

Gutachten

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

für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus im Bungalowstil, einer Doppelgarage und einem Abstellschuppen bebaute Grundstück Neu Bauhof 3c in 19205 Gadebusch Ortsteil Neu Bauhof

Gemarkung:	Bauhof	Flur:	3
Flurstück:	9/1	Größe:	2.146 m ²
Grundbuch:	Gadebusch	Blatt:	30141

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar
-Zweigstelle Grevesmühlen-
Bahnhofstraße 2-4
23936 Grevesmühlen
(AZ: 30 K 3/26)

Eigentümer:

- je zu ein Halb -

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien

Tag der Ortsbesichtigung: 19.05.2026

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag: 19.05.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt	3
1.2	Mieter des Einfamilienhauses und Gewerbebetrieb	3
1.3	Mitzuversteigerndes Zubehör	3
1.4	Verdacht auf Hausschwamm	3
1.5	Bezirksschornsteinfegermeister	3
2.	Grundstücksbeschreibung	3 - 6
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	3 - 6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	6
3.	Gebäudebeschreibung für das Einfamilienhaus im Bungalowstil	7 - 10
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	10
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	10
4.2	Bodenbewertung	10 - 12
4.3	Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV21)	13 - 18
4.3.1	Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 4	13 - 14
4.3.2	Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Einfamilienhaus	15 - 16
4.3.3	Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus	16
4.3.4	Ermittlung der Normalherstellungskosten für die Doppelgarage	16
4.3.5	Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück	17 - 18
4.4	Ertragswertermittlung (gem. § 28 ImmoWertV21)	18 - 20
4.4.1	Erzielbare Mieten	18
4.4.2	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	18
4.4.3	Liegenschaftszinssätze im Landkreis	19
4.4.4	Bewirtschaftungskosten	19
4.4.5	Ertragswertermittlung für das Grundstück Neu Bauhof 3c	19 - 20
4.5	Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke	21
5.	Verkehrswert	22

Anlagen

Übersichtskarte, Regionalkarte, Luftbilder und Flurkarte im Maßstab 1:1000	A 1/1 -
	A 1/5
Bilder	A 2/1 -
	A 2/19
Rechtsgrundlagen und Literatur	A 3
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	A 4
Bestandsverzeichnis	A 5
Angebotsmieten für Wohnimmobilien von ImmoScout24	A 6/1 -
	A 6/5
Lageplan mit Abstandsflächen, Grundrisse, Ansichten und Schnitte	A 7/1 -
	A 7/9
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	A 8
Bestandsplan des Zweckverbandes	A 9
Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster	A 10

1.1 Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt

Auf dem zu bewertenden Grundstück Neu Bauhof 3c in 19205 Gadebusch Ortsteil Neu Bauhof sind ein freistehendes Einfamilienhaus im Bungalowstil, eine Doppelgarage und ein Abstellschuppen errichtet. Der nichtunterkellerte Winkelbungalow wurde im Jahr 2018 fertiggestellt. Das Walmdach ist nicht ausgebaut. Im Jahr 2019 wurde auf dem Grundstück eine Doppelgarage mit Abstellraum errichtet. An der Südwestseite des Einfamilienhauses befindet sich eine ebenerdige Terrasse. Die Zufahrt auf dem Grundstück und die Freiflächen im Bereich der Bebauung sind großflächig mit Betonpflaster befestigt. Das Bewertungsobjekt stellt sich in der Gesamtheit in einem gepflegten Zustand dar. Das Objekt ist bis auf die Zufahrt eingefriedet. Bildaufnahmen vom Schlafzimmer und den zwei Kinderzimmern waren für die Veröffentlichung nicht gestattet.

1.2 Mieter des Einfamilienhauses und Gewerbebetrieb

Das Einfamilienhaus wird von der Miteigentümerin des Grundstückes genutzt. Laut Auskunft vor Ort ist kein Mietvertrag abgeschlossen. Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.

