

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

Bauforscher und Denkmalpfleger (MSc)

Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger -BDGS-

Intern. zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung nach ISO/IEC 17024:2012

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

23966 Groß Krankow, Dorfanger 7

Grundbuch von Bobitz Blatt 40016

Gemarkung Groß Krankow, Flur 2, Flurstück 47/1



Der **unbelastete Verkehrswert (Marktwert)** wurde zum
Stichtag 18.02.2025 ermittelt mit rd.

264.000 €

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Landgericht Schwerin

19053 Schwerin, Demmlerplatz 1-2

Geschäfts-Nr. des Gerichts: 5 T 156/23

5. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 67 Seiten (inkl. 38 Seiten Anlagen) und wird in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt: 23966 Groß Krankow, Dorfanger 7

Geschäfts-Nr.: 5 T 156/23

Wertermittlungstichtag: 18.02.2025



Straßenseite



Hofseite

Es handelt sich bei der Bebauung des Grundstücks um ein Geschäftsgebäude mit innenliegender Wohnung. Die wesentliche Nutzung wird im Folgenden beschrieben:

- Im Erdgeschoss befindet sich eine Großküche mit den dazugehörigen Lager-/Abstellflächen
- Im Obergeschoss befinden sich Büro- und Sozialräume und die Wohnung der Eigentümerin/Nutzerin
- Im Keller befindet sich die Technikräume (u.a. Heizung) sowie Lagerräume

Das Gebäude wurde ca. um 1986 errichtet. Bei dem Haus handelt es sich um ein eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes Gebäude. Es ist augenscheinlich teilweise unterkellert und in Erd- und Dachgeschoss untergliedert.

Die anliegenden Freiflächen werden durch straßenseitige Pkw-Stellflächen und hofseitig Lagerflächen sowie mäßig gepflegte Erholungsflächen (Rasenfläche, Lagerung von Bauschutt) geprägt.

Amtsgericht Wismar					Blatt	lfd. Nr.
Grundbuch von		Bobitz			40016	2
Besondere Eintragung		Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht)				
Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche gesamt	
1	Groß Krankow	2	47/1	Gebäude-/Freiflächen	10.751 m²	

Planungsrecht:	G für Gewerbegebiet
Baulasteintragung:	Vorhanden (siehe Seite 9)
Verwaltung:	Nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Nicht vorhanden
Wohn-/Nutzfläche:	- Wohnung der Eigentümerin im DG rd. 113 m² - Produktion/Lager im EG rd. 366 m² - Büro, Sozialflächen im DG rd. 191 m² Σ 670 m²

Der Verkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 18.02.2025 geschätzt mit

264.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung der Ergebnisse	2
1. Auftrag und Vorbemerkungen	5
1.1 Adresse des Auftraggebers	5
1.2 Art und Zweck des Gutachtens	5
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.4 Eigentümer	5
1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag	5
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	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.2.1 Entwicklungszustand	8
2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation	8
2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt	10
2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.3.3 Bodenbeschaffenheit	10
2.3.4 Umwelteinflüsse	10
2.3.5 Außenanlagen	11
2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11
2.3.5.2 Bodenbefestigungen	11
2.3.5.3 Einfriedigungen	11
2.3.5.4 Gartengestaltung	11
2.3.5.5 Stellplatzflächen	11
2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen	11
2.4.1 Gebäude	11
2.4.1.1 Rechtliche Merkmale	11
2.4.1.2 Zweckbestimmung	11
Flächenmaßstab	13
Wirtschaftliche Gestaltung	14
Alter/Instandhaltung	14
Energieeffizienz	14
3. Wertermittlung	14
3.1 Bewertungsgrundsätze	14
3.2 Ermittlung des Bodenwertes	16
3.2.1 Vergleichswerte	16
3.2.2 Bodenrichtwerte	17
3.2.3 Berechnung des Bodenwertes	17
3.3 Ermittlung des Ertragswertes	17
3.3.1 Vorbemerkung	17
3.3.2 Ermittlung der Gebäuderoherträge	18
Erläuterung der Gebäuderoherträge	18

Ermittlung des Gebäuderohertrags:.....	19
3.3.3 Ertragswert der baulichen Anlagen	19
3.3.3.1 Gebäude.....	19
Erläuterung der Bewirtschaftungskosten	19
Gesamtdauer/ wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	19
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	21
Berechnung des Ertragswertes	25
3.5 Ermittlung des Verkehrswertes	26
3.5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert	26
3.5.2 Begründung des Verkehrswertes	26
3.5.3 Verkehrswert	27
4. Werteeinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs.....	28
4.1 Werteeinfluss der Belastungen in Abt. II.....	28
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

Landgericht Schwerin
Demmlerplatz 1-2
19053 Schwerin

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, auf dem Grundstück in:

23966 Groß Krankow, Dorfanger 7
Gemarkung Groß Krankow, Flur 2, Flurstück 47/1
Grundbuch von Bobitz Blatt 40016

Geschäfts-Nr. 5 T 156/23

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung durch den Auftraggeber und ist nur für diesen Zweck verwendbar.

Im Hinblick auf den Zeitablauf ist das Gutachten vom 09.12.2021 nebst ergänzender Stellungnahme vom 09.05.2023 zu aktualisieren und den aktuellen Verkehrswert zu ermitteln. Bei der Bewertung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Form von Kosten für Instandsetzung und Sanierung ist der aktuelle Baupreisindex anzusetzen.

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

1.4 Eigentümer

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

1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 18.02.2025. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (18.02.2025).

1.6 Ortsbesichtigungen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an die Eigentümerin/die Beteiligten am 18.02.2025 eine örtliche Besichtigung (teilw. Innen- und Außenbesichtigung) des zu bewertenden Grundstücks und der vorhandenen baulichen Anlagen. Neben dem Sachverständigen nahm die Eigentümerin an diesem Besichtigungstermin teil. Weitere Personen waren nicht anwesend.

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

- Eigentümerin und deren Verfahrensbevollmächtigten
- Insolvenzverwalter bzw. deren Verfahrensbevollmächtigten
- Gläubiger
- Auftraggeber (LG Schwerin).

1.7 Unterlagen

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

1. Auftrag vom 09.01.2025
2. Grundbuch von Bobitz, Blatt 40016 vom 03.09.2021 (amtlicher Ausdruck)
3. Flurkarte mit ALB-Auszug vom 20.09.2021
4. Onlineauskunft zur planungsrechtlichen Beurteilung beim Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen (Bauamt)
5. Onlineauskunft zu Bodenbelastungen (Altlastenkataster) beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 21.02.2025
6. Auskunft zu Grundstücksbelastungen/Baulasten beim Landkreis Nordwestmecklenburg vom 06.10.2021
7. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 30.09.2021 (Flurneuordnungsverfahren)
8. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 18.02.2025
9. Auskunft aus dem Gewerberegister beim Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen vom 21.09.2021
10. Auskunft aus dem Melderegister beim Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen vom 27.09.2021
11. Bewilligung aus der II. Abteilung vom 23.06.2020 (Regenwasserleitungsrecht) der Notarin Anne Hilse-Bergatt in Grevesmühlen
12. 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 Landgericht, so ist die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet; maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens).

Die unter Punkt 3 bis 12 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.; Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen)

Lagebeschreibung:

Bobitz, mit dem Ortsteil Groß Krankow, ist eine Gemeinde in der Mitte des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland).

Umgeben wird Bobitz von den Nachbargemeinden Gägelow, Barnekow und Metelsdorf im Norden, Dorf Mecklenburg im Nordosten, Groß Stieten im Osten, Bad Kleinen im Südosten, Zickhusen und Alt Meteln im Süden sowie Testorf-Steinfurt und Upahl im Westen.

Sozialstruktur:

Fläche:	65,64 km ²
Einwohner:	2.514 (Stand 12/2023)
Kaufkraft:	45.750
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	2,7 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:	2,1 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung Prognose 2040:	-5,8 % (LK Nordwestmecklenburg)
Altenquotient 2040 (ab 65-Jährige je 100 Pers.):	64,9 % (LK Nordwestmecklenburg)
Jugendquotient 2040 (unter 20-Jährige je 100 Pers.):	31,9 % (LK Nordwestmecklenburg)
Arbeitslosenanteil an den SvB	7,7 % (LK Nordwestmecklenburg)
SGB 2-Quote	7,6 % (LK Nordwestmecklenburg)
ALG II-Quote	6,7 % (LK Nordwestmecklenburg).

Verkehrsanbindung:

Groß Krankow liegt in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn A20 (Anschlussstelle Bonitz in rd. 800 m). Die Bundesstraßen B 208 ist südlich in rd. 2,5 km im Ortsteil Bobitz zu erreichen. Der Bobitzer Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Lübeck–Bad Kleinen.

2.1.2 Mikrolage

Verkehrsverhältnisse:

Das Grundstück wird über die südlich anrainende Straße „Dorfanger“ erschlossen.

Die Straße „Dorfanger“ ist eine normal ausgebaute Anliegerstraße mit normalem Fahrzeugverkehr.

Die Fahrbahn ist mit Betonplattenbelag sowie Asphaltbelag belegt.

Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als gut einzustufen.

Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, einschl. medizinischer Einrichtungen, werden überwiegend in Bad Kleinen (ca. 12 km) bzw. den umliegenden Städten genutzt (Wismar ca. 14 km, Grevesmühlen ca. 14 km und Schwerin ca. 27 km).

Öffentliche Einrichtungen:

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

umliegende Bebauung:

Die nachbarschaftliche Bebauung wird durch einen typischen Dorfcharakter geprägt.

Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

Schule/Kita:

Schulen und Kitas befinden sich u.a. in Bobitz und Bad Kleinen.

Beurteilung Lagequalität:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet mit einfacher Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, sozialen Einrichtungen).

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Entwicklungszustand

Gemäß Onlinerecherche beim Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen wurde zu dem Grundstück folgende Aussage getroffen:

- a) Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes (wirksam seit 09.05.1998; G für Gewerbefläche)
- b) Für das Bewertungsgebiet hat die Gemeinde keinen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 34 BauGB geprüft. Ein Vorhaben ist hier nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Weiterhin sind die gesetzlichen Vorgaben der Abrundungssatzung des Ortsteils Groß Krankow vom 12.05.1999 zu beachten.
- c) Anfragen über eine zusätzliche Bebauung sind bei der zuständigen Bauordnungsbehörde im Landkreis Nordwestmecklenburg zu stellen (nach BauNVO).

2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Aufwendungen zu Lasten des Grundstückseigentümers für evtl. nachträglich durchzuführende Erschließungsmaßnahmen bzw. in Zukunft zu entrichtende Erschließungsbeiträge werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Eintragungen im Grundbuch:

Grundlage bildet das vom Auftraggeber (Amtsgericht Grevesmühlen) zur Verfügung gestellte Grundbuch von Bobitz Blatt 40016 vom 03.09.2021 (amtlicher Ausdruck).

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

Lfd. Nr. 1

Gelöscht

Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht mit Nebenrechten sowie Bebauungs- und Einwirkungsbeschränkungen) für Land Mecklenburg-Vorpommern (Straßenbauverwaltung); gemäß Bewilligung vom 23.06.2020 (UR-Nr. 629/2020, Notarin Anne Hilse-Bergatt in Grevesmühlen); eingetragen am 30.06.2020.

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Grevesmühlen, Az.: 5 T 156/23); eingetragen am 01.07.2020.

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

4. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung 3 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 schriftlicher Information der Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg (Stand 06.10.2021) sind des Bewertungsgrundstücks belastenden Baulasten vorhanden:

Baulastblatt-Nr. 10193:

Der jeweilige Eigentümer bzw. der jeweilige Erbbauberechtigte oder der Inhaber von Rechten am Grundstück des Grundstücks Bobitz - Dorfanger 7 - Gemarkung Groß Krankow, Flur 2, Flurstück 47/1 - verpflichtet sich, den auf diesem Grundstück errichteten Stahlgittermast nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und die Bodenversiegelung zu beseitigen.

Der Rückbau ist innerhalb von zwei Jahren nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung zu vollziehen.

Die Baulast wurde am 09.02.2021 eingetragen.

Hinweis: Es sind keine Eintragungen im Grundbuch von Bobitz Blatt 40016 vorhanden, die das Recht im privatrechtlichen Sinn begründen würden.

In weiten Teilen der Fachliteratur und der Rechtsprechung wird die Meinung vertreten, dass kein privatrechtliches Rechtsverhältnis zwischen den beteiligten Eigentümern entsteht. Allein aufgrund der Baulast sei der Baulastübernehmer privatrechtlich nicht zur Duldung der Nutzung verpflichtet. Da es sich bei der Baulast um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des belasteten Eigentümers gegenüber der Baubehörde handelt, sei der Begünstigte dieser Baulast in dieses Rechtsverhältnis nicht eingebunden. Somit habe der Eigentümer des begünstigten Grundstücks keine Möglichkeit, die Einhaltung der mit der Baulast übernommenen Verpflichtungen auf privatrechtlichem Weg durchzusetzen.

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz.

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: Groß Krankow

Grundstück Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
1 (Id. Nr.1 im Grundbuch)	2	47/1	- Gebäude- und Freifläche	10.751

Die bebaute Liegenschaft hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Genaue Form ist der beiliegenden Flurkarte zu entnehmen.

Die Grundstücksgrößen wurden nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebenen Größen der tatsächlichen Größe entspricht.

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei der Bebauung des Grundstücks um ein Geschäftsgebäude mit innenliegender Wohnung. Die wesentliche Nutzung wird im Folgenden beschrieben:

- Im Erdgeschoss befindet sich eine Großküche mit den dazugehörigen Lager-/Abstellflächen
- Im Obergeschoss befinden sich Büro- und Sozialräume und die Wohnung der Eigentümerin/Nutzerin
- Im Keller befindet sich die Technikräume (u.a. Heizung) sowie Lagerräume

Das Gebäude wurde ca. um 1986 errichtet. Bei dem Haus handelt es sich um ein eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes Gebäude. Es ist augenscheinlich teilweise unterkellert und in Erd- und Dachgeschoss untergliedert.

Die anliegenden Freiflächen werden durch straßenseitige Pkw-Stellflächen und hofseitig Lagerflächen sowie mäßig gepflegte Erholungsflächen (Rasenfläche, Lagerung von Bauschutt) 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.

Im Gutachten wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. In Bezug auf die topografische Lage, schwach hügelige Landschaft bzw. leichte Hanglage, sind keine besonderen Merkmale erkennbar.

2.3.4 Umwelteinflüsse

Entlang der Straße „Dorfanger“ ist mit normalem Fahrzeugverkehr zu rechnen. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung konnten weiterhin, augenscheinlich keine über das normale Maß in dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt werden.

