

Gutachten

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

für die mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücke Am See 7 in
19417 Ventschow

Grundbuch:	Ventschow	Blatt:	491
Gemarkung:	Ventschow	Flur:	1
Flurstück:	331/33	Größe:	25 m ²
Flurstück:	338/23	Größe:	663 m ²
			(Grundstück unter der lfd. Nr. 1)
Flurstück:	331/31	Größe:	5 m ²
Flurstück:	331/32	Größe:	462 m ²
			(Grundstück unter der lfd. Nr. 2)

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar
-Zweigstelle Grevesmühlen-
Bahnhofstraße 2-4
23936 Grevesmühlen
(AZ: 31 K 18/2024)

Eigentümerin:

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangs-
versteigerung der zwei Grundstücke

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung,
Wertermittlungsrichtlinien

Tag der Ortsbesichtigung: 29.10.2024

Wertermittlungsstichtag und
Qualitätsstichtag: 29.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt	3
1.2	Mietverträge	3
1.3	Gewerbebetrieb	3
1.4	Mitzuversteigerndes Zubehör	3
1.5	Verdacht auf Hausschwamm	3
1.6	Bezirksschornsteinfegermeister	3
2.	Grundstücksbeschreibung	4 - 7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	4 - 6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	6 - 7
3.	Gebäudebeschreibung für das freistehende Einfamilienhaus	7 - 11
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	11
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	11
4.2	Bodenbewertung	11 - 12
4.3	Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV21)	13 - 19
4.3.1	Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 4	13 - 14
4.3.2	Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Einfamilienhaus	15 - 16
4.3.3	Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus	16
4.3.4	Sachwertermittlung für die wirtschaftliche Einheit (Laufende Nr. 1 und Nr. 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis)	16 - 17
4.3.5	Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück (Grundstück unter der laufenden Nr. 2 im Bestandsverzeichnis)	18 - 19
5.	Verkehrswert	19 - 20

Anlagen

Übersichtskarte, Regionalkarte, Luftbilder und Flurkarte im Maßstab 1:500	A 1/1 -
Bilder	A 1/4 A 2/1 - A 2/3
Rechtsgrundlagen und Literatur	A 3
Bestandsverzeichnis	A 4
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	A 5/1 - A 5/2
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	A 6
Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster	A 7/1 - A 7/2
Ansichten, Grundriss und Schnitt des Typenprojektes	A 8/1 - A 8/4
Bestandspläne der Versorgungsunternehmen	A 9/1 - A 9/2

1.1 Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt

Das zu bewertende Objekt Am See 7 in 19417 Ventschow besteht aus zwei Grundstücken mit jeweils zwei Flurstücken. Die zwei zu bewertenden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Durch eine nachträgliche Grundstücksteilung verläuft die Grundstücksgrenze der beiden zu bewertenden Grundstücke durch das Einfamilienhaus.

Auf dem Grundstück (Flurstück 331/32) Am See 7 in 19417 Ventschow befindet sich ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit Tiefgarage im Bungalowstil vom Typ E 4 F/72-GSB mit Satteldach. Das Einfamilienhaus wurde nach den vorliegenden Bauunterlagen im Zeitraum von 1974 bis 1975 errichtet. Zur Westseite befindet sich auf der Kellerdecke eine überdachte Terrasse. Der überwiegende Teil des Einfamilienhauses befindet sich auf dem straßenseitigen Grundstück (Flurstück 331/32). Auf dem hinteren Grundstück (Flurstück 338/23) befinden sich nach dem Luftbild zwei untergeordnete bauliche Nebenanlagen, welche vermutlich für die Hundezucht genutzt wurden. Die hintere Fläche des Bewertungsobjektes ist von öffentlichen Flächen nicht einsehbar.

Eine Besichtigung des Einfamilienhauses und der baulichen Nebenanlagen konnte während des Ortstermins am 29.10.2024 um 10.00 Uhr nicht erfolgen. Das Grundstück wurde während des Ortstermins nur bis zur Hauseingangstür betreten. Das Verkehrswertgutachten wird ohne Innenbesichtigung des Einfamilienhauses und der baulichen Nebenanlagen sowie ohne Begehung der zwei Grundstücke erstellt.

1.2 Mieter des Einfamilienhauses

Das Einfamilienhaus wird von der Eigentümerin des Grundstückes genutzt, sodass vermutlich kein Mietvertrag abgeschlossen ist. Nach Auskunft des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen sind unter der Adresse Am See 7 die Eigentümerin des Objektes und eine weitere Person gemeldet.

1.3 Gewerbebetrieb

Laut Auskunft aus dem Gewerberegister des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen ist unter der Anschrift ein Gewerbe (Hundezucht) angemeldet.

1.4 Mitzuversteigerndes Zubehör

Zu dem möglichen mitzuversteigernden Zubehör wie Küchenausstattung bzw. zu sonstigen Gegenständen können aufgrund der Außenbesichtigung keine Aussagen getroffen werden.

1.5 Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt aufgrund des Baujahres und der massiven Bauweise des Einfamilienhauses nicht vor. Aufgrund der Außenbesichtigung des Einfamilienhauses ist eine abschließende Aussage, ob das Einfamilienhaus mit Hausschwamm befallen ist, nicht möglich.

1.6 Bezirksschornsteinfegermeister

Für den Kehrbezirk ist
zuständig.

in 23996 Bad Kleinen

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Das Bewertungsobjekt liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg im Ort Ventschow. Die Gemeinde Ventschow mit ihren Ortsteilen Kleekamp und Ventschow zählt ca. 770 Einwohner. Die Gemeinde Ventschow befindet sich unmittelbar an der Nordseite des Schweriner Sees im östlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Hansestadt Wismar. Im Ortsteil Ventschow befinden sich eine Kindertagesstätte, eine Sporthalle und ein kleiner Lebensmittelmarkt. Die für den Einzugsbereich zuständigen Regionalen Schulen mit Grundschulen befinden sich in der Stadt Warin bzw. in der Ortschaft Bad Kleinen. Die Gemeinde Ventschow gehört dem Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen mit Sitz in Dorf Mecklenburg an. Von der Gemeinde wird am Ventschower See ein Strandbad betrieben. In der unmittelbaren Nähe befinden sich zahlreiche Naherholungsgebiete mit zahlreichen Binnengewässern.

Lage im Ort: Die zwei mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke liegen im Ortskern von Ventschow. Die Einfamilienhausbebauung entlang der Straße Am See ist in den 1970er Jahren entstanden. Der Große See liegt ca. 100 m westlich vom Bewertungsobjekt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Geschosswohnbauten, welche in den 1960er bis 1970er Jahren errichtet worden sind. Die genaue Lage des zu bewertenden Objektes in der Ortschaft Ventschow sowie die unmittelbare Bebauung der Nachbargrundstücke sind im Übersichtsplan, in der Flurkarte bzw. im Luftbild (s. Anlagen 1/2-1/5) ersichtlich.

Verkehrslage, Entfernungen: Das zu bewertende Objekt ist ca. 200 m Luftlinie von der durch die Ortschaft verlaufenden Hauptstraße/ Landesstraße (L 101) entfernt. In einer Entfernung von ca. 600 m befindet sich in Ventschow eine Haltestelle der Bahn (Regionalbahn von Bad Kleinen nach Rostock). Durch den Nahbus des Landkreises sind Busverbindungen von Ventschow zu den umliegenden Städten vorhanden. Die Entfernungen zu den umliegenden Städten, die über die Landesstraßen bzw. über die Autobahnen A 14 u. A 20 zu erreichen sind, betragen ca.:

- Hanse- und Kreisstadt Wismar 18,0 km
- Landeshauptstadt Schwerin 24,0 km
- Hansestadt Rostock 60,0 km

Die Gemeinde Ventschow ist durch die östlich verlaufende Autobahn A 14 an das Autobahnnetz angeschlossen. Die A 14 ist an der Autobahnanschlussstelle in Jesendorf in einer Entfernung von ca. 3,5 km erreichbar.

Wohn- bzw. Geschäftslage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer relativ kleinen Ortschaft in einer überwiegend mittleren Wohnlage in unmittelbarer Nähe des Großen Sees in Ventschow. In der Umgebung sind zahlreiche Waldgebiete und Seen zu finden. Im südlichen Teil der Ortschaft ist in den letzten Jahren ein kleines Einfamilienhausgebiet entstanden.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend freistehende und eingeschossige Einfamilienhäuser sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite dreigeschossige Geschosswohnbauten.
Immissionen:	Vor Ort konnten keine wesentlichen Immissionen festgestellt werden.
Nutzung des Objektes:	Das Bewertungsobjekt wird für wohnbauliche Zwecke genutzt.
Gestalt und Form der Grundstücke:	In der Flurkarte sind die Gestalt und die Form der Grundstücke (vgl. Anlage 1/5) ersichtlich. Die zwei Grundstücke sind als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten und sind annähernd rechteckig und gut geschnitten. Das Objekt besitzt eine Frontlänge von ca. 25,0 m und eine Tiefe von ca. 47,0 m. Eine direkte und öffentliche Anbindung ist von der Straße Am See vorhanden. Der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 (s. Anlage 1/5) sind die genauen Abmessungen des Bewertungsobjektes (Flurstücke 331/33, 338/23, 331/31 und 331/32) zu entnehmen.
Beschaffenheit:	Das Bewertungsobjekt ist eben und schließt höhengleich an den Straßenkörper an. Die Zufahrt neben dem Einfamilienhaus ist mit Fahrspuren aus Beton befestigt. Der vordere und der hintere Bereich des Objektes sind durch Holzschutzzäune und durch eine Sichtschutzmauer abgegrenzt, sodass die Teilfläche hinter dem Einfamilienhaus von der Straße nicht einsehbar ist. Im Vorgarten befindet sich eine hochgewachsene Tanne. Zur Straßenseite ist das Objekt überwiegend mit gemauerten Pfeilern und Metallzaunelementen eingefriedet. Zu den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit Maschendrahtzäunen, Metallzaunelementen und Holzschutzelementen vorhanden. Aufgrund der Außenbesichtigung können keine weiteren Aussagen zur Beschaffenheit des Grundstückes getroffen werden. Die zwei Grundstücke (vier Flurstücke) sind nach den Katasterunterlagen vermessen und das Einfamilienhaus ist eingemessen. Die zwei baulichen Nebenanlagen auf der hinteren Teilfläche des Objektes sind nicht eingemessen. Weitere Untersuchungen wie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Für das Bewertungsobjekt wird ein normal tragfähiger Boden unterstellt. Ein Altlastenverdacht besteht für das Bewertungsobjekt nicht (s. Anlage 7/1-7/2).