1.3 Mitzuversteigerndes Zubehör

Im Jahr 2018 wurde die Küche mit einer Einbauküche (Neupreis nach Rechnung 9.600,00 €) ausgestattet. Die Einbauküche ist mit einem Induktionskochfeld, einem Backofen, einer Kühl-Gefrier-Kombination, einem Geschirrspüler, einem Dunstabzug (Umluft) und einer Einbauspüle ausgestattet. Bis auf den Dunstabzug sind die Einbaugeräte vom Hersteller Bosch. Der Wert der Einbauküche wird unter Berücksichtigung des Alters auf 2.000,00 € geschätzt. Dem 7 Jahre alten Stahlkaminofen im Wohnzimmer wird kein Wert mehr beimessen. Sonstige Gegenstände, die mitzuversteigerndes Zubehör sein könnten, sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

1.4 Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt aufgrund der Baujahre der Baulichkeiten nicht vor.

1.5 Bezirksschornsteinfegermeister

Für den Kehrbezirk ist
Gadebusch zuständig.

in 19205

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg in der Kleinstadt Gadebusch im Ortsteil Neu Bauhof. Die Stadt Gadebusch zählt mit seinen zugehörigen Ortsteilen ca. 5.100 Einwohner. Zu Gadebusch gehören die Ortsteile Buchholz, Dorf Ganzow, Güstow, Ganzow, Möllin, Neu Bauhof, Reinhardtsdorf, Stresdorf, Klein Hundorf und Wakenstädt. Der Ortsteil Neu Bauhof befindet sich ca. 3,0 km südwestlich vom Stadtkern von

Gadebusch entfernt. Sämtliche Gemeinbedarfs- sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen wie Banken und Geschäfte befinden sich in Gadebusch. In Gadebusch befinden sich eine Regionale Schule, eine Grundschule, ein Gymnasium sowie die Amtsverwaltung.

Lage im Ort:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Neu Bauhof 3c in einer kleinen Wohnsiedlung im Ortsteil Neu Bauhof. Die Lage des zu bewertenden Grundstückes im Ortsteil sowie die unmittelbare Nutzung der Nachbargrundstücke sind im Lageplan, in den Luftbildern bzw. in der Flurkarte (s. Anlagen 1/2-1/5) ersichtlich.

Verkehrslage,
Entfernungen:

Die Stadt Gadebusch befindet sich an den Bundesstraßen B 104 und B 208 zwischen der Hansestadt Lübeck und der Landeshauptstadt Schwerin. Der Ortsteil Neu Bauhof ist von der Kernstadt über die Landesstraße L041 in Richtung Krembz zu erreichen. In einer Entfernung von ca. 4,6 km befinden sich der Bahnhof sowie der Busbahnhof von Gadebusch. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Bushaltestellen. Die in der Roggendorfer Chaussee gelegenen Einkaufsmärkte sind vom Bewertungsobjekt ca. 2,0 km entfernt.

Die größeren umliegenden Städte sind in einer Entfernung von ca. :

- Landeshauptstadt Schwerin	28,0 km
- Hanse- und Kreisstadt Wismar	37,0 km
- Hansestadt Lübeck	48,0 km

zu erreichen.

Weiterhin sind die Autobahn A 20 am Autobahnanschluss in Schönberg sowie die Autobahn A 24 am Autobahnanschluss in Wittenburg in einer Entfernung von ca. 21,0 km bzw. ca. 25,0 km erreichbar.

Wohn- bzw.
Geschäftslage:

Die Lage des Grundstückes wird als mittlere Wohnlage in einer landschaftlich reizvollen Gegend angesehen. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Biosphärenreservat Schaalsee.

Art der Bebauung und
Nutzung in der Straße:

Entlang der Landesstraße befinden sich überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser und ehemalige Gehöfte. Hinter dem Grundstück in südöstlicher Richtung grenzen landwirtschaftliche Flächen an. In den Luftbildern und in der Flurkarte siehe Anlagen ist die Nutzung der Nachbargrundstücke zu erkennen.

