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

23974 Rohlstorf, Lindenweg 23
Grundbuch von Hornstorf, Blatt 186 bis 189
Gemarkung Rohlstorf-Hornstorf, Flur 1, Flurstück 88/1



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 01.07.2026 ermittelt mit

Wohnung 1: SE-Nr. 1.1-1.7 = 88.000 €
Wohnung 2: SE-Nr. 2.1-2.14 = 165.000 €
Wohnung 3: SE-Nr. 3.1-3.5 = 66.000 €
Gewerbe 4: SE-Nr. 4.1-4.7 = 81.000 €

gesamt 400.000 €

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.
Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigestelle Grevesmühlen,
23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4
Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 6/26

3. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 55 Seiten (inkl. 26 Seiten Anlagen) und wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt:	23974 Rohlstorf, Lindenweg 23
Geschäfts-Nr.:	30 K 6/26
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2026



Baubeschreibung:
Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft um ein massives Mehrfamilienhaus, bestehend aus einem nördlichen und einem südlichen Gebäuderiegel. Nach dem äußeren Erscheinungsbild und den Gesprächen vor Ort wurde der südliche Gebäuderiegel ca. 1933 erbaut. Um 1976 erfolgte der nördliche Anbau.
Abweichend zur Teilungserklärung sind nicht drei Wohnungen und eine Gewerbeeinheit vorhanden, sondern der Gebäudekomplex wurde in fünf selbstständige Wohneinheiten unterteilt (siehe Grundrisse in der Anlage).
Gemäß der örtlichen Besichtigung (Außenbesichtigung der Bauteile) fanden in den letzten Jahren Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude statt.
Das Wohnhaus ist teilw. unterkellert (hier nur Teilbereiche des südlichen Gebäuderiegels). Die gesamte Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen und nach Plausibilisierung insgesamt rd. 459 m².
Innerhalb der angrenzenden Außenanlagen befindet sich augenscheinlich diverse Nebengebäude (einfache Holzschuppen/Garagen). Die anliegenden Frei-/Gartenflächen machen einen mäßig bis normal gepflegten Eindruck auf den Betrachter. Sie werden durch Kleingartenflächen mit vereinzelten Baum- sowie Strauchbewuchs geprägt.

Amtsgericht Wismar		**Blatt**	**lfd. Nr.**
Grundbuch von:	Rohlstorf	186 bis 189	1
Besondere Eintragungen:	-		

Grundstück	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche in m²**
1 lfd. Nr. 1 im Grundbuch	1	88/1	9.221

Baujahr:	Um 1933 und 1976
Planungsrecht:	§ 34 BauGB Bauen im Innenbereich und teilw. § 35 - Außenbereich
Baulasteintragung:	Nicht vorhanden
Verwaltung:	Nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Nicht vorhanden
Wohnfläche:	Gesamt rd. 459 m²

Der Verkehrswert an den mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026 geschätzt mit

400.000 €

Wohnung 1: SE-Nr. 1.1-1.7 = 88.000 €
Wohnung 2: SE-Nr. 2.1-2.14 = 165.000 €
Wohnung 3: SE-Nr. 3.1-3.5 = 66.000 €
Gewerbe 4: SE-Nr. 4.1-4.7 = 81.000 €

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

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 6
1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 6
1.6 Ortsbesichtigungen 6
1.7 Unterlagen 6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes 7
2.1 Lagemerkmale 7
2.1.1 Makrolage 7
2.1.2 Mikrolage 8
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 8
2.2.1 Planungsrecht 8
2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation 9
2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen 9
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 10
2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt 10
2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
2.3.3 Bodenbeschaffenheit 12
2.3.4 Umwelteinflüsse 12
2.3.5 Außenanlagen 12
2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen 12
2.3.5.2 Bodenbefestigungen 12
2.3.5.3 Einfriedigungen 12
2.3.5.4 Gartengestaltung 12
2.3.5.5 Stellplatzflächen 12
2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen 13
2.4.1 Gebäude 13
2.4.1.1 Rechtliche Merkmale 13
2.4.1.2 Zweckbestimmung 13
2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung 14
Flächenmaßstab 14
2.6 Baulicher Zustand 15
Wirtschaftliche Gestaltung 15
Alter/Instandhaltung 15
3. Wertermittlung 16
3.1 Bewertungsgrundsätze 16
3.2 Ermittlung des Bodenwertes 17
3.2.1 Bodenrichtwerte 18
3.2.2 Berechnung des Bodenwertes 18
3.3 Ermittlung des Ertragswertes 19
3.3.1 Vorbemerkung 19
3.3.2 Ermittlung der Gebäuderoherträge 19
Erläuterung der Gebäuderoherträge 19

Ermittlung des Gebäuderohertrags:....21
3.3.3 Ertragswert der baulichen Anlagen....21
3.3.3.1 Gebäude....21
Erläuterung der Bewirtschaftungskosten....21
Gesamtdauer/ wirtschaftliche Restnutzungsdauer....22
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale....22
Berechnung des Ertragswertes....24
3.4 Plausibilitätsüberprüfung....25
3.5 Ermittlung des Verkehrswertes....25
3.5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert....25
3.5.2 Begründung des Verkehrswertes....26
3.5.3 Verkehrswert....27
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur....29
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung....29
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur....29

1. Auftrag und Vorbemerkungen

1.1 Adresse des Auftraggebers

Amtsgericht Wismar - Zweigestelle 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 27. Oktober 2025 geändert worden ist, auf dem Grundstück in:

23974 Rohlstorf, Lindenweg 23
Gemarkung Rohlstorf-Hornstorf, Flur 1, Flurstück 88/1

Grundbuch von Hornstorf Blatt 186

- 1/6 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 88/1 verbunden mit:
  a) dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1.1 bis 1.7 bezeichneten Wohnung
  b) dem Sondernutzungerecht an den mit Nr. 1 bezeichneten Hof- und Gartenflächen.

Grundbuch von Hornstorf Blatt 187

- 1/3 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 88/1 verbunden mit:
  a) dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2.1 bis 2.14 bezeichneten Wohnung nebst 2 Kellerräumen
  b) dem Sondernutzungerecht an den mit Nr. 2 bezeichneten Hof- und Gartenflächen.

Grundbuch von Hornstorf Blatt 188

- 1/6 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 88/1 verbunden mit:
  a) dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3.1 bis 3.5 bezeichneten Wohnung nebst Spitzboden
  b) dem Sondernutzungerecht an den mit Nr. 3 bezeichneten Hof- und Gartenflächen.

Grundbuch von Hornstorf Blatt 189

- 1/3 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 88/1 verbunden mit:
  a) dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4.1 bis 4.7 bezeichneten Gewerberäumen
  b) dem Sondernutzungerecht an den mit Nr. 4 bezeichneten Hof- und Gartenflächen.

Das Verkehrswertgutachten dient der Zwangsversteigerung zur durch den Auftraggeber und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 6/26).

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 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 01.07.2026. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag (01.07.2026).

1.6 Ortsbesichtigungen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an die Eigentümerin/die Beteiligten am 01.07.2026 eine örtliche Besichtigung (Außen- und teilw. Innenbesichtigung) des zu bewertenden Grundstücks und der vorhandenen baulichen Anlagen. Neben dem Sachverständigen nahmen die Mieter und die Eigentümerin am Besichtigungstermin teil.
Das Bestandsgebäude konnte hof- und straßenseitig von außen besichtigt werden. Zusätzlich wurden die Wohnflächen der Wohnungen Nr. 1, Nr. 2b (ohne Bad), Nr. 3 und Nr. 4 von innen besichtigt.
Dem Sachverständigen wurde der Zugang zu der Wohnung 2a und zum Badezimmer der Wohnung 2b 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
- Die Eigentümerin
- Der Auftraggeber (Amtsgericht Wismar).

1.7 Unterlagen

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

1. Auftrag vom 17.04.2026
2. Grundbuch von Hornstorf, Blatt 186 bis 189 vom 25.03.2026 (amtlicher Ausdruck)
3. Flurkarte mit ALB-Auszug vom 20.05.2026
4. Auskunft bei der Amt Neuburg vom 27.05.2026 (Anliegerbescheinigung über Straßenbau- und Erschließungsbeiträge)
5. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 21.05.2026 (Flurneuordnungsverfahren)

6. Auskunft zu Grundstücksbelastungen/Baulasten beim Landkreis Nordwestmecklenburg vom 27.05.2026
7. Auskunft aus dem Gewerberegister beim Amt Neuburg vom 29.05.2026
8. Auskunft aus dem Einwohnermelderegister beim Amt Neuburg vom 27.05.2026
9. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 21.05.2026
10. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Wismar bzgl. der Grundstückserschließung vom 03.06.2026 (Abwasseranschluss)
11. Bewilligungen aus dem Bestandsverzeichnis vom 28.06.1994 (Teilungserklärung – Notar Ludewig in Bad Schwartau, UR-Nr. 397/1994)
12. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 14.08.2026
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 Wertfeststellungs-verfahrens).

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:

Hornstorf ist eine Gemeinde im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland).
Die Gemeinde Hornstorf grenzt im Westen an die Hansestadt Wismar und ist etwa fünf Kilometer von der Wismarer Bucht entfernt. Weitere Nachbargemeinden von Hornstorf sind Krusenhagen im Norden, Neuburg im Nordosten, Benz im Osten, Zurow im Südosten sowie Lübow im Süden.
Zu Hornstorf gehören die Ortsteile Kritzow, Rohlstorf und Rüggow.
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Rolstorf.

Sozialstruktur der Gemeinde:

Fläche:	14,90 km²
Einwohner:	1.324 (Stand 12/2025)
Demografietyp 2:	Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:	2,2 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung 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	8,8 % (LK Nordwestmecklenburg)
SGB 2−Quote	7,5 % (LK Nordwestmecklenburg)
ALG II−Quote	6,6 % (LK Nordwestmecklenburg).

Verkehrsanbindung:
Durch das Gemeindegebiet führt die Bundesstraße 105. In der Nähe des Ortsteils Kritzow liegt das Autobahnkreuz Wismar; hier kreuzt die Ost-West-Autobahn A20 die A14.
Am Haltepunkt Hornstorf an der Bahnstrecke Wismar–Rostock hält stündlich die Linie RB 11 der Verbindung Wismar – Rostock – Tessin. Über die NAHBUS NWM GmbH besteht vom Ortsteil Kritzow aus außerdem eine Direktverbindung zum Bahnhof Blankenberg an der Strecke Rostock–Schwerin(–Hamburg).

2.1.2 Mikrolage

Verkehrsverhältnisse:
Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Bereich von Rohlstorf im Kreuzungsbereich des Lindenweges und der Straße „Am Sportplatz“. Der anliegenden Lindenweg ist eine innerörtlich, normal befahrene Ortsstraße. Die Fahrbahn ist mit Kopfsteinpflaster und Asphalt belegt und weist im Objektbereich keine Gehwege auf.
Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als normal einzustufen.

Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:
Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, einschl. medizinischer Einrichtungen, werden überwiegend in der Stadt Wismar genutzt (Zentrum ca. 7,5 km entfernt).

Öffentliche Verwaltung:
Die Gemeinde wird vom Amt Neuburg mit Sitz in der Gemeinde Neuburg verwaltet (Amtssitz: Hauptstraße 10a in 23974 Neuburg).

Grünzonen:
Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

Schule/Kita:
Die Schulen und Kitas befinden sich u.a. im Ort selbst (hier nur Kita) bzw. in Neuburg und Wismar.

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 (FPlan Hornstorf Nr. 0) – W für Wohnbaufläche; wirksam seit dem 04.06.2002
b) Für das Bewertungsgebiet hat die Stadt 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 teilw. im Innenbereich und teilw. im Außenbereich (vgl. Innenbereichssatzung Hornstorf OT Rohlstorf 1. Änderung Nr. 0 vom 01.02.1994)
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 der Amt Neuburg vom 27.05.2026 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 der Stadtwerke Wismar und des Zweckverbandes Wismar sind nicht vorhanden (hier im Bezug zur Grundstückserschließung).

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 bilden die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbücher von Hornstorf Blatt 186 bis 189 vom 25.03.2026 (amtlicher Ausdruck).

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

   Grundbuchblatt 186:

   Lfd. Nr. 1 bis 7
   gelöscht

   Lfd. Nr. 8
   Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 6/26); eingetragen am 25.03.2026.

   Grundbuchblatt 187:

   Lfd. Nr. 1 bis 7
   gelöscht

   Lfd. Nr. 8
   Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 6/26); eingetragen am 25.03.2026.

   Grundbuchblatt 188:

   Lfd. Nr. 1 bis 8
   gelöscht

   Lfd. Nr. 9
   Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 6/26); eingetragen am 25.03.2026.

Grundbuchblatt 189:

Lfd. Nr. 1 bis 7
gelöscht

Lfd. Nr. 8
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 6/26); eingetragen am 25.03.2026.

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 27.05.2026) sind des Bewertungsgrundstücks keine belastenden Baulasten vorhanden.
Beim Ortstermin und beim Studium der Unterlagen konnten ebenso keine Hinweise auf begünstigende Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen
Das Wertermittlungsobjekt ist teilw. vermietet (lt. Auskunft der Eigentümerin die Flächen im nördlichen Gebäuderiegel). Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit vor.

Denkmalschutz:
Das Objekt ist kein eingetragenes Einzeldenkmal. Auch bodendenkmalpflegerische Belange sind nicht zu beachten.

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.

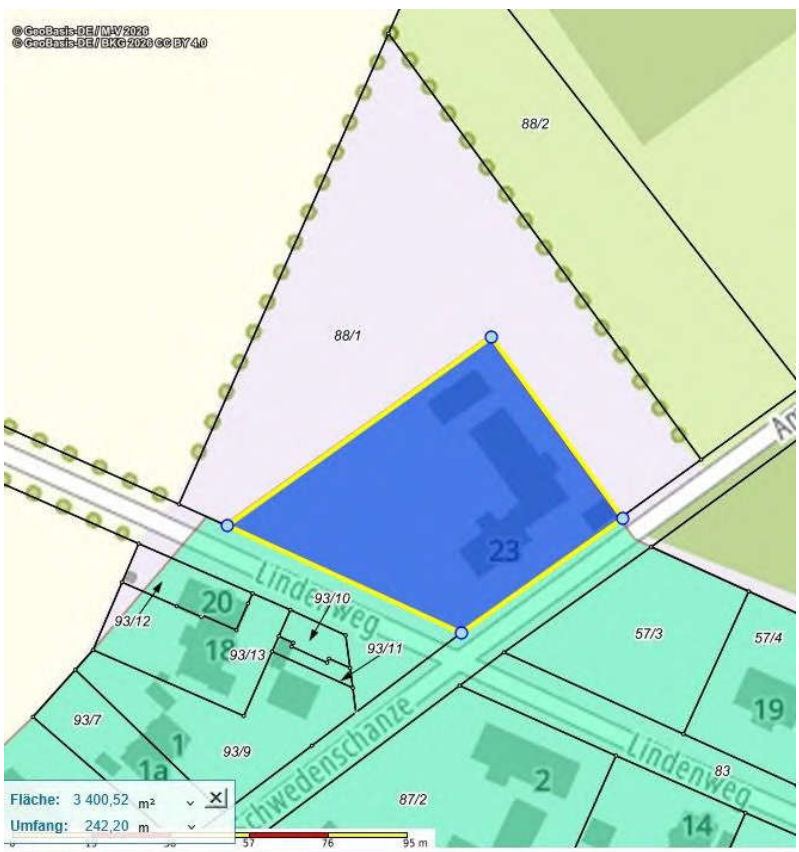
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt

Katasteramt: Wismar
Gemarkung: Rohlstorf-Hornstorf

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe in m²
1	88/1	- Gebäude- und Freifläche	3.400
		- hausnahes Gartenland	5.821
		Summe:	9.221
		Wohnung Nr. 1 davon anteilig 1/6	***1.536,83***
		Wohnung Nr. 2 davon anteilig 1/3	***3.073,66***
		Wohnung Nr. 3 davon anteilig 1/6	***1.536,83***
		Gewerbe Nr. 4 davon anteilig 1/3	***3.073,66***

Die bebaute Liegenschaft hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Genaue Form ist der beiliegenden Flurkarte zu entnehmen.
Die Grundstücksgröße wurde nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Größe der tatsächlichen Größe entspricht.
Die jeweilige Nutzungsart wurde entsprechend der örtlichen Verhältnisse (Innenbereichssatzung Hornstorf OT Rohlstorf 1. Änderung Nr. 0 vom 01.02.1994) im Abgleich mit der Liegenschaftskarte sachverständig ermittelt.



(Quelle https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php)

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft um ein massives Mehrfamilienhaus, bestehend aus einem nördlichen und einem südlichen Gebäuderiegel. Nach dem äußeren Erscheinungsbild und den Gesprächen vor Ort wurde der südliche Gebäuderiegel ca. 1933 erbaut. Um 1976 erfolgte der nördliche Anbau.
Abweichend zur Teilungserklärung sind nicht drei Wohnungen und eine Gewerbeeinheit vorhanden, sondern der Gebäudekomplex wurde in fünf selbstständige Wohneinheiten unterteilt (siehe Grundrisse in der Anlage).
Gemäß der örtlichen Besichtigung (Außenbesichtigung der Bauteile) fanden in den letzten Jahren Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude statt.
Das Wohnhaus ist teilw. unterkellert (hier nur Teilbereiche des südlichen Gebäuderiegels). Die gesamte Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen und nach Plausibilisierung insgesamt rd. 459 m².
Innerhalb der angrenzenden Außenanlagen befindet sich augenscheinlich diverse Nebengebäude (einfache Holzschuppen/Garagen). Die anliegenden Frei-/Gartenflächen machen einen mäßig bis normal gepflegten Eindruck auf den Betrachter. Sie werden durch Kleingartenflächen mit vereinzelten Baum- sowie Strauchbewuchs 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 normaler Fahrzeugverkehr festgestellt (Anlieger- und Durchgangsverkehr). Zur nächtlichen Intensität des Verkehrs kann keine Aussage getroffen werden.
In Anlehnung der Innenbereichsatzung (Hornstorf OT Rohlstorf 1. Änderung Nr. 0) vom 01.02.1994 ist mit Geruchsimmissionen durch die nordöstlich gelegene Schweinemastanlage zu rechnen.