Erschließungszustand

Straßenart und Straßen-
ausbau:

Das bebaute Objekt liegt an einer Gemeindestraße, welche asphaltiert und mit einseitigem Gehweg ausgebaut ist. Der Straßenkörper ist beleuchtet. Im Bereich des Straßenkörpers befinden sich unbefestigte Parkplätze.

Anschlüsse und
Abwasserbeseitigung:

Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich die Anschlüsse für elektrischen Strom, Trinkwasser und Telefon. Das bebaute Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation mit Schmutzwasser angeschlossen. Das Niederschlagswasser versickert vermutlich auf dem Grundstück. In den Anlagen 9/1- 9/2 befinden sich die Bestandspläne des Zweckverbandes Wismar und der WEMAG Netz GmbH mit der Lage der Ver- und Entsorgungsanschlüsse auf den Grundstücken. Der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen auf den Grundstücken ist nicht bekannt.

Grenzverhältnisse, nach-
barliche Gemeinsamkeiten:

Werden die zwei zu bewertenden Grundstücke als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet, liegt kein Überbau vor. Bei einer einzelnen Betrachtung der zwei zu bewertenden Grundstücke wurde durch die nachträgliche Grenzziehung das Einfamilienhaus durchschnitten. Da das maßgebliche Gebäude auf dem vorderen Grundstück steht, ist das Grundstück unter der laufenden Nummer 2 im Bestandsverzeichnis (Flurstücke 331/31 und 331/32) das Stammgrundstück. Der überbaute Teil (ca. 22 m²) ist wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstückes. Das unter der laufenden Nummer 1 im Bestandsverzeichnis (Flurstücke 331/33 und 338/23) geführte Grundstück ist bei einer einzelnen Betrachtung als unbebaut anzusehen. Die Lage des Einfamilienhauses auf den zwei Grundstücken und die Abstände zu den Nachbargrundstücken sind in der Flurkarte (s. Anlage 1/5) ersichtlich. Durch die baulichen Nebenanlagen auf dem zu bewertenden Flurstück 338/23 und dem Nachbargrundstück Am See 6 liegen grenznahe Bebauungen und Grenzbebauungen vor.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand
der Grundstücke:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 Baugesetzbuch ist im Innenbereich ein Vorhaben 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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde

Ventschow (Stand 01.07.2002) ist der Bereich der zu bewertenden Grundstücke als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In der Abteilung II des Grundbuchs von Ventschow, Blatt 491, ist die Zwangsversteigerung der zwei Grundstücke (AZ.: 31 K 18/2024) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befinden sich zwei Eintragungen. Der Grundbuchauszug ist vom 14. August 2024.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält für die zwei zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen (s. Anlagen 5/1-5/2).
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	Das Grundstück ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramtes derzeit in kein Bodenordnungs- bzw. Flurneuordnungsverfahren einbezogen. Das Einfamilienhaus auf dem Grundstück steht nicht unter Denkmalschutz.
Baugenehmigungen:	Die Zustimmung zur Errichtung des Einfamilienhauses vom Typ E 4 F/72-GSB entsprechend den Bauvorlagen wurde am 8. November 1974 erteilt. Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen liegen seitens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde das Objekt betreffend nicht vor. In dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität des Einfamilienhauses vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung für das freistehende Einfamilienhaus

Art des Gebäudes:	eingeschossiges und unterkellertes Einfamilienhaus, Garage im Kellergeschoss, Einfamilienhaus vom Typ E 4 F/72-GSB	
Baujahr:	im Zeitraum von 1974 bis 1975, Fertigstellung am 20.12.1975	
Abmessungen:		
Kellergeschoss:	Länge: ca. 13,80 m	Breite: ca. 9,50 m
	Länge: ca. 6,50 m	Breite: ca. 3,50 m
Erdgeschoss:	Länge: ca. 13,80 m	Breite: ca. 9,50 m

(Die Abmessungen des Einfamilienhauses wurden der Liegenschaftskarte entnommen, da die Bauausführung vom ursprünglichen Typenprojekt abweicht.)

Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses:

Kellergeschoss:	ca. 13,80 m x ca. 9,50 m + ca. 6,50 m x ca. 3,50 m	= 153,85 m ²
Erdgeschoss:	ca. 13,80 m x ca. 9,50 m	= 131,10 m ²
		<u>rd.: 285,00 m²</u>

Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 107 m²

Nutzfläche im Kellergeschoss: ca. 126 m²

(Die Wohn- und Nutzfläche wurde mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten aus den Außenabmessungen des Gebäudes ermittelt, da die Bauausführung abweichend vom Typenprojekt erfolgte.)

Anmerkung:

In der Beschreibung werden nur die von außen von der Straße Am See offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Für das Einfamilienhaus liegen die Baubeschreibung und das Typenprojekt (Eigenheim E 4 F/72-GSB) vor. Das Objekt wurde während der Ortsbesichtigung nur bis zur Hauseingangstür betreten. Zur Innenausstattung des Einfamilienhauses und zu Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre können keine Aussagen getroffen werden. Nach dem äußeren Eindruck wurden in den zurückliegenden Jahren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Baumängel und Bauschäden können nur insoweit beschrieben werden, wie sie augenscheinlich von der Straßenseite erkennbar waren. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Baustanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Inwieweit Holzschutzmittel in den zurückliegenden Jahren im Dachstuhl zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Für das Einfamilienhaus liegt vermutlich kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Mauerwerksbau

Fundamente: Streifenfundamente aus unbewehrtem Beton

Umfassungswände:

Kellergeschoss: Hohlblocksteinmauerwerk, Wanddicke insgesamt ca. 30 cm, laut Bauunterlagen, Sockel mit Verblendmauerwerk

Erdgeschoss: Gasbetonmauerwerk, Wanddicke vermutlich ca. 24 cm, laut Bauunterlagen, nachträgliches Verblendmauerwerk mit gebrochenen Kalksandsteinen

Innenwände:

Kellergeschoss: Ziegelmauerwerk, ca. 11,5 cm und ca. 24,0 cm (laut Bauunterlagen)

Erdgeschoss: Gasbetonmauerwerk (tragende Innenwände), ca. 24,0 cm, Trennwände mit Langlochziegeln, ca. 11,5 cm (laut Bauunterlagen)

Schornstein:	gemauerter Schornstein aus Ziegelmauerwerk, verkleideter Schornsteinkopf
Geschossdecken:	
Kellerdecke:	Stahlbetonhohldielen
Fußböden:	
Kellergeschoss:	Kiesschicht, Unterbeton, Abdichtungen und Estrich, Bodenbeläge nicht bekannt
Erdgeschoss:	HWL-Platten und Estrich, Bodenbeläge nicht bekannt
Kellertreppe:	vermutlich Holztreppe
Innenwandflächen:	Wandflächen im Erd- und Kellergeschoss vermutlich glatt verputzt, Bekleidungen nicht bekannt
Deckenflächen:	
Kellergeschoss:	vermutlich glatt verputzt bzw. sichtbare Stahlbetonhohldielen
Erdgeschoss:	abgehängte Decke, Unterkonstruktion aus Latten, Sparschalung und Verkleidung
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Zweifachverglasung), Erneuerung schätzungsweise Anfang der 1990er Jahre
Außentüren:	
Eingangstür:	Kunststofftür mit Isolierverglasung
Garagentor:	Kunststofftür mit Isolierverglasung
Innentüren:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	Installationen nicht bekannt
Sanitäre Installation:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Heizung:	vermutlich Ölheizkessel und Warmwasseraufbereiter

Warmwasserversorgung:	vermutlich über die Ölheizung
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Außenansicht:	Verblendmauerwerk
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion und Dacheindeckung:	Typenbinder als Holznagelbrettbinder, darüber vermutlich Holzverschalung bzw. Dachplatten, Dämmung nicht bekannt, Eindeckung mit Dachpfannenblech, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, überdachte Terrasse und betonierete Böschungswände (Tiefgarage)
<u>Zustand</u>	
Grundrissgestaltung:	Aufgrund der Außenbesichtigung ist der Erdgeschoss- und Kellergeschossgrundriss nicht bekannt. In der Anlage 8/3 befindet sich der Grundriss des Typenprojektes. Eine individuelle Anpassung des Grundrisses des Typenprojektes erfolgte.
Belichtung und Besonnung:	vermutlich gute bis ausreichende Belichtung und Besonnung
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht bekannt
Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz:	Inwieweit der Wärmeschutz des Einfamilienhauses nachträglich verbessert wurde, ist nicht bekannt.