Immissionen:

Vor Ort konnten keine Immissionen festgestellt werden.

Nutzung des
Grundstückes:

Das Grundstück eignet sich vorwiegend für die wohnbauliche Nutzung als Einfamilienhausgrundstück.

**Gestalt und Form
des Grundstückes:**

In der Flurkarte sind die Gestalt und die Form des Grund- (vgl. Anlage 1/5) ersichtlich. Das Grundstück ist gleichmäßig und fast rechteckig geschnitten. Das Grundstück besitzt eine Straßenfrontlänge von ca. 30 m und eine mittlere Grundstückstiefe von ca. 72 m. Eine direkte und öffentliche Anbindung ist von der Landesstraße vorhanden. Der Liegenschaftskarte s. Anlage 1/5 sind die genauen Abmessungen des Bewertungsobjektes (Flurstückes 9/1) zu entnehmen.

Beschaffenheit:

Das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Flurstück 9/1 liegt etwas tiefer als der Straßenkörper und schließt höhengleich an die Nachbarflächen an. Die Zufahrt, die Freifläche vor und zwischen der Doppelgarage und die Terrasse sind mit Betonpflaster (ca. 230 m²) befestigt. Die nicht befestigten Flächen stellen sich überwiegend als Grün- bzw. Rasenflächen dar. Die Zufahrt ist offen. Ansonsten ist das bebaute Flurstück zur Straßenseite mit einer Thujahecke und zu den Nachbargrundstücken mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet.

Nach den Katasterunterlagen ist das Grundstück vermessen. Das Einfamilienhaus, die Doppelgarage und der Abstell-schuppen sind eingemessen. Weitere Untersuchungen wie Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen nach Restfundamenten wurden nicht durchgeführt. Für das bebaute Flurstück 9/1 wird ein normal tragfähiger Boden unterstellt. Ein Altlastenverdacht besteht für das zu bewertende Grundstück laut digitalem Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (s. Anlage 10) nicht.

Erschließungszustand**Straßenart und Straßen-
ausbau:**

Das bebaute Grundstück liegt an einer Landesstraße, welche asphaltiert und beleuchtet ist. Der einseitig angelegte Geh- und Fahrradweg ist ebenfalls asphaltiert. Der Geh- und Fahrradweg führt Richtung Stadtkern. Aufgrund von Höhenunterschieden befindet sich im öffentlichen Bereich eine kleine Böschungsmauer mit einem Brüstungsgeländer.

**Anschlüsse und
Abwasserbeseitigung:**

Auf dem Grundstück befinden sich die Anschlüsse für elektrischen Strom, Erdgas, Trinkwasser und Glasfaser. In der Anlage 9 befindet sich der Bestandsplan für Trinkwasser des Zweckverbandes Radegast. Die Abwasserentsorgung des Einfamilienhauses erfolgt über eine vollbiologische Kleinkläranlage, welche im Zeitraum der Errichtung des Einfamilienhauses entstand. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einer unterirdischen Zisterne (3.000 Liter Fassungsvermögen) aufgefangen, welche sich hinter dem Einfamilienhaus befindet.

**Grenzverhältnisse, nach-
barliche Gemeinsamkeiten:**

Eine Grenzbebauung bzw. ein Überbau liegen nicht vor. Eine grenznahe Bebauung ist durch Doppelgarage vorhanden. Die Lage des Einfamilienhauses und der Doppelgarage auf

dem Grundstück und die Abstände zu den Nachbargrundstücken sind in der Flurkarte (s. Anlage 1/5) ersichtlich. Die vorhandene Einfriedung zum Ackergrundstück verläuft nicht entsprechend der gemeinsamen Grundstücksgrenze im hinteren Bereich des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand
des Grundstückes:

Die vordere Teilfläche des bebauten Grundstückes (Flurstückes 9/1) liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Die anschließende Teilfläche des Flurstückes 9/1 befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Nach § 34 Baugesetzbuch ist im Innenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gadebusch ist der vordere Bereich des zu bewertenden Flurstückes 9/1 als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Grundbuchlich ge-
sicherte Belastungen:

In der Abteilung II des Grundbuchs von Gadebusch, Blatt 30141, ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (AZ.: 30 K 3/26) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befindet sich eine Eintragung. Der Grundbuchauszug ist vom 3. März 2026.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nicht bekannt.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung (s. Anlage 4).