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 vorhanden Wege- und Platzbefestigungen sind marktüblich im Bodenwert berücksichtigt.

2.3.5.3 Einfriedigungen

Der Mehrfamilienhauskomplex wird durch eine offene Bauweise geprägt. Die Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze, soweit ersichtlich, erfolgt über Zäune und Bepflanzungen in unterschiedlicher Art.
Das Grundstück macht den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse (kein Überbau).

2.3.5.4 Gartengestaltung

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

2.3.5.5 Stellplatzflächen

Die hofseitigen Freiflächen innerhalb des Grundstücks bieten Platz für PKW-Stellplätze.
Sich evtl. aus der Nutzung der Grundstücke ergebende finanzielle Belastungen für die Schaffung von weiteren Stellplätzen bzw. Ausgleichzahlungen sind in dem ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.4.1 Gebäude

2.4.1.1 Rechtliche Merkmale

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

2.4.1.2 Zweckbestimmung

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

a) Angaben zum Wohnhaus

Baujahr:	- Um 1933
	- Erweiterung/Anbau um 1976
Typ/Bauweise:	- Errichtet als Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise
Nutzung:	- Wohnung 1 DG nördlicher Gebäudeflügel
	- Wohnung 2a EG südlicher Gebäudeflügel und Verbindungsbau
	- Wohnung 2b EG nördlicher Gebäudeflügel links
	- Wohnung 3 DG südlicher Gebäudeflügel und Verbindungsbau
	- Wohnung/Gewerbe 4 EG nördlicher Gebäudeflügel rechts
Anzahl Geschosse:	- Kellergeschoss (KG)
	- Erdgeschoss (EG)
	- Dachgeschoss (DG)
Gründung:	- Nach Einschätzung der Bauzeit Streifenfundamente
Außenwände:	- Mauerwerk mit backsteinsichtiger Fassade sowie Riemchenverkleidung
Innenwände:	- Massivbauweise bzw. Leichtbauweise
Decken:	- Nach Einschätzung der Bauzeit sind Holzbalkendecken über dem EG eingebracht
Brandschutz:	- Keine Aussage möglich
Kellergeschoss:	- Teilw. unterkellert
Erdgeschoss:	- Jeweils ausgebaut mit Zimmern, Küche, Bad und Flur
Treppe:	- Geschosstreppe zum DG in Holz
Dach:	- Walmdach und Krüppelwalmdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
	- Dacheindeckung hart (Betondachsteine)
	- Dachentwässerung über Rinnen u. Fallrohre (teilw. fehlend)
Heizung:	- Hybridheizung auf Gas-Basis und Wärmepumpe
Fenster:	- Holz- und Kunststofffenster ISO-verglast
Zugang:	- Hauseingangstür in Verbundwerkstoff

	-	Glatte Innentüren
Innenwände/-decken:	-	Glatte Innenwände/-decken überwiegend tapeziert
Badezimmer:	-	Duschbad bzw. Wannenbad mit WC und Waschbecken in den jeweiligen Wohnungen
Küchenausstattung:	-	Nicht vorhanden bzw. im Eigentum der Mieter
Fußboden:	-	Laminat, Fliesen, Auslegware
Loggia/Balkon:	-	Im Bereich der Wohnung 3 vorhanden
Besondere Ausstattung:	-	Photovoltaikanlage auf dem Dach.

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			
	Breite ca. m	**Tiefe ca. m**	**BGF m² rd.**
Südlicher Gebäudeteil			
KG			40 (geschätzt)
EG	15,39	8,00	123,12
DG	15,39	8,00	123,12
nördlicher Gebäudeteil			
EG	26,54	9,50	252,13
DG	15,38	9,50	146,11
Verbindungsbau			
EG	5,0	3,8	19,00
DG	5,0	3,8	19,00
		Summe BGF rd.	**722**
		wertrelevante Geschossfläche rd.	682

Die Wohnfläche (Wfl) wurde anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt:

Ermittlung der Wohnfläche	
	Lt. Angaben der Eigentümer
Wohnung 1	101 m²
Wohnung 2 a	113,12 m²
Wohnung 2 b	75,68 m²
Wohnung 3	76 m²
Wohnung/Gewerbe 4	93 m²
∑	459

Hinweis zu den Wohn-/Nutzflächen:
Abweichend zur vorliegenden Teilungserklärung vom 28.06.1994 (UR-Nr. 397/1994) ist der Gesamtkomplex nicht in 3 Wohnungseigentumseinheiten und eine Teileigentumseinheit (Gewerbe) unterteilt. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung erfolgt eine Einteilung in 5 Wohnungen.

- Die Wohnung 2 wurde im Bereich des Verbindungsbaus in zwei Wohneinheiten aufgeteilt (siehe Skizze in der der Anlage)
- Das Zimmer im DG des Verbindungsbaus ist nicht innerhalb der Abgeschlossenheitsbescheinigung berücksichtigt. Es wird im Zusammenhang mit der Wohnung 3 genutzt.
- Der Zimmer mit der Nummer 4.6 innerhalb der Wohnung 4/Gewerbeeinheit wurde geteilt (Zimmer und Garage).

2.6 Baulicher Zustand

Wirtschaftliche Gestaltung

Entsprechend des vorhandenen Zuschnittes und des Bauzustandes können die im Wohnhaus befindlichen Nutzflächen derzeitig wohnlich bzw. gewerblich genutzt werden.
Zwei Wohnungen sind derzeitig vermietet, eine Wohnung wird durch die Eigentümerin selbst zu Wohnzwecken genutzt und zwei Wohnungen werden zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht genutzt (Leerstand).
Aufgrund des Bauzustandes kann von einer mittleren Ausstattung ausgegangen werden.

<u>Anmerkungen zu den Nebengebäuden:</u>
Ungeachtet der momentanen Nutzung der Nebengebäude (Holzschuppen, Garagen), ist nach Einschätzung des Sachverständigen von einer einfachen Nutzung der Gebäude auszugehen (Lager- und Abstellflächen).
Aufgrund der Nutzungsmöglichkeit, des Zustandes und den erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen, wird von keiner separaten nachhaltigen Vermietung der Nebengebäude im Gutachten berücksichtigt (wertneutral).

Alter/Instandhaltung

Das Alter des Wohnhauses beträgt mehr als 66 Jahre (entsprechend dem mittleren Baujahr mit ca. 1960). Nach örtlicher Inaugenscheinnahme sind in Teilbereichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen aus den letzten Jahren erkennbar, so u.a.:

- Sanierung und Modernisierung der einzelnen Wohnung (Innenausbau, Sanitär) in den 90er Jahren
- Einbau von Fenstern und Eingangstüren in den 90er Jahren
- Fassadenarbeiten nördlicher Gebäuderiegel in den 90er Jahren
- Einbau einer neuen Hybridheizung (Gasheizung sowie Wärmepumpe) um 2020.

Energieeffizienz

Das GebäudeEnergieGesetz (GEG vom 01.11.2020) zielt darauf ab, den Energieverbrauch nachhaltig zu senken, den Ausstoß von Kohlendioxid zu reduzieren und dies auch in einem so genannten Energiepass zu dokumentieren.
Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

3. Wertermittlung

3.1 Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.
Der Verkehrswert stellt dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Kaufpreis für das Wertermittlungsobjekt ohne die Berücksichtigung besonderer persönlicher, äußerer oder sonstiger Umstände dar. Das Verkehrswertgutachten wurde in Anlehnung an die §§ 192-199 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt.
Folgende gesetzliche Vorschriften und Empfehlungen werden u. a. als bedeutend angesehen:

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

Gegenstand der Wertermittlung kann nach § 1 der ImmoWertV das Grundstück, seine Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 und 2 bezeichneten Gegenstände beziehen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind laut § 8 der ImmoWertV eines oder mehrere der nachfolgenden Verfahren der ImmoWertV zu benutzen:
Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewerten-den 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 vorzugs-weise 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 er-mittelt. 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 Bodenrichtwerte

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

- Rohlstorf Zone O 429.2 mit **85 €/m²**
- Richtwertgrundstücksgröße mit 1.000 m²
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2026
- Wohnbaufläche
- offene Bauweise
- Ortsüblich erschlossen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

- Bodenwert für Gartenland mit 9,25 €/m².

3.2.2 Berechnung des Bodenwertes

Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2026			= 85 €/m²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrund-stück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	01.07.2026	x 1,00	A1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage/Erschließung	Normal	Immissionsbelastung	x 0,80	A2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	A3
Art der Nutzung	Wohnbauland	Wohnbauland	x 1,00	A4
Fläche rent. (m²)	1.000	3.400	x 1,00	A5
Relativer Bodenwert			**= 68,00 €/m²**	

Ermittlung des Bodenwertes				
Bauland			**= 68 €/m²**	
relativer Bodenwert für Gartenland			**= 9,25 €/m²**	B1
rentierlicher Anteil (Baulandfläche)	x	3.400 m²	= 231.200 €	
Gartenland	x	5.821 m²	= 53.844 €	
Bodenwert			**= 285.044 €**	

Erläuterung zur Anpassung des Bodenrichtwertes

A1: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:
Es zeigt sich derzeitig 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: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:
Gemäß vorliegender Abrundungssatzung der Gemeinde Hornstorf für den Ortsteil Rohlstorf befindet sich das Grundstück im Grenzbereich für eine Nutzungsbeschränkung infolge von Geruchsimmissionen (hier Schweinemastanlage im nördlichen Bereich – siehe Anlage).

Aufgrund der zu erwartenden Immissionsbelastungen wird ein Abschlag auf den Bodenwert im Gutachten berücksichtigt.
→ -20 % eingeschätzt

A3 bis A4:
Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

A5:
Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht 2026 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. 1,00 eingeschätzt

B1:
Gartenland hat einen für das Wohnbauland ergänzenden Charakter. Auf Grund von baurechtlichen Einstufungen könnte es sich bis zu Wohnbauland entwickeln. Deshalb orientiert sich die Wertfindung am Wohnbaulandwert und würdigt den Entwicklungsstand des Gartenlandes mit Abschlägen auf den Bodenrichtwert. Die Auswertung von Kauffällen durch den Gutachterausschuss ergab, dass für Gartenland im Durchschnitt 9,25 €/m² gezahlt wurden (je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes).

3.3 Ermittlung des Ertragswertes

3.3.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.
Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.
Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.
Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

3.3.2 Ermittlung der Gebäuderoherträge

Erläuterung der Gebäuderoherträge

Für die Feststellung der ortsüblichen Miete (Nettokaltmiete) standen dem Gutachter folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Eine aktuelle Abfrage des Online-Portals der Transaktionsdatenbank der vdpResearch GmbH ergab für Wohnungen in einer einfachen bis mittleren Wohnlage und mit einer mittleren Ausstattung im PLZ-Gebiet 23974 marktübliche Wohnungsmieten in einer Spanne von 5,90 bis 7,30 EUR/ m² Wfl.
- Aus den Auswertungen des IS24 (Auswertungszeitraum 01/2025 bis 03/2026) liegen folgende Angebotsmieten vor:
    - Wohnungen zwischen 30 m² und 60 m²
        - PLZ-Gebiet 23974 in einer Spanne von 5,33 €/m² bis 9,51 €/m²
    - Wohnungen zwischen 60 m² und 90 m²
        - PLZ-Gebiet 23974 in einer Spanne von 5,68 €/m² bis 15,06 €/m²
    - Wohnungen zwischen 90 m² und 120 m²
        - PLZ-Gebiet 23974 in einer Spanne von 7,31 €/m² bis 12,50 €/m²
        - LK NWM in einer Spanne von 7,00 €/m² bis 13,13 €/m²
- Gemäß den Auswertungen der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, in Hamburg werden folgende nachhaltige Mieten erzielt:
    - Wohnungsgröße mittel (90 m²), mittleres Baujahr 1966, mittlere Ausstattung
        - Mittlere Wohnlage Ø 5,52 €/m²
        - gute Wohnlage Ø 5,79 €/m²
- Gemäß den Auswertungen der IHK Neubrandenburg (Mietpreisübersicht 2025), werden folgende nachhaltige Mieten erzielt:
    - Büroflächen in Wismar
        - Einfacher Nutzungswert Ø 4,00 €/m²

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV).
Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Auf Nachfrage bei der Eigentümerin handelt es sich bei den bestehenden Mietverträgen um sog. Standartmietverträge, d.h. es sind keine Besonderheiten (z.B. Staffelmiete, Zeitmiete) vereinbart worden.
Es wird auf folgendes hingewiesen:
Es werden für die vermietete Wohnung folgende Kaltmieten gezahlt

a) Wohnung Nr. 1 mit einer Wohnfläche von rd. 101 m² insgesamt 720 €/Monat
b) Wohnung/Gewerbe Nr. 4 mit einer Wohnfläche von rd. 93 m² insgesamt 667 €/Monat

Die kalkulatorisch angesetzten Mieten werden als marktüblich und nachhaltig erzielbar eingeschätzt und der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Ermittlung des Gebäuderohertrags:

Nr.	Lage im Objekt	Größe in m²	Miete	Monatsmiete in €
Wohnung 1	DG	101	7,13 €/m²	720
Wohnung 2a	EG	113,12	7,00 €/m²	792
Wohnung 2b	EG	75,68	7,00 €/m²	530
Wohnung 3	DG	76	7,00 €/m²	532
Wohnung/Gewerbe 4	EG	93	7,17 €/m²	667
Summe		**459**		**3.241**
jährlicher Rohertrag				**38.892**

3.3.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

3.3.3.1 Gebäude

Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft sind u. a. die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und sonstige nicht umlagefähige Betriebskosten. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

1. Verwaltungskosten sind u. a.:
   - die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen
   - die Kosten der Aufsicht den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
2. Instandhaltungskosten sind u. a. Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
3. Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Minderung des Rohertrages, die u. a. durch Mietminderung bzw. durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von bereits vermieteten Flächen oder Leerstand von Fläche, die zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Rohertrag durch Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung gemindert werden kann.
4. Betriebskosten.

Entsprechend den Ableitungen des Gutachterausschusses für Grundstücke im Landkreis Nordwestmecklenburg, zur Ableitung marktgerechter Liegenschafszinsätze, muss zwingend auf das vorliegende Modell der Ableitung für Bewirtschaftungskosten (entsprechend Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV) zurückgegriffen werden:

- *Verwaltungskosten*:
  439 € jährlich je Wohnung

- *Laufende Instandhaltung*:
  14,4 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen

- *Mietausfallwagnis:*
  2 % der Nettokaltmiete

Gesamtdauer/ wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Modernisierungselemente (der letzten 15 Jahre)	**Max. Punkte**	**Punkte**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
∑	20	7

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

Die „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ wird unter Berücksichtigung der Bauweise zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf rd. 32 Jahre festgelegt.

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 mittleren baulichen Zustand. Im Einzelnen war insbesondere folgender Instandhaltungsrückstau erkennbar:
- Dämmung der obersten Geschossebene innerhalb des südlichen Gebäuderiegels notwendig
- Wohnung 2b: malermäßige Instandsetzung notwendig
- Abdichtungsarbeiten bzw. Instandsetzungsarbeiten im Bereich des Balkons der Wohnung 3
- Überprüfung der Dacheindeckung (inkl. Dachentwässerung)
- Rekultivierungs- und Beräumungsarbeiten im Außenbereich

Gegebenenfalls vorhandene weitere kleinere Mängel bzw. Abnutzungserscheinungen sind grundsätzlich in den gewählten Wertermittlungsparametern berücksichtigt.

Der Werteinfluss des vorgefundenen Zustands wird grob überschlägig wie folgt geschätzt und in Abzug gebracht:

- 10.000 € Dämmung der obersten Geschossebene
- 10.000 € Malerarbeiten Wohnung 2a
- 5.000 € Balkon Wohnung 3
- 5.000 € Dacharbeiten
- 20.000 € Rekultivierungs- und Beräumungsarbeiten im Außenbereich

Summe rd. 50.000 €

Es wird darauf hingewiesen, dass die in Ansatz gebrachten Aufwendungen nur eine Wertgröße darstellen. Die tatsächlichen Aufwendungen können sich hierbei auf einen anderen Preis belaufen. Ebenso sind die Größen- bzw. Massenangaben für die baulichen Anlagen nur eine überschlägig eingeschätzte Größe. Genaue Kennwerte sind vor Ort zu überprüfen.
Eine Berücksichtigung von eventuellen Einnahmen durch die Wiederverwertung der Baumaterialien bzw. sonstiger Produkte (z.B. Bauschutt, Baustahl) wird nicht berücksichtigt.
Bei den maßgebenden Werten für Baumängel und Bauschäden im Bezug für einen marktgerechten Verkehrswert, sind die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt worden.
Der Sachverständige hält es für kritisch und auch unüblich genaue Preisberechnungen dem eventuellen Bietinteressenten zu unterbreiten bzw. im Gutachten detailgetreu darzustellen. Es entsteht schnell der Eindruck, die ausgewiesen Preise zur Kostenfeststellung zu verwenden.
Die Kosten für Baumängel und Bauschäden beinhalten dementsprechend ein gewisses Risikopotenzial, so z.B.:

1. Die Baukostenanteile und Kosteneinsparungen durch Eigenleistungen können nicht berücksichtigt werden
2. Die Fortschreitung der Baukosten unterliegt einer ständigen Anpassung an den regionalen und auch bundesweiten Baupreisindex
3. Die veröffentlichten Werte beruhen auf angefragten, nicht immer auf tatsächlich erzielten oder gar abgerechneten Preisen, außerdem werden regionale oder konjunkturell bedingte Schwankungen nivelliert oder zeitlich versetzt nachvollzogen
4. Für die Kostenschätzungen werden logischerweise Preise für die Bauphase, also für die Zukunft gesucht, vorhanden sind aber nur Werte aus der Vergangenheit.

