/BIC: NOLADE21WIS
IBAN: DE47 1405 1000 1000 0381 96

DKB Schwerin
Swift/BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

Deutsche Bank
Swift/BIC: DEUTDEBRXXX
IBAN: DE09 1307 0000 0248 154700

Betreff: AW: Auskunft bzgl. Flurneuordnungsverfahren

Von: <Ronald.Tiede@staluwm.mv-regierung.de>

Datum: 19.12.2023, 15:01

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 26/5, Flur 1, Gemarkung Menzendorf in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Ronald Tiede



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: r.tiede@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/>.

**Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**

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



Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Bearbeiter: dBAK
Az.: LUNG-370c – 5872.1.1
Tel.: 0385 588-64375
Fax: 0385 588-649375
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 18.12.2023

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

Auskunft (Stand 17.12.2023):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Menzendorf (130233)	1	26/5

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

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

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

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

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

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

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

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

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

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

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

Sachverständigenbüro
Remane

Zweckverband Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t12/mb

Monika Burmeister
Standort- und Anschlusswesen
Tel. 03881 757-612
Fax 03881 757-111
monika.burmeister@zweckverband-gvm.de

Sprechzeiten:

Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

21. Dezember 2023

**Objekt: 24391 – Menzendorf, Seestraße 9
Gemarkung Menzendorf, Flur 1, Flurstück 26/5**

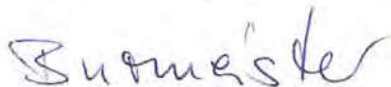
Sehr geehrter Herr Remane,

das obige Grundstück verfügt über jeweils einen Grundstücksanschluss Trink- und Niederschlagswasser. Das anfallende Schmutzwasser wird über das Nachbargrundstück Seestraße Nr. 8 abgeleitet. Im öffentlichen Bereich befinden sich Anlagen des Zweckverbandes zur Trinkwasserversorgung und Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers.

Zum heutigen Zeitpunkt gibt es offene Forderungen für dieses Leistungsobjekt, welche die Verbrauchsgebühren betrifft. Sollten Sie hierzu nähere Informationen benötigen, wenden Sie sich bitte an die zuständige Kollegin in unserem Hause (Frau Müller).

Diese Auskunft ist gemäß Satzung des Zweckverbandes gebührenpflichtig. Die Gebühr liegt diesem Schreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Monika Burmeister