2.3.5 Außenanlagen

2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Gebäude ist nach Auskunft der Eigentümerin an die öffentlichen Einrichtungen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen.

Es wird zusätzlich davon ausgegangen, dass das Grundstück über den örtlichen Stromversorger erschlossen wird.

Die Funktionsfähigkeit der vorgenannten Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird im Gutachten unterstellt und von mir nicht überprüft.

2.3.5.2 Bodenbefestigungen

Besonders wertrelevante Bodenbefestigungen bzw. Außenanlagen sind auf dem Grundstück augenscheinlich nicht vorhanden. Die ortsüblichen Wege- und Platzbefestigungen sind im ausgewiesenen Bodenrichtwert mit inbegriffen.

2.3.5.3 Einfriedigungen

Das Geschäftshaus auf dem Bewertungsflurstück wird durch eine offene Bauweise geprägt. Eine Begrenzung erfolgt, soweit ersichtlich, durch Zäune in unterschiedlicher Art.

Das Flurstück 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 Freiflächen innerhalb des offenen Grundstücksbereichs bieten ausreichend Bedarf an Abstellmöglichkeiten innerhalb des Grundstücks an

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

2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.4.1 Gebäude

2.4.1.1 Rechtliche Merkmale

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

2.4.1.2 Zweckbestimmung

Die Angaben in der Beschreibung der baulichen Anlagen beziehen sich auf die besichtigten Gebäudeteile von außen und den vorliegenden Bauakten, 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.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

a) Angaben zum Gebäude

Hinweis:

- **Eine Besichtigung der Wohnung wurde nicht ermöglicht und die nachfolgenden Angaben sind vom äußeren Erscheinungsbild und den Aussagen der Eigentümerin entnommen. Ausstattungsmerkmale und der tatsächliche Bauzustand können dementsprechend von den nachfolgenden Angaben erheblich abweichen.**

Baujahr:

- Um 1986

Typ/Bauweise:

- Geschäftshaus mit einer Wohneinheit
- Massive Bauweise

Anzahl Geschosse:

- Kellergeschoss (KG)
- Erdgeschoss (EG)
- Dachgeschoss (DG)

Gründung:

- Sohlplatte,

Außenwände:

- KG-Mauerwerk, 30 cm stark
- EG Mauerwerk, 30 cm stark (mit Rauputz versehen).

Innenwände:

- Massiv- bzw. Leichtbauweise

Decken:

- Massivdecken als Elementdecken (KG+ EG)

Kellergeschoss:

- Teilweise unterkellert

Dach:

- Satteldach in Holzkonstruktion
- Eindeckung hart (Betondachstein) mit Rinnen u. Fallrohre

Fenster:

- KG-Fenster als Kellerfenster teilw. mit Einfachverglasung als Kippfenster
- Sonst Kunststoff weiß als Drehkippfenster mit Isolierverglasung

vorhandene Räume:

- Terrassentür mit Rollläden im DG (Wohnung)
- Wohnung im DG: 3-Zimmerwohnung mit Bad und Küche
- Zusätzlich DG: Büro- und Sozialräume (Sanitärbereich, Küche)
- EG: Großküche mit Lagerräumen, Kühlräume (u.a. Kühlzellen)

Türen:

- Weiße Kunststofftür mit Isolierverglasung
- Rollsektionaltor zu Straßenseite
- Innentüren - Türblatt mit Futter und Bekleidung

Badezimmer:

- Sanitärbereich mit WC und Waschbecken

Küchenausstattung:

- Ausgestatte Großküche – siehe nachfolgenden Hinweis
- Sog. Teeküche im DG
- Einbauküche innerhalb der Wohnung

Fußboden:

- EG: versiegelter Estrichbelag und Fliesen
- DG: Laminat bzw. PVC-Belag, Fliesen

Wände und Decken:

- Decken mit Tapete bzw. glatt geputzt und gestrichen
- Wände mit Tapete bzw. glatt geputzt und gestrichen

Heizung:

- Zentrale Heizungsanlage auf Öl-Basis

- Gasanschluss (oberirdischer Erdgastank im hofseitigen Außenbereich) für die Großküche
- Loggia/Balkon:
 - Dachterrasse im DG für die Wohnung vorhanden

Hinweis zur Großküche:

Inventar (lt. Liste; hier **ohne Recht auf Funktionsfähigkeit sowie Vollständigkeit**):

- 1x Elektro-Kochkessel
- 1x Kippbratpfanne
- 1x Spültisch
- 2x Arbeitstisch
- 1x Funktionsecke
- 1x Kühlaufsatzvitrine
- 1x Universalspülmaschine
- 1x Ablauftisch
- 1x Zulauftisch mit Becken
- 2x Kochkessel Erdgas
- 1x Kippbratpfanne Erdgas
- 1x Kombidämpfer
- 1x Hordenstellwagen
- 1x Kondensationshaube
- 1x Abzugshaube
- 1x Handwaschbecken
- 1x Spültisch
- 1x Tiefkühlzelle 4100x3200x2300 mm
- 1x Kühlzelle 4100x3200x2200 mm
- 1x Kühlzelle 6200x3800x2200 mm
- 1x Kühlaufsatzvitrinen
- 1x Flüssiggasbehälter
- 4x GWG
- 1x Schockfroster
- Diverse Aufbewahrungsbehälter (u.a. Edelstahlbehälter), Rollwagen, Regale

Das Inventar ist Bestandteil des geschätzten Verkehrswerts. Vom Sachverständigen wird nicht untersucht inwieweit das Inventar als Bestandteil des Gebäudes ist bzw. inwieweit Dritte einen Anspruch auf das Inventar haben und sie entweder ausgebaut wird oder Schuldner und Ersteher sich über deren Verbleib einigen.

Lt. vorliegender Inventarliste betrug der Neupreis in den Jahren 2015/2016 mehr als 150.000 €. **Für den Fall des Gesamtverbleibs im Objekt wird der Zeitwert des im Objekt verbleibenden Inventars mit ca. 15.000 eingeschätzt (ca. 10 % des Neupreises).** Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei einer Einzelveräußerung des Inventars ein erheblich niedrigerer, gemeiner Wert zu erzielen wäre.

2.2.3 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung

Flächenmaßstab

Eine exakte Wohn-/Nutzflächenberechnung auf der Grundlage eines Aufmaßes vom Architekten oder Vermesser liegt bedingt vor:

- Stand Mai/1986: Verfasser: VEB Bau Bad Kleinen

Ermittlung der Wohnfläche/Nutzfläche		
		Wohn-/Nutzfläche in m ²
Erdgeschoss	Gewerbeflächen	365,81*
Dachgeschoss	Gewerbeflächen	191,03
	Wohnflächen	113,24

* Zum Zeitpunkt der Wertermittlung wurden Änderungen im Grundriss vorgenommen (u.a. Wanddurchbrüche). Diese wurden mit einem Zuschlag von rd. 1 % überschlägig berücksichtigt.

Wirtschaftliche Gestaltung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Gebäudekomplex, welches am Wertermittlungstichtag durch die Eigentümerin selbst zu Gewerbe- und Wohnzwecke genutzt wird. Unter Berücksichtigung der Gesamtgröße und der zur Verfügung stehenden Wohn-/Nutzfläche, der gesamten Gebäudeanzahl sowie der in dieser Region üblichen Wohn- und Arbeitskultur ist der zu bewertende Grundstück in seiner Gesamtheit als Geschäftsrundstück einzuordnen. Bei dieser Liegenschaft werden aus wirtschaftlich nicht vertretbaren Gründen keine Investitionen für den Rückbau (Abriss) der Immobilie und für den Neubau eines neuen/anderen Gebäudes vorgesehen.

Alter/Instandhaltung

Entsprechend der Bauzeit (1986) beträgt das Alter des Gebäudes ca. 39 Jahre. Nach örtlicher Inaugenscheinnahme und den vorliegenden Bauunterlagen sind in Teilbereichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen aus den letzten Jahren erkennbar, so u.a.:

- Einbau neuer Fenster
- Einbau einer neuen Eingangstür
- Umbaumaßnahmen insbesondere im EG (Großkücheneinbau).

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.

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

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

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

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

Allgemeines zu dem Gutachten

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

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,

- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebaute Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Vorbemerkung

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche (reines Gewerbegrundstück) 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. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt. Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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. Bei der Bodenbewertung werden weiterhin die örtliche Lage, die Art der Zuwegung und die Marktsituation zum Zeitpunkt der Bewertung und die einzuschätzende Entwicklung in der betreffenden Region berücksichtigt.

3.2.1 Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine vergleichbaren, baureifen Grundstücke registriert.

3.2.2 Bodenrichtwerte

Laut Auskunft des Gutachterausschusses im Landkreis Nordwestmecklenburg werden im Kreisgebiet folgende Bodenwerte für Gewerbeflächen ausgewiesen:

Bodenwerte Gewerbe (Auswertezeitraum 2009 bis 2023)

Gewerbegebiet erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	mittlerer Bodenwert in €/m ²	mittlere Flächengröße in m ²	Anzahl
Schönberg	22	1.800	6
Selmsdorf Dorf	21	12.800	7
Lauen	19	5.600	13
Grevesmühlen	21	8.600	30
Neukloster	16	2.700	10
Rehna	17	5.600	12
Dassow	22	8.700	8
Upahl	21	7.300	22
Groß Brütz	18	2.200	7
Gägelow	24	1.700	11
Kritzow	19	3.400	10
Rüggow	24	6.300	11
Gadebusch	18	2.600	7
diverse andere Orte	15	6.400	38

Der Spanne für erschlossenes Gewerbeland reicht von 15 bis 24 €/m². Es wird eingeschätzt, dass sich der objektbezogene Bodenwert, aufgrund der Lage und Größe des Grundstücks, am unteren Rand des Spannenwertes orientiert. Der Bodenwert von **15 €/m²** wird als marktgerecht und nachhaltig eingeschätzt.

3.2.3 Berechnung des Bodenwertes

Ermittlung des Bodenwertes	
relativer Bodenwert	15 €/m ²
Fläche x 10.751 m ²	= 161.265 €
Bodenwert rentierlicher Anteil	rd. 160.000 €

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 Gebäuderohrerträge

Erläuterung der Gebäuderohrerträge

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

- Die Ableitungen der Immobilien Scout GmbH in Berlin zeigen, dass sich die Angebotsmieten für Wohnungen im gesamten Landkreis ab 120 m² sich in einer Spanne zwischen 7,24 von 13,00 €/m² bewegen (Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis Dezember 2024)
- Gemäß den Auswertungen des IIB Institut (www.wohnpreis.de) liegen die Mietpreise in der Gemeinde Bobitz zwischen 5,30 von 9,71 €/m², i. M. 6,20 €/m²
- Gemäß den Auswertungen des FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH liegen die Mietpreise in Groß Krankow (einfache Wohnlage) aktuell bei 4,76 €/m²
- Gemäß den Auswertungen der Miet-Check (www.miet-check.de) liegen die Mietpreise in der Baujahresklasse 1983 i. M. bei 5,34 €/m²
- Die Ableitungen der Immobilien Scout GmbH in Berlin zeigen für Gewerbeimmobilien folgende Übersicht:
 - PLZ-Bezirk 23966
 - o Büro zwischen 5,84 und 16,20 €/m²
 - o Hallen / Produktion 4,34 €/m²
 - Kreis Nordwestmecklenburg
 - o Büro zwischen 4,00 und 16,20 €/m²
 - o Hallen / Produktion zwischen 4,26 und 4,34 €/m²

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 18 ImmoWertV).

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.

Hinweis: die vorhandenen PKW-Stellplatzflächen sind marktüblich in den vorhandenen Mieten für die jeweiligen Wohn-/Nutzeinheiten inkludiert. Eine separate Verwertung (Vermietung) ist entsprechend der Lage und Nutzung nachhaltig nicht gegeben.

Ermittlung des Gebäuderohertrags:

Anzahl der Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Jahresmiete €
1	Wohnen	113,24	4,50 €/m ²	6.115
1	Produktion/Lager EG	365,81	4,00 €/m ²	17.559
1	Büro DG	191,03	4,50 €/m ²	10.316
3		670		33.990
jährlicher Rohertrag				€ 33.990
davon gewerblicher Anteil	in %	83,1	in %	82,0

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.

- 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.
- 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.
- 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.
- Betriebskosten.

Entsprechend den Ableitungen des Gutachterausschusses für Grundstücke im Landkreis Nordwestmecklenburg, zur Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze, muss zwingend auf das vorliegende Modell der Ableitung für Bewirtschaftungskosten zurückgegriffen werden:

Gesamtdauer/ wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Für Gebäude in dieser Bauart (Geschäftshäuser) wird gewöhnlich eine Lebensdauer von bis zu 60 Jahren, nach erfolgter Sanierung und Modernisierung mit dem Ziel der Verlängerung der Lebensdauer von über 60 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	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Σ	20	5

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

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

Gebäudealter in Jahren	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	60	60	60	60	60
5	55	55	55	55	55
10	50	50	50	50	52
15	45	45	45	47	51
20	40	40	41	45	49
25	35	35	38	42	48
30	30	30	35	40	46
35	25	27	32	38	45
40	20	23	29	37	44
45	16	20	27	35	43

50	12	18	26	34	43
55	10	17	25	33	42
≥ 60	9	16	24	33	42

Die „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ wird unter Berücksichtigung der Reparaturmaßnahmen, der Bauweise und der in Ansatz gebrachten Aufwendungen für erforderliche Instandsetzungsleistungen zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf 25 Jahre festgelegt und kann nach Ablauf dieser Zeitspanne zu gegebenem Zeitpunkt neu eingeschätzt werden.

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).

Die Grobkalkulation dient der Orientierung des Sachverständigen und ersetzt nicht das Einholen von Angeboten zu einzelnen Gewerken. Sie resultiert aus dem zum Wertermittlungstichtag nach äußerem Anschein angenommenen Bau- und Unterhaltungszustand und stellt auf eine Instandsetzung unter normalem zeitgemäßem Niveau ab.

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.