Berechnung boG's:

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)	€	-50.000
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	53.844
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	3.844

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

Für den LK Nordwestmecklenburg hat der Gutachterausschuss für Mehrfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz als Orientierungswert von 4,2 % abgeleitet (Spanne zwischen 2,2 % und 8,0 %).
Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht. Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im speziellen Bewertungsfall kann von einer derzeit durchschnittlichen Rendite von 7,0 % ausgegangen werden.
Hinweis:
Für den LK Nordwestmecklenburg hat der Gutachterausschuss für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf (Kreisgebiet) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz als Orientierungswert von 2,6 % abgeleitet (Spanne zwischen 1,3 % und 3,8 %). Da es sich hierbei aber um Einzelwerte (einzelnes WEG im Weiterverkauf) in einer typischen Wohneigentumsanlage handelt und nicht wie beim Bewertungsobjekt um den Gesamtwert des Wohnkomplexes, wird auf die Ableitungen für Mehrfamilienhäuser im Gutachten zurückgegriffen.

Berechnung des Ertragswertes

jährlicher Rohertrag		€		38.892
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit/a	439	2.195
Instandhaltungskosten	Wohnen	€/m² a	14,40	6.607
Betriebskosten	Wohnen	€/m² a	0,00	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in %	2,0	778
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	9.580
BWK in % des Jahresrohertrages				24,6
jährlicher Reinertrag			**€**	**29.313**

Ertragswert der baulichen Anlagen

jährlicher Reinertrag		€	29.313
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	in %	7,0	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)		€	-16.184
Reinertrag der baulichen Anlagen		€	13.129
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	32,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	%	7,00	
Kapitalisierungsfaktor		12,6466	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		€	166.031

Der Ertragswert wird somit wie folgt ermittelt:

Bodenwert (marktübliche Fläche)		€	231.200
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		€	166.031
vorläufiger Ertragswert		€	397.231
Marktanpassungsfaktor	1,00		
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		€	397.231
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		€	3.844
Ertragswert			401.075
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren		**gerundet €**	**400.000**

Jahresrohertragsfaktor	10,3
Jahresreinertragsfaktor	13,7
Gebäudeertragsfaktor €/m²	874
Bruttorendite (Jahresrohertrag/Verkehrswert)	9,7%

3.4 Plausibilitätsüberprüfung

Es liegen veröffentlichte Publikationen vor, die für eine nachhaltige Plausibilität des berechneten Vergleichswertes angewendet werden können.
Nach Angaben im Grundstücksmarktbericht 2026 im Landkreis Nordwestmecklenburg liegen folgende Vergleichsfaktoren vor:

Mehrfamilienhäuser/Eigentumswohnungen		
Typ/Baujahr	Richtwert €/m² Wfl.	Bewertungsobjekt €/m² Wfl.
MFH / Baujahr bis 1949	Ø 1.145 (302 bis 3.441)	874
MFH / Baujahr1950 bis 1990	Ø 980 (436 bis 1.283)	
ETW – Landkreis allg.	Ø 1.870 (275 bis 3.929)	

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

3.5 Ermittlung des Verkehrswertes

3.5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

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

Gemäß Auftrag vom 17.04.2026 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Bezirksschornsteinfegers ist lt. Internetrecherche (http://www.schornsteinfeger-mv.de)

b) Die Verwaltungsaufgaben bzw. die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Teilung nach WEG-Gesetz vorgenommen) werden durch die Eigentümerin selbst übernommen

c) Das zu bewertende Gebäude unterliegt nicht der Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG

d) Das zu bewertende Wohnhaus wird gemäß der örtlichen Situation derzeitig wie folgt genutzt:
   - Wohnung 1 - vermietet
   - Wohnung 2a - Von der Eigentümerin selbst genutzt
   - Wohnung 2b - Leerstand
   - Wohnung 3 - Leerstand
   - Wohnung/Gewerbe 4 - vermietet

e) Nach Aussagen der Beteiligten erfolgt **keine** gewerbliche Nutzung der Liegenschaft

f) Gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt für das betreffende Grundstück keine Baulasteintragung vor

g) Gesondert zu bewertende Maschinen, Zubehör usw. wurden nicht festgestellt.

h) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten

i) Hausschwamm wurde hier rein visuell nicht festgestellt (Außenbesichtigung der Bauteile)

j) Die Zuwegung erfolgt über den öffentlichen Bereich („Lindenweg“ und Straße „Am Sportplatz“)

k) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt

l) Es besteht kein Denkmalschutz

m) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5.2 Begründung des Verkehrswertes

Das Ertragswertverfahren ist ein Simulationsmodell für die Überlegungen der Teilnehmer des Grundstücksmarktes bei der Preisbildung von Ertragsobjekten. In dem Berechnungsmodell ist es erforderlich, marktnahe Daten für die Einnahmen aus Mieten und Pachten (Jahresrohertrag) zu berücksichtigen sowie den Kapitalisierungszinssatz als Liegenschaftszinssatz nach der ImmoWertV markt- und objektbezogen zeitnah zu bestimmen. Im vorliegenden Fall sind die Erträge über eine eingeschätzte Miete ermittelt worden, so dass nur mit fiktiver Genauigkeit der Jahresrohertrag ermittelt wurde. Auch liegen keine zeitnahen Auswertungen des Liegenschaftszinssatzes vor, so dass sachverständig aus den bestehenden Untersuchungen und der aktuellen Marktsituation ein Liegenschaftszinssatz abzuleiten ist. Eine eigene Ermittlung eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ist dem Sachverständigen nicht möglich, da keine ausreichende Anzahl realer Kaufpreise einschließlich aller Ertragsdaten vorliegen.

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 Ertragswert für das Mehrfamilienhaus durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Das angewandte

Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

3.5.3 Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die Berechnungen und Untersuchungen, nachfolgend ausgewiesen.

Hinweis zur wirtschaftlichen Aufteilung in einzelnes Sondereigentum:
Das Wohnungseigentum Nr. 1 bis Nr. 3 sowie das Teileigentum Nr. 4 befindet sich im Eigentum der gleichen Person (somit 100 % bzw. 6/6 am Gesamtgrundstück).
Die Liegenschaft ist **als wirtschaftliche Einheit anzusehen** und eine Teilung erfolgt nur fiktiv nach der Wohn-/Nutzfläche und nicht nach den Miteigentumsanteilen erfolgen. Dies wird u.a. wie folgt begründet:

1. Derzeitig sind alle Sondereigentumseinheiten im Eigentum ein und derselben Person.
2. Die Wohn- bzw. Nutzflächen der jeweiligen Sondereigentumseinheiten stehen nicht im gleichen Verhältnis wie die im Grundbuch ausgewiesenen Miteigentumsanteile
3. Die ausgewiesenen Flächen für das jeweilige Sondernutzungsrecht am Grundstück (Gartenflächen) weisen erhebliche Unterschiede im Bezug zur Größe des Miteigentumsanteil auf
4. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass keine WEG-Verwaltung bestellt wurde und die Verwaltungsaufgaben durch die Eigentümerin selbst getragen werden. Es wurden auf Rückfragen bei der Eigentümerin auch keine Erhaltungsrücklagen gem. WEG gebildet.
5. Da das Grundstück und das Gebäude im Eigentum der gleichen Person stehen, gibt es üblicherweise ein zusammengelegtes Verfahren (Zwangsversteigerung), so dass Einzelausgebote und ein Gesamtausgebot erfolgen.

Bei einer Einzelausweisung ergeben sich folgende Werte:

Wohnungseigentum Nr. 1.1 bis 1.7 ergibt sich ein Marktwert von:

	401.075 € Gesamtwert
x	22 % (101 m² Wfl. von insg. 459 m²(WNfl.)
=	88.254 €
rd.	**88.000 €**

Wohnungseigentum Nr. 2.1 bis 2.14 ergibt sich ein Marktwert von:

	401.075 € Gesamtwert
x	41 % (189 m² Wfl. von insg. 459 m²(WNfl.)
=	164.975 €
rd.	**165.000 €**

Wohnungseigentum Nr. 3.1 bis 3.5 ergibt sich ein Marktwert von:

	401.075 € Gesamtwert
x	17 % (76 m² Wfl. von insg. 459 m²(WNfl.)
=	66.409 €
rd.	**66.000 €**

Teileigentum Nr. 4.1 bis 4.7 ergibt sich ein Marktwert von:

	401.075 € Gesamtwert
x	20 % (93 m² Wfl. von insg. 459 m²(WNfl.)
=	81.264 €
rd.	**81.000 €**

Der Gesamtverkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026 geschätzt mit

Wohnungseigentum Nr. 1.1 bis 1.7		88.000 €
Wohnungseigentum Nr. 2.1 bis 2.14		165.000 €
Wohnungseigentum Nr. 3.1 bis 3.5		66.000 €
Teileigentum Nr. 4.1 bis 4.7		81.000 €
	∑	400.000 €

400.000 €

in Worten: vierhunderttausend 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, 14.08.2026



R. Remane

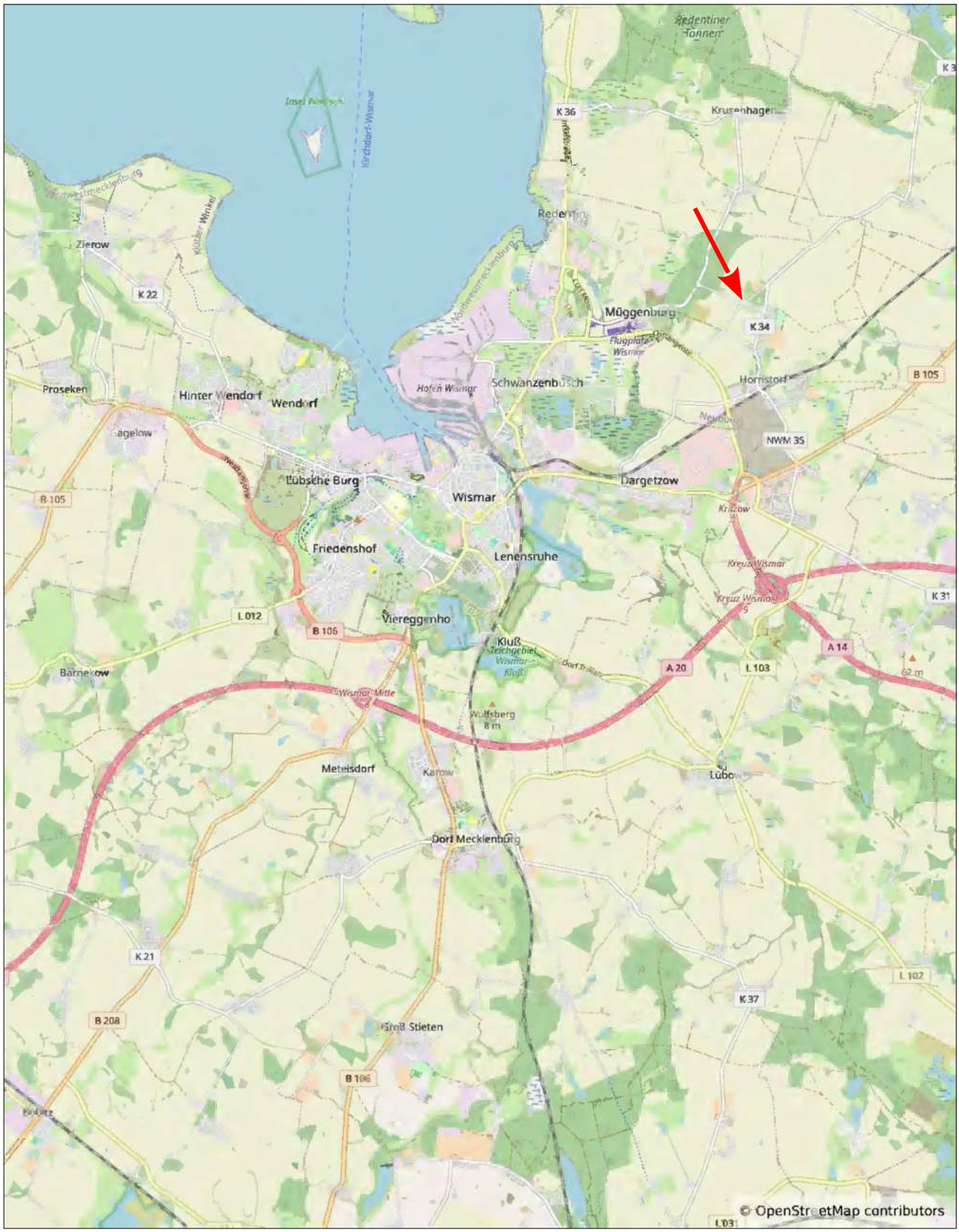
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

5. BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, das zuletzt durch Gesetz vom 10. September 2021 geändert worden ist
6. 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)
7. ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01. Januar 2022 (BGBl. I S. 2805)
8. 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)
9. 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
10. GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, i.d.F. vom 01.11.2020
11. WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
12. 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)
13. LBauO M-V: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

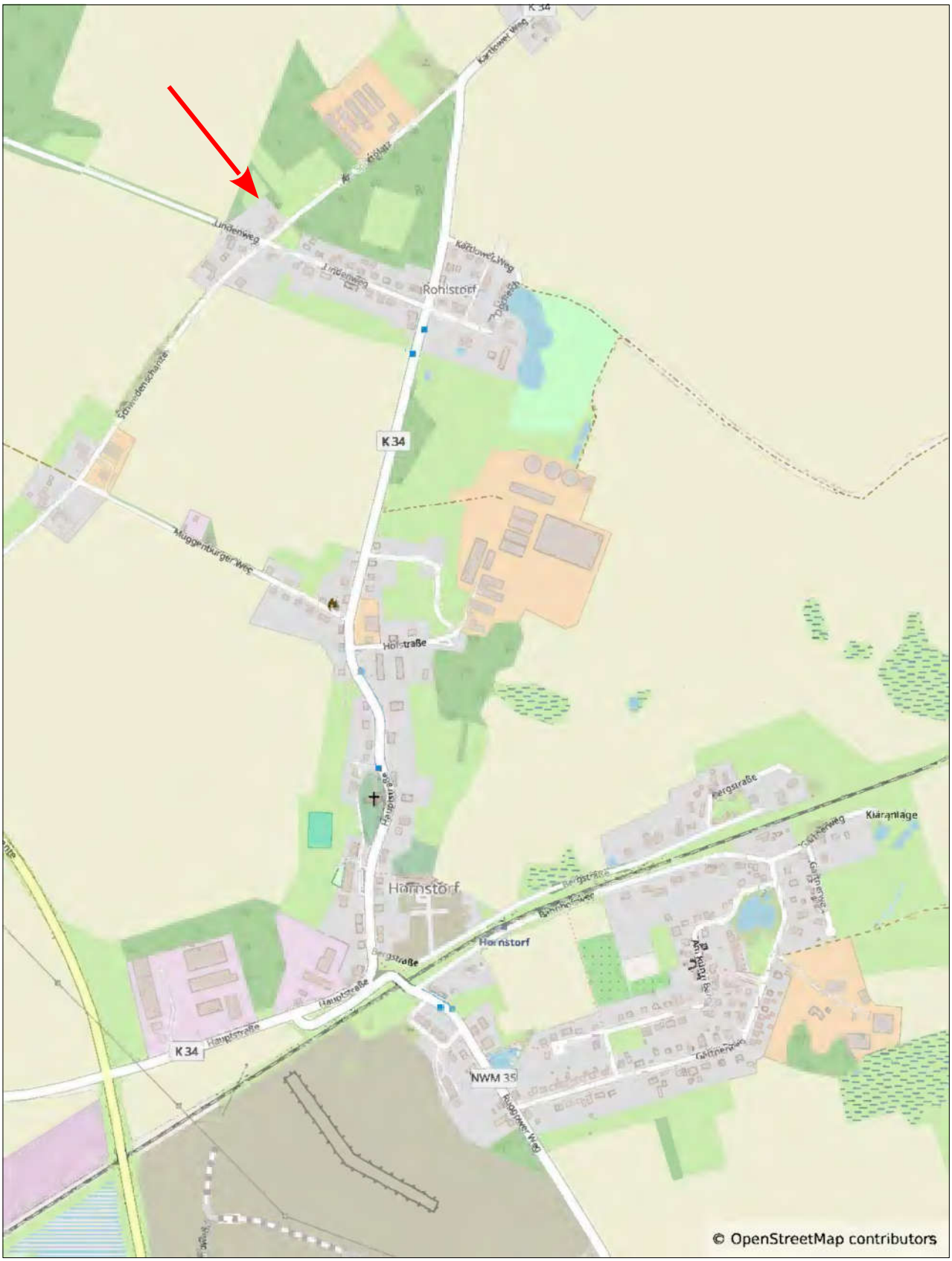
1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber-Simon-Weyers; 10. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Reinhold, Simon; 6. Auflage 2012
3. Baukosten 2024/2025 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung: Schmitz, Kringst, Dahlhaus, Meisel, 2024
4. Grundstücksmarkbericht 2026 – Landkreis Nordwestmecklenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2026
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

Gemarkung:	Hornstorf (13 0429)
Flur:	1
Flurstück:	88/1
Gemeinde:	Hornstorf (13 0 74 034)
	Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	Lindenweg 23

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV mit Luftbild (DOP) 1:1000

Erstellt am 20.05.2026



0 10 20 30 40 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).

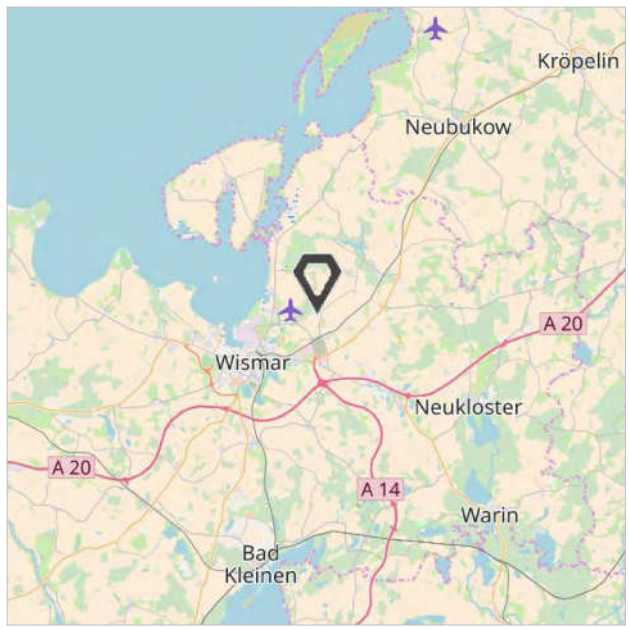
FUB IGES – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

23974 Rohlstorf b Wismar, Meckl, Lindenweg 23

Geoport

Ortsangaben	
Bundesland	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis	Landkreis Nordwestmecklenburg
Gemeinde	Hornstorf
Gemeindeschlüssel	13074034

Eingabeparameter	
Wohnungsgröße	groß (90 m²)
Baujahr	1966
Ausstattung	mittlere Ausstattung



Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende

Nachhaltig erzielbare Miete

	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2024 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	5,33	5,62	5,90
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2025 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	5,24	5,52	5,79
Abweichungen in %	steigend / gleich / -1,69 fallend	steigend / gleich / -1,78 fallend	steigend / gleich / -1,86 fallend

Methodik

Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+B-Mietspiegelindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietspiegel miteinander zu vergleichen. Diese zeitlich standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarktunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarktstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird.