Darstellung Wasserversorgung

PVC Ø125 x 5,3
Trinkwasserversorgung *E, **Z, **B, Z

PVC Ø125 x 5,3
Rohwasseranreichung *E, Z, B, Z

PVC Ø125 x 5,3
Rohwasserleitung *E, Z, B, Z

PVC Ø125 x 5,3
Bruchwasserleitung *E, Z, B, Z

PVC Ø125 x 5,3
Abwasserleitung *E, U, B, U

Darstellung Schmutzwasserbeseitigung

Stützkanal *E, Z, B, Z

Abwasserdrainage *E, Z, B, Z

Verrohrung *E, Z, B, Z

Schmutzwasser *E, U, B, Z

Schmutzwasser *E, U, B, U

Darstellung Niederschlagswasserbeseitigung

Regenwasserkanal *E, Z, B, Z

Regenwasserkanal *E, U, B, Z

Regenwasserkanal *E, U, B, U

Darstellung Kabel

Stromkabel *E, Z, B, Z

Leitungskabel *E, Z, B, Z

Leitungskabel *E, Z, B, Z

Kabel *E, U, B, U

Darstellung Schutzrohre

Schutzrohr

lageunsicher alle Leitungen

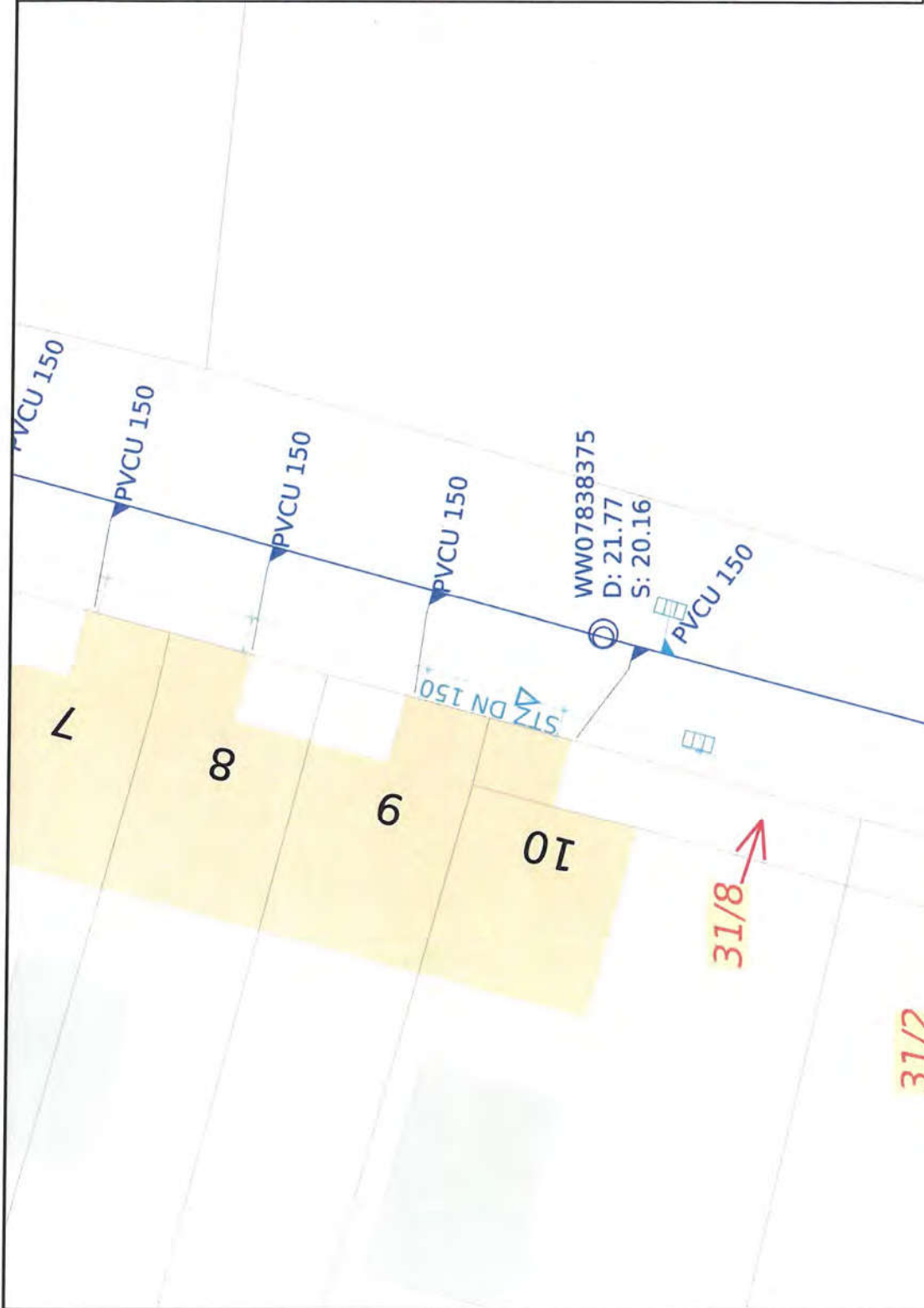
außer Betrieb alle Leitungen

stillgelegt alle Leitungen

5 Gebäude mit Hausnummer

Flurstück mit Flurstücknummer

*E: Eigentümer
**B: Betreiber
***Z: Ver./Entsorgungsunternehmen (VEU)
***U: ungleich VEU



**Zweckverband
Grevesmühlen**

© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Karl-Marx-Str. 7/9, 23906 Grevesmühlen, Telefon 03861-7570, info@zweckverband-gym.de

Datum: 20.12.23 09:38	Nutzerkürzel: zvgmb	Maßstab: 1:250	Blatt-Nr.: 1
--------------------------	------------------------	-------------------	-----------------

Menzendorf, Seestraße 9 - Niederschlagswasser



Seestr. in Richtung Süden



Seestr. in Richtung Norden



Ansicht Straßenseite

örtliche Lage des Grundstücks / Gebäudeansicht