Allgemeinzustand

Das Einfamilienhaus befindet sich entsprechend des Baujahrs und nach dem äußeren Eindruck in einem vermutlich guten baulichen Zustand. Bauschäden und Baumängel waren von außen augenscheinlich nicht erkennbar. In den zurückliegenden Jahren wurden die Fassade, die Dacheindeckung, die Fenster und Außentüren erneuert. Der Schornsteinkopf wurde verkleidet. Aufgrund der Außenbesichtigung können zum baulichen Zustand und zum Zustand der Ausstattung des Einfamilienhauses keine weiteren Aussagen getroffen werden.

Außenanlagen und bauliche Nebenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektro, Schmutzwasser und Telefon) sind vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz angeschlossen. Die Zuwegungen und Zufahrten sind teilweise betoniert bzw. gepflastert. Die nicht befestigten Flächen vor und neben

dem Einfamilienhaus sind überwiegend als Rasenflächen mit teilweisen Bepflanzungen gestaltet. Die hintere Fläche des Objektes ist von der Straße nicht einsehbar, sodass zu den baulichen Nebenanlagen und zur weiteren Außenanlagengestaltung keine Aussagen getroffen werden können.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Einfamilienhaus handelt, ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Für derartige Objekte steht die Eigennutzung im Vordergrund und nicht die Erzielung von Erträgen. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Aufgrund der Außenbesichtigung des Objektes wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet. Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewandt werden, da keine geeigneten Vergleichskauffälle für Weiterverkäufe von vergleichbaren Objekten in der Lage und mit den Zustandsmerkmalen des Bewertungsobjektes vorliegen.

Für Zwecke der Versteigerung ist jedes Grundstück vom Wert einzeln auszuweisen, auch wenn es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Bei der Bewertung von nicht selbstständig bebaubaren Teilflächen (Flurstücke 331/33 und 338/23) wird die Differenzmethode häufig angewandt. Dabei wird der Verkehrswert des Gesamtobjektes dem Verkehrswert des Hausgrundstückes (Flurstücke 331/31 und 331/32) gegenübergestellt.

4.2 Bodenbewertung

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich nach der Bodenrichtwertkarte 2024 in der Bodenrichtwertzone O 576.1 Für die Bodenrichtwertzone wird für erschließungsbeitragsfreies Bauland ein Bodenrichtwert von 55,00 €/m² ausgewiesen.

Gemarkung Ventschow

- Bodenwert (beitragsfrei nach BauGB)

55,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück wird mit einer mittleren Größe von ca. 1.000 m² angegeben. Eine Geschossflächenzahl wird für das Bodenrichtwertgrundstück nicht ausgewiesen. Als Nutzungsart wird Wohnbaufläche (W) in offener Bauweise ausgewiesen (s. Anlage 6).

Entwicklung der Bodenwerte in den zurückliegenden Jahren in der Gemarkung Ventschow (Richtwertzone O 576.1)

Stichtag 31.12.2016	26,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2020	34,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2017	28,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2022	55,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2018	30,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2023	55,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2019	32,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2024	55,00 €/m ²

Die zwei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 1.155 m² sind als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

Bodenbewertung für das Objekt Am See 7 (Flurstücke 331/33, 338/23, 331/31 und 331/32)

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land in der Lage des Bodenrichtwertgrundstückes		55,00 €/m ²
im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²
Bodenwert für ortsüblich erschlossenes freies baureifes Land		<u>55,00 €/m²</u>

Zu- und Abschläge zur Anpassung an :

- allgemeine Wertverhältnisse (s. § 7 Abs. 1 ImmoWertV) (Die konjunkturelle Entwicklung ist im aktuellen Bodenrichtwert berücksichtigt. Von einem weiter steigenden Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag wird nicht ausgegangen.)	±	0,00 %
- die Lage (s. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) (in unmittelbarer Lage des Ventschower Sees, pauschaler Zuschlag von 10%)	+	10,00 %
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung (s. § 5 Abs. 1 ImmoWertV) (vergleichbare Nutzungsmöglichkeit wie in der Umgebung)	±	0,00 %
- die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV) Anpassung der Grundstücksgröße mit Hilfe von Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten Bodenrichtwertgrundstück: 1.000 m ² Größe des Bewertungsobjektes: 1.155 m ² (Eine wesentliche Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße bei erschließungsbeitragsfreien Wohngrundstücken des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis allgemein (s. Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 57, Flächenanpassung an das Richtwertgrundstück) konnte in der Auswertung der Kaufverträge nicht festgestellt werden.)	±	0,00 %
- die Beschaffenheit (s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV) (ebene Gebäude- und Freifläche)	±	0,00 %
Zuschläge gesamt		<u>+ 10,00 %</u>

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land in der Lage des Bewertungsobjektes 55,00 €/m ² x 1,10 = 60,50 €/m ² , rd.: 60,00 €/m ²		<u>60,00 €/m²</u>
--	--	-------------------------------------

Für die wirtschaftliche Einheit ergibt sich bei einer Gesamtgröße von 1.155 m² und einem Bodenwert in Höhe von rund 60,00 €/m² ein Wert von 69.300,00 €, rund 69.000,00 €.

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

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

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

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

4.3.2 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das freistehende Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards für das freistehende Einfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,50	0,50		
Dach	15,0 %		1,00			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,50	0,50		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,00		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,50	0,50		
Fußböden	5,0 %		0,50	0,50		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,50	0,50		
Heizung	9,0 %		0,50	0,50		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,00			
Ingesamt	100,0 %		55,00	45,00		

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für das freistehende Einfamilienhaus

Außenwände	
Standardstufe 2 bis 3	im Kellergeschoss Hohlblocksteine, im Erdgeschoss Gasbetonsteine, nachträgliche Verblendung schätzungsweise in den 1990er Jahren
Dach	
Standardstufe 2	Nagelbrettbinder und vermutlich Bretterschalung oder Dachplatten, Eindeckung mit Dachpfannenblech, Zwischendämmung im Dach nicht bekannt
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2 bis 3	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach), Austausch der Fenster und Außentüren schätzungsweise in den 1990er Jahren, keine Rollläden
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	massive Innenwände und im Erd- und Kellergeschoss, Innentüren nicht bekannt
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2 bis 3	Kellerdecke aus Stahlbetonhohldielen mit Fußbodenaufbau, an den Dachbindern abgehängte Decke im Erdgeschoss
Fußböden	
Standardstufe 2 bis 3	Estrich, Bodenbeläge nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2 bis 3	vermutlich ein Bad im Erdgeschoss, Ausstattung nicht bekannt
Heizung	
Standardstufe 2 bis 3	vermutlich Niedertemperaturkessel (Ölheizung)
Sonstige technische Einrichtungen	
Standardstufe 2	technische Ausstattung nicht bekannt

Berücksichtigung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 inkl. USt. und 17 % Baunebenkosten in (€/m ² BGF)	relativer Gebäude- standardanteil in (%)	relativer NHK 2010-Anteil in (€/m ² BGF)
1	705,00	0,00	0,00
2	785,00	55,00	431,75
3	900,00	45,00	405,00
4	1.085,00	0,00	0,00
5	1.360,00	0,00	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 836,75, rd. 837,00 €/m ² BGF gewogener Standard = 2,5			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren für das Einfamilienhaus Am See 7

gewogene, standardbezogene NHK 2010 837,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- freistehendes Einfamilienhaus x 1,00
- Bruttogrundfläche x 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 837,00 €/m² BGF

4.3.3 Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Die Anlage 1 der ImmoWertV enthält Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden sind. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser ist eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz zu bringen. Das freistehende Einfamilienhaus wurde nach den vorliegenden Bauunterlagen im Jahr 1975 fertiggestellt, sodass sich für das Einfamilienhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 31 Jahren zum Wertermittlungsstichtag ergibt. Eine verlängerte Restnutzungsdauer aufgrund von Modernisierungen in den zurückliegenden Jahren wird nicht in Ansatz gebracht, da das Objekt nur von außen besichtigt werden konnte und der Zeitpunkt der durchgeführten Maßnahmen an der Umfassungshülle nicht bekannt ist.