In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelstädte ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietenindex für die einzelnen Baualtersklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhobenen und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietspiegeldaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietenniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewandt wird.

Datenquelle

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg Stand: 01. Januar 2025

on-geo by Accumin

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04486662 vom 11.08.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

23974 Rohlstorf b Wismar, Meckl, Lindenweg 23

Geoport

Auswertungszeitraum: Januar 2025 bis März 2026

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 23974 / Kreis Nordwestmecklenburg

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

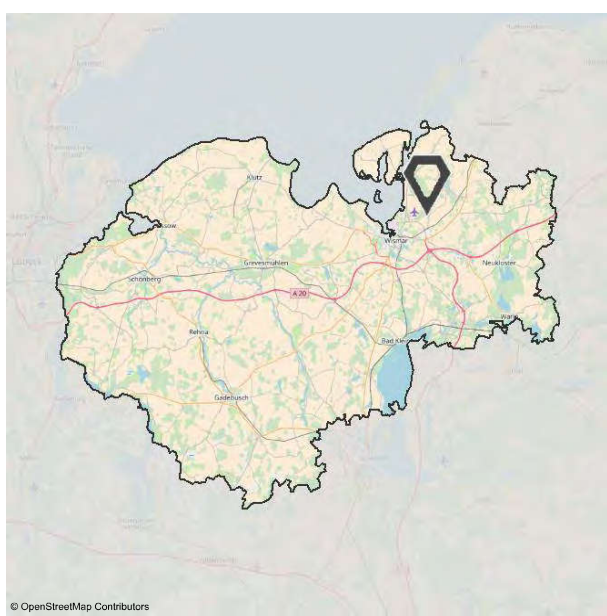
Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 23974	Kreis Nordwestmecklenburg
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	33	1.382
Anzahl vollständige Angebote*	33	1.378
Anzahl Gesuche**	338	3.070
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	20	20
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	100	100
Anzahl der Exposé-Ansichten	25.225	1.571.750
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	764	1.137
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	38	57
Nachfrageindex (Bund= 100)	60	100
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	75	112

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und siginifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 23974 / Kreis Nordwestmecklenburg



PLZ-Bezirk 23974



Kreis Nordwestmecklenburg

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04486662 vom 11.08.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

23974 Rohlstorf b Wismar, Meckl, Lindenweg 23

Geoport

Mietpreise: PLZ-Bezirk 23974				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	33	9,05 €	5,56 € - 15,06 €	338
Wohnungen	24 (72,7%)	8,74 €	5,56 € - 15,06 €	257 (76%)
<=30 m²	-	-	-	164 (48,5%)
>30 - 60 m²	11 (33,3%)	7,20 €	5,33 € - 9,51 €	208 (61,5%)
>60 - 90 m²	10 (30,3%)	9,52 €	5,68 € - 15,06 €	191 (56,5%)
>90 - 120 m²	2 (6,1%)	9,91 €	7,31 € - 12,50 €	178 (52,7%)
>120 - 160 m²	1 (3%)	15,71 €	-	167 (49,4%)
>160 m²	-	-	-	163 (48,2%)
Häuser	9 (27,3%)	9,87 €	7,67 € - 11,43 €	81 (24%)
<=90 m²	1 (3%)	10,39 €	-	66 (19,5%)
>90 - 120 m²	4 (12,1%)	10,58 €	10,00 € - 10,82 €	66 (19,5%)
>120 - 160 m²	3 (9,1%)	9,33 €	7,67 € - 11,43 €	64 (18,9%)
>160 m²	1 (3%)	8,18 €	-	65 (19,2%)

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 23974					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,56 €	6,56 €	7,86 €	10,75 €	15,06 €
Wohnungen	5,56 €	6,46 €	7,38 €	9,38 €	15,06 €
<=30 m²	-	-	-	-	-
>30 - 60 m²	5,33 €	6,14 €	7,44 €	7,70 €	9,51 €
>60 - 90 m²	5,68 €	6,11 €	6,54 €	14,33 €	15,06 €
>90 - 120 m²	7,31 €	8,61 €	9,90 €	11,20 €	12,50 €
>120 - 160 m²	15,71 €	15,71 €	15,71 €	15,71 €	15,71 €
>160 m²	-	-	-	-	-
Häuser	7,67 €	8,89 €	10,39 €	10,82 €	11,43 €
<=90 m²	10,39 €	10,39 €	10,39 €	10,39 €	10,39 €
>90 - 120 m²	10,00 €	10,50 €	10,75 €	10,82 €	10,82 €
>120 - 160 m²	7,67 €	8,28 €	8,89 €	10,16 €	11,43 €
>160 m²	8,18 €	8,18 €	8,18 €	8,18 €	8,18 €

on-geo by Accumin

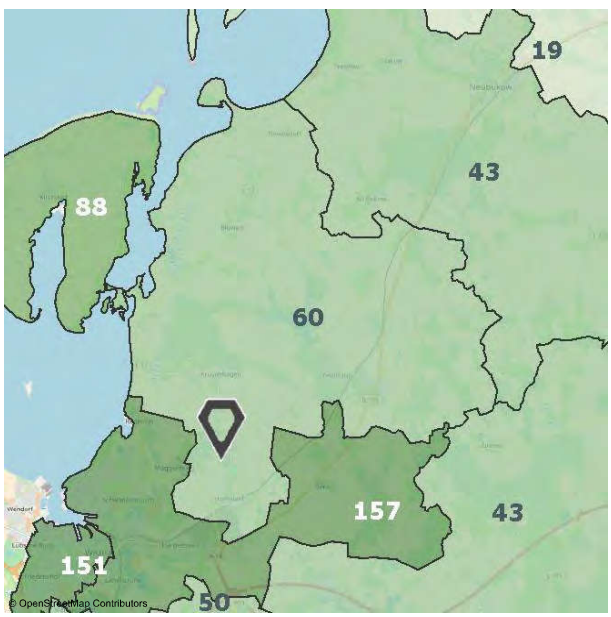
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04486662 vom 11.08.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

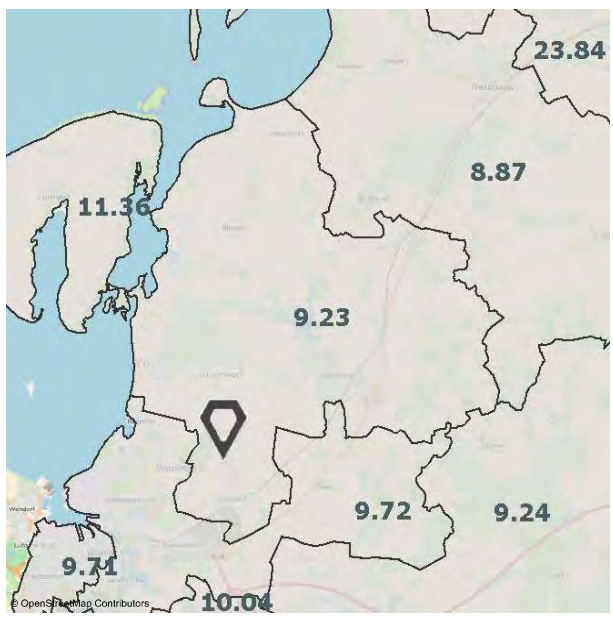
23974 Rohlstorf b Wismar, Meckl, Lindenweg 23

Geoport

Marktübersicht PLZ-Bezirk 23974



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 60



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 9.23

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04486662 vom 11.08.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

23974 Rohlstorf b Wismar, Meckl, Lindenweg 23

Geoport

Mietpreise: Kreis Nordwestmecklenburg				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	1.378	9,42 €	6,11 € - 13,79 €	3.070
Wohnungen	1.230 (89,3%)	9,21 €	6,06 € - 13,41 €	2.800 (91,2%)
<=30 m²	49 (3,6%)	10,45 €	6,07 € - 20,00 €	1.965 (64%)
>30 - 60 m²	580 (42,1%)	8,85 €	6,05 € - 13,07 €	2.334 (76%)
>60 - 90 m²	459 (33,3%)	9,23 €	5,88 € - 13,01 €	2.273 (74%)
>90 - 120 m²	108 (7,8%)	10,05 €	7,00 € - 13,13 €	2.009 (65,4%)
>120 - 160 m²	30 (2,2%)	10,85 €	7,72 € - 13,04 €	1.958 (63,8%)
>160 m²	4 (0,3%)	9,63 €	8,74 € - 10,49 €	1.951 (63,5%)
Häuser	148 (10,7%)	11,17 €	7,73 € - 15,22 €	270 (8,8%)
<=90 m²	23 (1,7%)	12,39 €	8,99 € - 16,25 €	244 (8%)
>90 - 120 m²	52 (3,8%)	11,58 €	8,00 € - 15,91 €	231 (7,5%)
>120 - 160 m²	48 (3,5%)	11,06 €	7,83 € - 14,62 €	225 (7,3%)
>160 m²	25 (1,8%)	9,38 €	7,50 € - 13,04 €	223 (7,3%)

Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Nordwestmecklenburg					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	6,11 €	7,76 €	9,05 €	10,63 €	13,79 €
Wohnungen	6,06 €	7,54 €	8,98 €	10,32 €	13,41 €
<=30 m²	6,07 €	7,25 €	9,64 €	12,25 €	20,00 €
>30 - 60 m²	6,05 €	7,24 €	8,66 €	10,00 €	13,07 €
>60 - 90 m²	5,88 €	7,67 €	9,00 €	10,61 €	13,01 €
>90 - 120 m²	7,00 €	8,68 €	9,88 €	11,52 €	13,13 €
>120 - 160 m²	7,72 €	9,99 €	11,19 €	11,85 €	13,04 €
>160 m²	8,74 €	9,15 €	9,64 €	10,12 €	10,49 €
Häuser	7,73 €	9,82 €	11,28 €	12,50 €	15,22 €
<=90 m²	8,99 €	10,00 €	12,46 €	13,51 €	16,25 €
>90 - 120 m²	8,00 €	10,00 €	11,79 €	12,80 €	15,91 €
>120 - 160 m²	7,83 €	9,96 €	11,31 €	12,13 €	14,62 €
>160 m²	7,50 €	8,12 €	8,82 €	10,55 €	13,04 €

on-geo by Accumin

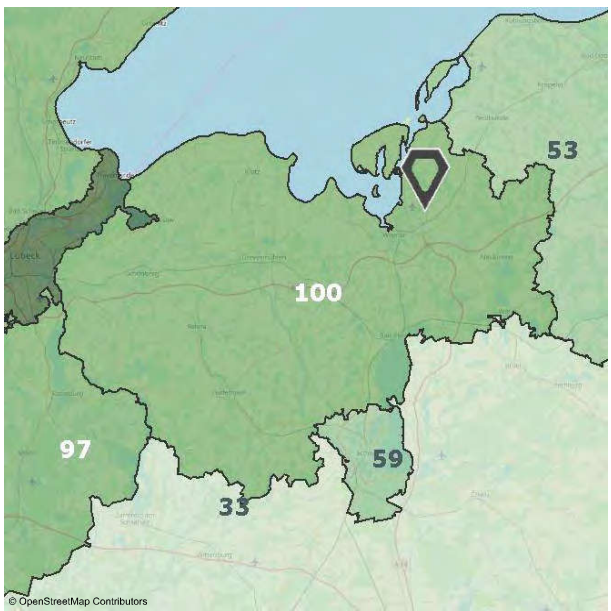
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04486662 vom 11.08.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

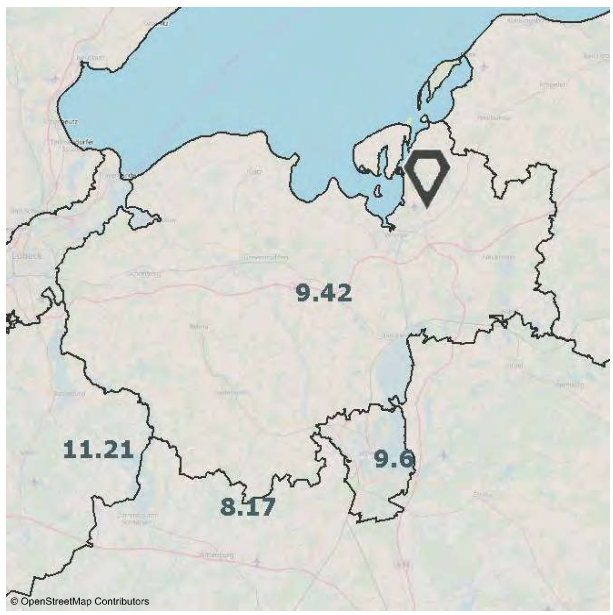
23974 Rohlstorf b Wismar, Meckl, Lindenweg 23

Geoport

Marktübersicht Kreis Nordwestmecklenburg



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 100



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 9.42

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Datenquelle
ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: März 2026

on-geo by Accumin

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04486662 vom 11.08.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Per E-Mail

Zweckverband Wismar
Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Sachverständigenbüro Remane

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft:
Telefon: 03841/78
Fax: 03841/78 04 07
e-Mail: @zvwis.de

Lübow, den 03.06.2026

Auskunft zur Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung
Grundstück Rohlstorf, Lindenweg 23
Gemarkung Hornstrf, Flur 1, Flurstück 88/1
Aktenzeichen Amtsgericht Wismar 30 K 6/26
Reg Nr. 2026AGW0150

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

a) Das Grundstück ist an das öffentliche Trink- und Schmutzwassernetz des Zweckverbandes Wismar angeschlossen.

b) Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen verlaufen im öffentlichen Straßenbereich.

c) Aus der Gebührenabrechnung Trink- und Schmutzwasser bestehen aktuell folgende offene Posten:
Jahresverbrauchsabrechnung Schmutzwasser 2025
Abschlag TW/SW fällig 15.02.2026
Abschlag TW/SW fällig 15.03.2026
Abschlag TW/SW fällig 15.04.2026
Abschlag TW/SW fällig 15.05.2026
Gesamt:

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

Leiterin Anschluss- und
Gestattungswesen

Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde

Auskunft wird erteilt durch
· Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

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

Sachverständigenbüro Remane

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

Unser Zeichen 62355-26-27
Ihr Zeichen:
Grevesmühlen, 27.05.2026

Aktenzeichen	**62355-26-27**
Grundstück	**Hornstorf, Rohlstorf, Lindenweg 23**
Gemarkung	Hornstorf
Flur	1
Flurstück	88/1
Vorhaben	**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

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.

Im Auftrag

gez.

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

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

Mecklenburg-Vorpommern

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: 21.5.2026

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

Auskunft (Stand 20.5.2026):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hornstorf (130429)	1	88/1

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

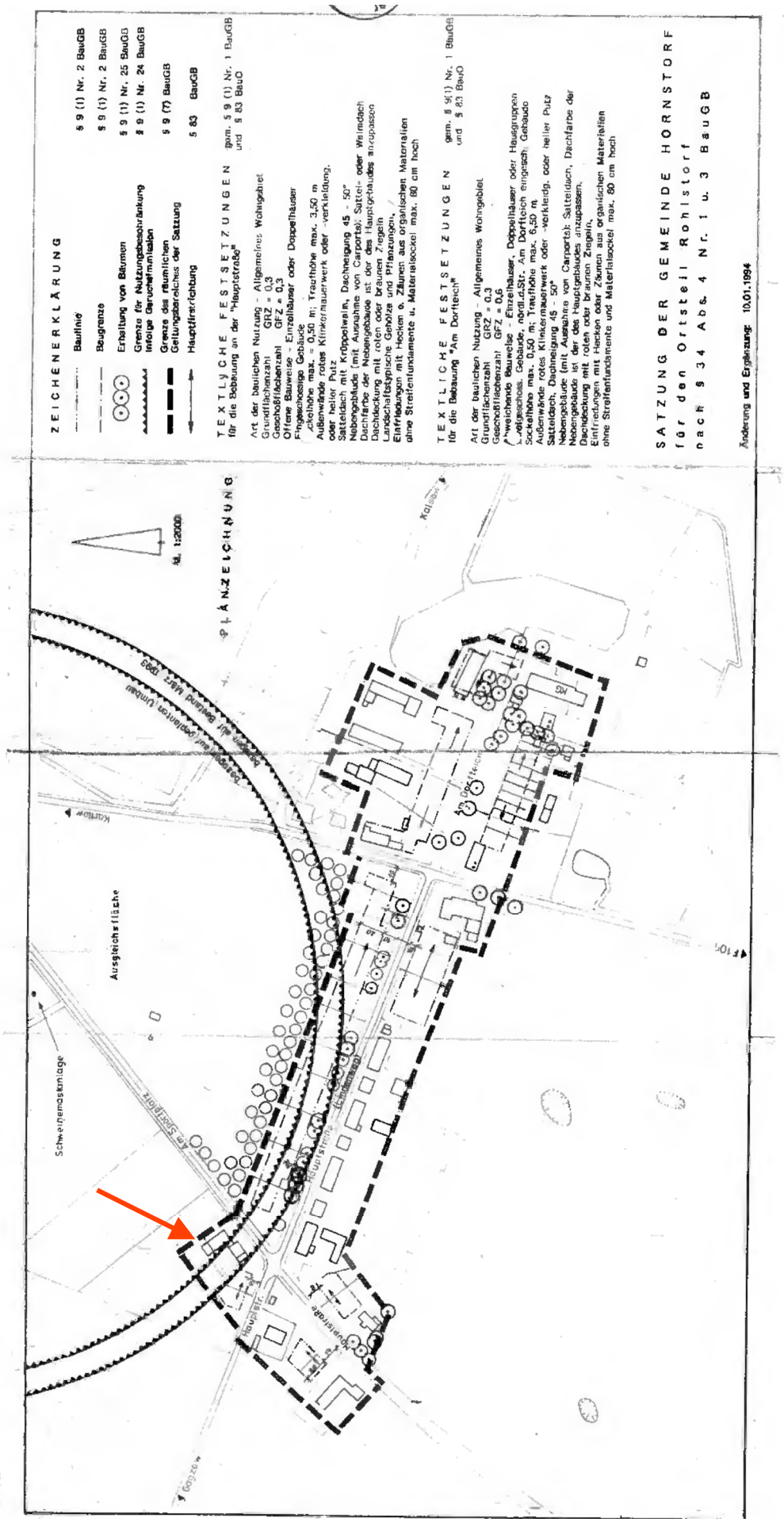
Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 0385 588-640
Telefax: 0385 588-64106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

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

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.