Umlegungs-, Flur-
bereinigungs- und Sa-
nierungsverfahren;
Denkmalschutz:

Das Grundstück ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramtes derzeit in kein Bodenordnungs- bzw. Flurneuordnungsverfahren einbezogen. Die Baulichkeiten auf dem Grundstück stehen nicht unter Denkmalschutz.

Baugenehmigungen:

Vom Bauordnungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde unter dem Aktenzeichen 71723-17-12 am 09.10.2017 eine Baugenehmigung zum Bau eines Bungalows als Wohngebäude erteilt. Die Baugenehmigung für den Neubau einer Pkw-Doppelgarage mit Abstellraum wurde am 31.05.2019 unter dem Aktenzeichen 90497-19-12 erteilt.

3. Gebäudebeschreibung für das Einfamilienhaus im Bungalowstil

Art des Gebäudes: eingeschossiges und freistehendes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert

Baujahr: im Zeitraum 2017/2018,
Fertigstellung am 01.08.2018,

Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses:
(Maße den Bauzeichnungen entnommen)

Erdgeschoss:	$14,31 \text{ m} \times 7,05 \text{ m} - ((3,45 \text{ m} + 1,64 \text{ m}) / 2 \times 1,00 \text{ m}) + 9,55 \text{ m} \times 6,38 \text{ m} + 1,40 \text{ m} \times 1,40 \text{ m} / 2$	=	<u>160,25 m²</u>
Dachgeschoss: (nutzbarer Bereich)	$13,42 \text{ m} \times 9,55 \text{ m}$	=	<u>128,16 m²</u>
		rd.	<u>288,00 m²</u>

Wohnfläche des Einfamilienhauses: ca. 126 m²
(s. Grundriss in der Anlage 7/2)

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Bauunterlagen zu dem Einfamilienhaus wurden von den Eigentümern des Objektes ausgehändigt. Der Wärmeschutznachweis zum Bauantrag lag den Bauunterlagen nicht bei. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende und chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Während des Ortstermins konnten sämtliche Räume des Einfamilienhauses besichtigt werden. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente und Fußboden im Erdgeschossbereich:	Streifenfundamente und bewehrte Betonsohlplatte ca. 20,0 cm, Abdichtungen, Dämmung ca. 9,0 cm und Estrich ca. 6,0 cm, laut Baubeschreibung
Umfassungswände:	Porenbetonmauerwerk ca. 17,5 cm, Dämmung ca. 12,0 cm, Luftschicht ca. 2,0 cm bis 4,0 cm, Klinkermauerwerk ca. 11,5 cm, Wanddicke insgesamt ca. 43,0 cm, laut Baubeschreibung
Innenwände:	Porenbetonmauerwerk ca. 11,5 cm und ca. 17,5 cm