Es werden u.a. nachfolgende, individuelle Objekteigenschaften berücksichtigt:

- Pkt. 1: Die Putzfehlstellen im Laibungsbereich der beiden Außentüren (Rückseite des Gebäudes) waren ersichtlich
- Pkt. 2: Es sind Risse im Bereich der Ablaufrinne im Erdgeschoss (Küche) ersichtlich. In diesem Zusammenhang wurde von der Eigentümerin erwähnt, dass bei Reinigungsarbeiten der Küche großflächig mit Wasser in diesem Bereich gearbeitet wird („Abspritzen des Bodens“).
- Pkt. 3: Bei der Besichtigung des Kellers wurden erhebliche Feuchtigkeiterscheinung im Bereich des Fußbodens erkannt (sog. „stehendes Wasser“). Es zeigt sich insbesondere, dass im Kellerdeckenbereich unterhalb der Küche bzw. der defekten Ablaufrinne, es zu Feuchtigkeitsaustritt kommt.
- Pkt. 4: Feuchtigkeiterscheinung im Dachgeschoss waren zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht ersichtlich. Lt. Aussagen der Eigentümerin am 25.04.2023 handelt es sich um einen Feuchtigkeitsaustritt (bei Starkregen und Schneefall) im zentralen Flur unterhalb der Dachluke zum Spitzboden.
- Pkt. 5: Schimmelflecken im Bereich der Laibungen (Fenster im Erdgeschoss); es handelt sich augenscheinlich um einfache Kellerfenster mit unzureichender Wärmedämmung.

Kosten für Instandsetzung und Sanierung:

Gemäß der einschlägigen Literatur (Baukosten 2024/25 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung: Schmitz, Kringst, Dahlhaus, Meisel, 2024) werden folgende Kosten für Instandsetzung und Sanierung, ohne Grundstücks- und Gebäuderestwerte für derartige Objekte angesetzt (hier zum Baupreisindex II/2024):

Pkt. 1:

- Kostengruppe 334- 60 **Außentüren/-fenster** (nach DIN 276 Kosten im Bauwesen)
 - o Fenster- und Türumrahmungen instand setzen, inkl. innenseitigen Vorarbeiten, Reparatur geschädigter Bauteile, Verfestigung, Beimauern, Beiputz und Anstrich: zwischen 60,00 und 95,00, i. M. 78,00 €/m
 - oder Kostengruppe 335- 21
 - o Putze auf altem Untergrund aufbringen, inkl. notwendiger Vorarbeiten, wie Reinigen mit Heißdampf, Fugen auskratzen, Vorschlämmen und Spritzbewurf: zwischen 54,00 und 71,00, i. M. 59,00 €/m
- Es werden dementsprechend rd. 70,00 €/m wertmäßig berücksichtigt, d.h. circa 2 x 5 m Laibung x 50 €/m = 700,00 €

Pkt. 2:

- Kostengruppe 324- 01 **Bauwerksabdichtung** (nach DIN 276 Kosten im Bauwesen)
 - o Bauwerkssohle abdichten, inkl. notwendiger Vorarbeiten, Reinigen des Untergrundes, Verfüllen von Löchern und Rissen, Anschlüssen und Wandabdichtungen:
 - a) Sperrestrich mit Dichtungssatz auf Bauwerkssohle zwischen 45,00 und 52,00, i. M. 50,00 €/m² oder
 - b) Dichtungsschlämme auf Bauwerkssohle zwischen 24,50 und 31,00, i. M. 27,00 €/m² oder
 - c) Dichtungsschlämme, Schutzestrich auf Bauwerkssohle zwischen 49,00 und 61,00, i. M. 55,00 €/m²
- Es werden dementsprechend rd. 50,00 €/m² wertmäßig berücksichtigt, d.h. circa 100 m² (Küchenfläche) x 50 €/m² = 5.000,00 €

Pkt. 3:

Vorbemerkung: Bei entsprechender Instandhaltung/Reparatur der undichten Küchenrinne im Erdgeschoss, ist mit keinem wesentlichen Wassereintritt durch die Kellerdecke zu rechnen.

- Kostengruppe 336- 12 **Bauwerksabdichtung** (nach DIN 276 Kosten im Bauwesen)
 - o Kosten für eine Vertikale Dichtung, innen Abdichtung, inkl. notwendiger Vorarbeiten, Auftragen der Dichtungsschicht:
 - a) Zement-Speerputz, innen zwischen 40,00 und 56,00, i. M. 51,00 €/m² oder
 - b) Speerputz, Dichtungsschlämme zwischen 56,00 und 70,00, i. M. 64,00 €/m² oder
 - c) Sanierputz, innen zwischen 60,00 und 92,00, i. M. 81,00 €/m²
- Es werden dementsprechend wertmäßig berücksichtigt,
ca. 150 m² betroffene Kellerwandfläche x 50 €/m² = 7.500,00 €
zzgl. ca. 72 m² betroffene Kellerbodenfläche x 30 €/m² (vgl. Pkt. 2) = 2.160,00 €
Summe = 9.620 €

Pkt. 4:

- Kostengruppe 363- 51 **Dachbeläge** (nach DIN 276 Kosten im Bauwesen)
 - o Pfanneneindeckung Instandsetzen von geneigten Dächern, inkl. notwendiger Vorarbeiten und Schutzmaßnahmen:
 - a) Pfannen umdecken, neue Lattung und Folie zwischen 97,00 und 120,00, i. M. 105,00 €/m²
- Es werden dementsprechend rd. 100,00 €/m² wertmäßig berücksichtigt, d.h. circa 70 m² (35 m x 2 m Firstfläche) x 100 €/m² = 7.000,00 €

Pkt. 5:

- Kostengruppe 330- 52 **Fenster in ihrer Wärmedämmung verbessern** (nach DIN 276 Kosten im Bauwesen)
 - o Wärmeschutzverglasung einsetzen, inkl. notwendiger Vorarbeiten, Oberflächenbehandlung der Rahmen und Abdichtung der Fensterfugen:
Größe 0,5 und 1,0 m² zwischen 320,00 und 430,00, i. M. 375,00 €/m²
- Es werden dementsprechend rd. 350,00 €/m² wertmäßig berücksichtigt, d.h. circa 9 m² (15 Fenster x rd. 0,6 m²) x 350 €/m² = 3.150,00 €

<u>Zusammenstellung der Kosten:</u>	=	700 € (Pkt. 1)
	+	5.000 € (Pkt. 2)
	+	9.660 € (Pkt. 3)
	+	7.000 € (Pkt. 4)
	+	<u>3.150 € (Pkt. 5)</u>
	=	25.510 €
x 1,014 Baupreisindex (II/2024 auf IV/2024)	=	25.867 €
x 1,10 Baunebenkosten	=	<u>28.454 €</u>
	rd.	30.000 €

Weitere eventuell vorhandene Instandhaltungsdefizite, Mängel bzw. Abnutzungserscheinungen sind grundsätzlich in den gewählten Wertermittlungsparametern berücksichtigt (z.B. Restnutzungsdauer und Ausstattungsstandard).

Anpassung an die Marktlage:

Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV). Zusätzlich sind die Schadensbeseitigungskosten marktgerecht ansetzen, d.h. die Ableitung von Wertminderungen über Kostenansätze sind unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren auf das Marktgeschehen gesondert zu berücksichtigen.

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

© Unglaube 2019

Wertermittlungsobjekt:

Schadensart	Lage	Gebäude	Typ
Kleinere Schäden	Ballungsgebiet	Neubau	EFH
Mittlere Schäden 2	Randlage	1970er -1990er Jahre 3	MFH
Größere Schäden	Ländliches Gebiet 4	Altbau	Gewerbe 2
			ETW

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

Schadensbeseitigungskosten	rd.	30.000 €
Faktor (Marktanpassung)	x	0,80 (rd. 80 %)
Wertansatz	=	24.000 €

Fazit:

Marktüblich können Kosten für die entsprechenden, Bauschäden bzw. Baumängel mit rd. 24.000 € berücksichtigt werden.

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. 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 ausgewiesenen 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.

Lassen sie mich den Hinweis geben, die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden darf nicht mit den Kosten für die Beseitigung (Schadenbeseitigungskosten hier am Beispiel 30.000 € ohne Marktanpassung) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Bauschäden und Baumängel berücksichtigt (insbesondere bei einer Drittverwendungsmöglichkeit).

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

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

Für den zuständigen Landkreis Nordwestmecklenburg hat der Gutachterausschuss folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

- Gewerbegrundstücke mit Ø 6,7 % Mehrfamilienhaus (Spanne zwischen 4,6 und 8,5 %)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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.

Wegen der Objektart, der Lage, das Alter und der Objektgröße wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von 7,00 % in Ansatz gebracht.

Berechnung des Ertragswertes

jährlicher Rohertrag		€	33.990
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	359
	Gewerbe	in % des Rohertrags	3,0
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	14,00
	Gewerbe	€/m ² pro Jahr	14,00
Betriebskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	0,00
	Gewerbe	in % des Rohertrags	0,0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0
	Gewerbe	in % des Rohertrags	4,0
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)		€	11.814
BWK in % des Jahresrohertrages			34,8
jährlicher Reinertrag		€	22.176

Ertragswert der baulichen Anlagen

jährlicher Reinertrag		€	22.577
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	in %	7,0	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)		€	-11.289
Reinertrag der baulichen Anlagen		€	10.888
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	25,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	%	7,00	
Kapitalisierungsfaktor		11,6536	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		€	126.880

Der Ertragswert wird somit wie folgt ermittelt:

Bodenwert (marktübliche Fläche)		€	161.265
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		€	126.880
vorläufiger Ertragswert		€	288.145
Marktanpassungsfaktor		1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		€	288.145
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		€	-24.000
Ertragswert			264.145
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet €		264.000

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.“

1. Es werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Das zu bewertende Geschäftshaus wird gemäß der örtlichen Situation derzeit von der Eigentümerin selbst genutzt (Wohn- und Gewerbebezüge)
- b) Es erfolgt eine gewerbliche Nutzung der Liegenschaft (Stand: 21.09.2021)
- c) Gesondert zu bewertende Maschinen, Zubehör usw. wurden augenscheinlich festgestellt
 - Siehe Auflistung Seite 12/13 (**hier mit rd. 15.000 € eingeschätzt**)
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen vor; Baulasteintragung vorhanden
- e) Hausschwamm wurde rein visuell nicht festgestellt.
- f) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- g) Die öffentliche Zuwegung erfolgt über die Straße „Dorfanger“
- h) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- i) Es besteht kein Denkmalschutz (weder Bau noch Bodendenkmalschutz)
- j) 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 Geschäftsgrundstück 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

**Der unbelastete Verkehrswert für das bebaute Grundstück
wird zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 geschätzt auf**

264.000 €

in Worten: zweihundert vierundsechzigtausend 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 des Verkehrswertes, bewertet zu haben.

Neuenhagen, 24.02.2025



R. Remane



4. Werteinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

4.1 Werteinfluss der Belastungen in Abt. II

Gemäß den Eintragungen im Grundbuch von Bobitz Blatt 40016 ist für das Bewertungsgrundstück folgende Dienstbarkeit eingetragen:

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht mit Nebenrechten sowie Bebauungs- und Einwirkungsbeschränkungen) für Land Mecklenburg-Vorpommern (Straßenbauverwaltung); gemäß Bewilligung vom 23.06.2020 (UR-Nr. 629/2020, Notarin Anne Hilse-Bergatt in Grevesmühlen); eingetragen am 30.06.2020.

Der Inhalt der Dienstbarkeit lautet wie folgt:

- Im Zuge des Baues der L 012/031, Verbindungsstraße mit Brücke von AS Bobitz bis Groß Krankow wurde auf dem Bewertungsgrundstück eine unterirdische Regenwasserleitung in mindestens 1,50 m Tiefe verlegt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 3 m beidseits des Kanals.
- Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, in und auf dem belasteten Grundstück alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der unterirdischen Regenwasserleitung gefährden können. Etwaige Baumaßnahmen dürfen nur im Einvernehmen mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern (Straßenbauverwaltung) durchgeführt werden.
- Das Land Mecklenburg-Vorpommern (Straßenbauverwaltung) ist berechtigt, die Ausübung der Dienstbarkeit ganz oder teilweise Dritten zu überlassen.

Bewertung:

Die Leitung verläuft im östlichen Randbereich (direkt entlang der Grundstücksgrenze). Das Leitungsrecht wird als nicht signifikant wertrelevant eingeschätzt.

Wert des Rechts lfd. Nr. 1:	=	0 €
unbelasteter Verkehrswert:	=	264.145 €
	=	264.145 €
<u>mit Dienstbarkeit belasteter Verkehrswert:</u>	rd.	<u>264.000 €</u>

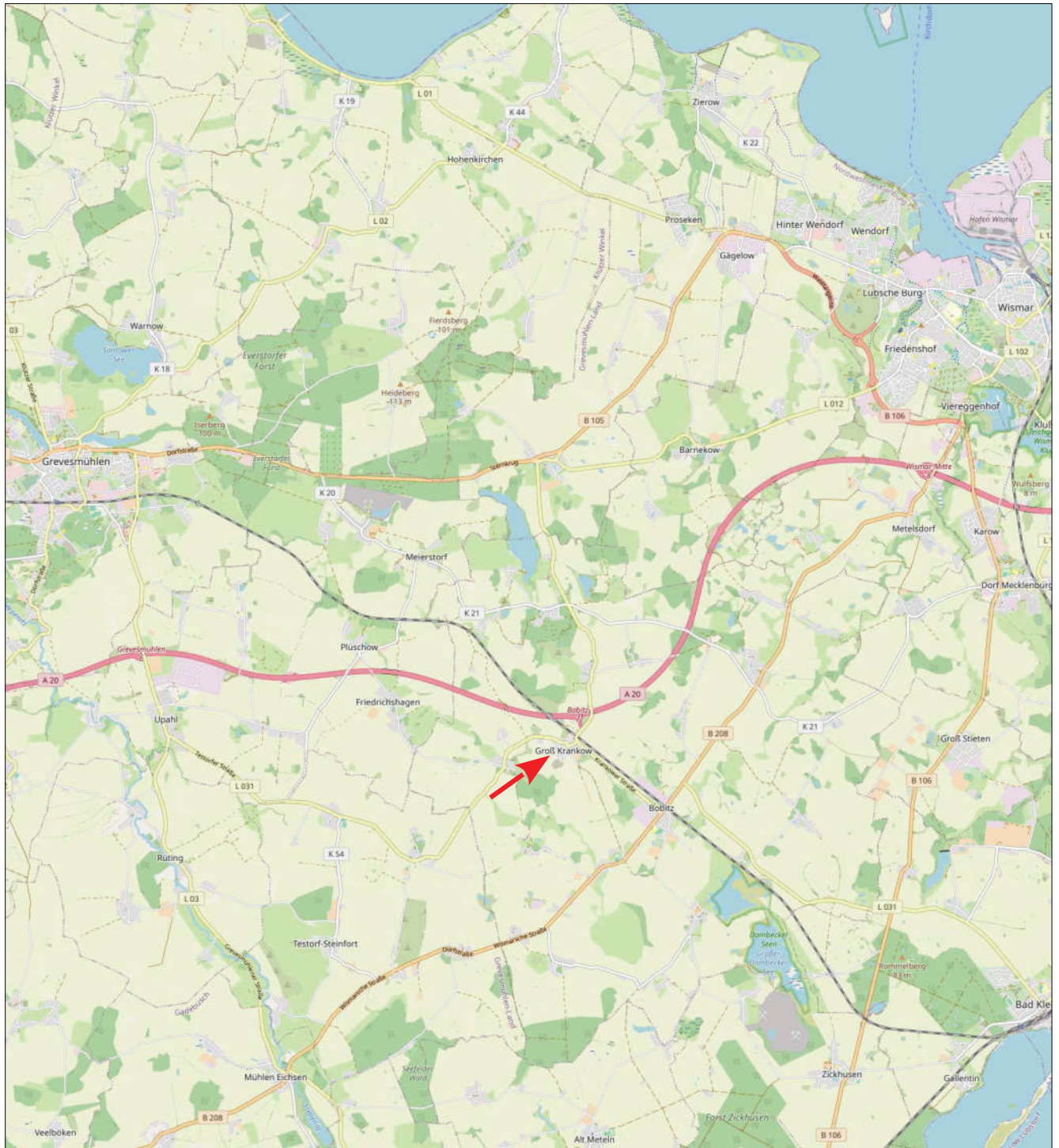
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, das zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) worden ist
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 3018)
- 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)
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 26.11.2015 bzw. 01.01.2016
- EnEV: Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.10.2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 V. v. 24.10.2015 BGBl. I S. 1789
- WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 283: DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung
- LBauO S-H: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, Fassung vom 18. April 2006