Abrundungssatzung der Gemeinde Rohlstorf

Betreff: AW: [Mail von EXTERN] Auskunft bzgl. Flurneuordnungsverfahren
Von: @staluwm.mv-regierung.de>
Datum: 21.05.2026, 08:19
An: <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrter Herr Remane

als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich die sowie Flurstück 88/1, Flur 1, Gemarkung Hornstorf in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befinden.

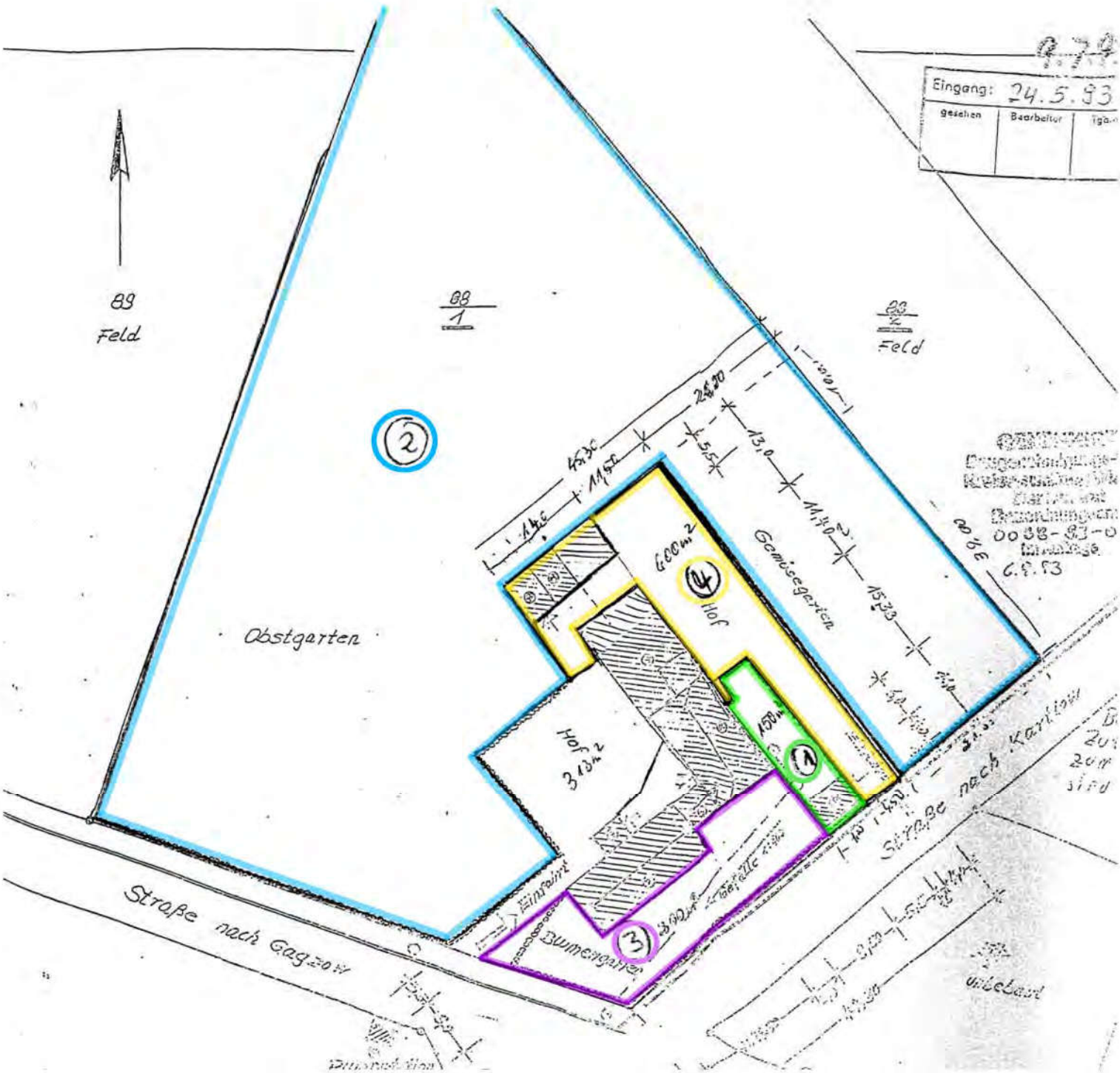
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.

Mecklenburg-Vorpommern

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

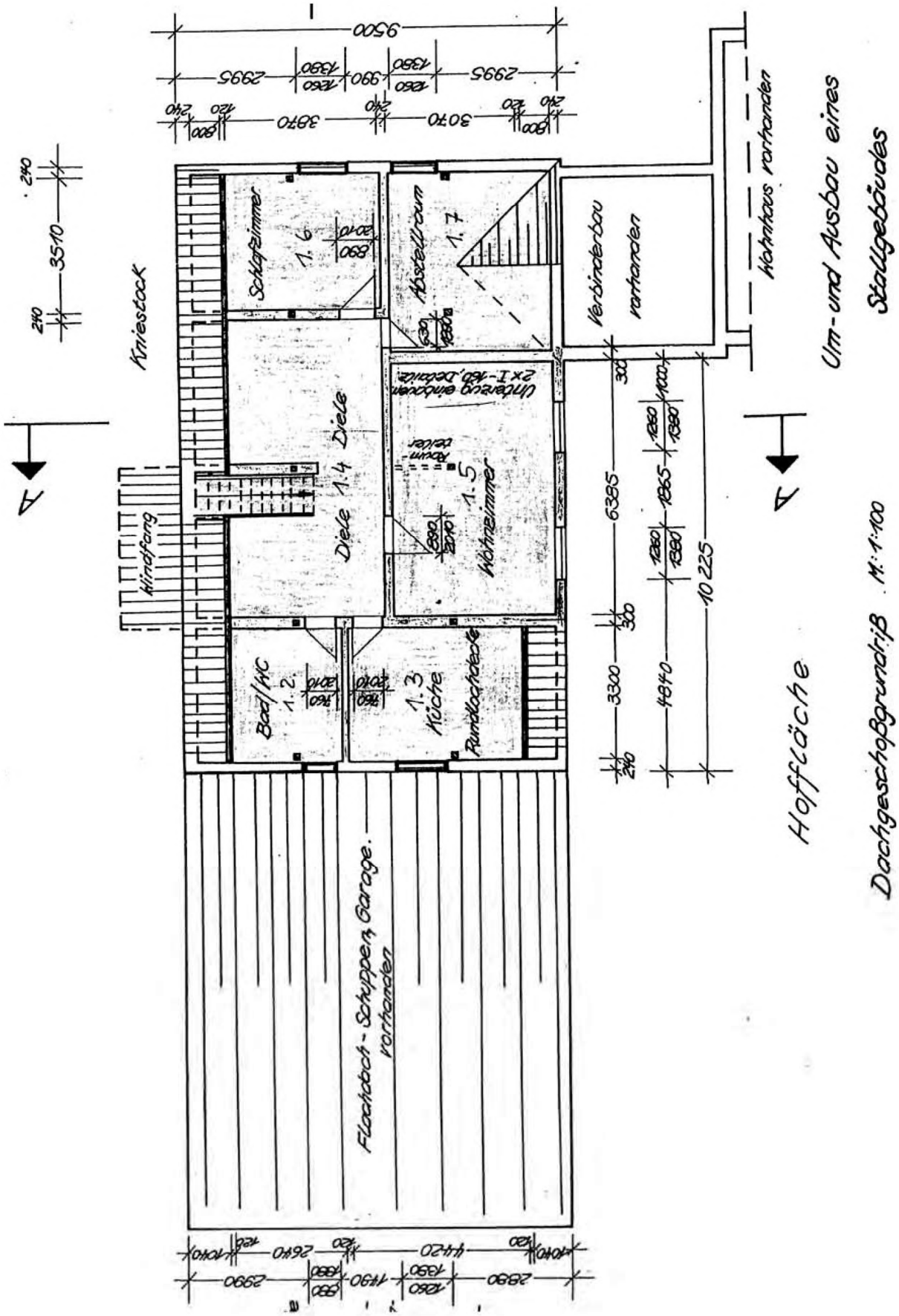
Informationen nach Art. 13 DS-GVO zu der Verarbeitung personenbezogener
Daten durch unsere Behörde finden Sie unter http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.



Sondernutzungsrechte am Grundstück

Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt
- Skizze ohne Maßstab
(Quelle: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.01.1994)

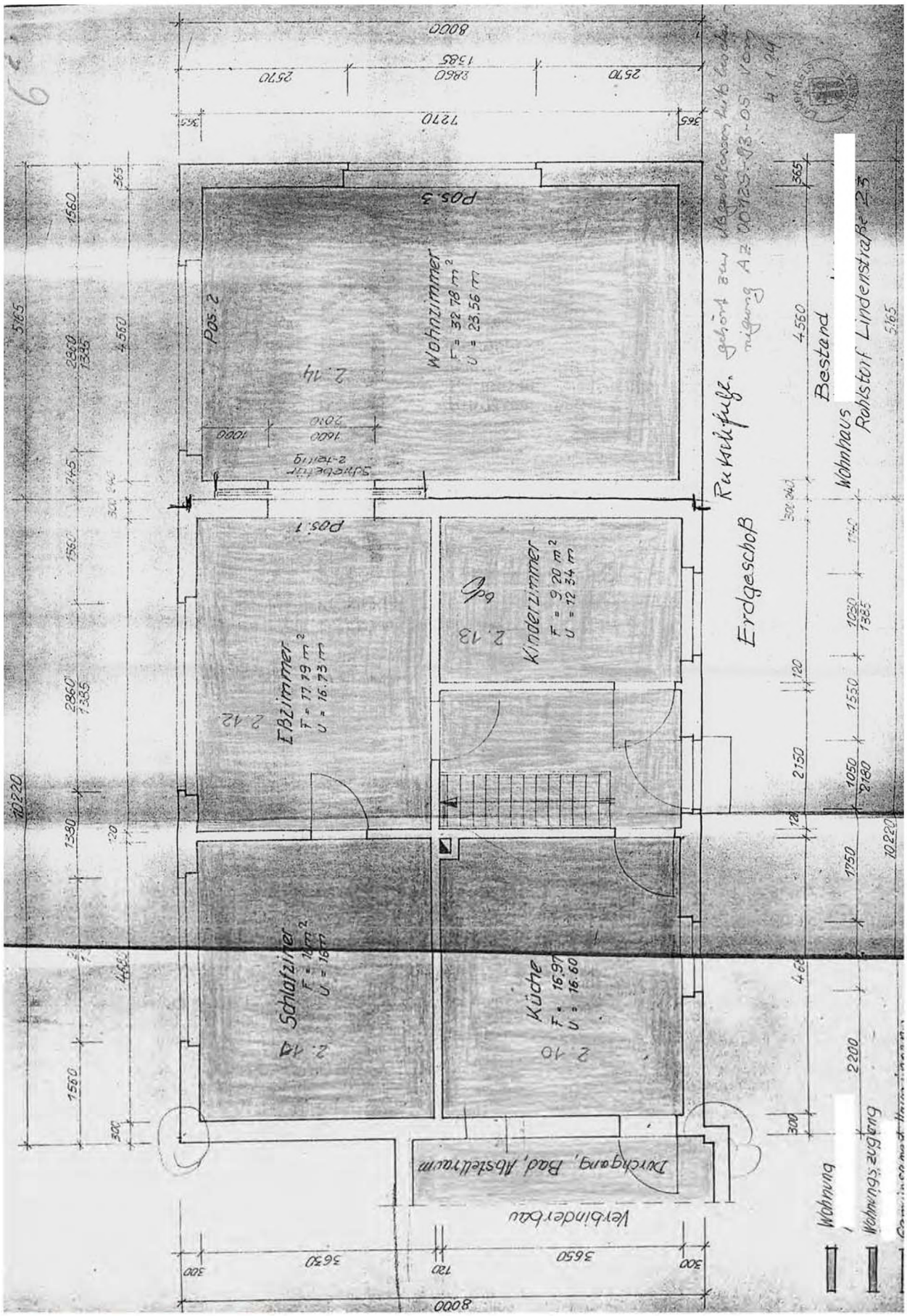


Grundriss Dachgeschoss nördlicher Gebäuderiegel

Wohnung Nr. 1

Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt
- Skizze ohne Maßstab
(Quelle: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.01.1994)

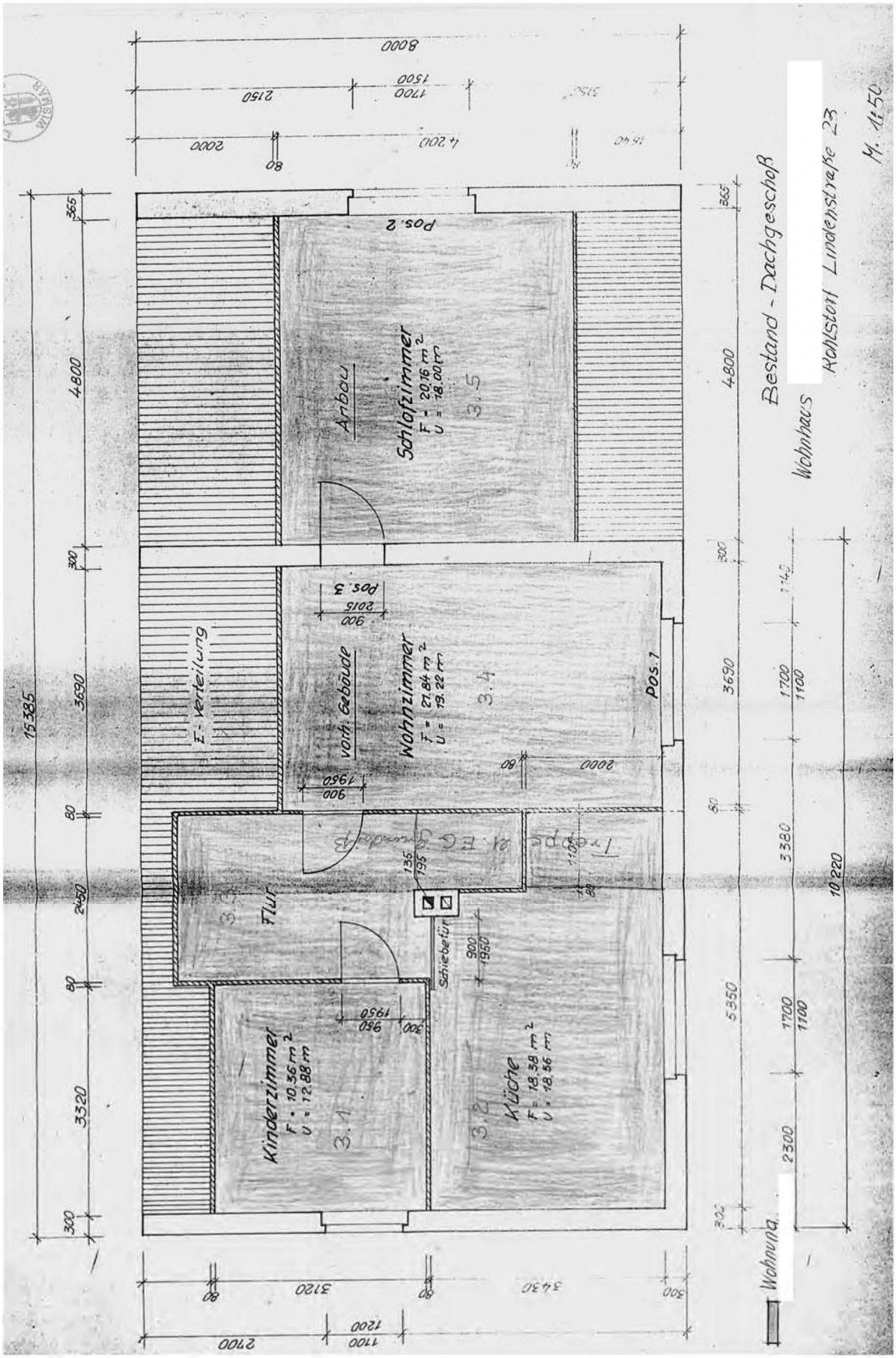


Wohnung Nr. 2a

Grundriss Erdgeschoss südlicher Gebäuderiegel

Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt
- Skizze ohne Maßstab
(Quelle: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.01.1994)