4.3.4 Sachwertermittlung der wirtschaftlichen Einheit (Lfd. Nr. 1 und Nr. 2 der Grundstücke i Bestandsverzeichnis) Am See 7 (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 184,0 (2010 = 100)

Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen	m ² Bruttogrund- fläche	Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		Herstellungskosten kosten	Wertminderung wegen Alters			Gebäudewert am Wertermittlungs- stichtag
		2010	am Wertermittlungsstichtag		Gesamt- nutzungsdauer	Rest- nutzungsdauer	(Wertmin- derung) Zeitwert- faktor (lineare Ab- schreibung)	
		€ je m ³ bzw. m ²	Sp. 3 x BPI	Sp. 2 x Sp. 4	Jahre	Jahre		Sp. 5 x Sp. 8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Einfamilienhaus	285,00	837,00	1.540,08	438.922,80	80	31	0,39	171.179,89
			Summe der Her- stellungswerte:					171.179,89

Gebäudesachwert des Einfamilienhauses insgesamt (einschließlich Baunebenkosten)		<u>171.179,89 €</u>
Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten) (Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen, Befestigungen und Böschungswände, ca. 3,0 % des Herstellungswertes der baulichen Anlage, Prozentansatz entsprechend dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2024)	+	5.100,00 €
Sachwert des Einfamilienhauses und der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten)		<u>176.279,89 €</u>
Bodenwert der zwei Grundstücke	+	69.000,00 €
vorläufiger Sachwert		<u>245.279,89 €</u>
Sachwertfaktor (Marktanpassung) Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg, beschlossen am 25.03.2024, werden auf der Seite 48 örtliche Marktanpassungs- faktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für ländliche Zentralorte, den Landkreis allgemein und für die Ostseeregion ausgewiesen. Die Gemeinde Ventschow ist von der Auswertung dem Landkreis allgemein zuzuordnen. Die Regressionsgleichung lautet: $k = -0,317 \ln(x) + 5,0624$	x	<u>1,05</u>
Modellbeschreibung:		<ul style="list-style-type: none"> - NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, keine Gebäudebaujahrs- klassen; ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten - BGF; in Anlehnung nach DIN 277-1:2005-02 - BPI; Neubau von Wohngebäuden - Alterswertminderung linear - GND gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021 - Außenanlagen 2% bis 4% - Kaufpreise aus dem Jahr 2023
Aus der Regressionsgleichung würde sich ein Sachwertfaktor von 1,13 ergeben. Aufgrund der Typenbauweise verbunden mit der Bauausführung des Einfamilien- hauses wird mit einem geringeren Anpassungszuschlag gerechnet.		
marktangepasster vorläufiger Sachwert der zwei Grundstücke		<u>257.543,88 €</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(Von außen waren augenscheinlich keine Baumängel und Bauschäden sichtbar. Konkrete Aussagen können nur nach einer vollständigen Besichtigung des Objektes getroffen werden. Kleinere Mängel sind hinreichend in der Alterswertminderung berücksichtigt.)		
marktangepasster Sachwert der zwei Grundstücke		<u>257.543,88 €</u>
Sachwert des bebauten Objektes rund		<u>258.000,00 €</u>

**Aus dem ermittelten Sachwert in Höhe von 258.000,00 € ergibt sich bei einer vor-
handenen Wohnfläche von ca. 107 m² ein Quadratmeterpreis von rund 2.400,00 €.**

4.3.5 Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück unter der laufenden Nummer 2 im Bestandsverzeichnis (Flurstücke 331/31 und 331/32) Am See 7 (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 184,0 (2010 = 100)

Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen	m ² Bruttogrund- fläche	Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag Sp. 2 x Sp. 4	Wertminderung wegen Alters			Gebäudewert am Wertermittlungs- stichtag Sp. 5 x Sp. 8 €
		2010 € je m ³ bzw. m ²	am Wertermittlungsstichtag Sp. 3 x BPI		Gesamt- nutzungsdauer Jahre	Rest- Jahre	(Wertmin- derung) Zeitwert- faktor (lineare Ab- schreibung)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Einfamilienhaus	285,00	837,00	1.540,08 Summe der Her- stellungswerte:	438.922,80	80	31	0,39	171.179,89
								171.179,89

Gebäudesachwert des Einfamilienhauses
insgesamt (einschließlich Baunebenkosten)

171.179,89 €

Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten)
(Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen, Befestigungen und Böschungswände, ca. 3,0 % des Herstellungswertes der baulichen Anlage, Prozentansatz entsprechend dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2024)

+ 5.100,00 €

Sachwert des Einfamilienhauses und der Außenanlagen
(einschließlich Baunebenkosten)

176.279,89 €

Bodenwert des bebautem Grundstückes
(Flurstücke 331/31 und 331/32, Bodenwert 28.020,00 €, rund 28.000,00 €)

+ 28.000,00 €

vorläufiger Sachwert

204.279,89 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

x 1,11

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg, beschlossen am 25.03.2024, werden auf der Seite 48 örtliche Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für ländliche Zentralorte, den Landkreis allgemein und für die Ostseeregion ausgewiesen. Die Gemeinde Ventschow ist von der Auswertung dem Landkreis allgemein zuzuordnen. Die Regressionsgleichung lautet: $k = -0,317 \ln(x) + 5,0624$

Modellbeschreibung:

- NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, keine Gebäudebaujahrsklassen; ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten
- BGF; in Anlehnung nach DIN 277-1:2005-02
- BPI; Neubau von Wohngebäuden
- Alterswertminderung linear
- GND gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021
- Außenanlagen 2% bis 4%
- Kaufpreise aus dem Jahr 2023

Aus der Regressionsgleichung würde sich ein Sachwertfaktor von 1,19 ergeben. Aufgrund der Typenbauweise verbunden mit der Bauausführung des Einfamilienhauses wird mit einem geringeren Anpassungszuschlag gerechnet.

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes	<u>226.750,67 €</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
<small>(Von außen waren augenscheinlich keine Baumängel und Bauschäden sichtbar. Konkrete Aussagen können nur nach einer vollständigen Besichtigung des Objektes getroffen werden. Kleinere Mängel sind hinreichend in der Alterswertminderung berücksichtigt.)</small>	
marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstückes	<u>226.750,67 €</u>
Sachwert des bebauten Grundstückes rund	<u>227.000,00 €</u>

5. Verkehrswert

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

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte für die wirtschaftliche Einheit Am See 7, Grundstücke unter der laufenden Nr. 1 und Nr. 2 im Bestandsverzeichnis (Flurstücke 331/33, 338/23, 331/31 und 331/32)

Bodenwert:	69.000,00 €
Sachwert:	258.000,00 €

Begründung des Verkehrswerts

Für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke in ländlichen Lagen steht vorwiegend die Eigennutzung im Vordergrund und nicht die Erzielung von Erträgen. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert für das Objekt Am See 7 in 19417 Ventschow aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Da eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses und eine Begehung des Objektes nicht erfolgen konnte, wird gemäß den Gepflogenheiten im Grundstücksverkehr vom ermittelten Sachwert ein Risikoabschlag berücksichtigt. Bei einer Nichtbesichtigungsmöglichkeit sind Wertabschläge von 5% bis 10% und gegebenenfalls höher üblich. Aufgrund der Höhe des ermittelten Sachwertes des Objektes, der teilweise fehlenden Bauunterlagen wie Grundrisszeichnungen und der schlechten Einsehbarkeit des Objektes wird in diesem Fall ein Risikoabschlag in Höhe von 10% vom Sachwert in Ansatz gebracht, sodass sich ein Verkehrswert von 232.200,00 €, rund 232.000,00 € ergibt.

Verkehrswert: 232.000,00 €
(in Worten: zweihundertzweiunddreißigtausend Euro)

Ausweisung der ermittelten Werte für die einzelnen Grundstücke

Unter der Berücksichtigung eines Risikoabschlages in Höhe von 10% vom Sachwert, ergibt sich für das bebaute Grundstück unter der laufenden Nr. 2 im Bestandsverzeichnis (Flurstücke 331/31 und 331/32) ein Verkehrswert von 204.300,00 €, rund 204.000,00 €.

Verkehrswert: 204.000,00 €
(in Worten: zweihundertviertausend Euro)

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück unter der laufenden Nr. 1 im Bestandsverzeichnis (Flurstücke 331/33 und 338/23) ergibt sich aus der Differenz des Verkehrswertes des Gesamtobjektes und des Verkehrswertes des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes.

Verkehrswert: 28.000,00 €
(in Worten: achtundzwanzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag, dem 29.10.2024