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber; 9. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Gilich; 6. Auflage 2012
3. Baukosten 2024/25 – Ein- und Mehrfamilienhäusern: Schmitz, Gerlach, Meisel, 2024
4. Grundstücksmarkbericht 2024 – Landkreis Nordwestmecklenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2024
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 -

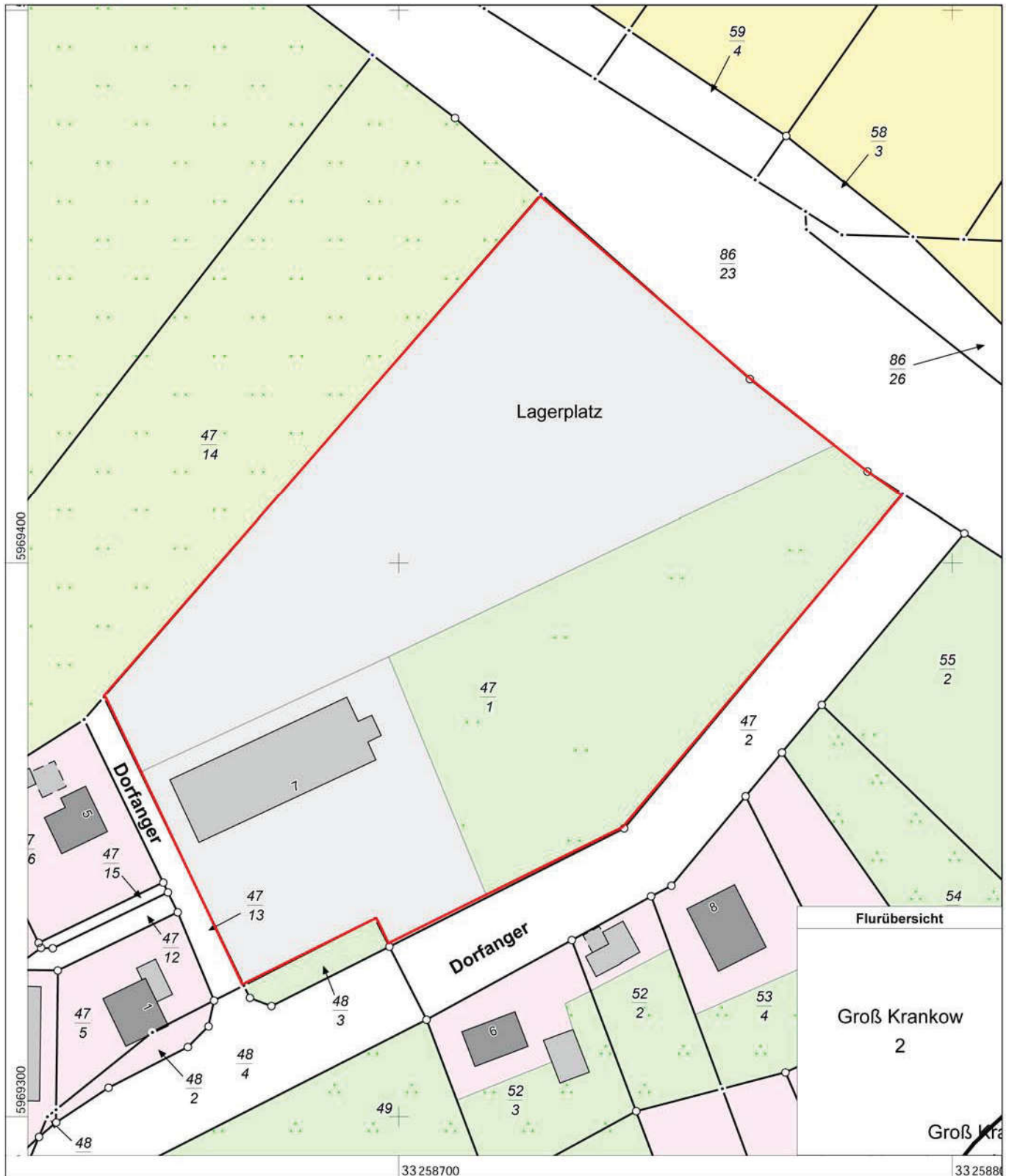
Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende
siehe: openstreetmap.org/copyright



Erstellt am 20.09.2021

Gemarkung: Groß Krankow (13 0414)
Flur: 2
Flurstück: 47/1

Gemeinde: Bobitz (13 0 74 008)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Dorfanger 7



0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000



Gemarkung Groß Krankow (13 0414), Flur 2, Flurstück 47/1

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bobitz (13 0 74 008) Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	Dorfanger 7 (00906)
Fläche:	10 751 m ²
Tatsächliche Nutzung:	5 276 m ² Lagerplatz 3 323 m ² Grünanlage 2 152 m ² Gebäude- und Freifläche Industrie und Gewerbe
Gebäude:	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
Hinweise zum Flurstück:	Baulastenblattnummer 10193

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Bobitz (13 0387) Grundbuchblatt 40016 Laufende Nummer 1

FUB IGES – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

23966 Groß Krankow, Dorfanger 7

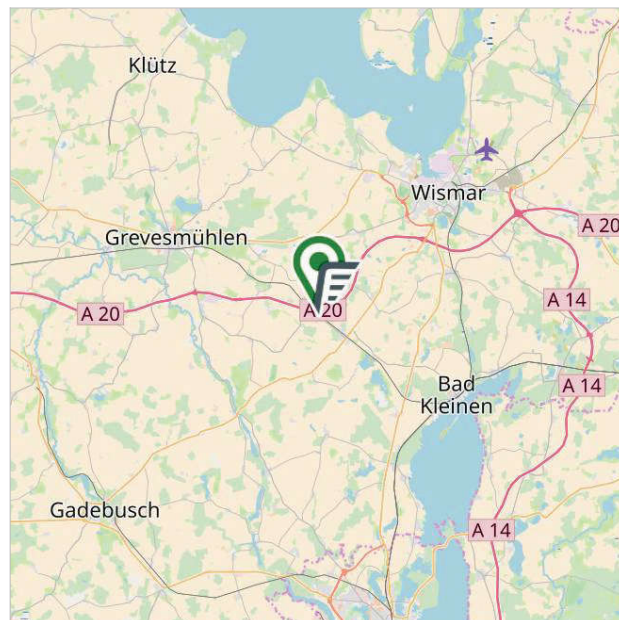


Ortsangaben

Bundesland	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis	Landkreis Nordwestmecklenburg
Gemeinde	Bobitz
Gemeindeschlüssel	13074008

Eingabeparameter

Wohnungsgröße	groß (113 m ²)
Baujahr	1986
Ausstattung	einfache Ausstattung



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende

Nachhaltig erzielbare Miete

	einfache Wohnlage			mittlere Wohnlage			gute Wohnlage		
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2023 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	4,76			5,01			5,27		
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2023 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	4,76			5,01			5,27		
Abweichungen in %	steigend	0,00 gleich	fallend	steigend	0,00 gleich	fallend	steigend	0,00 gleich	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.2023

IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien

23966 Groß Krankow, Dorfanger 7



Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis Dezember 2024

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 23966 / Kreis Nordwestmecklenburg

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

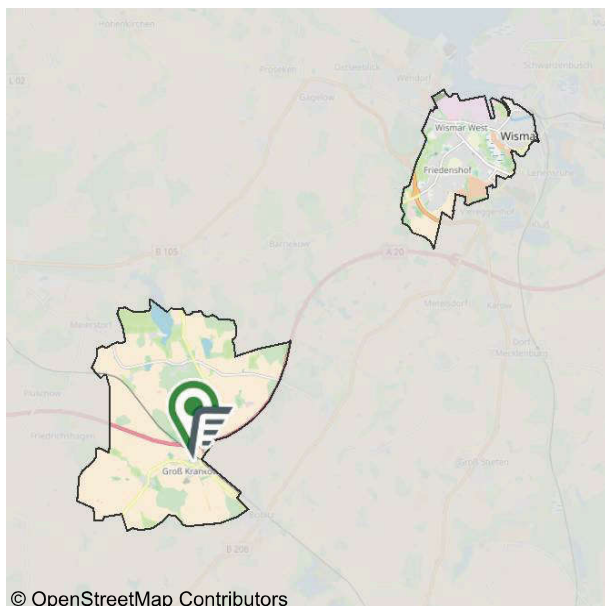
Allgemeine Information

	PLZ-Bezirk 23966	Kreis Nordwestmecklenburg
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	111	305
Anzahl vollständige Angebote*	65	207
Anzahl Gesuche**	981	2.889
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	58	54
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	105	98
Anzahl der Exposé-Ansichten	28.271	67.386
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	255	221
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	4	4
Nachfrageindex (Bund= 100)	119	111
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	103	96

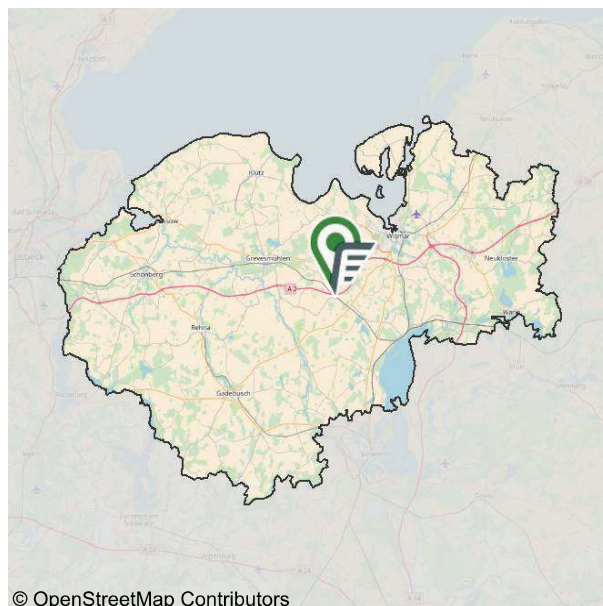
*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 23966 / Kreis Nordwestmecklenburg



PLZ-Bezirk 23966



Kreis Nordwestmecklenburg

IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien

23966 Groß Krankow, Dorfanger 7



Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 23966

Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	28	9,43 €	5,84 € - 16,20 €	75
<=200 m²	25 (45,5%)	9,47 €	5,84 € - 16,20 €	67 (6,8%)
>200 - 500 m²	2 (3,6%)	8,49 €	6,50 € - 10,48 €	55 (5,6%)
>500 - 1.000 m²	1 (1,8%)	10,23 €	-	55 (5,6%)
>1.000 m²	-	-	-	56 (5,7%)
Einzelhandel	19	14,18 €	6,50 € - 27,17 €	153
<=100 m²	10 (18,2%)	15,85 €	6,50 € - 27,17 €	97 (9,9%)
>100 - 200 m²	6 (10,9%)	11,65 €	8,57 € - 16,39 €	89 (9,1%)
>200 - 500 m²	2 (3,6%)	15,39 €	10,87 € - 19,92 €	101 (10,3%)
>500 m²	1 (1,8%)	10,23 €	-	112 (11,4%)
Hallen/ Produktion	-	-	-	155
Sonstige	1	4,34 €	-	154

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 23966

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Büro/ Praxis	5,84 €	7,69 €	8,85 €	10,71 €	16,20 €
<=200 m²	5,84 €	7,74 €	8,69 €	10,89 €	16,20 €
>200 - 500 m²	6,50 €	7,50 €	8,49 €	9,48 €	10,48 €
>500 - 1.000 m²	10,23 €	10,23 €	10,23 €	10,23 €	10,23 €
>1.000 m²	-	-	-	-	-
Einzelhandel	6,50 €	9,84 €	11,93 €	18,36 €	27,17 €
<=100 m²	6,50 €	9,95 €	17,98 €	19,49 €	27,17 €
>100 - 200 m²	8,57 €	9,25 €	10,96 €	13,50 €	16,39 €
>200 - 500 m²	10,87 €	13,13 €	15,39 €	17,66 €	19,92 €
>500 m²	10,23 €	10,23 €	10,23 €	10,23 €	10,23 €
Hallen/ Produktion	-	-	-	-	-
Sonstige	4,34 €	4,34 €	4,34 €	4,34 €	4,34 €

IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien

23966 Groß Krankow, Dorfanger 7



Gewerbemieten: Kreis Nordwestmecklenburg

Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	66	8,61 €	4,53 € - 14,29 €	349
<=200 m²	56 (39,4%)	9,02 €	4,00 € - 16,20 €	319 (11%)
>200 - 500 m²	9 (6,3%)	5,89 €	4,53 € - 10,48 €	240 (8,3%)
>500 - 1.000 m²	1 (0,7%)	10,23 €	-	233 (8,1%)
>1.000 m²	-	-	-	232 (8%)
Einzelhandel	44	13,44 €	4,00 € - 27,17 €	562
<=100 m²	24 (16,9%)	15,84 €	5,14 € - 27,17 €	374 (12,9%)
>100 - 200 m²	11 (7,8%)	11,80 €	4,00 € - 29,67 €	365 (12,6%)
>200 - 500 m²	6 (4,2%)	9,55 €	4,00 € - 19,92 €	387 (13,4%)
>500 m²	3 (2,1%)	7,96 €	5,41 € - 10,23 €	416 (14,4%)
Hallen/ Produktion	19	3,62 €	1,51 € - 7,37 €	512
Sonstige	2	4,30 €	4,26 € - 4,34 €	394

Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Nordwestmecklenburg

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Büro/ Praxis	4,53 €	6,44 €	8,10 €	10,18 €	14,29 €
<=200 m²	4,00 €	7,10 €	8,59 €	10,34 €	16,20 €
>200 - 500 m²	4,53 €	4,53 €	5,11 €	6,50 €	10,48 €
>500 - 1.000 m²	10,23 €	10,23 €	10,23 €	10,23 €	10,23 €
>1.000 m²	-	-	-	-	-
Einzelhandel	4,00 €	8,32 €	10,00 €	17,95 €	27,17 €
<=100 m²	5,14 €	10,00 €	17,58 €	20,48 €	27,17 €
>100 - 200 m²	4,00 €	8,37 €	10,00 €	12,97 €	29,67 €
>200 - 500 m²	4,00 €	5,14 €	9,27 €	10,65 €	19,92 €
>500 m²	5,41 €	6,83 €	8,25 €	9,24 €	10,23 €
Hallen/ Produktion	1,51 €	2,67 €	3,24 €	4,38 €	7,37 €
Sonstige	4,26 €	4,28 €	4,30 €	4,32 €	4,34 €

IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien

23966 Groß Krankow, Dorfanger 7



Kaufpreise für Gewerbeimmobilien: PLZ-Bezirk 23966

Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	3	1.453 €	1.188 € - 1.700 €	75
<=200 m²	1 (10%)	1.471 €	-	67 (6,8%)
>200 - 500 m²	1 (10%)	1.700 €	-	55 (5,6%)
>500 - 1.000 m²	-	-	-	55 (5,6%)
>1.000 m²	1 (10%)	1.188 €	-	56 (5,7%)
Einzelhandel	1	1.144 €	-	153
<=100 m²	-	-	-	97 (9,9%)
>100 - 200 m²	-	-	-	89 (9,1%)
>200 - 500 m²	-	-	-	101 (10,3%)
>500 m²	1 (10%)	1.144 €	-	112 (11,4%)
Hallen/ Produktion	3	811 €	518 € - 1.327 €	155
Hotel/ Gastro	2	1.284 €	596 € - 1.972 €	444
Sonstige	1	179 €	-	154

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 23966

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Büro/ Praxis	1.188,18 €	1.329,76 €	1.471,35 €	1.585,45 €	1.699,55 €
<=200 m²	1.471,35 €	1.471,35 €	1.471,35 €	1.471,35 €	1.471,35 €
>200 - 500 m²	1.699,55 €	1.699,55 €	1.699,55 €	1.699,55 €	1.699,55 €
>500 - 1.000 m²	-	-	-	-	-
>1.000 m²	1.188,18 €	1.188,18 €	1.188,18 €	1.188,18 €	1.188,18 €
Einzelhandel	1.143,99 €	1.143,99 €	1.143,99 €	1.143,99 €	1.143,99 €
<=100 m²	-	-	-	-	-
>100 - 200 m²	-	-	-	-	-
>200 - 500 m²	-	-	-	-	-
>500 m²	1.143,99 €	1.143,99 €	1.143,99 €	1.143,99 €	1.143,99 €
Hallen/ Produktion	517,81 €	552,39 €	586,97 €	957,20 €	1.327,43 €
Hotel/ Gastro	596,42 €	940,27 €	1.284,13 €	1.627,98 €	1.971,83 €
Sonstige	179,35 €	179,35 €	179,35 €	179,35 €	179,35 €

IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien

23966 Groß Krankow, Dorfanger 7



Kaufpreise für Gewerbeimmobilien: Kreis Nordwestmecklenburg

Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	11	2.737 €	325 € - 7.980 €	349
<=200 m²	7 (9,1%)	2.702 €	1.190 € - 4.005 €	319 (11%)
>200 - 500 m²	2 (2,6%)	4.840 €	1.700 € - 7.980 €	240 (8,3%)
>500 - 1.000 m²	1 (1,3%)	325 €	-	233 (8,1%)
>1.000 m²	1 (1,3%)	1.188 €	-	232 (8%)
Einzelhandel	9	3.662 €	85 € - 8.337 €	562
<=100 m²	2 (2,6%)	5.293 €	3.363 € - 7.222 €	374 (12,9%)
>100 - 200 m²	4 (5,2%)	5.206 €	2.066 € - 8.337 €	365 (12,6%)
>200 - 500 m²	-	-	-	387 (13,4%)
>500 m²	3 (3,9%)	518 €	85 € - 1.144 €	416 (14,4%)
Hallen/ Produktion	23	1.146 €	143 € - 4.005 €	512
Hotel/ Gastro	16	2.261 €	48 € - 6.414 €	1.072
Sonstige	18	1.397 €	23 € - 7.980 €	394

Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Nordwestmecklenburg

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Büro/ Praxis	325,44 €	1.330,53 €	1.699,55 €	3.586,54 €	7.980,00 €
<=200 m²	1.189,72 €	1.559,38 €	3.425,00 €	3.586,54 €	4.005,35 €
>200 - 500 m²	1.699,55 €	3.269,66 €	4.839,77 €	6.409,89 €	7.980,00 €
>500 - 1.000 m²	325,44 €	325,44 €	325,44 €	325,44 €	325,44 €
>1.000 m²	1.188,18 €	1.188,18 €	1.188,18 €	1.188,18 €	1.188,18 €
Einzelhandel	84,75 €	1.143,99 €	3.363,10 €	6.413,58 €	8.337,08 €
<=100 m²	3.363,10 €	4.327,88 €	5.292,66 €	6.257,44 €	7.222,22 €
>100 - 200 m²	2.066,16 €	3.520,55 €	5.209,47 €	6.894,45 €	8.337,08 €
>200 - 500 m²	-	-	-	-	-
>500 m²	84,75 €	205,09 €	325,44 €	734,72 €	1.143,99 €
Hallen/ Produktion	142,86 €	378,11 €	499,51 €	714,29 €	4.005,35 €
Hotel/ Gastro	48,21 €	576,06 €	1.887,39 €	3.377,78 €	6.413,58 €
Sonstige	23,40 €	39,92 €	180,41 €	1.832,68 €	7.980,00 €

IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien

23966 Groß Krankow, Dorfanger 7



Pachten PLZ-Bezirk 23966

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Pacht je m ² /gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Gastronomie	7 (100%)	14,19 € 2.292 €	5,00 € - 22,50 € 1.350 € - 4.227 €	981
Hotel	-	- -	- -	

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 23966

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Gastronomie	5,00 € 1.350 €	9,01 1680	13,7 2205	20,06 2452,5	22,50 € 4.227 €
Hotel	- -	- -	- -	- -	- -

Pachten: Kreis Nordwestmecklenburg

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Pacht je m ² /gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Gastronomie	11 (100%)	12,80 € 1.951 €	5,00 € - 22,50 € 500 € - 4.227 €	981
Hotel	-	- -	- -	

Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Nordwestmecklenburg

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Gastronomie	5,00 € 500 €	7,5 1405	13,02 1850	17,32 2452,5	22,50 € 4.227 €
Hotel	- -	- -	- -	- -	- -

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis:	Büro- / Praxisfläche
Einzelhandel:	Verkaufsfläche
Hallen/ Produktion:	Lager- / Produktionsfläche
Sonstige:	Gesamtfläche

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmeterpachten:

Gastronomie	Gesamtfläche
Hotel	Gesamtfläche

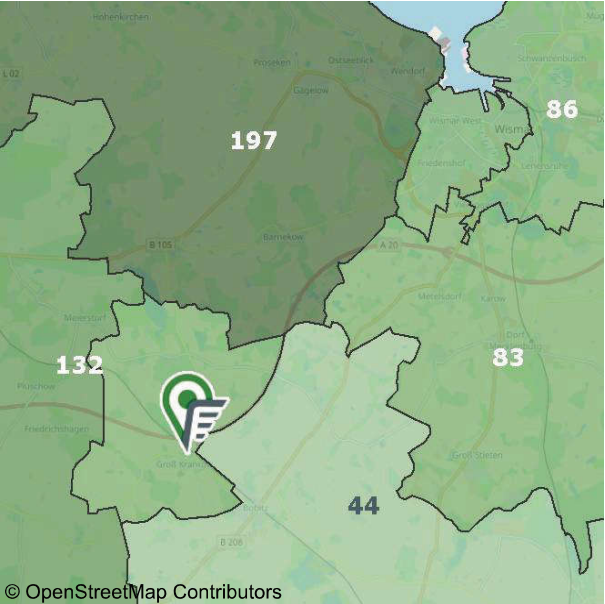
IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien

23966 Groß Krankow, Dorfanger 7

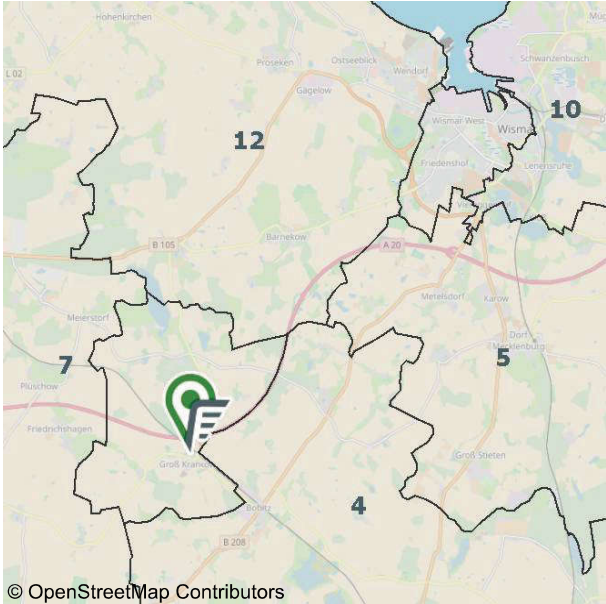


geoport

Marktübersicht PLZ-Bezirk 23966



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 119



Kaltmiete je m² (in €)= 11.79

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

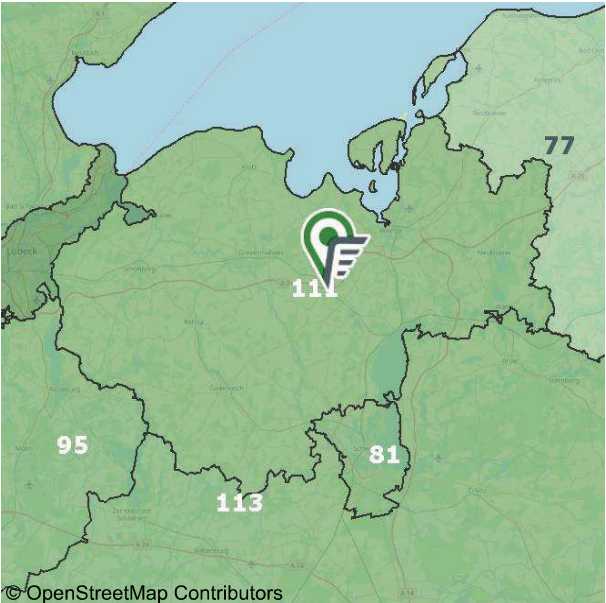
80 - 120				
< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien

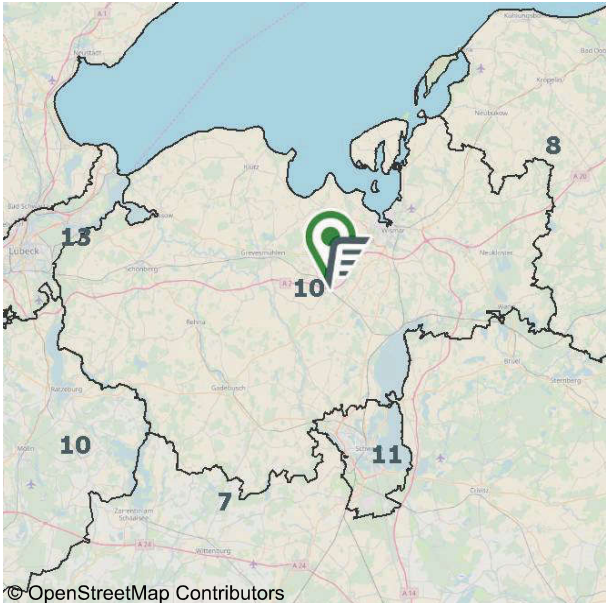
23966 Groß Krankow, Dorfanger 7



Marktübersicht Kreis Nordwestmecklenburg



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 111



Kaltmiete je m² (in €)= 10.04

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

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

Datenquelle
ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Dezember 2024

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

23966 Groß Krankow, Dorfanger 7



Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis Dezember 2024

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 23966 / Kreis Nordwestmecklenburg

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

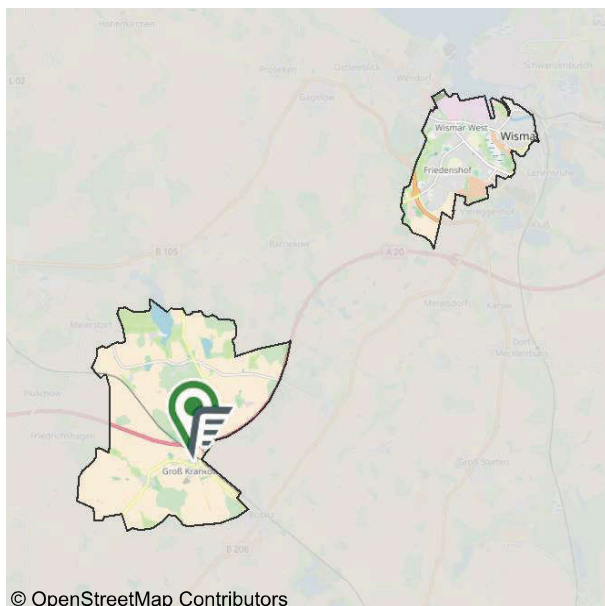
Allgemeine Information

	PLZ-Bezirk 23966	Kreis Nordwestmecklenburg
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	493	1.756
Anzahl vollständige Angebote*	491	1.753
Anzahl Gesuche**	11.797	48.998
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	18	19
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	90	95
Anzahl der Exposé-Ansichten	523.129	1.387.428
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	1.061	790
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	59	42
Nachfrageindex (Bund= 100)	120	85
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	134	94

*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 signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 23966 / Kreis Nordwestmecklenburg



© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 23966



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Nordwestmecklenburg

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

23966 Groß Krankow, Dorfanger 7



Mietpreise: PLZ-Bezirk 23966

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	491	9,07 €	6,28 € - 12,69 €	11.797
Wohnungen	470 (95,7%)	9,03 €	6,25 € - 12,96 €	8.103 (68,7%)
<=30 m²	36 (7,3%)	8,95 €	5,64 € - 14,76 €	5.004 (42,4%)
>30 - 60 m²	197 (40,1%)	8,66 €	6,23 € - 12,07 €	6.255 (53%)
>60 - 90 m²	164 (33,4%)	9,26 €	6,50 € - 12,50 €	6.265 (53,1%)
>90 - 120 m²	54 (11%)	9,43 €	6,47 € - 13,02 €	5.217 (44,2%)
>120 - 160 m²	17 (3,5%)	9,98 €	7,24 € - 13,00 €	4.944 (41,9%)
>160 m²	2 (0,4%)	8,87 €	6,74 € - 11,00 €	4.905 (41,6%)
Häuser	21 (4,3%)	10,01 €	7,96 € - 12,00 €	3.694 (31,3%)
<=90 m²	1 (0,2%)	6,47 €	-	3.132 (26,6%)
>90 - 120 m²	11 (2,2%)	10,69 €	9,46 € - 12,00 €	3.117 (26,4%)
>120 - 160 m²	7 (1,4%)	9,79 €	7,96 € - 12,54 €	2.888 (24,5%)
>160 m²	2 (0,4%)	8,85 €	8,00 € - 9,70 €	2.768 (23,5%)

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 23966

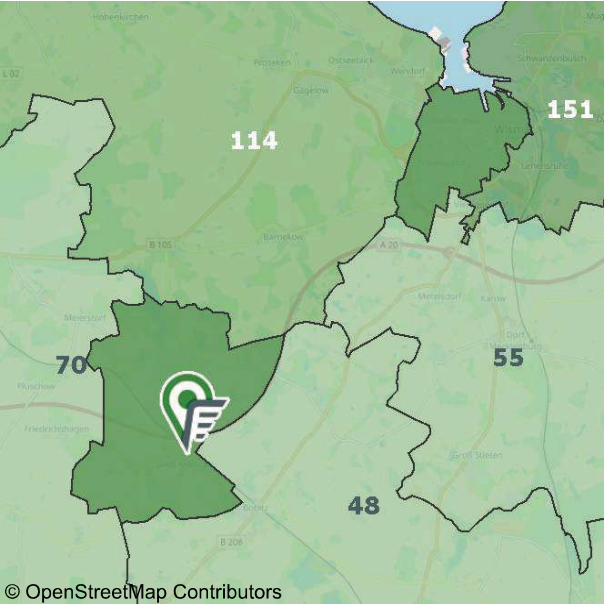
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	6,28 €	7,73 €	8,88 €	10,00 €	12,69 €
Wohnungen	6,25 €	7,70 €	8,80 €	10,00 €	12,96 €
<=30 m²	5,64 €	7,11 €	8,47 €	10,00 €	14,76 €
>30 - 60 m²	6,23 €	7,50 €	8,54 €	9,27 €	12,07 €
>60 - 90 m²	6,50 €	7,96 €	9,00 €	10,29 €	12,50 €
>90 - 120 m²	6,47 €	8,00 €	8,96 €	10,80 €	13,02 €
>120 - 160 m²	7,24 €	9,00 €	9,72 €	10,29 €	13,00 €
>160 m²	6,74 €	7,80 €	8,87 €	9,94 €	11,00 €
Häuser	7,96 €	9,57 €	9,91 €	10,77 €	12,00 €
<=90 m²	6,47 €	6,47 €	6,47 €	6,47 €	6,47 €
>90 - 120 m²	9,46 €	9,96 €	10,71 €	11,50 €	12,00 €
>120 - 160 m²	7,96 €	9,31 €	9,72 €	9,84 €	12,54 €
>160 m²	8,00 €	8,43 €	8,85 €	9,27 €	9,70 €

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

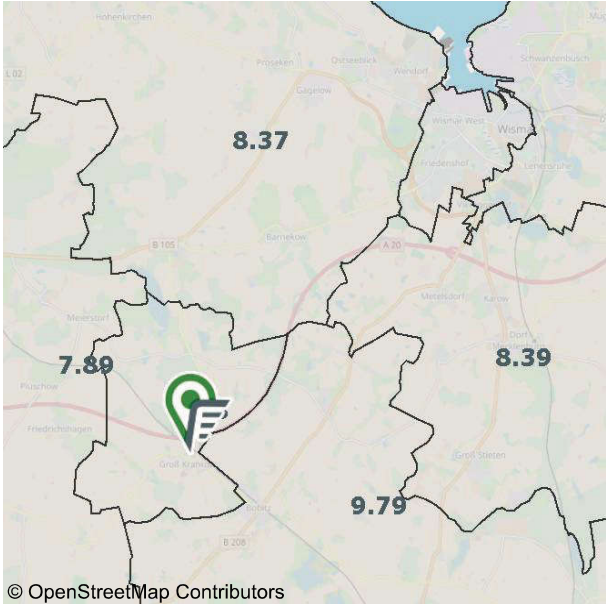
23966 Groß Krankow, Dorfanger 7



Marktübersicht PLZ-Bezirk 23966



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 120



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 9.08

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

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

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

23966 Groß Krankow, Dorfanger 7



Mietpreise: Kreis Nordwestmecklenburg

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	1.753	8,50 €	5,79 € - 12,50 €	48.998
Wohnungen	1.537 (87,7%)	8,24 €	5,74 € - 12,07 €	36.409 (74,3%)
<=30 m²	78 (4,5%)	8,61 €	5,64 € - 14,71 €	23.114 (47,2%)
>30 - 60 m²	702 (40%)	7,84 €	5,66 € - 11,25 €	28.492 (58,1%)
>60 - 90 m²	579 (33%)	8,41 €	5,75 € - 12,08 €	28.354 (57,9%)
>90 - 120 m²	136 (7,8%)	9,11 €	6,10 € - 13,02 €	23.788 (48,5%)
>120 - 160 m²	36 (2%)	9,27 €	5,92 € - 13,00 €	22.751 (46,4%)
>160 m²	6 (0,3%)	7,46 €	5,35 € - 11,00 €	22.628 (46,2%)
Häuser	216 (12,3%)	10,38 €	7,20 € - 14,29 €	12.589 (25,7%)
<=90 m²	24 (1,4%)	11,66 €	7,25 € - 18,75 €	10.691 (21,8%)
>90 - 120 m²	81 (4,6%)	10,70 €	7,50 € - 14,29 €	10.511 (21,4%)
>120 - 160 m²	79 (4,5%)	10,19 €	7,01 € - 13,85 €	9.760 (19,9%)
>160 m²	32 (1,8%)	9,10 €	7,00 € - 12,34 €	9.366 (19,1%)

Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Nordwestmecklenburg

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,79 €	6,98 €	8,16 €	9,56 €	12,50 €
Wohnungen	5,74 €	6,80 €	8,00 €	9,03 €	12,07 €
<=30 m²	5,64 €	6,80 €	8,08 €	9,67 €	14,71 €
>30 - 60 m²	5,66 €	6,55 €	7,55 €	8,68 €	11,25 €
>60 - 90 m²	5,75 €	6,97 €	8,08 €	9,52 €	12,08 €
>90 - 120 m²	6,10 €	7,73 €	8,71 €	10,00 €	13,02 €
>120 - 160 m²	5,92 €	7,81 €	9,00 €	10,27 €	13,00 €
>160 m²	5,35 €	5,59 €	6,37 €	9,35 €	11,00 €
Häuser	7,20 €	8,90 €	10,00 €	11,43 €	14,29 €
<=90 m²	7,25 €	10,00 €	10,78 €	12,68 €	18,75 €
>90 - 120 m²	7,50 €	9,00 €	10,34 €	11,96 €	14,29 €
>120 - 160 m²	7,01 €	9,00 €	10,00 €	11,26 €	13,85 €
>160 m²	7,00 €	8,25 €	8,82 €	9,79 €	12,34 €

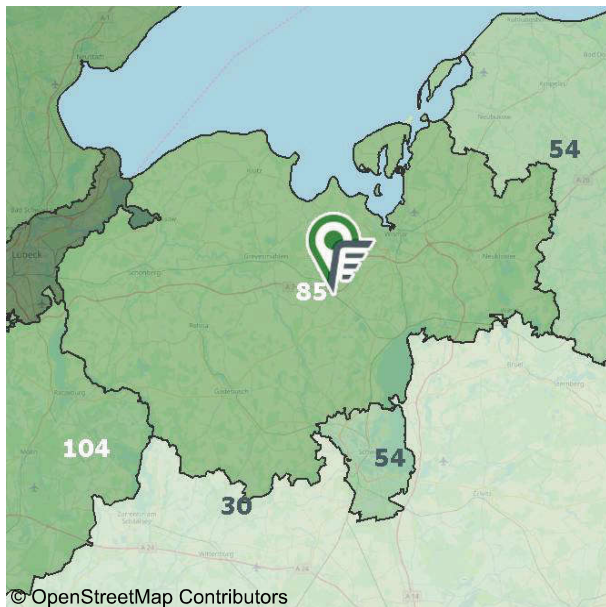
IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

23966 Groß Krankow, Dorfanger 7

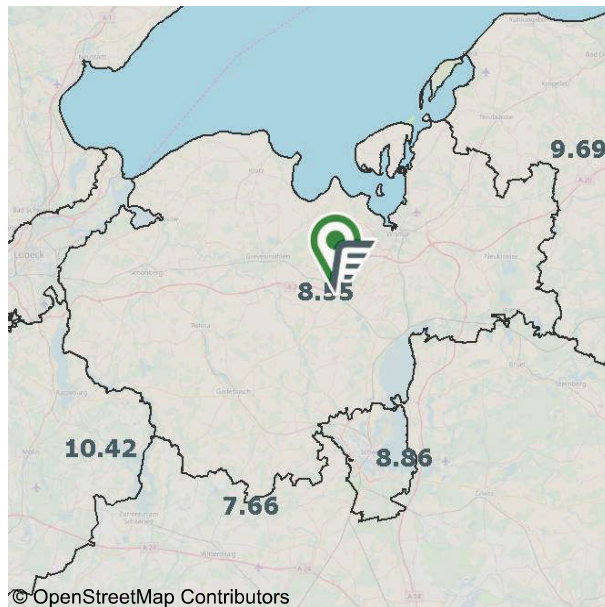


geoport

Marktübersicht Kreis Nordwestmecklenburg



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 85



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 8.55

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



Datenquelle

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Dezember 2024

Bobitz

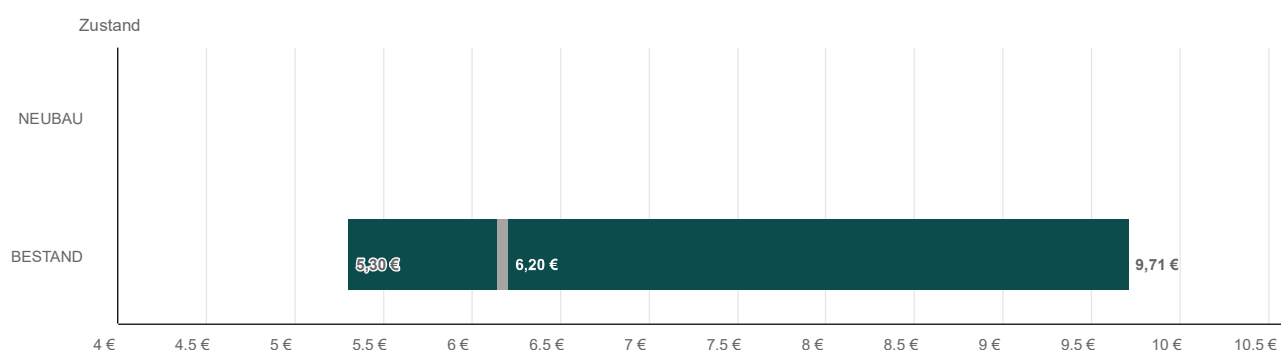
Stadt

Suche

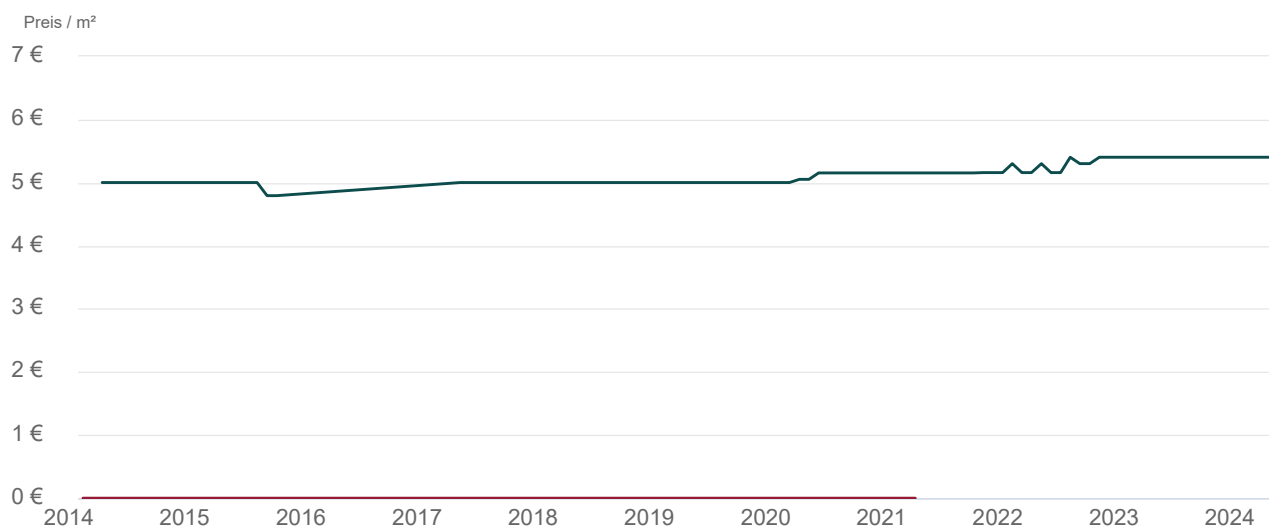
WOHNPREIS BOBITZ

Für den Marktmietspiegel werden die Preise von mindestens 10 Immobilienangebote des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietspiegel auf wohnpreis.de ist **kein amtlicher Mietspiegel**. Den amtlichen Mietspiegel können Sie bei ihrer Gemeinde erfragen.