Erdgeschossdecke:	Holzbinder, Mineralfaserdämmstoff zwischen den Bindern ca. 20,0 cm, Dampfsperre und Gipskartonplatten auf Sparschalung
Fußböden:	in der Küche, im Bad, im Gäste-WC, im Flur, im Hauswirtschaftsraum und im Wohnzimmer Fliesen aus Feinsteinzeug, in den Kinderzimmern und im Schlafzimmer Vinylböden, im Dachraum teilweise OSB-Platten verlegt
Treppe:	in der Diele wärmegeämmte Bodeneinschubtreppe zum Dachraum
Innenwandflächen:	Innenwandflächen mit Gipsputz glatt verputzt und gestrichen, im Bad und Gäste-WC Kalkzementputz und teilweise gefliest, ansonsten gestrichen
Deckenflächen:	mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (dreifach) außen grau und innen weiß,
Türen:	
Eingangs- und Terrassentüren:	Kunststofftüren mit Isolierverglasung (dreifach)
Innentüren:	weiß lackierte Röhrenspantüren mit Zarge
Elektroinstallation:	zeitgemäße Elektroanlage, E- Leitungen unter Putz bzw. hinter der Verkleidung
Sanitäre Installation:	
Gäste- WC:	ein Waschbecken und ein hängendes WC
Bad:	ein hängendes WC, eine eingeflieste Badewanne (Acryl), eine bodengleiche Dusche mit Glaskabine und ein Waschtisch
Hauswirtschaftsraum:	Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung:	Einbauküche aus dem Jahr 2018
Heizung:	Gas-Brennwertkessel mit Warmwasserspeicher im Hauswirtschaftsraum (Vaillant auroCompact) und zwei Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung, Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen, ein hochgezogener Fertigkamin mit Anschluss im Wohnzimmer, Einbau des Stahlkaminofens (Hark) im Jahr 2019
Warmwasserversorgung:	über die Warmwasseraufbereitung

Besondere Einrichtungen:	keine
Außenansicht:	Verblendmauerwerk
Dachrinnen und Regenfallrohre:	verzinkt
Dachform:	Walmdach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Dachstuhl aus Holzbindern
Dacheindeckung:	engobierte Tonpfannen und Unterspannbahn
Besondere Bauteile:	keine

Zustand

Grundrissgestaltung und Raumaufteilung:	Grundrissgestaltung und Raumaufteilung im Erdgeschoss entsprechend dem Grundriss in der Anlage 7/2
Belichtung und Besonnung:	gute Belichtung und Besonnung
Wirtschaftliche Wertminderung:	kleinere sichtbare Setzungsrisse im Schlafzimmer und im Flurbereich
Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz:	Schallschutz und Wärmedämmung entsprechend den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Vorschriften wird unterstellt

Allgemeinzustand

Der Winkelbungalow befindet sich entsprechend des Baujahrs von der Bausubstanz in einem guten baulichen Zustand. Wesentliche Bauschäden und Baumängel waren augenscheinlich nicht erkennbar. Der Estrich im Erdgeschoss ist geschwunden, sodass im gefliesten Bereich die Silikonfuge der Sockelfliese teilweise erneuert werden muss. Kleinere Setzungsrisse sind im Schlafzimmer und im Flur im Bereich des Fertigteilschornsteins sichtbar.

Doppelgarage

Auf dem Grundstück befindet sich eine massive Doppelgarage mit Abstellraum, welche im Jahr 2019 errichtet wurde. Die Doppelgarage hat die Abmessungen von ca. 9,00 m x ca. 7,24 m (s. Grundriss in der Anlage 7/6). Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt rund 65 m². Die Gründung der Doppelgarage besteht aus Streifenfundamenten. Der Fußboden ist als Betonfußboden ausgeführt. Die Umfassungswände der Doppelgarage sind aus Porenbetonmauerwerk (ca. 17,5 cm), Luftschicht und Verblender (ca. 11,5 cm). Von außen ist die Doppelgarage mit dem auch am Einfamilienhaus verwendeten Klinker verblendet. Die Innenwandflächen sind glatt verputzt und gestrichen. Das Dachtragwerk der Doppelgarage besteht aus einer Holzsparrenkonstruktion mit Verschalung. Die Verschalung ist mit Bitumenschweißbahnen abgedichtet. Die Deckenflächen sind mit OSB-Platten verkleidet und gestrichen. In die Garage sind isolierverglaste Kunststoffenster, eine Kunststofftür und zwei elektrisch betriebene Sektionaltore eingebaut. In die Garage ist eine Elektroanlage installiert. In der Rückwand im Bereich des Abstellraumes ist ein Setzungsriß sichtbar. Ansonsten befindet sich die Doppelgarage in einem guten baulichen Zustand.