Wismar, den 20.12.2024

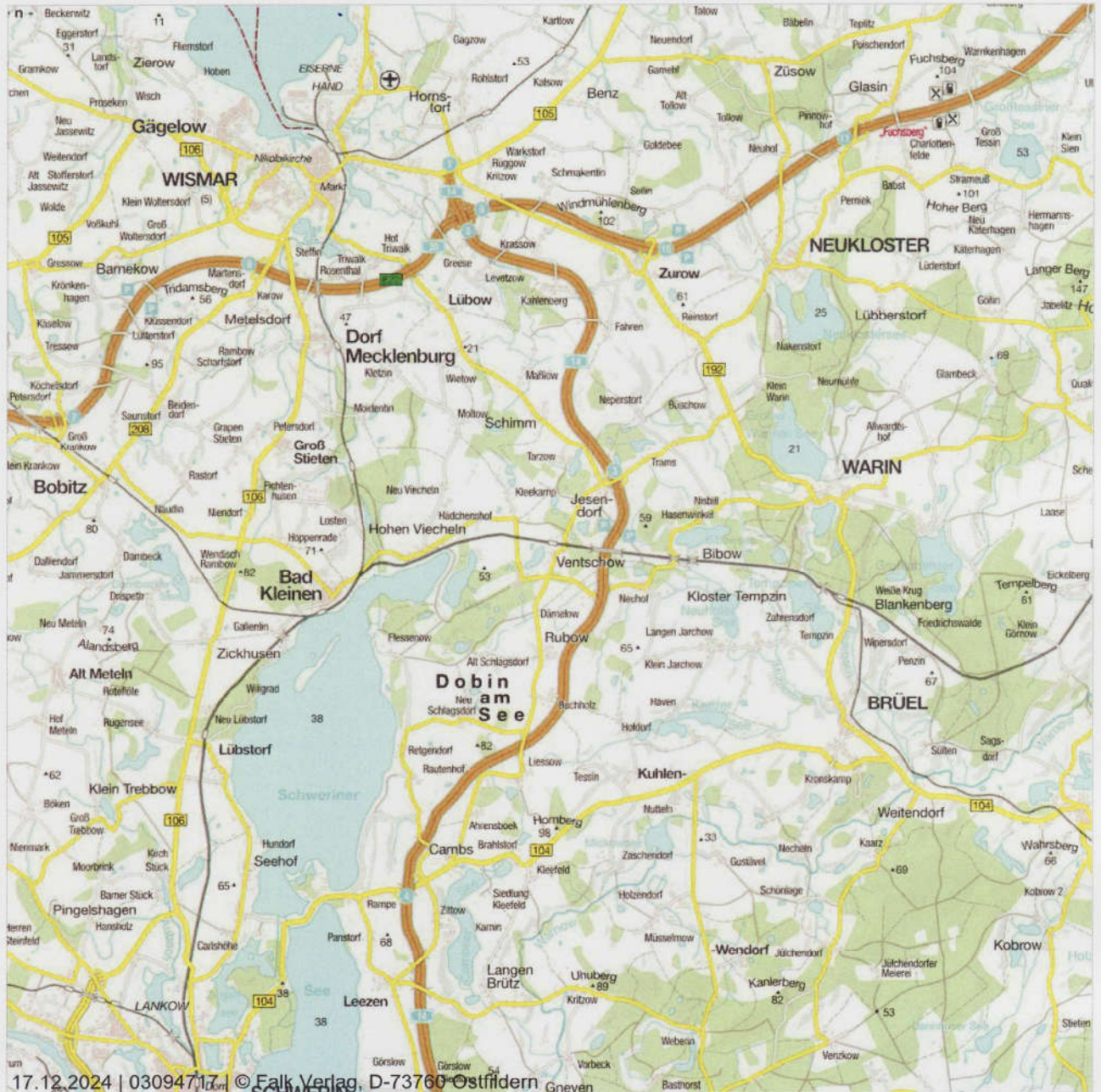

Dipl.-Ing. Karsten Wiegand

SPRENGNETTER
Akademie
Dipl.-Ing.
Karsten Wiegand
REG.-NR S 1012-99
Sachverständiger
für Immobilienbewertung
(Sprengnetter Akademie)
gültig bis 02.10.2025

Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 20 Seiten und 9 Anlagen und wurde zum Zweck der Zwangsversteigerung des Objektes erstellt. Das Gutachten wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Dem Auftraggeber ist es gestattet, das Verkehrswertgutachten oder Abschriften während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner und Interessenten) weiter zu geben. Dem Auftraggeber ist es auch gestattet, das Gutachten oder Auszüge aus dem Gutachten während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien zu veröffentlichen und zum Download bzw. zum Ausdruck bereit zu stellen. Eine Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens durch Dritte für einen anderen Zweck ist nicht gestattet. Die in dem Gutachten verwendeten Karten sind lizenziert.

Übersichtskarte MairDumont

19417 Ventschow, Am See 7



17.12.2024 | 03094717 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



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

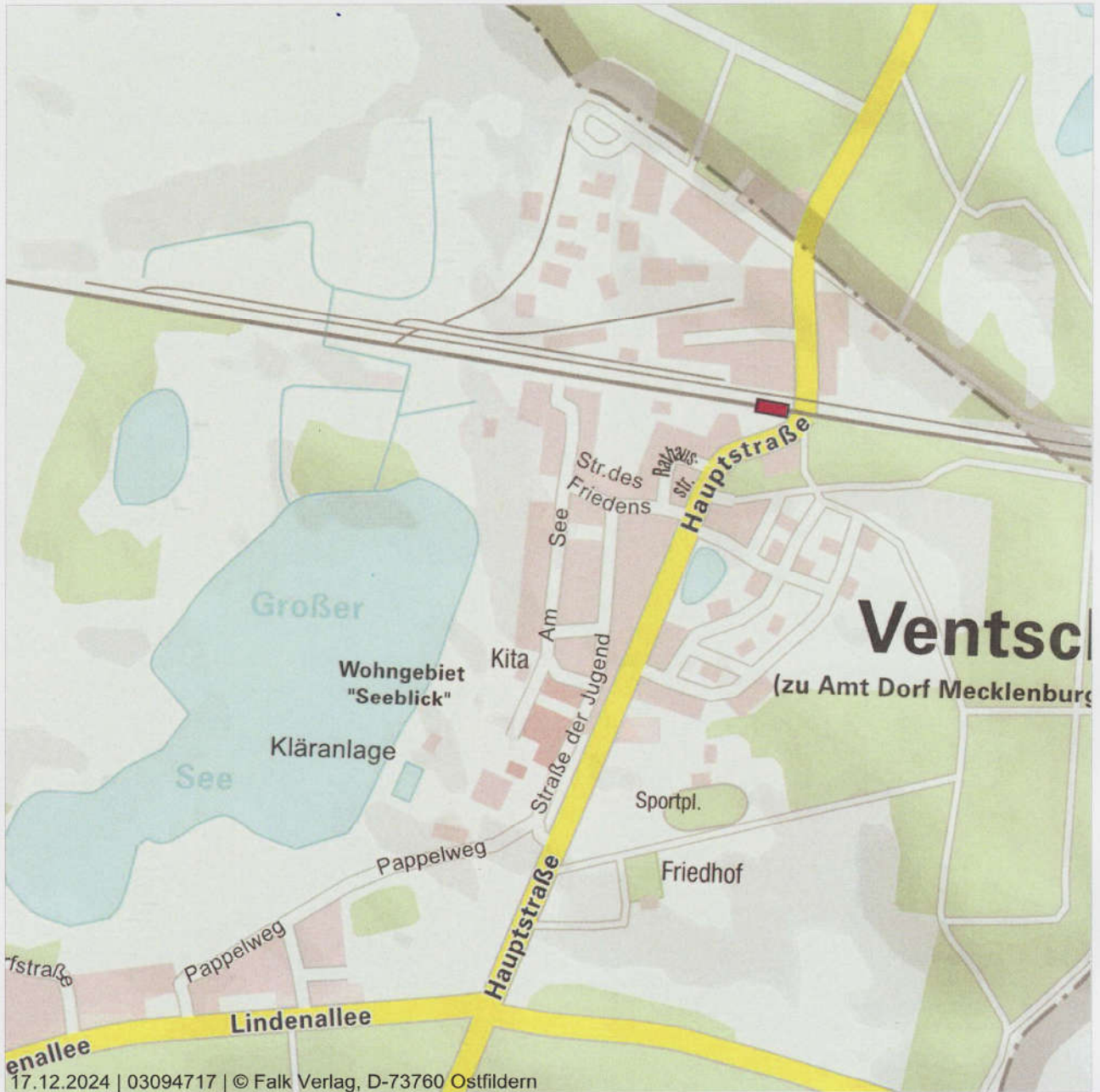
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindefüramen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Regionalkarte MairDumont

19417 Ventschow, Am See 7



17.12.2024 | 03094717 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

19417 Ventschow, Am See 7



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

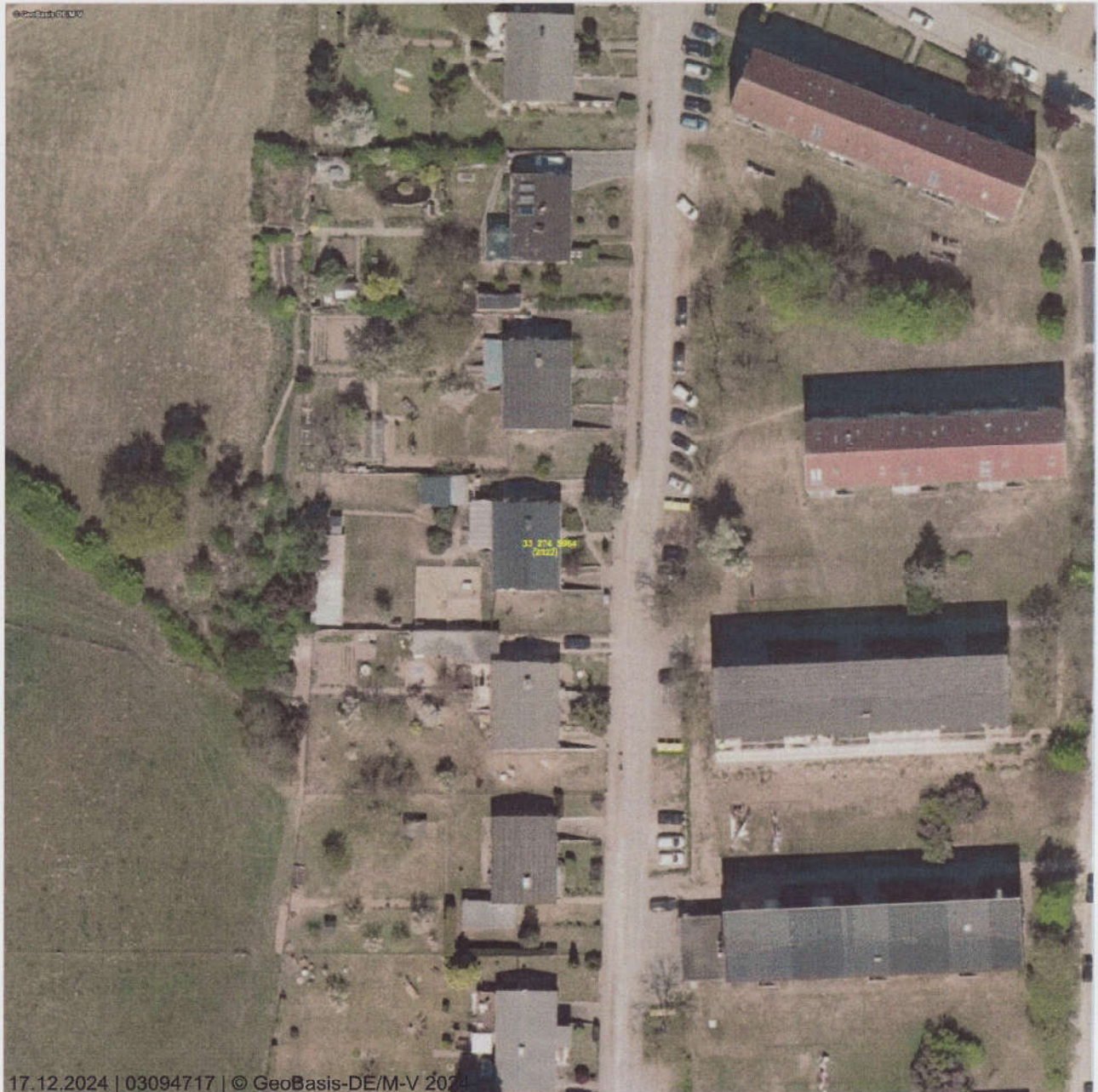
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (Je nach Befliegungsgebiet)

Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

19417 Ventschow, Am See 7



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

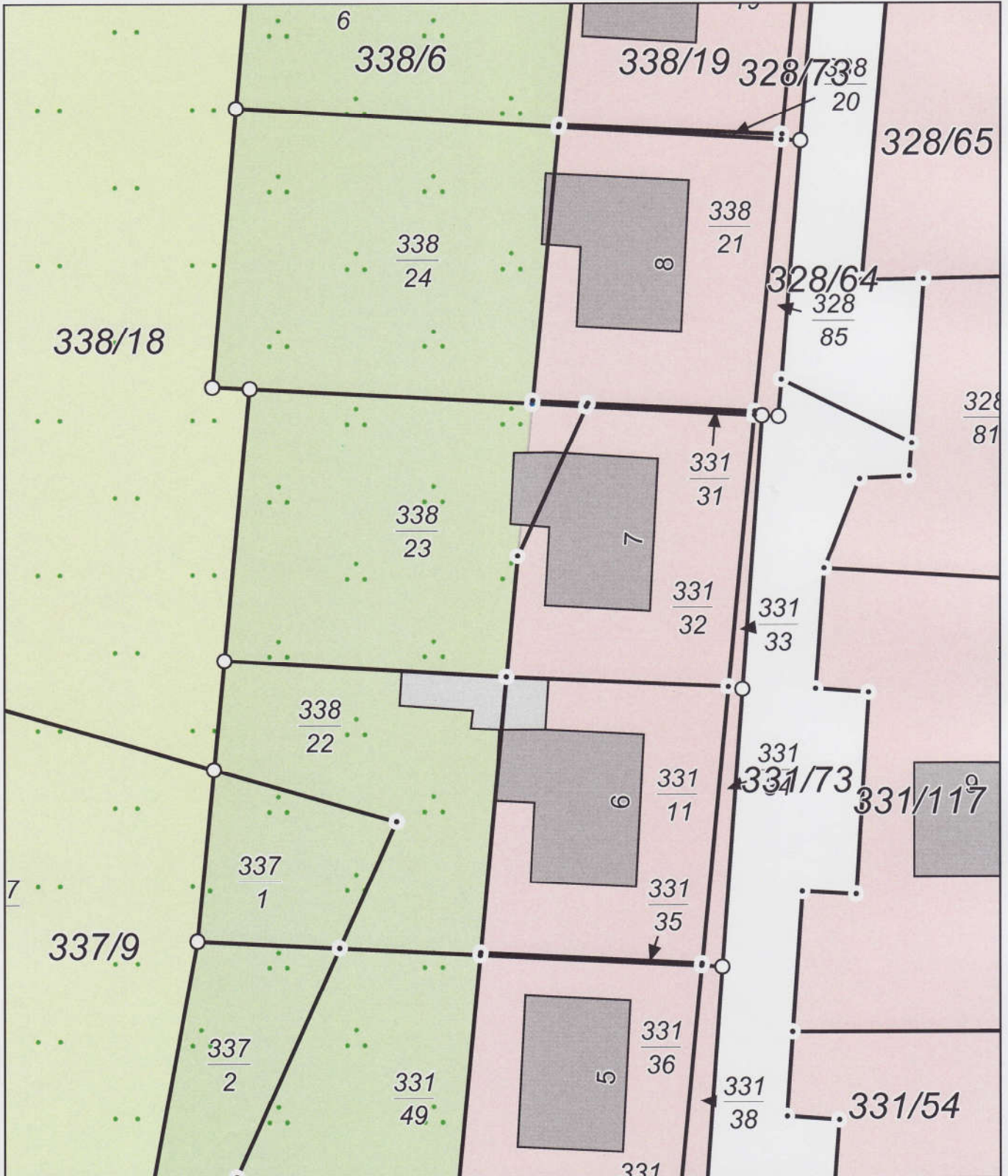
Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Erstellt am 29.11.2024

Gemarkung: Ventschow (13 0576)
Flur: 1
Flurstück: 331/31, 331/32, 331/33, 338/23

Gemeinde: Ventschow (13 0 74 082)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Am See 7



MV474e
0 5 10 15 Meter
Maßstab 1:500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



Bild 1 und Bild 2: Blick von der Straße auf das freistehende und unterkellerte Einfamilienhaus





Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Sicht auf die Zufahrt zur ehemaligen Tiefgarage



Bild 5: Blick auf den Nordgiebel



Bild 6: Sicht auf die Zufahrt

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Literatur

- Grundstücksmarktberichte des Landkreises Nordwestmecklenburg
- Kleiber
ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen Band 1 bis Band 4
Stand November 2024 (inkl. 151. Ergänzungslieferung)
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar Band 5 bis Band 16
Stand Dezember 2024 (inkl. 77. Ergänzungslieferung)
- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage
- Kleiber/Tillmann
Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts
2008, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, 1. Auflage
- Gerady/Möckel/Troff
Praxis der Grundstücksbewertung,
Olzog Verlag GmbH, München
- Gablenz
Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken
1. Auflage, 1998, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln
- Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Bewertung: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert"
- Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis "immobilien & bewerten"

Amtsgericht Grevesmühlen

Grundbuch von Ventschow

Blatt 491

Bestandsverzeichnis 1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bishe- rige lfd. Nr. der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m²
		Gemarkung Flur Flurstück a/b/c	Wirtschaftsart und Lage d	
1	2	3		4
1	-	Ventschow 1 331/33	Gebäude- und Freifläche Am See 7	25
		Ventschow 1 338/23	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Am See 7	663
2	-	Ventschow Flur 1 Flurstück 331/31	Gebäude- und Freifläche Am See 7	5
		Ventschow Flur 1 Flurstück 331/32	Gebäude- und Freifläche Am See 7	462



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

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

Telefon 03841/3040-6327 **Fax** 03841/304086327
E-Mail m.fiedler@nordwestmecklenburg.de

Herrn
 Dipl.-Ing. Karsten Wiegand
 Sachverständiger
 Poeler Straße 144
 23970 Wismar

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 43614-24-27
Ihr Zeichen:
 Grevesmühlen, 27.11.2024

Aktenzeichen **43614-24-27**
 Grundstück **Ventschow, Ventschow, Am See 7**
 Gemarkung Ventschow Ventschow
 Flur 1 1
 Flurstück 331/33 338/23
 Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Wiegand,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

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

Telefon 03841/3040-6327 **Fax** 03841/304086327
E-Mail m.fiedler@nordwestmecklenburg.de

Herrn
 Dipl.-Ing. Karsten Wiegand
 Sachverständiger
 Poeler Straße 144
 23970 Wismar

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 43616-24-27
Ihr Zeichen:
 Grevesmühlen, 27.11.2024

Aktenzeichen **43616-24-27**
 Grundstück **Ventschow, Ventschow, Am See 7**
 Gemarkung Ventschow Ventschow
 Flur 1 1
 Flurstück 331/31 331/32
 Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Wiegand,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Wohnbau-, Sonder-, Sanierungs-, Gewerbe- und gemischte Bauflächen