MARKTMIETSPIEGEL BOBITZ



MIETPREISENTWICKLUNG BOBITZ



NACH STADTTEIL FILTERN

[Beidendorf](#)
[Beidendorf - Aussenbereich](#)
[Bobitz](#)
[Bobitz - Aussenbereich](#)
[Dallendorf - Aussenbereich](#)
[Dambeck](#)
[Dambeck - Aussenbereich](#)
[Grapen Stieten - Aussenbereich](#)
[Groß Krankow](#)
[Groß Krankow - Aussenbereich](#)
[Käselow - Aussenbereich](#)
[Klein Krankow - Aussenbereich](#)

Miet-Check.de

Mietpreis-Analyse für Bobitz

Erstellt am: 21.02.2025

Mietpreise nach Baujahr

Die folgende Auflistung zeigt die Mietpreise nach Baujahr an. Bitte beachten Sie, dass nicht alle unsere Wohnungen mit Baujahr angegeben werden. Daher ist dies nur eine Teilmenge der Gesamtwohnungen.

Neubauwohnungen ab dem Jahr 2020 kosten 0,00 Euro pro Quadratmeter und sind -100,00 % günstiger als der durchschnittliche Mietpreis.

Baujahr	m ²	Baujahr	m ²	Baujahr	m ²
1918	n.v.	1973	5,43 Euro	2002	n.v.
1955	8,21 Euro	1983	5,34 Euro	2009	n.v.
1964	5,36 Euro	1993	n.v.	2015	8,04 Euro

Mietpreise pro Quadratmeter⁽¹⁾

Die Wohnungsgröße ist bei der Höhe des Mietpreises ein entscheidender Faktor. Diese Übersicht liefert Ihnen einen Überblick der Mietpreise mit unterschiedlicher Wohnungsgröße

m ²	2020	2021	2022	2023	2024
30 - 49 m ²	6,58 Euro	5,40 Euro	5,43 Euro	5,91 Euro	8,73 Euro
50 - 79 m ²	6,11 Euro	5,38 Euro	6,11 Euro	6,94 Euro	7,87 Euro
80 - 99 m ²	n.v.	6,25 Euro	n.v.	6,64 Euro	10,97 Euro
100 - 119 m ²	9,28 Euro	12,61 Euro	8,31 Euro	6,44 Euro	10,45 Euro
>= 120 m ²	9,28 Euro	11,03 Euro	n.v.	12,10 Euro	n.v.

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

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



Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

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

Datum: 21.2.2025

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

Auskunft (Stand 20.2.2025):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Groß Krankow (130414)	2	47/1

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.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

Diese Auskunft wurde Ihnen erteilt von
Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841/3040
E-Mail

Fax 03841/3040
@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 12993-21-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 06.10.2021

Aktenzeichen **12993-21-27**

Grundstück **Bobitz, Groß Krankow, Dorfanger 7**

Gemarkung Groß Krankow

Flur 2

Flurstück 47/1

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Das entsprechende Baulastenblatt ist in der Anlage beigelegt.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Baulastenverzeichnis von Bobitz

Baulastenblatt-Nr. 10193

Grundstück Bobitz, Dorfanger 7

Seite 1

Gemarkung Groß Krankow **Flur** 2 **Flurstück** 47/1

Lfd.-Nr.

Inhalt der Baulast

Bemerkungen

1

2

3

1. Der jeweilige Eigentümer bzw. der jeweilige Erbbauberechtigte oder der Inhaber von Rechten am Grundstück des Grundstücks Bobitz - Dorfanger 7 - Gemarkung Groß Krankow, Flur 2, Flurstück 47/1 - verpflichtet sich, den auf diesem Grundstück errichteten Stahlgittermast nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und die Bodenversiegelung zu beseitigen.

Der Rückbau ist innerhalb von zwei Jahren nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung zu vollziehen.

Das belastete Grundstück ist im anliegenden Lageplan braun gekennzeichnet.

eingetragen am 09.02.2021

AZ 02095-20-20

Lageplan

Erstellt: 02.07.2020
Maßstab: 1:500

Berechnung der Abstandsfläche
H= Höhe des Mastes= 41,36m
D= max. Durchmesser mit Anbauten= 3,60m

T= 0,4 x H
T= 0,4 x 41,36m
T= 16,55m (Abstandsfläche von D)

R= T + D / 2
R= 16,55m + 3,60m / 2
R= 18,35m



86
23

Stahlgittermast
H=41,36m

Flurstück 47 / 1:
A=10751m²

Nach Flächennutzungsplan der
Gemeinde Bobitz Gewerbliche
Baufläche (§1 (1) Nr. 3 BauNVO)

ANLAGE ZUR VERPFLICHTUNGSSERKLÄRUNG	
Nr. 02085-20-20	BAULASTBLATT-Nr. 10193
Landkreis Rostock	Landkreis Mecklenburg
Untere Bauaufsichtsbehörde	Untere Bauaufsichtsbehörde
Rostocker Str. 2397	Wismar
Datum	9.2.21

47
1

Bauherr:

Bauvorhaben:

Datum des Bauantrags:
29.05.2020

47
2

Gemarkung: Groß Krankow

Dorfanger 7 23066 Bobitz

Betreff: WG: Auskunft bzgl. Flurneuordnungsverfahren

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

Datum: 30.09.2021, 11:05

An: <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 21.9.2021 fragten Sie sinngemäß nach, ob sich das **Flurstück 47/1 der Flur 2 Gemarkung Groß Krankow (gebucht im Grundbuchblatt von Bobitz 40016)** in einem Verfahren zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem Landwirtschafts Anpassungs- bzw. Flurbereinigungsgesetz befindet. Es befindet sich in keinem derartigen Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.



Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Abteilung integrierte ländliche Entwicklung
Bleicherufer 13 | 19053 Schwerin
Telefon +49 385 59 58 6- | Fax +49 385 59 58 6-570
@staluwm.mv-regierung.de
www.stalu-mv.de/wm/



OR Gewässer 2. Ordnung mit beiderseitigem Schutzstreifen von 7,00 m ab Böschungsoberkante

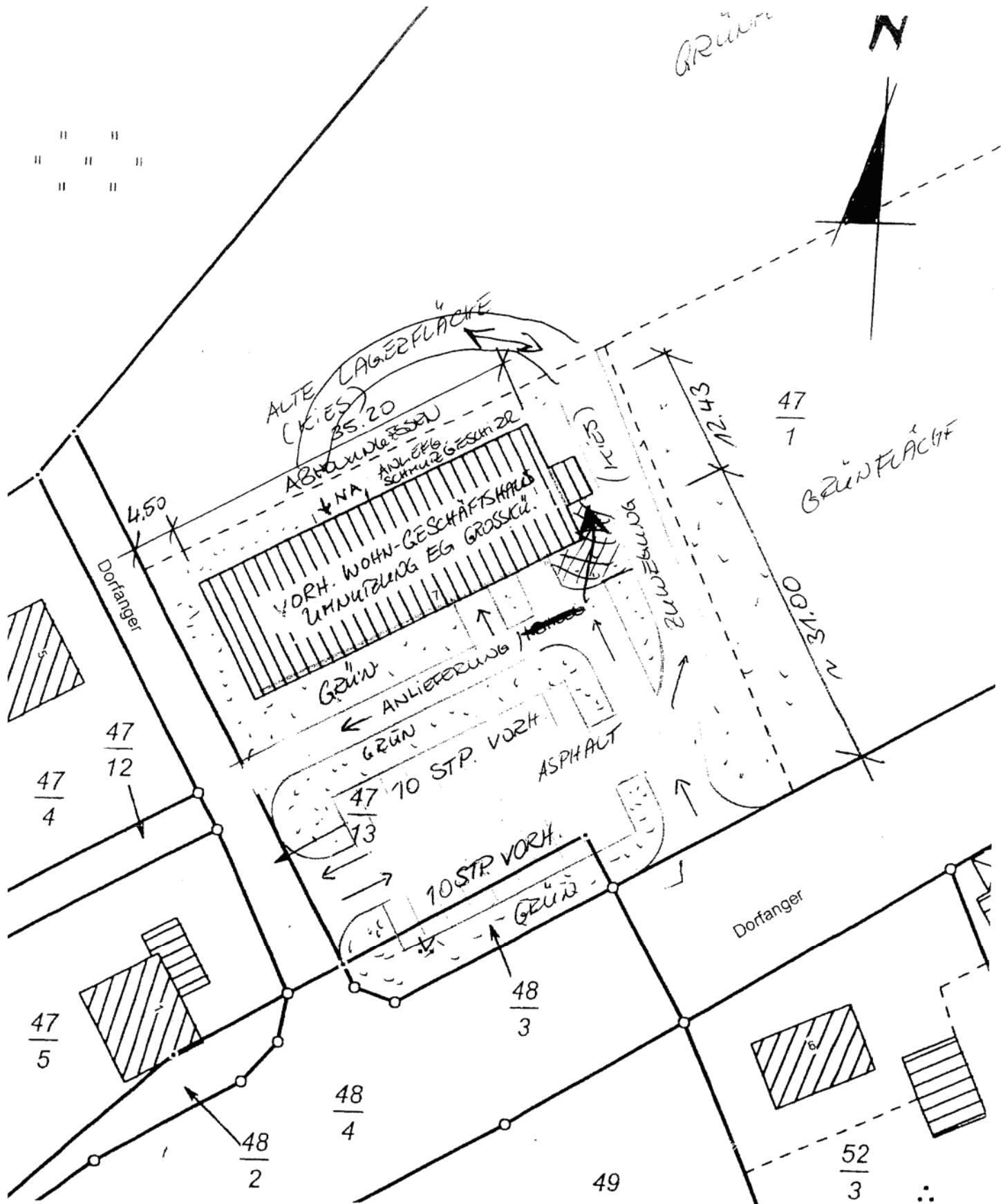
OR Ortsrandbegrünung

Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz

Ortslage Groß Krankow

M 1 : 5000

Blatt 03



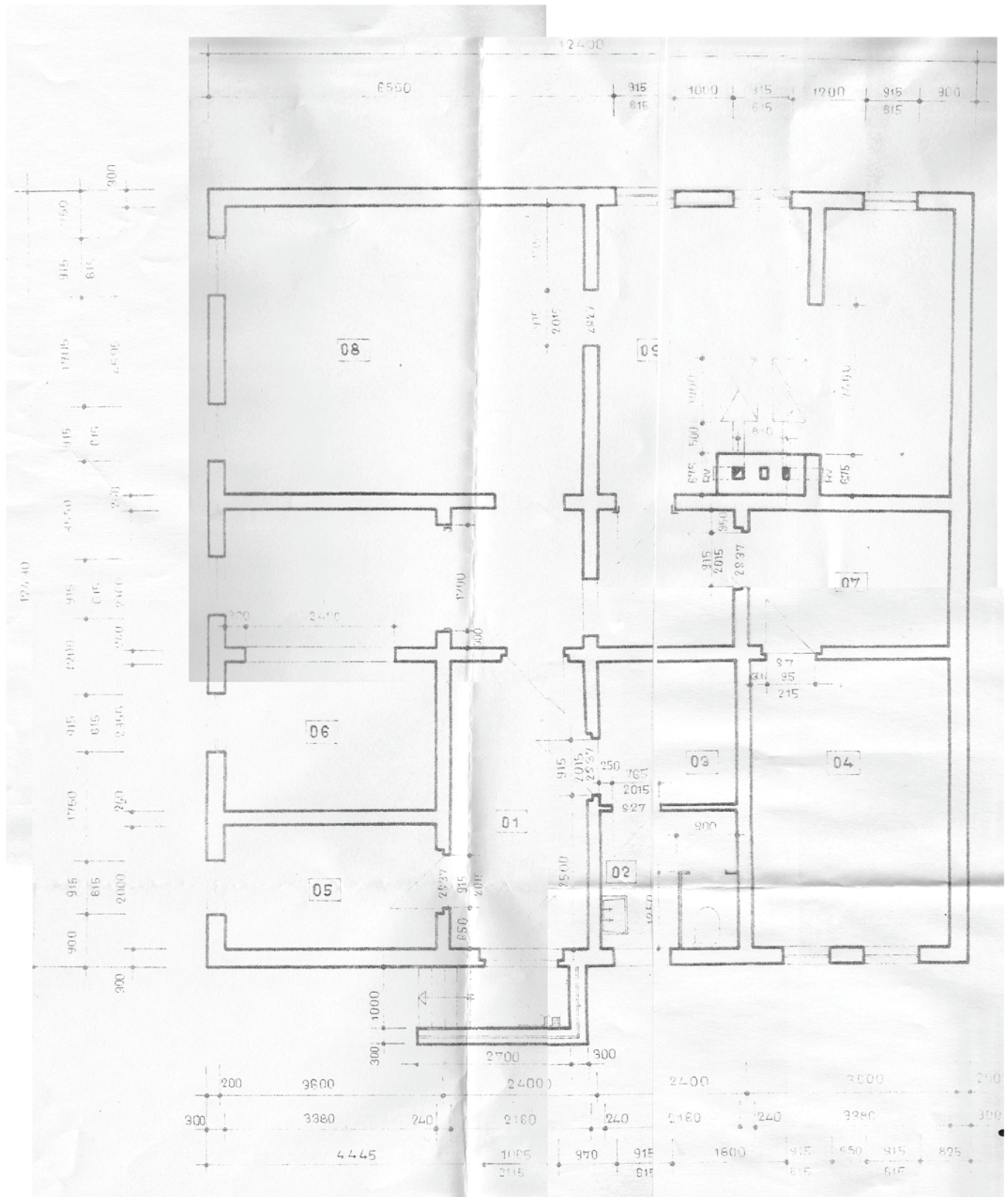
Lageplan

Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt

- Skizze ohne Maßstab

(Quelle: vom Gläubiger zur Verfügung gestellt)