Außenanlagen und bauliche Nebenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Erdgas, Elektro und Glasfaser) sind vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz angeschlossen. Auf dem Grundstück wurden eine vollbiologische Kleinkläranlage und eine unterirdische Zisterne für Niederschlagswasser errichtet. Der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Flurstück 9/1 ist nicht bekannt. Die Zufahrt, die PKW-Stellplatzfläche vor der Doppelgarage, die Fläche zwischen Wohnhaus und Garage sowie die Terrasse sind mit Betonpflaster befestigt. Im Gartenbereich ist ein Holzgerätehaus/Unterstand mit den Abmessungen von ca. 5,0 m x ca. 3,5 m errichtet. Daneben steht ein kleines Gewächshaus. Das Grundstück ist bis auf die Zufahrt eingefriedet. Die hinter dem Einfamilienhaus anschließende Freifläche ist überwiegend als Rasenfläche gestaltet. Ansonsten sind keine weiteren nennenswerten Außenanlagen vorhanden.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Grundstück handelt, welches mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut ist, ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes steht die Eigennutzung im Vordergrund und nicht die Erzielung von Erträgen. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Zur Stützung oder zur Kontrolle wird ein weiteres Wertermittlungsverfahren, das Ertragswertverfahren, herangezogen. Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewandt werden, da die wertbeeinflussenden Eigenschaften der 12 vorliegenden Verkaufsfälle überwiegend aus den Jahren 2025 für Weiterverkäufe von Einfamilienhäusern außerhalb der Ostseeregion im Landkreis Nordwestmecklenburg nicht hinreichend bekannt sind. Informativ werden die gezahlten Kaufpreise für Weiterverkäufe von relativ neu errichteten Einfamilienhäusern unter dem Punkt 4.5 ausgewiesen.

4.2 Bodenbewertung

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

Das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück befindet sich nach der Bodenrichtwertkarte 2026 in der Bodenrichtwertzone O 26. Für die Bodenrichtwertzone wird für erschließungsbeitragsfreies Bauland ein Bodenrichtwert von 44,00 €/m² ausgewiesen (s. Anlage 8). Das Richtwertgrundstück wird mit einer mittleren Größe von ca. 700 m² angegeben. Eine Geschossflächenzahl wird für das Bodenrichtwertgrundstück nicht ausgewiesen. Als Nutzungsart wird gemischte Baufläche (M) in offener Bauweise ausgewiesen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke.

Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone O 26 in den letzten Jahren

Stichtag 31.12.2011	25,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2019	36,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2012	24,00 €/m ²	Stichtag 31.11.2020	38,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2013	26,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2022	38,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2014	26,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2023	38,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2015	28,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2024	38,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2016	30,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2025	38,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2017	30,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2026	44,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2018	34,00 €/m ²		

Nach dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück 9/1 in zwei verschiedene Nutzungsarten aufgeteilt. Die Bodenbewertung des Flurstückes 9/1 erfolgt in Anlehnung an die Aufteilung im Liegenschaftskataster. Dem Vorderland des Flurstückes 9/1 wird eine Tiefe von ca. 40 m zugeordnet. Die Vorderlandfläche besitzt eine Größe von ca. 1.200 m². Die dahinter anschließende Fläche des Flurstückes 9/1 mit einer Größe von ca. 946 m² wird als Gartenfläche angesehen und bewertet.