Bodenrichtwertzonenname	Gemarkung	Gemeinde	Kurzbeschreibung	Typ	Bodenrichtwert in €/m ²	Entwicklungszustand	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Fläche des Richtwertgrundstücks in m ²	Verfahrensgrund	Verfahrensgrundsatz	Bodenpreisindexgebiet
Zone B 306	Upahl	Upahl	Am Holländersteig, Neuländer Weg	Wohnbauf.	100,00	B	1	WA	o		800			LK. allg.
Zone O 92	Utecht	Utecht		Wohnbauf.	140,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone B 92	Utecht	Utecht	Zum Braken	Wohnbauf.	180,00	B	1	WA	o		800			LK. allg.
Zone O 95	Veelböken	Veelböken		Wohnbauf.	42,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 576	Ventschow	Ventschow	Dorfstraße, Waldsiedlung, Lindenallee	Wohnbauf.	55,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone B 576.1	Ventschow	Ventschow	Lindenallee	Wohnbauf.	70,00	B	1	WA	o		800			LK. allg.
Zone O 576.1	Ventschow	Ventschow	Hauptstraße, Am See	Wohnbauf.	55,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone B 576.2	Ventschow	Ventschow	Seeblick	Wohnbauf.	70,00	B	1	WA	o		800			LK. allg.
Zone O 24	Vietlütbe	Dragun		Wohnbauf.	40,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 24.1	Vietlütbe	Dragun	Lindenweg, Birkenweg	Wohnbauf.	40,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 102	Vitense	Rehna		Wohnbauf.	42,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone B 102	Vitense	Rehna	Am Sportplatz	Wohnbauf.	65,00	B	1	WA	o		800			LK. allg.
Zone O 102.1	Vitense	Rehna	Waldweg	Wohnbauf.	20,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 426	Vogelsang	Neuburg		Wohnbauf.	20,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 267	Volkstorf	Dassow		Wohnbauf.	32,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 153	Vorwerk	Dassow		Wohnbauf.	80,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone B 153	Vorwerk	Dassow		Wohnbauf.	125,00	B	1	W	o		800			Ostseeregion
Zone O 441	Vorwerk	Insel Poel		Wohnbauf.	195,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone SE 441	Vorwerk	Insel Poel		Sonderbauf.	235,00	B	1	SE	o		600			Ostseeregion
Zone O 223	Wahrsow	Lüdersdorf		gemischte Baufl.	55,00	B	1	MD	o		1000			LK. allg.
Zone B 223	Wahrsow	Lüdersdorf	Am Mietenplatz	Wohnbauf.	135,00	B	1	WA	o		800			LK. allg.
Zone GE 223	Wahrsow	Lüdersdorf	An der A20	gewerbliche Baufl.	32,00	B	1	GE	o		8000			LK. allg.
Zone B 223.1	Wahrsow	Lüdersdorf	An der Schule	Wohnbauf.	155,00	B	1	WA	o		800			LK. allg.
Zone O 224	Wahrsow Dorf	Lüdersdorf		gemischte Baufl.	75,00	B	1	MD	o		1000			LK. allg.
Zone O 187	Wahrstorf	Hohenkirchen		gemischte Baufl.	85,00	B	1	M	o		1000			Ostseeregion
Zone B 187	Wahrstorf	Hohenkirchen	Zur Hasenkühle	Wohnbauf.	135,00	B	1	WA	o		800			Ostseeregion
Zone O 489	Wakendorf	Zusow		Wohnbauf.	15,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 34	Wakenstadt	Gadebusch		gemischte Baufl.	55,00	B	1	M	o		1000			LK. allg.
Zone B 34	Wakenstadt	Gadebusch	Scheewbarg	Wohnbauf.	75,00	B	1	WA	o		800			LK. allg.
Zone O 262	Waldeck	Upahl		Wohnbauf.	18,00	B	1	VV	o		1000			LK. allg.
Zone S 580	Warrin	Warrin	Sanierungssatzung, Innenstadt	Sanierungsgebiet	76,00	B	2	W	g			San	SU	ländl. Zentralort
Zone O 580	Warrin	Warrin	außerhalb San. Geb., Schweriner Straße, Amsetweg	Wohnbauf.	75,00	B	1	WR	o		700			ländl. Zentralort

**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: 26.11.2024

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

Auskunft (Stand 25.11.2024):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Ventschow (130576)	1	338/23

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 Schwenn
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

**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: 26.11.2024

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

Auskunft (Stand 25.11.2024):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Ventschow (130576)	1	331/32

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

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

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

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

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

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

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

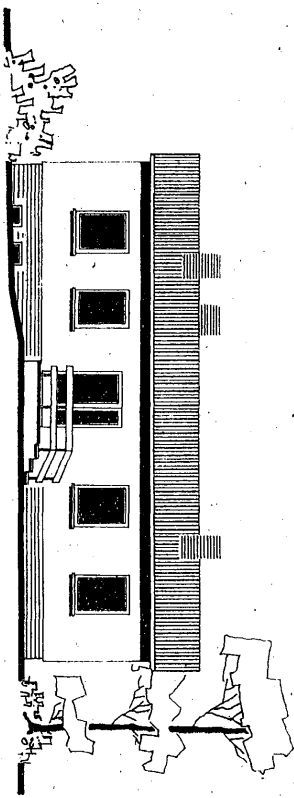
Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

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

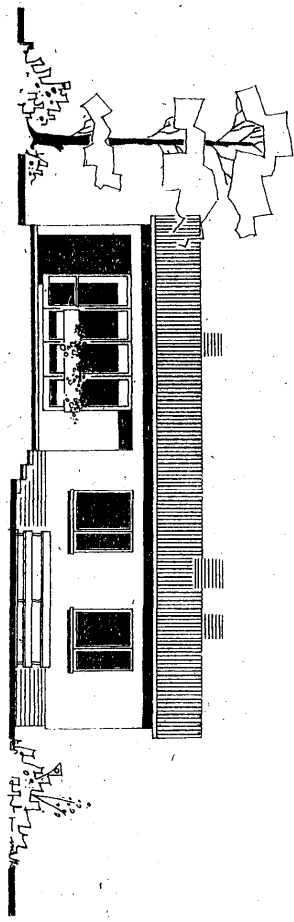
Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

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

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

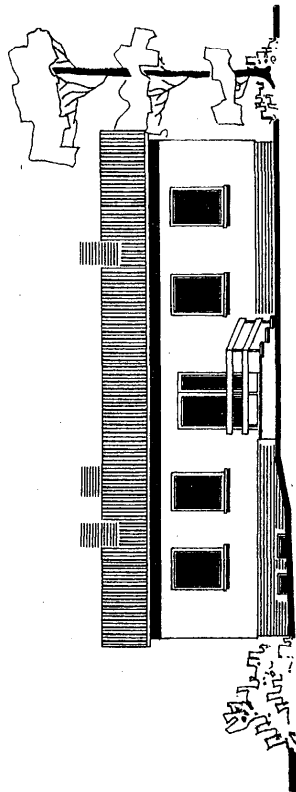


Nord (ost) Ansicht M. 1:100

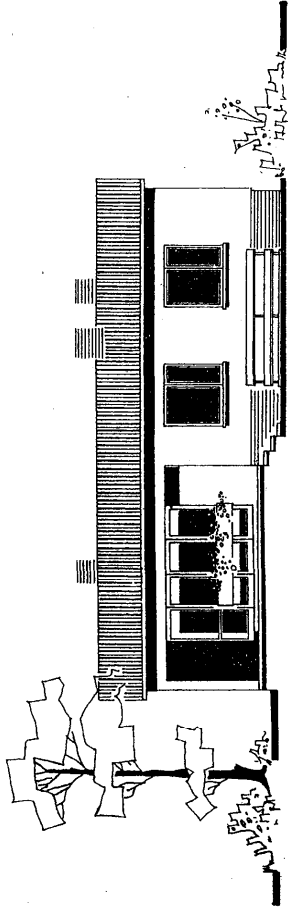


Süd (west) Ansicht M. 1:100

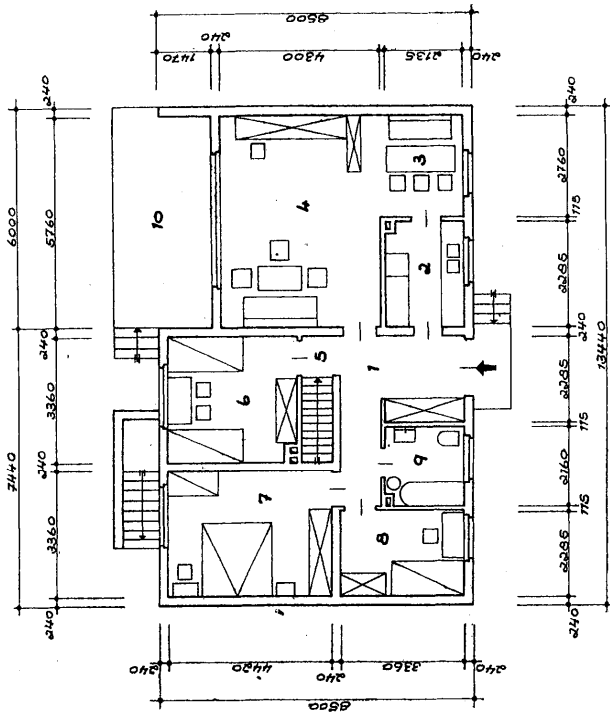
VEB L BK SCHWERIN	Eigenheim E 4 F 25% DNg./72-GSB	BLATT 6
Ansichten		



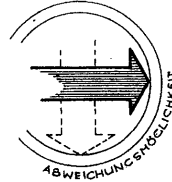
Nord (Ost) Ansicht M. 1:100



Süd (West) Ansicht M. 1:100



1	Vorraum u. Flur	9,26
2	Küche	6,08
3	Essplatz	6,27
4	Wohnzimmer	24,77
5	Treppe	2,76
6	Kinderszimmer	11,52
7	Schlafzimmer	14,85
8	Kinderszimmer	7,68
9	Bad u. WC	4,53
10	Terrasse	15,85