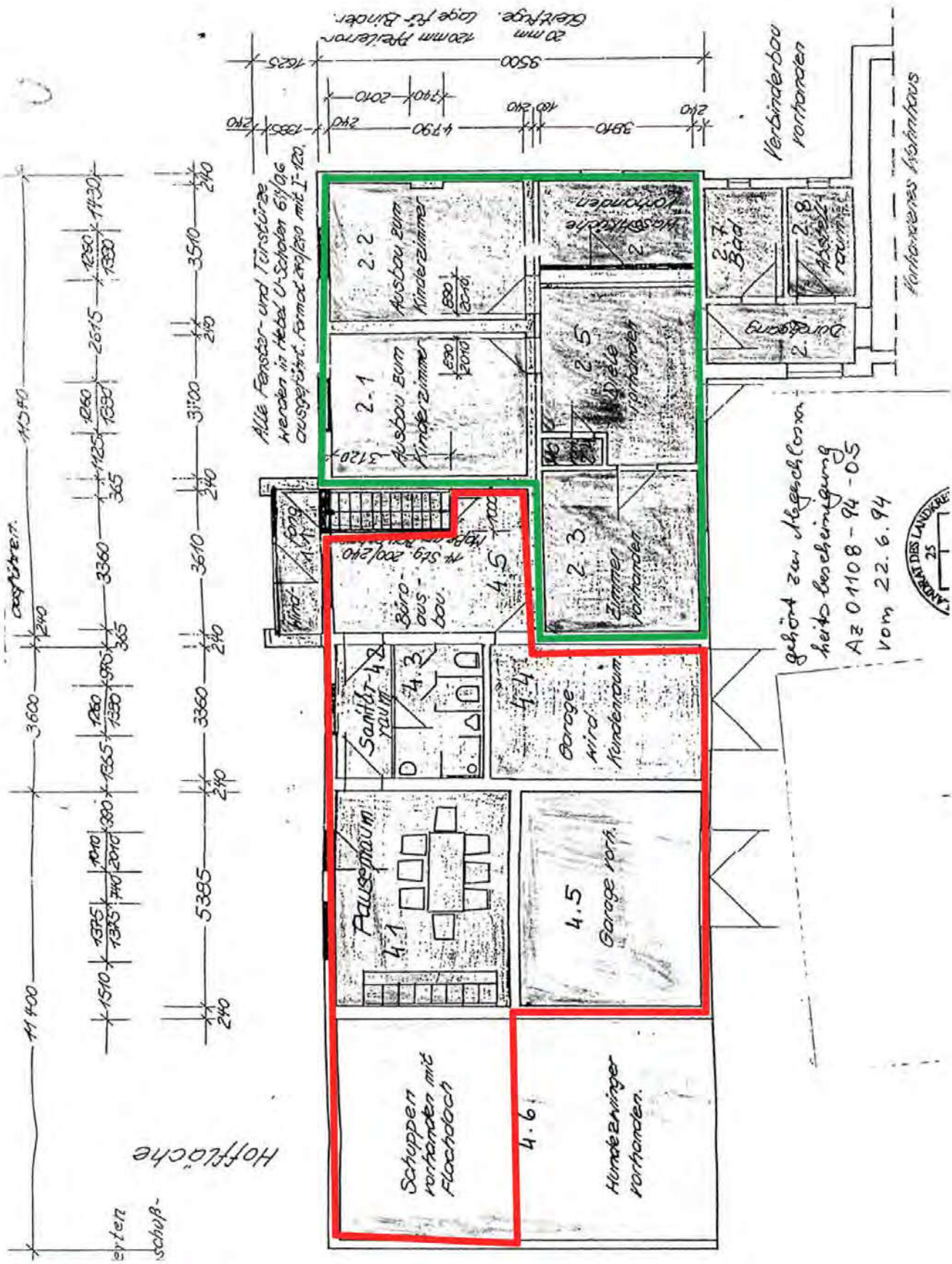


Grundriss Dachgeschoss südlicher Gebäuderiegel

Wohnung Nr. 3

Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt
- Skizze ohne Maßstab
(Quelle: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.01.1994)



Wohnung Nr. 2b
Wohnung/Gewerbe
Nr. 4

Grundriss Erdgeschoss nördlicher Gebäuderiegel

Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt
- Skizze ohne Maßstab
(Quelle: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.06.1994)



Lindenweg in Richtung Westen



Straße „Am Sportplatz“ In Richtung Südwesten



Grundstücksansicht – Straßenseite „Am Sportplatz“

örtliche Lage des Grundstücks



Nördlicher Gebäuderiegel - Westansicht



Nördlicher Gebäuderiegel - Westansicht



Nördlicher Gebäuderiegel - Ostansicht

Gebäudeansicht



Südlicher Gebäuderiegel - Nordansicht



Südlicher Gebäuderiegel - Westansicht



Verbindungsbau

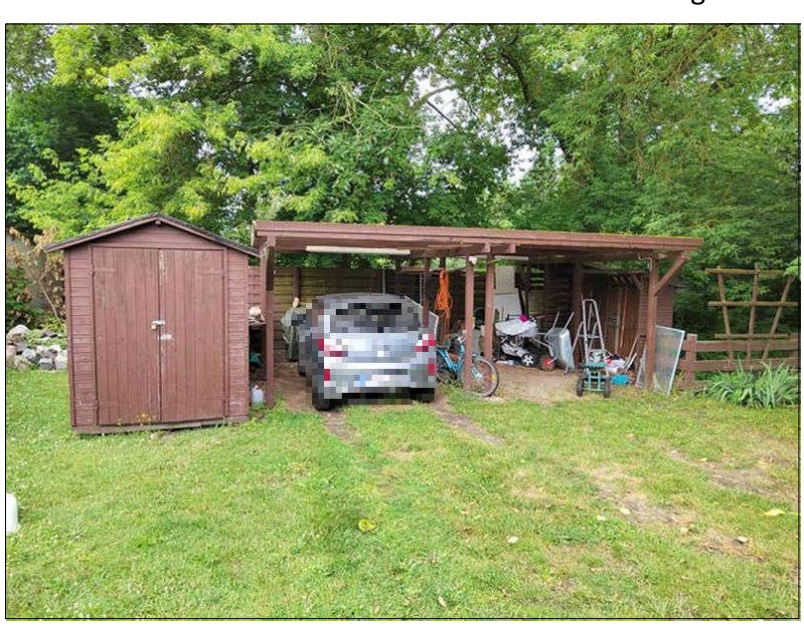
Gebäudeansicht



Garagen im zentralem Grundstücksbereich



Garage im südöstlichem Straßenbereich



Carport mit Nebenflächen

Nebengebäude



Freiflächen



Freiflächen



Freiflächen

Freiflächen/Garten



Wohnzimmer

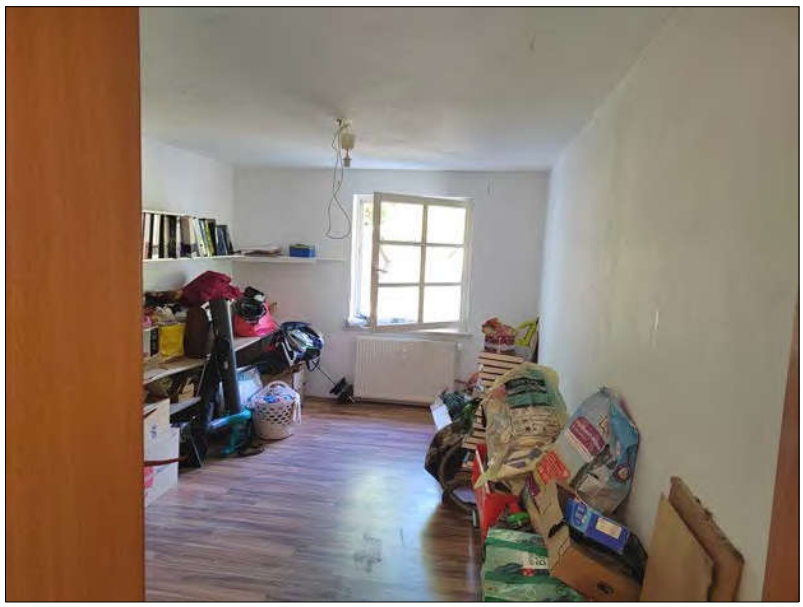


Küche

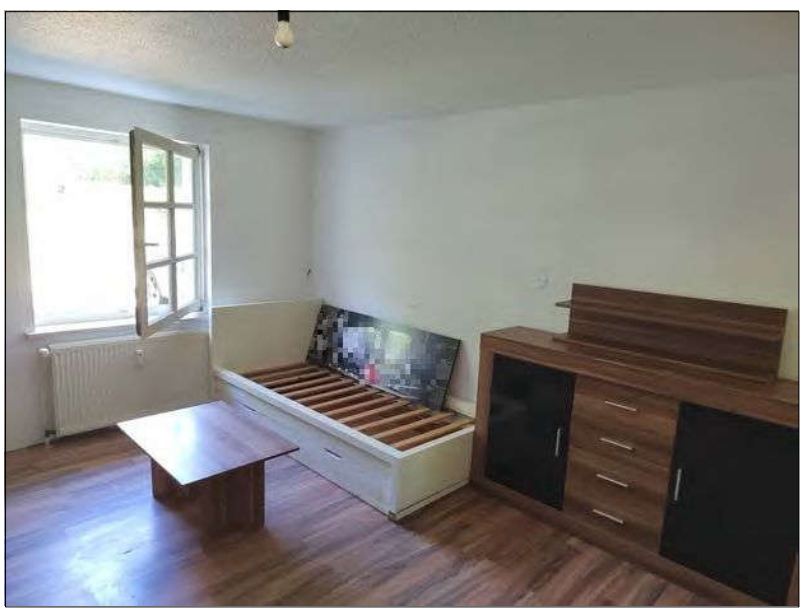


Badezimmer

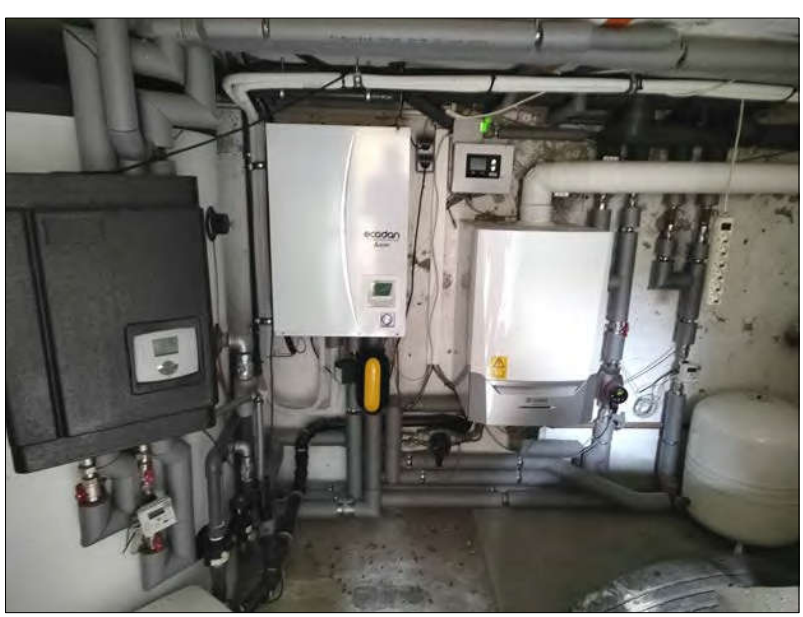
Innenansicht – Whg. 3



Wohnzimmer



Zimmer



Gebäudetechnik

Innenansicht – Whg. 2b

Erste Ausfertigung

Fotokopie

Nr. 397 der Urkundenrolle aus 1994

V e r h a n d e l t

zu Bad Schwartau, am 28. Juni 1994

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

J O A C H I M L U D E W I G

mit dem Amtssitz in Bad Schwartau,
erschien heute:

der
geb. 1953
wohnhaft:
- dem Notar von Person bekannt -

Der Erschienene erklärte zu meinem notariellen Protokoll folgende

Teilungserklärung nach § 8 WEG

Teil I

§ 1

Im Grundbuch von Hornstorf Blatt 174 bin ich als Eigentümer des Grundstückes in 23974 Rohlstorf, Lindenweg 23, Gemarkung Rohlstorf-Hornstorf, Flur 1, Flurstück 88/1, Acker, Garten, Gebäudefläche, Obst- und Weinbauanlage zur Größe von 9.221 qm eingetragen.

Auf diesem Grundstück befindet sich zur Zeit ein Mehrfamilienhaus nebst einem Gewerbetrakt mit insgesamt 3 Wohnungen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde ist bereits erteilt, sie datiert vom 4.1./22.6.94 und trägt das Aktenzeichen 00125-93-05 und 01108-94-05.

§ 2 Einräumung von Sondereigentum

Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem in § 1 bezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude verbunden ist. Hierzu verweist er auf die von der Baubehörde unter der Nr. 00125-93-05 und 01108-94-05 mit Unterschrift und Stempel versehene Bauzeichnung (Abgeschlossenheitsbescheinigung), aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist. Dieser Aufteilungsplan wurde dem Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt; auf ein Beifügen zu dieser Urkunde verzichtet er. Des weiteren verweist der Erschienene auf den ihm ebenfalls zur Durchsicht vorgelegten, von ihm genehmigten und dieser Urkunde beigefügten Sondernutzungsplan.

Im einzelnen werden gebildet:

1. Miteigentumsanteil zu 1/6, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoß gelegenen Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 1.1 bis 1.7 bezeichnet,

2. Miteigentumsanteil zu 1/3, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung nebst 2 Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2.1 bis 2.14 bezeichnet,

3. Miteigentumsanteil zu 1/6, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung nebst Spitzboden im Aufteilungsplan sämtlich mit Nr. 3.1 bis 3.5 bezeichnet,

4. Miteigentumsanteil zu 1/3, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoß gelegenen Gewerberäumlichkeiten im Aufteilungsplan mit Nr. 4.1 bis 4.7 bezeichnet.

Die Wohnungen und die nicht Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Mit den vorbezeichneten einzelnen Wohnungseigentumsrechten ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung derjenigen Hof- und Gartenflächen verbunden, die im Sondernutzungsplan farblich umrandet und mit der jeweiligen Nummer des dazugehörigen Wohnungseigentums gekennzeichnet sind.

§ 3 Gegenstand des Wohnungseigentums

1. Begriffsbestimmungen
   a) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
   b) Gemeinschaftliches Eigentum
   Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen.

2. Gegenstand des Sondereigentums Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung verändert wird.

   In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

   a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume
   b) die nichttragenden Zwischenwände
   c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum

Sondereigentum gehören,

d) die Innentüren und die Innenfenster der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Danach stehen im Sondereigentum: Heizkörper, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wand- und Einbauschränke, Garderoben, Rolläden und Jalousetten, Markisen sowie die Zu- und Ableitungen der Versorungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 und 95 BGB sind.

3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums
Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Nr. 2 zum Sondereigentum erklärt sind. Zum Gemeinschaftseigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

4. Sondernutzungsrechte
Soweit in § 2 Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum aufgeführt sind, wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigenteums dahin geregelt, daß den betreffenden Wohnungseigentümern das Recht zusteht, diese Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluß der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen. Der Sondernutzungsberechtigte darf jedoch den Charakter des Nutzungsgegenstandes nicht verändern; die Nutzung ist nur in dem durch diese Zweckbestimmung gesetzten Rahmen zulässig.

6

Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 4 Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 5 Umfang und Nutzung

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.

2. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft berechtigt. Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann die Entscheidung über die Zustimmung dem Verwalter übertragen. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.

   Die Eigentümergemeinschaft stimmt hiermit der Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in jeder Wohnung zu.

3. Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auslagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.

4. Entsprechendes gilt bei Vermietung einer Wohnung zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken.

5. Erteilt der Verwalter eine Einwilligung nach § 5 Abs. 2-4 nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.

6. Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums können durch eine Hausordnung geregelt werden, die die Erschienenen noch aufstellen werden. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 2/3-Mehrheit geändert werden.

§ 6 Übertragung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter.

2. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt besonders, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß

   a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder

   b) der Erwerb oder eine zu seinem Hausstand gehördende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

3. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit ersetzt werden.

§ 7 Instandhaltung

1. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchführen zu lassen.

2. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

3. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

§ 8 Verpflichtung zum Wiederaufbau

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

2. Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Abs. 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

3. Besteht die Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen,

wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümer zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 9 Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 8 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 10 Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers; Besichtigungsrecht des Verwalters

1. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

2. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von sechs Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 7 Abs. 2 und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 11 Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Geht das Eigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 12 Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

1. Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate in Verzug ist.

2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigten verlangt werden, sofern in der Person auch nur eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet ist.

§ 13 Lasten und Kosten

1. In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:

   a) Kapitaldienstlasten (Zins-, Tilgungs- und Nebenkosten) sind Sache des jeweiligen Wohnungseigentümers.

   b) Betriebskosten
   Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen. Die Kosten der Beheizung einschließlich der Schornsteinfegergebühren und Stromkosten für die Heizung werden gemäß der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vom 23.2.1981 (BGB1.1981, 261) hälftig nach dem Anteil der Wohnfläche bzw. Nutzfläche und hälftig nach demjeweiligen Verbrauch berechnet. Der Wasser- und Abwasserverbrauch wird nach den in den Wohnungen angebrachten Wasserzählern umgelegt. Die übrigen Betriebskosten (z.B. öffentliche Abgaben, Versicherungen, Allgemeinstrom und dergleichen) werden im Verhältnis der Wohnfläche und der Nutzfläche auf die Wohnungseigentümer

umgelegt; dabei werden die ermittelten baren Kosten auf die jeweiligen Wohnungs-eigentümer umgelegt. Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Kostenanteile sind Teile der Belastung und mit dem Wohngeld an den Verwalter zu zahlen.

c) Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen. Einzelheiten können in dem Verwaltervertrag geregelt werden, den die Wohnungseigentümer dann schließen werden, wenn ein Verwalter bestellt werden soll.

d) Versicherungen
Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

1) Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück

2) Gebäudeversicherung
3) Sturmschadenversicherung
4) Leitungswasserschadenversicherung

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer mit Simmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen. Der Verwalter ist verpflichtet, die - bei gleicher Leistung preisgünstigsten Angebote zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird den Miteigentümern (und deren Mietern) dringend der Abschluß einer Hausratversicherung mit Einschluß von Glasschaden empfohlen, die nicht in die Zuständigkeit der Verwaltung fällt.

e) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, der sich nach der Wohnfläche errechnet, auf das Hauskonto zu entrichten. Der Verwalter hat diese

Rücklage einem gesonderten Sparkonto zuzuführen.

2. Eine Änderung der in Abs. 1 vorgesehenen Verteilungsschlüssel kann von der Wohnungseigentümerversammlung mit 2/3-Mehrheit beschlossen werden.