Bodenbewertung für die Vorderlandfläche des Flurstückes 9/1

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land in der Lage des Bodenrichtwertgrundstückes	44,00 €/m ²
--	------------------------

im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²
---	---	-----------------------

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes freies baureifes Land	<u>44,00 €/m²</u>
--	-------------------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an :

- allgemeine Wertverhältnisse (s. § 7 Abs. 1 ImmoWertV) (Die konjunkturelle Entwicklung ist im aktuellen Bodenrichtwert berücksichtigt.)	± 0,00 %
---	----------

- die Lage (s. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) (vergleichbare Lage in der Bodenrichtwertzone)	± 0,00 %
--	----------

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung (s. § 5 Abs. 1 ImmoWertV) (vergleichbare Nutzungsmöglichkeit wie in der Umgebung)	± 0,00 %
---	----------

- die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften
(s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Anpassung der Grundstücksgröße mit Hilfe von
Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwertgrundstück: 700 m²

Vorderlandfläche: 1.200 m² ± 0,00 %

(Eine wesentliche Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße bei erschließungsbeitragsfreien Wohngrundstücken des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis (s. Grundstücksmarktbericht 2026, Seite 58, Flächenanpassung an das Richtwertgrundstück, ländliche Zentralorte) konnte in der Auswertung der Kaufverträge nicht festgestellt werden.)

- Grundstückszuschnitt (s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV) ± 0,00 %
(normal geschnittene Vorderlandfläche)

Zu- und Abschläge gesamt ± 0,00 %

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes
baureifes Land in der Lage des Bewertungsobjektes **44,00 €/m²**

Ermittlung des Bodenwertes für die Gartenlandfläche des Flurstückes 9/1

Die hintere Teilfläche des Flurstückes 9/1 wird in Anlehnung an die Bodenwerte für Gartenlandflächen bewertet. Der Gartenlandfläche wird eine Fläche von 946 m² zugeordnet. Im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg wird für Gartenland eine Splittungsbreite von 3,86 €/m² - 13,09 €/m² ausgewiesen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Gartenland im Landkreis wird mit ca. 7,81 €/m² ausgewiesen. Auf der Seite 81 des Grundstücksmarktberichtes 2026 ist eine Abhängigkeit zwischen dem Bodenwert für Gartenland und dem Bodenrichtwert für Wohnbauland dargestellt. Folgende Regressionsgleichung hat sich aus der Untersuchung ergeben: $y = 4,0468 \ln(\text{Bodenwert}) - 8,728$

Aus der Regressionsgleichung ergibt sich für die Gartenfläche des Flurstückes 9/1 ein Bodenwert von 6,59 €/m², rund 6,60 €/m². Das entspricht einem Ansatz von 15,0 % des Bodenwertes der Wohnbaufläche des Flurstückes 9/1.

Zusammenstellung der ermittelten Bodenwerte für das Flurstück 9/1

Vorderlandfläche:	ca. 1.200 m ² * 44,00 €/m ²	=	52.800,00 €
Gartenlandfläche:	ca. 946 m ² * 6,60 €/m ²	=	6.243,60 €
Bodenwert des Flurstückes 9/1 gesamt:			<u>59.043,60 €</u>
		rd.	<u>59.000,00 €</u>

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

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

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

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Einfamilienhaus

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für das Einfamilienhaus

Außenwände	
Standardstufe 4	zweischaliges Mauerwerk, Porenbeton, Dämmung, Luftschicht und Verblender (Wärmedämmung nach 2005)
Dach	
Standardstufe 3 bis 4	engobierte Tonpfannen, Walmdach, Rinnen und Fallrohre aus Zink, Dämmung der Geschossdecke mit 20 cm Mineralwolle
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3 bis 4	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (dreifach) und Kunststofftüren
Innenwände und Türen	
Standardstufe 3	massive Innenwände im Erdgeschoss und lackierte Röhrenspanttüren mit Zarge
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Holzbinder mit Dämmung
Fußböden	
Standardstufe 3	Feinsteinzeugfliesen und Vinylböden
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	Gäste WC mit hängendem WC und Waschbecken, Bad mit bodengleicher Dusche, hängendem WC, eingefliester Badewanne und Waschtisch
Heizung	
Standardstufe 4	Gasbrennwertkessel mit Warmwasseraufbereiter, im Erdgeschoss Fußbodenheizung, Solarkollektoren zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung, Kaminanschluss im Wohnzimmer
Sonstige technische Einrichtungen	
Standardstufe 3	zeitgemäße bzw. übliche Elektroanlage