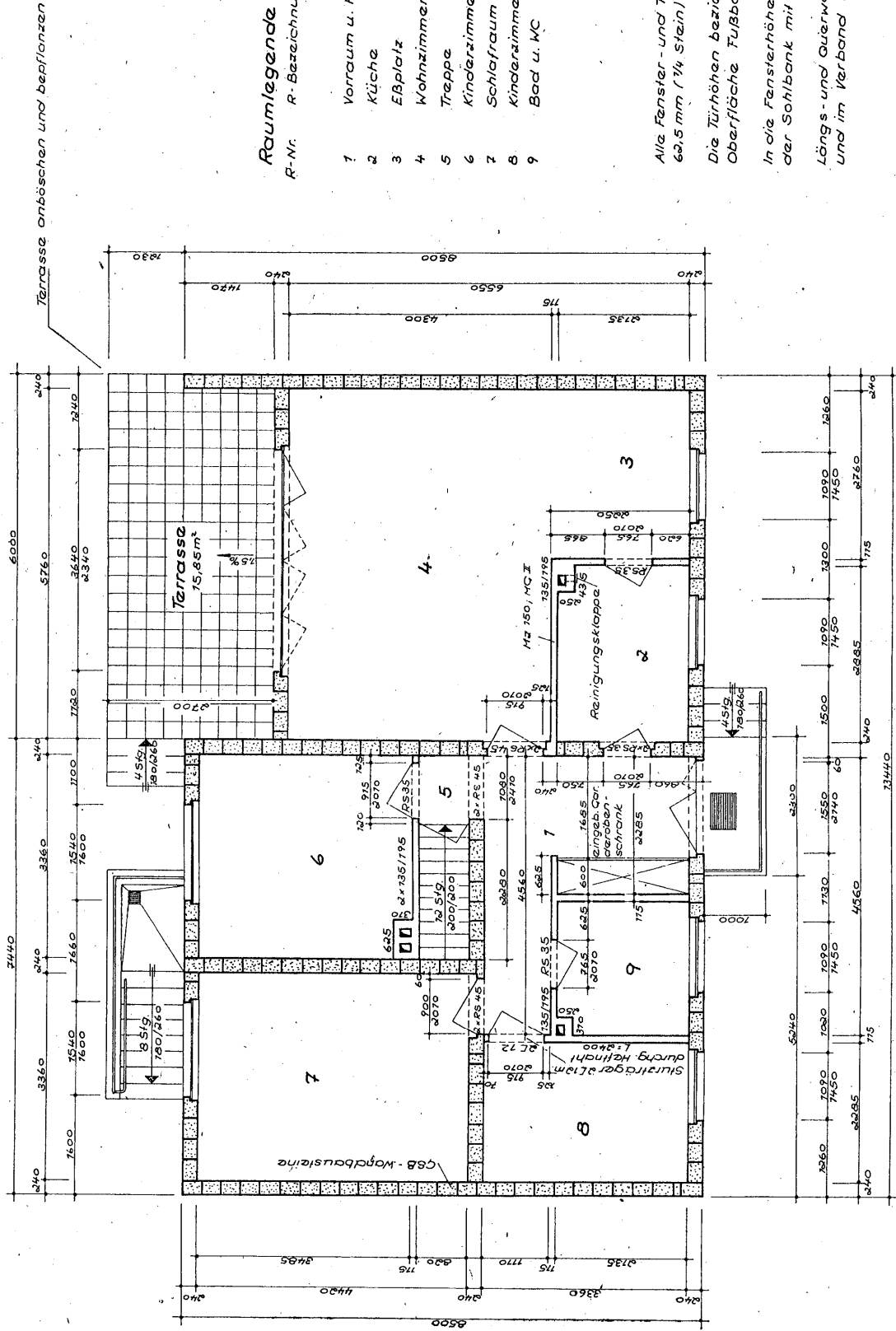


VEB
LBK
SCHWERIN

Eigenheim E 4 F 25% DNg./72 - GSB

Übersichtsblatt

BLATT
00



Raumlegende

R-Nr.	R-Bezeichnung	Fläche m ²	Umfang m
1	Vorraum u. Flur	10,13	17,09
2	Küche	6,08	10,04
3	EBplatz	6,27	7,26
4	Wohnzimmer	24,77	17,34
5	Treppe	2,76	8,34
6	Kinderschlafzimmer	11,52	13,69
7	Schlafraum	14,85	15,56
8	Kinderschlafzimmer	7,68	11,29
9	Bad u. WC	4,53	8,59

Alle Fenster- und Türschwelle sind 62,5 mm (1/4 Stein) breit anzulegen

Die Türhöhen beziehen sich auf Oberfläche Fußböden

In die Fensterhöhe ist die Dicke der Sohlbank mit einbezogen

Längs- und Querwände gleichzeitig und im Verband mauern!


Grundriß M. 1:50

Eigenheim E 4 F 25% DNg. / 72-GSB

Erdgeschossgrundriß

VEB
LBK
SCHWERIN

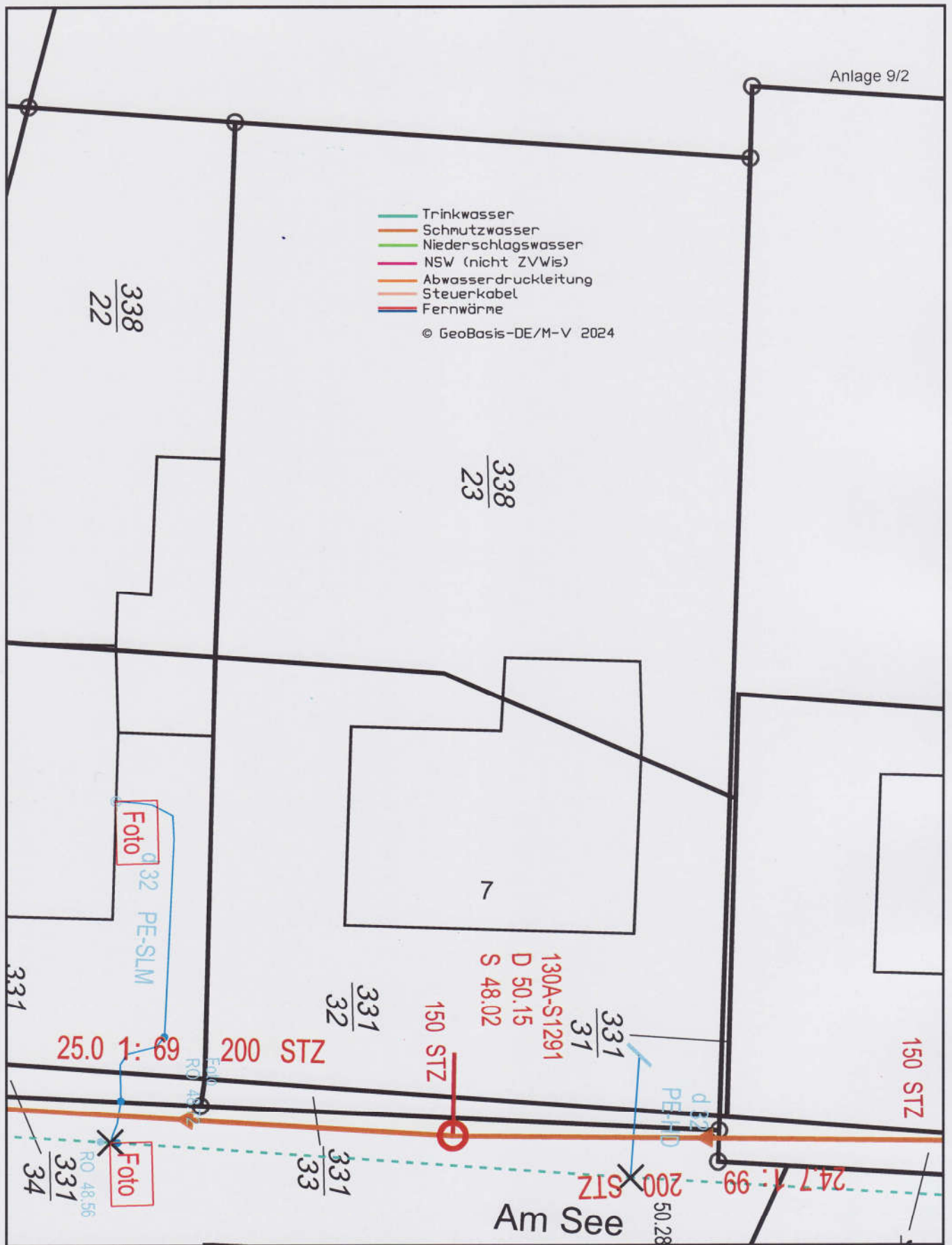


Auskunftsnummer: 52445212	Maßstab: 1:500	Benennung: Ventschow
Datum / Uhrzeit: 15.07.2024 09:02:19	Blatt-Nr.: 1 /1	Ort: Am See 7, Ventschow (19417)
Antragsteller: Leitungsauskunft WNG	Telefonnummer örtl. Einweisung: Tel: 0385-755 2644	
Die Versorgungsanlagen werden in diesem Plan nicht maßstabsgerecht dargestellt. Diese Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Abweichungen vom Trassenverlauf sind möglich.		



- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Niederschlagswasser
- NSW (nicht ZVWis)
- Abwasserdruckleitung
- Steuerkabel
- Fernwärme

© GeoBasis-DE/M-V 2024



130A-S1291
 D 50.15
 S 48.02

Gem. Ventschow

Fl. 1, Flst. 331/31+331/32



Blatt:
DHN 76

Leistungsstand vom : 15.07.2024, Reg.-Nr. 2024AGW0229

Masstab 1: 250