§ 14 Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentümergesetz nach dem Inhalt dieses Vertrages die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

2. Die Wohnungseigentümerversammlung findet mindestens einmal im Jahre statt, sie ist vom Verwalter einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Grundes verlangen. In den Fällen des § 5 Abs. 2-5 und des § 6 Abs. 1 und 2 dieses Vertrages muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümer einberufen.

3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

4. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten, seine Verwandten in gerader Linie und deren Ehegatten, oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen. Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

A 13

5. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.

6. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.

7. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn 2/3 der Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

8. In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter zu erstellen und von dem Versammlungsvorsitzenden sowie zwei Wohnungseigentümern oder Verwaltungsbeiräten zu unterschreiben.

§ 15 Wirtschaftsplan

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.

2. Die in § 13 Abs. 1 und 3 des Vertrages aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrückstellung zuzuführen ist.

§ 16 Verwalter

1. Die Wohnungseigentümer können jederzeit einen Verwalter mit einfacher Stimmenmehrheit für die Dauer von maximal fünf Jahren bestellen. Nach Ablauf dieser Frist kann sich der Verwalter erneut der Eigentümergemeinschaft zur Wahl stellen. Die Wahl erfolgt mit einfacher Stimmenmehrheit der vorhandenen

gültigen Stimmen, sofern die Versammlung beschlußfähig ist.

2. Nur beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.

3. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieses Vertrages.

4. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:

   a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;

   b) die von den Wohnungseigentümern nach § 13 des Vertrages zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer geltend zu machen.

5. Zum ersten Verwalter bestellt sich der Erschienene hiermit selbst. Das Honorar wird in einem gesonderten Verwaltervertrag festgeletzt.
   Die Bestellung gilt bis zum 31.12.1998.

§ 17 Sonstige Bestimmungen

1. Jeder Wohnungseigentümer hat gegebenenfalls im Falle der Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in die Gemeinschaftsordnung und in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

2. Alle Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend für Teileigentumsrechte und Teileigentümer.

3. Falls eine Bestimmung dieser Erklärung unwirksam sein sollte, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Teil III

§ 18 Grundbucherklärungen

Der Erschienene bewilligt und beantragt, im Grundbuch einzutragen:

a) die Einräumung des Sondereigentums gemäß § 2 und die damit verbundenen Rechtsänderungen,

b) die Bestimmungen gemäß §§ 3 bis 17 des Vertrages als Inhalt des Sondereigentums,

c) die Übertragung des Rechtes Abt. II Nr. 3 - Grundbuch von Hornstorf Blatt 174 - lediglich auf das Wohnungseigentum Nr. 3.

Teil IV

1. Der Erschienene erteilt hiermit den Rechtsanwalts- und Notargehilfinnen und , beider Geschäftsadresse: Lübecker Str. 48, 2407 Bad Schwartau, **Vollmacht**, und zwar jeder für sich allein, alle erforderlichen Anträge zu stellen sowie für ihn alle zweckdienlichen Erklärungen so, wie er sie selbst abgeben kann, abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigte wird von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Unterbevollmächtigung wird gestattet.

2. Beantragt werden: 1. Ausfertigung für das Grundbuchamt und vier beglaubigte Abschriften für den Erschienenen.

3. Die Kosten dieses Vertrages trägt der Erschienene.

4. Der Erschienene beziffert den Wert des bebauten Grundstückes auf 520.000,-- DM.

Vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez.

LS gez. Ludewig, Notar

17

Kostenberechnung gem. §§ 141, 154 KostO
Wert: 260.000,-- DM

Gebühr §§ 32, 36 I KostO	500,-- DM
Gebühr §§ 137, 152 KostO	60,50 DM
15 % Mehrwertsteuer	84,08 DM
	644,58 DM

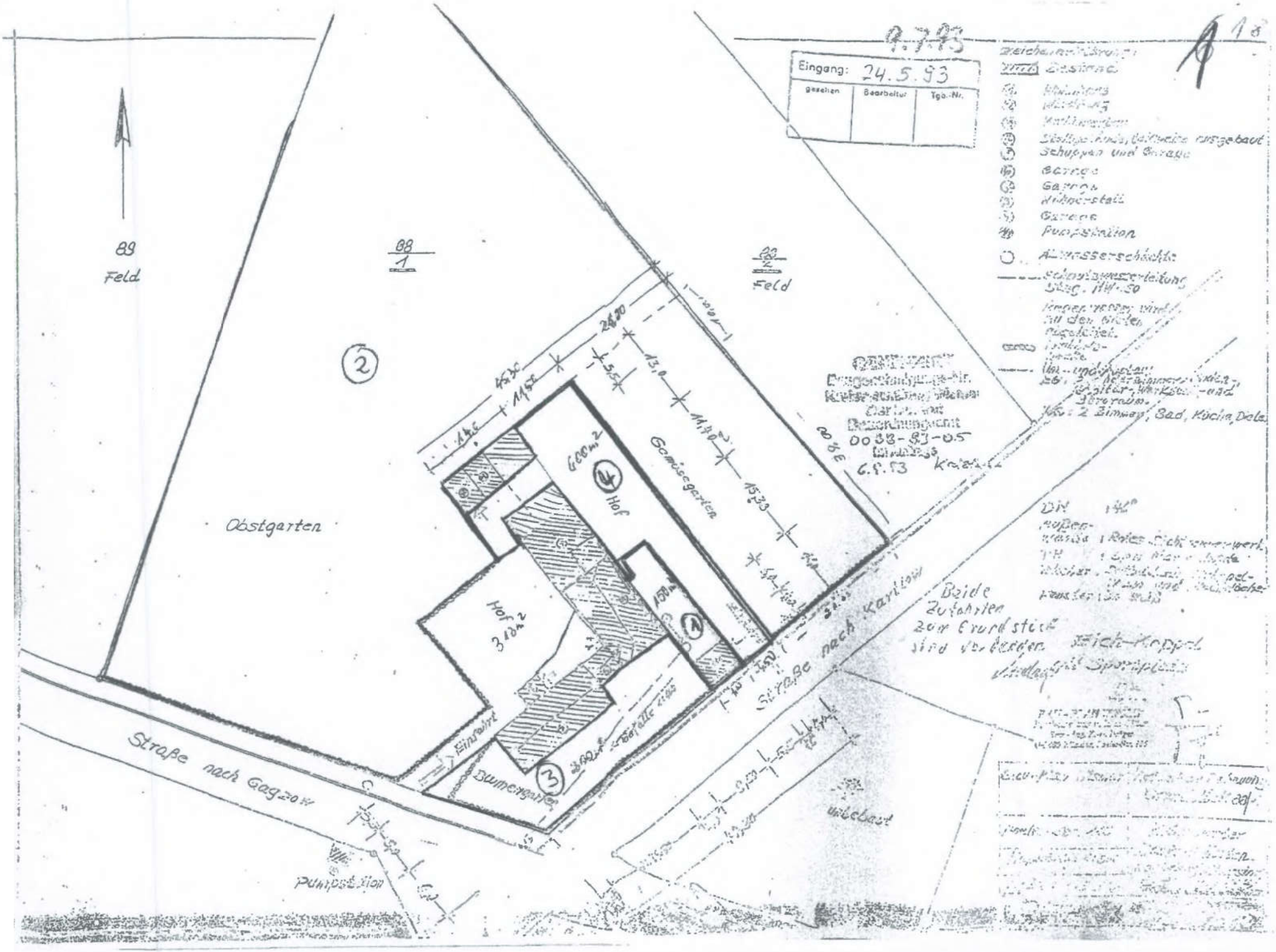
gez. Ludewig
Notar

Vorstehende unter Nr. 397 meiner Urkundenrolle für 1994 eingetragene Verhandlung wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt. Diese Ausfertigung, die mit der Urschrift wörtlich übereinstimmt, wird

zur Vorlage beim Grundbuchamt erteilt.

Bad Schwartau, den 7.7.94

Notar


Eingang: 24.5.93
89
Feld
89/1
89/2
Feld
Obstgarten
Gemüsegarten
Hof
Hof
Blumengarten
Straße nach Gagzow
Straße nach Kartlow
unbebaut
Beide Zufahrten zum Grundstück sind befestigt
Bauantrag
Bauvorhaben
Bauherr
Lageplan
Maßstab 1:1000
Flurstück 89/1
Gemarkung
Kreis
Datum
Unterschrift

Auskunft erteilt
Zimmer
Fernruf (03841) 284061
Sprechzeiten Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr

Fotokopie

Der Landrat des Landkreises Wismar

Aktenzeichen 00125-93-05 eingegangen 24.11.1993

Antragsteller

23954 Wismar
Telefax (03841) 282750
04.01.1994

Vorhaben Abgeschlossenheitsbescheinigung

Grundstück Rohlstorf,

Gemarkung Rohlstorf
Flur 1
Flurstück 88/1

Bescheinigung

aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 2847) und Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 1991 (BGBl. I. S. 776).
Die im beiliegenden Aufteilungsplan

- mit Ziffer 1.1 bis 1.7, 2.1 bis 2.14, 3.1 bis 3.5, 4.1 bis 4.5

- in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in

- Gemarkung: Rohlstorf
- Flur : 1
- Flurstück: 88/1

sind in sich abgeschlossen.

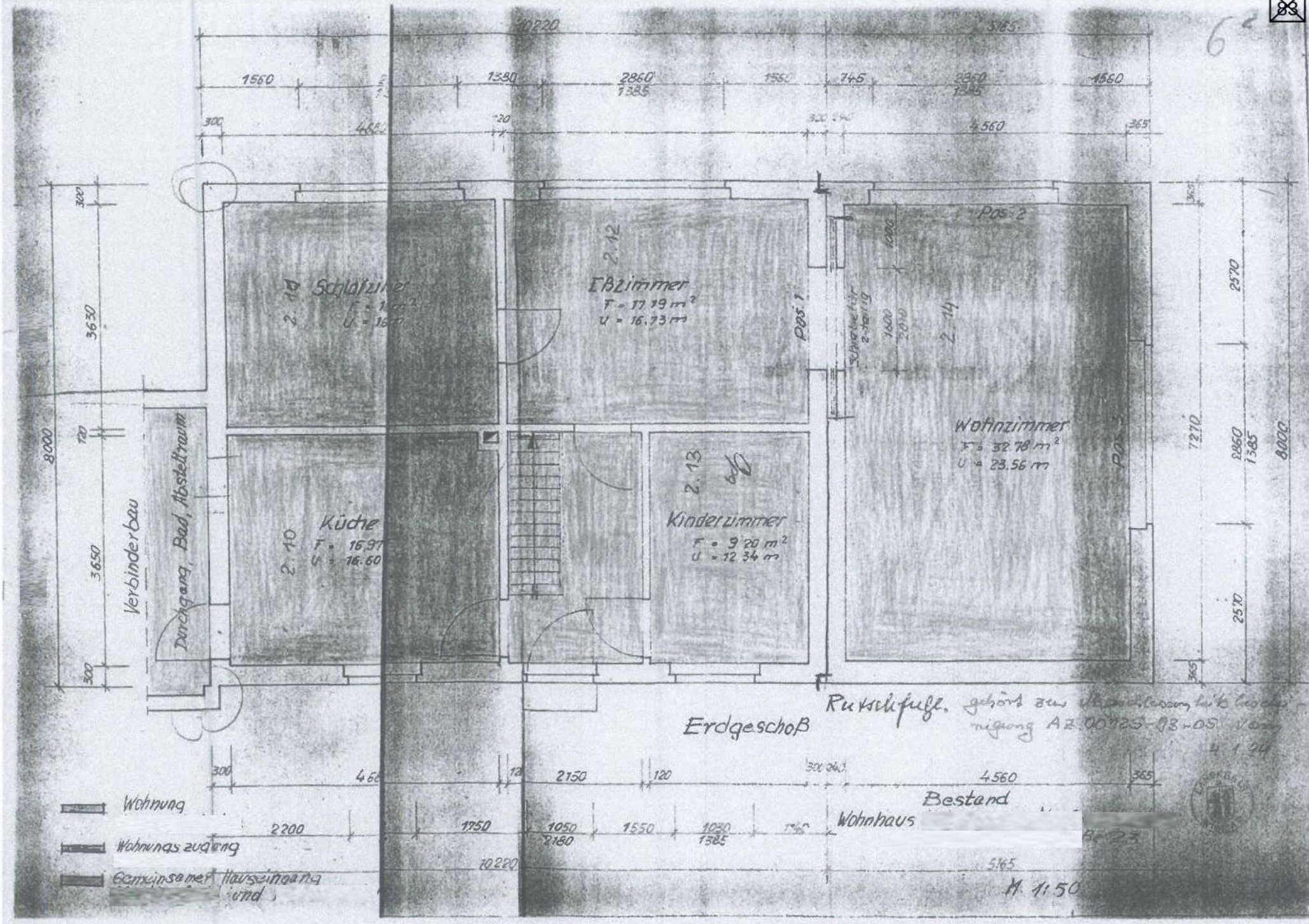
Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

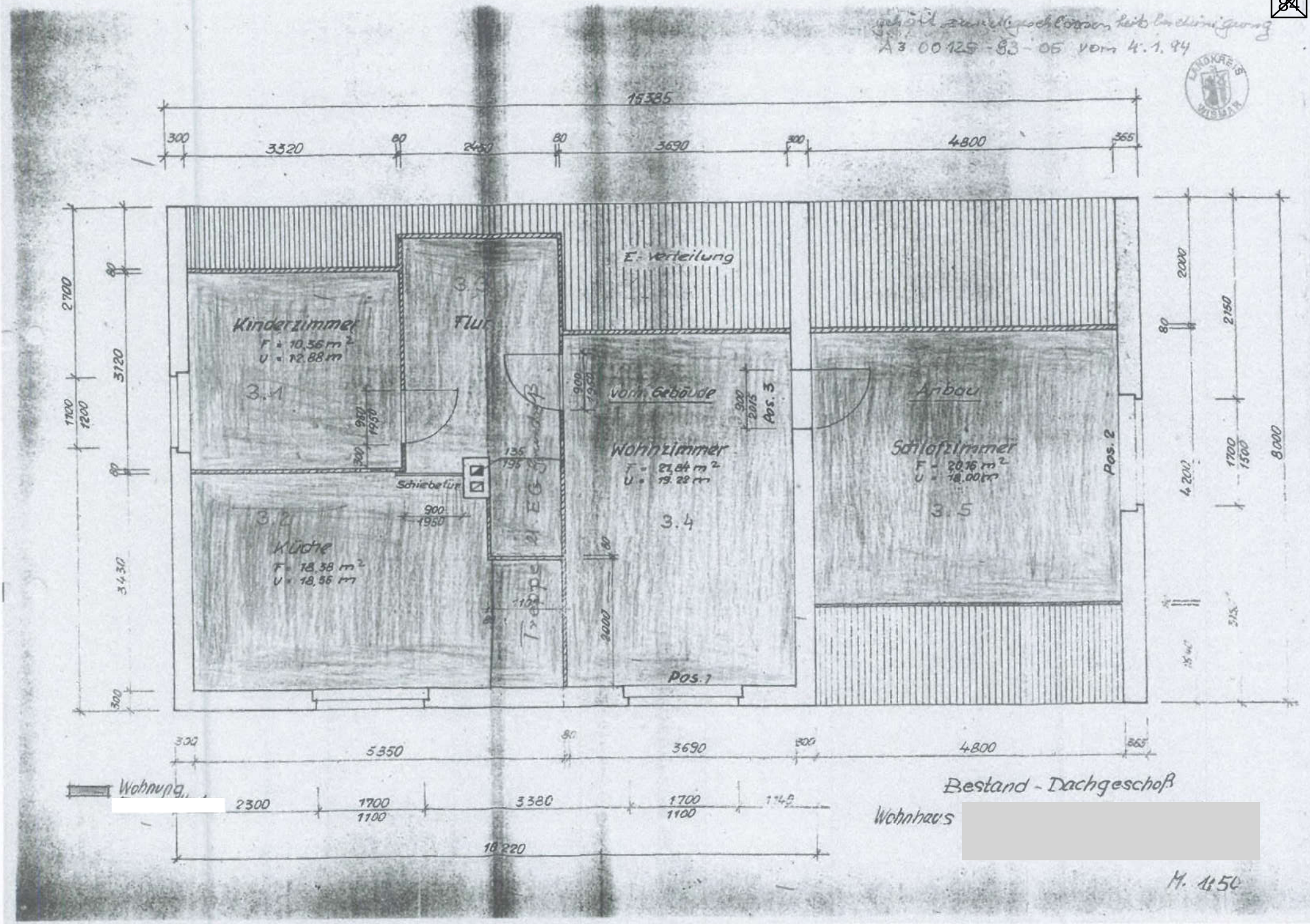
Im Auftrag

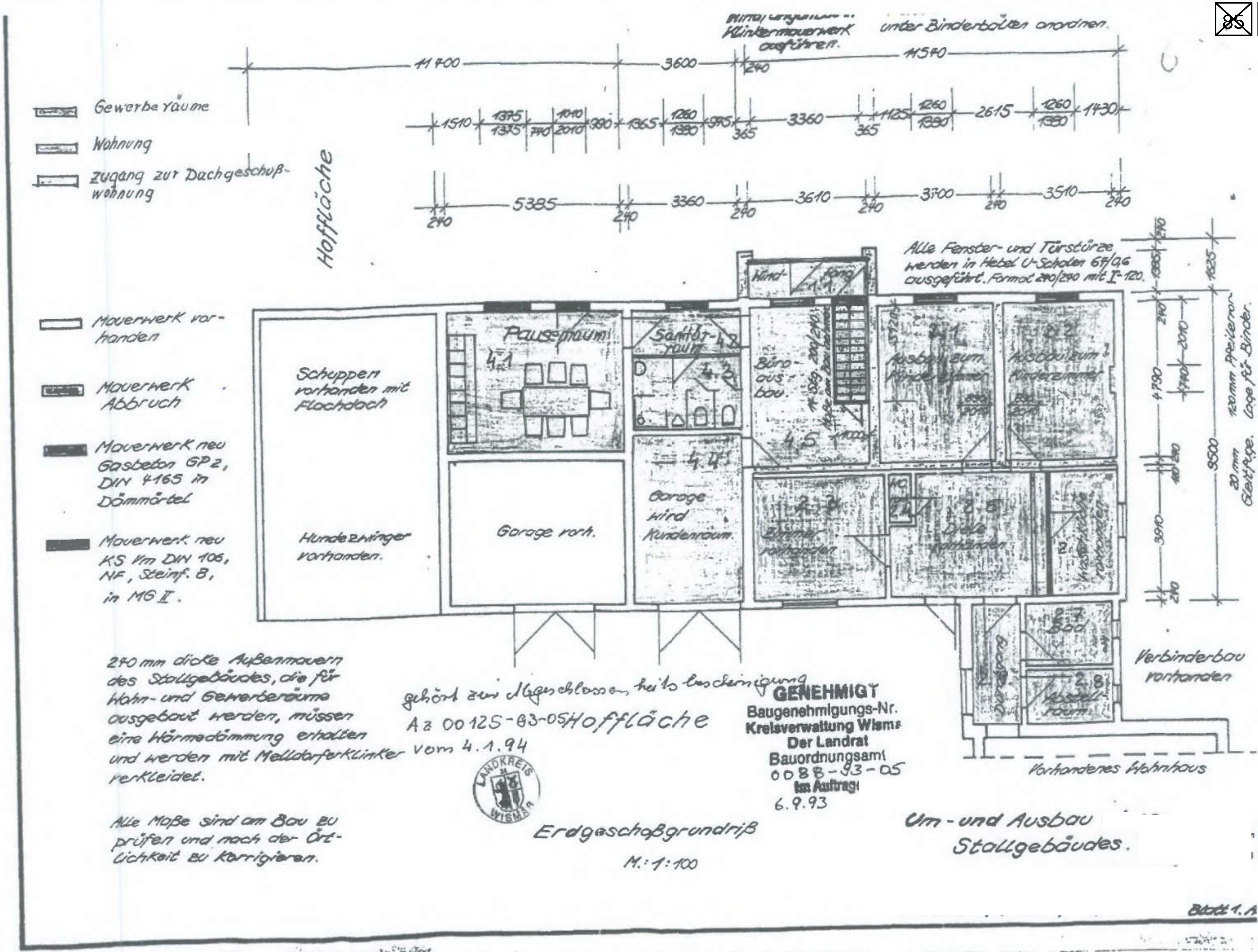
LANDKREIS 24 WISMAR

Verteiler: Empfänger
BOA

...