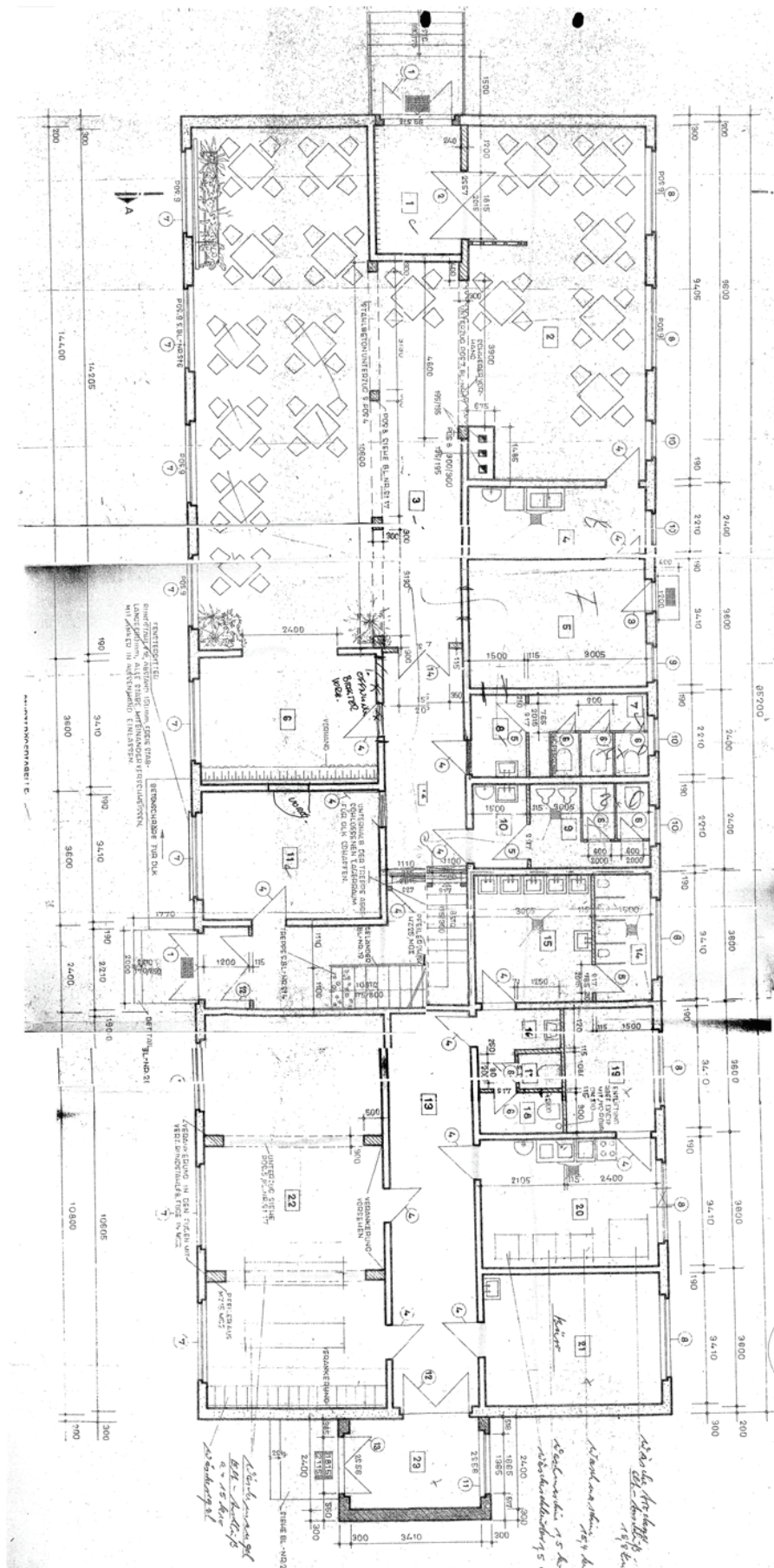
Grundriss Kellergeschoss

Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt

- Skizze ohne Maßstab

(Quelle: vom Gläubiger zur Verfügung gestellt)



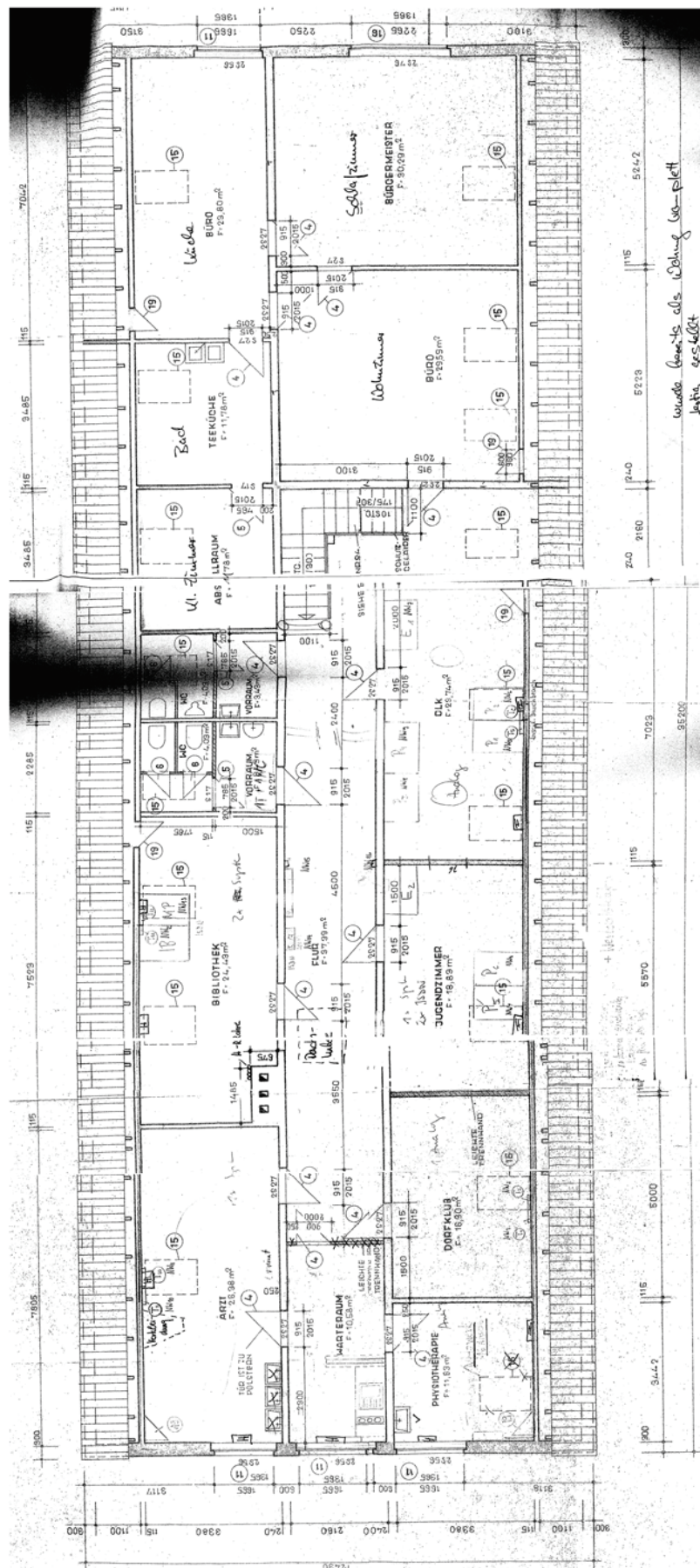
Grundriss EG

Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt

- Skizze ohne Maßstab

(Quelle: vom Gläubiger zur Verfügung gestellt)



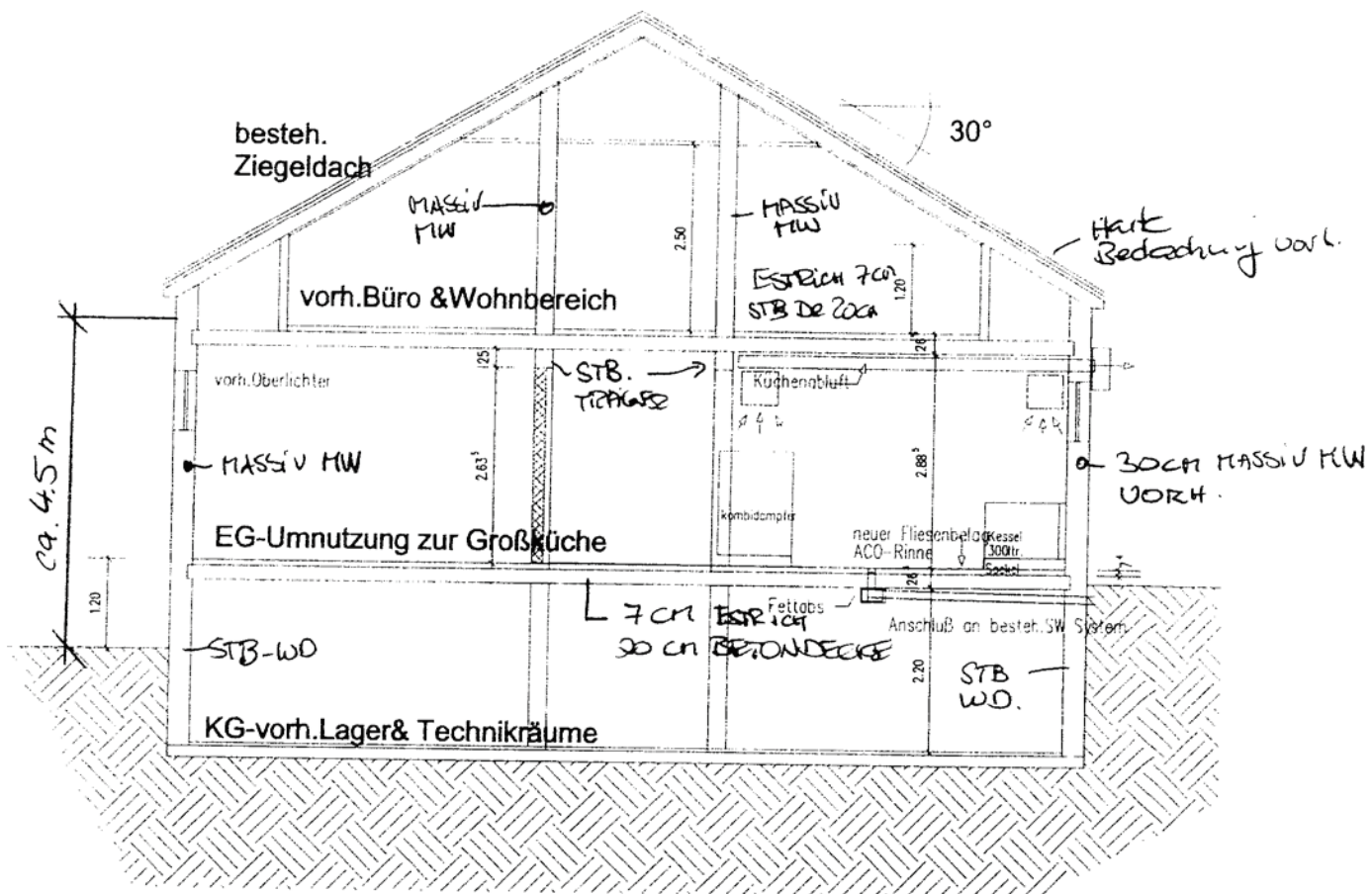
Grundriss DG

Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt

- Skizze ohne Maßstab

(Quelle: vom Gläubiger zur Verfügung gestellt)



Schnitt

Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt

- Skizze ohne Maßstab

(Quelle: vom Gläubiger zur Verfügung gestellt)



Dorfanger in Richtung Südwesten



Gebäudeansicht - Südwestseite



Gebäudeansicht - Nordostseite

örtliche Lage des Grundstücks / Gebäudeansicht



Straßenseitig Stellplatzflächen

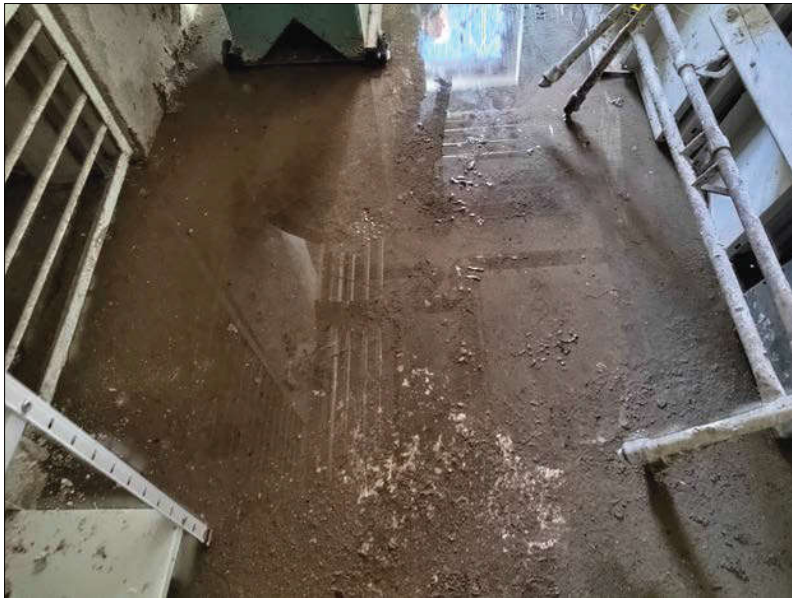


Hofseitige Freiflächen



Hofseitige Freiflächen

Außenanlagen



Fußbodendetail



Lager- und Abstellflächen



Heizungsanlage

Kellerflächen



Küchenbereich



Küchenbereich

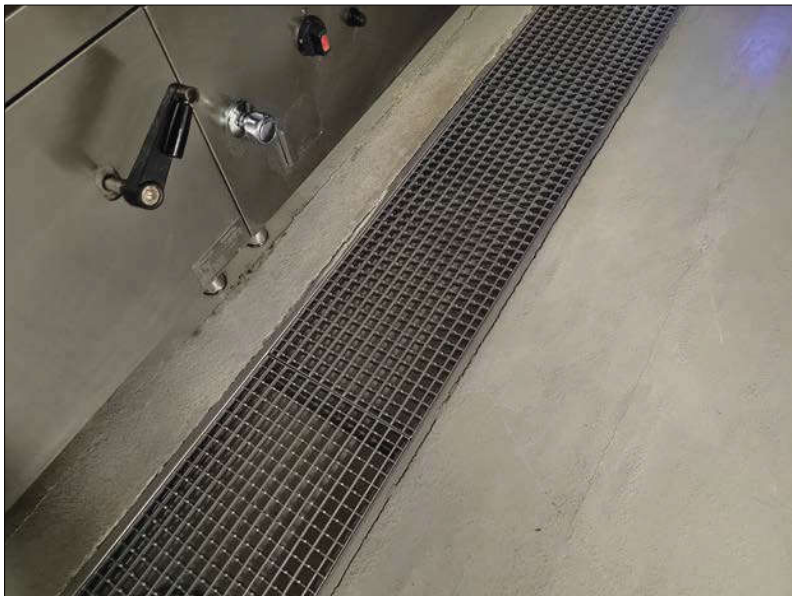


Küchenbereich

Innenansichten - Erdgeschoss



Küchenbereich



Küchenbereich
Detail Ablaufrinne



Küchenbereich
Detail Außenfenster

Innenansichten - Erdgeschoss



Flurbereich



Büroflächen



Sanitärbereich

Innenansichten - Obergeschoss