2.10 Küche
F = 16,97
U = 16.60
2.11 Schlafzimmer
2.12 EBzimmer
F = 17,19 m²
U = 16,73 m
2.13 Kinderzimmer
F = 9,20 m²
U = 12,34 m
2.14 Wohnzimmer
F = 32,78 m²
U = 23,56 m
Pos. 1
Pos. 2
Pos. 3
Verbinderbau
Durchgang, Bad, Abstellraum
Schiebetür 2-flüglig
Erdgeschoß
Rücksprung gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung AZ. 00923-93-05 vom 4.1.94
Bestand
Wohnhaus
Wohnung
Wohnungszugang
Gemeinsamer Hauseingang und
M. 1:50


15385
300
3320
80
2450
80
3690
300
4800
365
2700
3120
1100
1200
2000
2150
1700
1500
8000
4200
E-Verteilung
Kinderzimmer
F = 10,56 m²
U = 12,88 m
3.1
Flur
3.2
Küche
F = 18,38 m²
U = 18,56 m
Schiebetür
900
1950
135
195
2. EG
Treppe
1100
3000
vom Gebäude
900
1950
900
2075
Pos. 3
Wohnzimmer
F = 27,84 m²
U = 19,22 m
3.4
Pos. 1
Anbau
Schlafzimmer
F = 20,16 m²
U = 18,00 m
3.5
Pos. 2
3430
300
5350
3690
4800
365
Wohnung
2300
1700
1100
3380
1700
1100
1145
18220
Bestand - Dachgeschoß
Wohnhaus
M. 1:50


Klinkermauerwerk ausführen.
unter Binderbalken anordnen.
Gewerbe räume
Wohnung
Zugang zur Dachgeschoß-wohnung
Hoffläche
Mauerwerk vorhanden
Mauerwerk Abbruch
Mauerwerk neu Gasbeton GP 2, DIN 4165 in Dämmörtel
Mauerwerk neu KS Vm DIN 106, NF, Steinf. 8, in MG II.
Schuppen vorhanden mit Flachdach
Hundezwinger vorhanden.
Pausenraum
Garage vorh.
Sanitärraum
Garage wird Kundenraum
Büro ausbau
Ausbau zum Kinderzimmer
Zimmer vorhanden
Diele vorhanden
Bad
Abstellraum
Alle Fenster- und Türstürze werden in Hebel U-Schalen 64/4,6 ausgeführt. Format 240/240 mit I-120.
120 mm Pfeilervorlage für Binder
20 mm Gleitfuge.
Verbinderbau vorhanden
Vorhandenes Wohnhaus
240 mm dicke Außenmauern des Stallgebäudes, die für Wohn- und Gewerberäume ausgebaut werden, müssen eine Wärmedämmung erhalten und werden mit Melldorferklinker verkleidet.
Alle Maße sind am Bau zu prüfen und nach der Örtlichkeit zu korrigieren.
gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
Az 00125-93-05 vom 4.1.94
Hoffläche
GENEHMIGT
Baugenehmigungs-Nr.
Kreisverwaltung Wismar
Der Landrat
Bauordnungsamt
0088-93-05
Im Auftrag
6.9.93
LANDKREIS WISMAR
Erdgeschoßgrundriß
M.: 1:100
Um- und Ausbau Stallgebäudes.
Blatt 1.A

gehört zum Abgeschlossenheitsbescheinigung
Az 00125-93-05 vom 4.1.94

LANDKREIS WISMAR

Wohnung

Hoffläche

Trennwand zwischen Küche und Bad:
1. Stahlunterzug und Gasbetonmauerwerk
oder
Knauf-Metallständerwand d = 75 mm W1.

A

240 3510 240

Mauerwerk vorhanden

Weitere Legende siehe Zeichnung 1

B

Dachverbandshölzer nicht einmauern! Verkleiden und mit Lüftungsschlitzen versehen!

Windfang

Kriestock

Bad/WC 1.2

Diele 1.4 Diele

Schlafzimmer 1.6

Flachdach-Schuppen, Garage. vorhanden

1.3 Küche

Rundlochdecke

1.5 Wohnzimmer

Abstellraum 1.7

Verbinderbau vorhanden

Wohnhaus vorhanden

Alle Außenwände des Stallgebäudes mit Wärmedämmung versehen und mit Melldorfer-Klinker verkleiden.
Anpassung an die vorhandene Bausubstanz.

Alle Maße sind am Bau zu prüfen und nach der Örtlichkeit zu korrigieren.

Alle Einbauhölzer müssen mit Holzschutzmittel behandelt werden.
Tragende Fenster- und Türstürze in Holz U-Schalen 8 t/0,6 ausführen

A

Hoffläche

Dachgeschoßgrundriß M: 1:100

Um- und Ausbau eines Stallgebäudes

EINGEGANGEN 27. Juni 1994 Fotokopie

Auskunft erteilt
Zimmer
Fernruf
Sprechzeiten Bauordnungsamt der Außenstelle Wismar
Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr

Der Landrat
des Landkreises
Nordwestmecklenburg

Börzower Weg 1-3
23936 Grevesmühlen
Telefax (03881) 722-340

Aktenzeichen 01108-94-05 eingegangen 05.05.1994

Antragsteller

22.06.1994

Vorhaben Erweiterung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung - AZ: 0125-93-05

Grundstück Rohlstorf,

Gemarkung Rohlstorf
Flur 1
Flurstück 88/1

Bescheinigung

aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 2847) und Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 1991 (BGBl. I. S. 776).
Die im beiliegenden Aufteilungsplan

- mit Ziffer 4.1 bis 4.7 bezeichneten Räume

- in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in

- Gemarkung: Rohlstorf
- Flur : 1
- Flurstück: 88/1

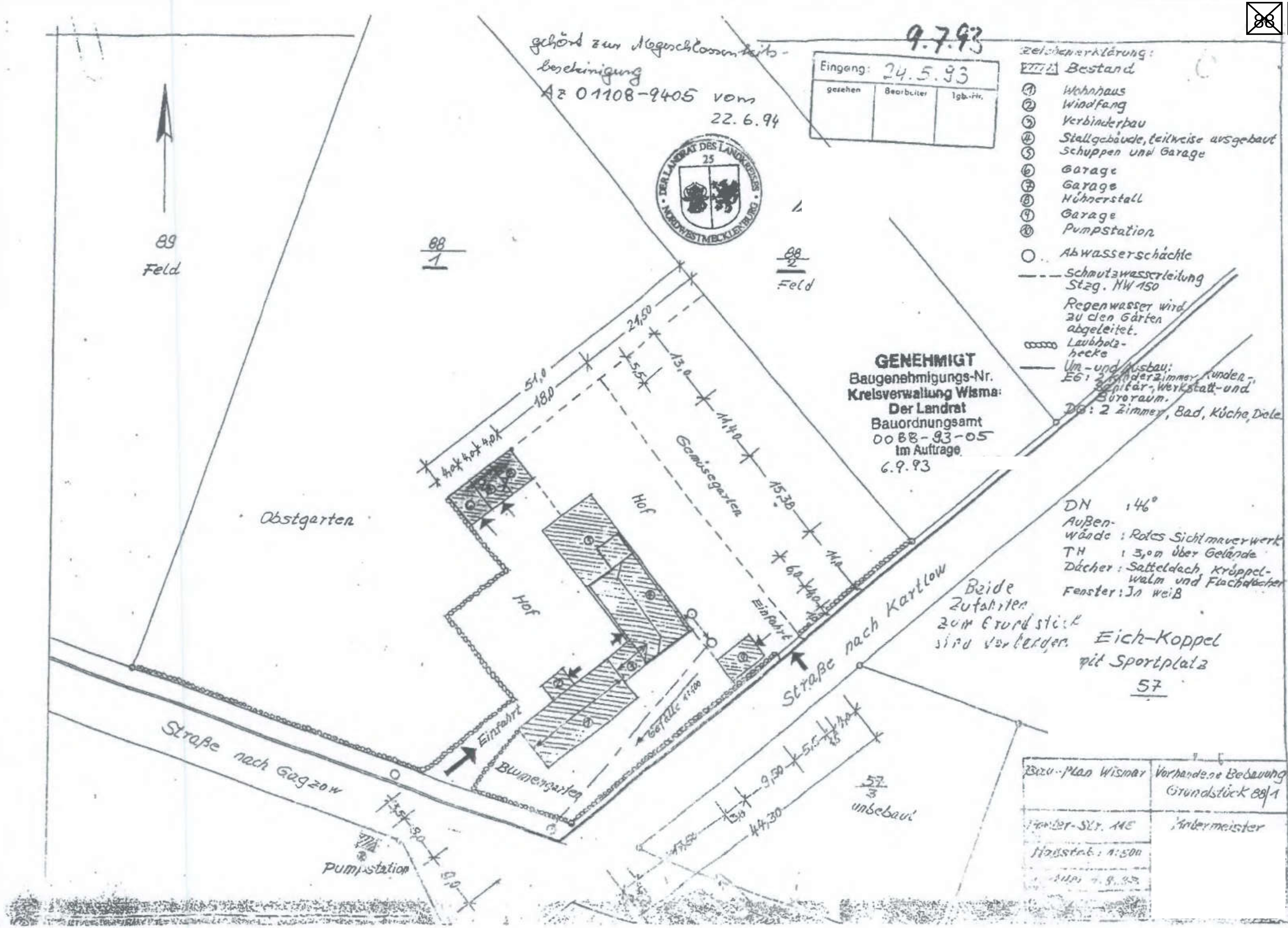
sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

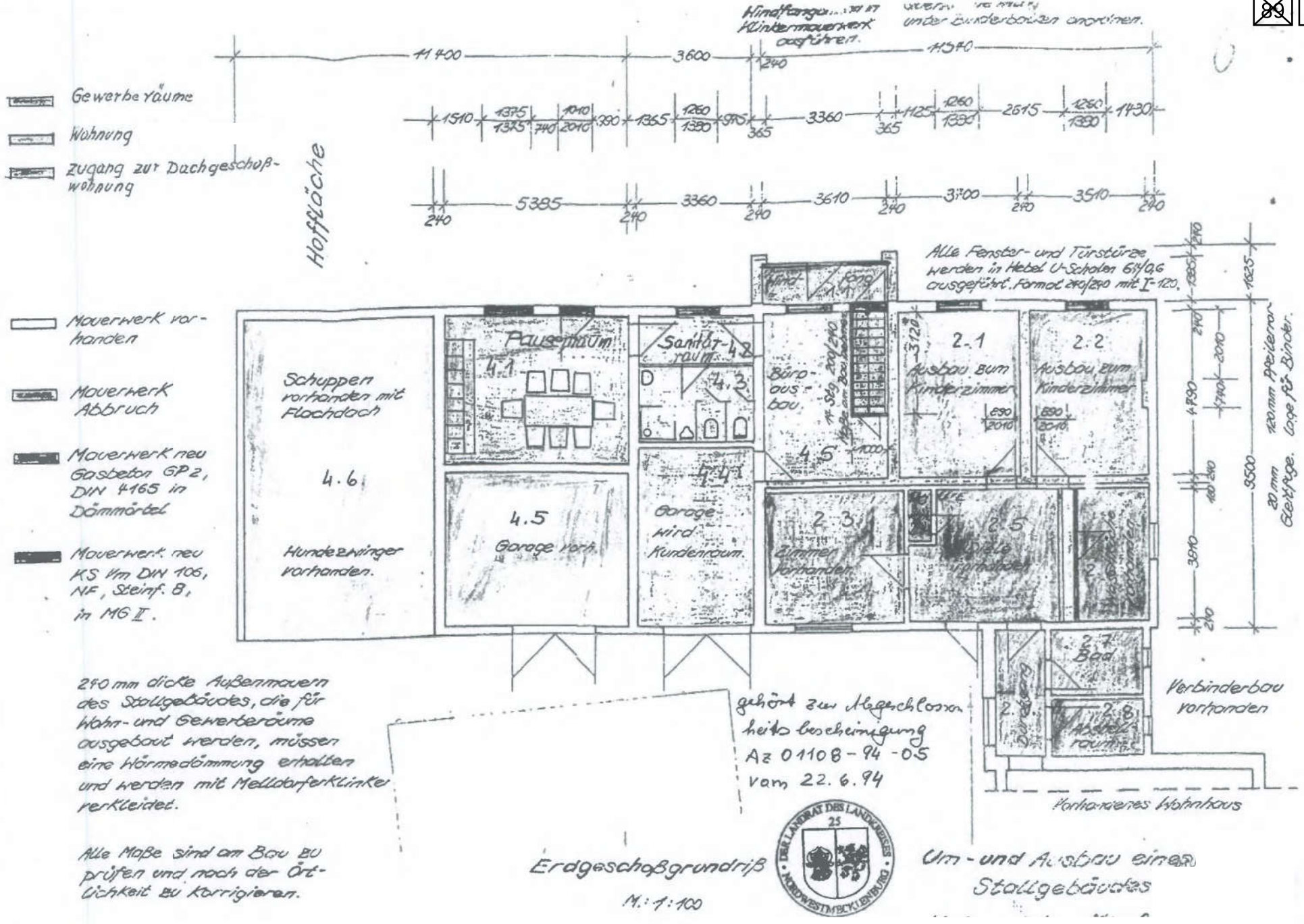
Im Auftrag

DER LANDRAT DES LANDKREISES 25 NORDWESTMECKLENBURG

Verteiler: Empfänger
BOA



9.7.93
gehört zur Abgeschlossenheits-bescheinigung
Az 01108-9405 vom 22.6.94
Eingang: 24.5.93
gesehen
Bearbeiter
Igb.-Nr.
DER LANDRAT DES LANDKREISES NORDWESTMECKLENBURG 25
Zeichenerklärung:
Bestand
① Wohnhaus
② Windfang
③ Verbinderbau
④ Stallgebäude, teilweise ausgebaut
⑤ Schuppen und Garage
⑥ Garage
⑦ Garage
⑧ Hühnerstall
⑨ Garage
⑩ Pumpstation
Abwasserschächte
Schmutzwasserleitung Stzg. NW 150
Regenwasser wird zu den Gärten abgeleitet.
Laubholz-hecke
Um- und Ausbau:
EG: 2 Kinderzimmer, Kunden-Sanitär-, Werkstatt- und Büroraum.
DG: 2 Zimmer, Bad, Küche, Diele
GENEHMIGT
Baugenehmigungs-Nr.
Kreisverwaltung Wismar
Der Landrat
Bauordnungsamt
00 88-93-05
Im Auftrage
6.9.93
89
Feld
88/1
88/2
Feld
Obstgarten
Hof
Hof
Gemüsegarten
Einfahrt
Einfahrt
Blumengarten
Gefälle 1:100
Straße nach Gagzow
Straße nach Kartlow
Pumpstation
51,0
18,0
21,50
5,5
13,0
11,40
15,38
14,0
6,0
4,0
4,0
4,0
4,0
3,5
9,0
9,0
9,50
5,5
4,0
44,30
17,50
DN : 46°
Außenwände : Rotes Sichtmauerwerk
TH : 3,0 m über Gelände
Dächer : Satteldach, Krüppelwalm und Flachdächer
Fenster : In weiß
Beide Zufahrten zum Grundstück sind vorhanden.
Eich-Koppel mit Sportplatz
57
57/3
unbebaut
Bau-Plan Wismar
Vorhandene Bebauung Grundstück 88/1
Maßstab: 1:500



Erdgeschoßgrundriß

M.: 1:100

Um- und Ausbau eines Stallgebäudes

240 mm dicke Außenmauern des Stallgebäudes, die für Wohn- und Gewerberäume ausgebaut werden, müssen eine Wärmedämmung erhalten und werden mit Mellaborferklinker verkleidet.

Alle Maße sind am Bau zu prüfen und nach der Örtlichkeit zu korrigieren.

Bl. 1.A