Berücksichtigung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 inkl. USt. und 17 % Baunebenkosten in (€/m ² BGF)	relativer Gebäude- standardanteil in (%)	relativer NHK 2010-Anteil in (€/m ² BGF)
1	585,00	0,00	0,00
2	650,00	0,00	0,00
3	745,00	55,00	409,75
4	900,00	45,00	405,00
5	1.125,00	0,00	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 814,75, rd. 815,00 €/m ² BGF gewogener Standard = 3,5			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren für das Einfamilienhaus

standardbezogene NHK 2010 815,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Dachgeschoss nicht ausbaufähig x 0,88
pauschaler Abschlag von 12 %

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 717,20 €/m² BGF

rd.: 717,00 €/m² BGF

4.3.3 Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Die Anlage 1 der ImmoWertV enthält Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden sind. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser ist eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz zu bringen. Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 2018 fertiggestellt, sodass sich für das Einfamilienhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 72 Jahren zum Wertermittlungstichtag ergibt.

4.3.4 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Doppelgarage

Die Doppelgarage wird aufgrund der massiven Bauausführung in Anlehnung an die ausgewiesenen Normalherstellungskosten für Garagen in Massivbauweise bewertet. Gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV Einstufung in die Standardstufe 4. Für die Doppelgarage werden 485 €/m² BGF in Ansatz gebracht. Für die Doppelgarage wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und aufgrund des Baujahrs von 2019 eine Restnutzungsdauer von 53 Jahren in Ansatz gebracht.

4.3.5 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 193,4 (2010 = 100)

Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen	m ² Bruttogrund- fläche	Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		Herstellungs- kosten	Wertminderung wegen Alters			Gebäudewert am Wertermittlungs- stichtag
		2010	am Wertermittlungsstichtag		Gesamt- nutzungsdauer	Rest- Jahre	(Wertmin- derung) Zeitwert- faktor (lineare Ab- schreibung)	
		€ je m ³ bzw. m ²	Sp. 3 x BPI		Jahre	Jahre		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Einfamilienhaus	288,00	717,00	1.386,68	399.363,84	80	72	0,90	359.427,46
Doppelgarage	65,00	485,00	937,99	60.969,35	60	53	0,88	53.653,03
			Summe der Her- stellungswerte:					499.169,66

Gebäudesachwert der Baulichkeiten

insgesamt (einschließlich Baunebenkosten)

413.080,49 €

Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten)
(Ver- und Entsorgungsanlagen, Befestigungen, Einfriedungen,
Terrasse und untergeordnete bauliche Nebenanlagen,
ca. 3,0 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen,
Prozentansatz entsprechend dem Modell zur Ableitung
der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2026)

+ 12.400,00 €

Sachwert der Baulichkeiten und der Außenanlagen
(einschließlich Baunebenkosten)

425.480,49 €

Bodenwert des Grundstückes (s. Seite 12)

+ 59.000,00 €

vorläufiger Sachwert

484.480,49 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

x 0,80

Im Grundstücksmarktbericht 2026 des Landkreises Nordwestmecklenburg, beschlossen am 30.03.2026, werden auf der Seite 50 örtliche Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für ländliche Zentralorte und dem Landkreis allgemein mit einem Bodenwertniveau von 18 €/m² bis 225 €/m² ausgewiesen. Die Marktanpassung erfolgt in Anlehnung an die für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ausgewiesenen Sachwertfaktoren.

Die Regressionsgleichung lautet: $k = -0,145 \ln(x) + 2,8702$

Modellbeschreibung:

- NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, keine Gebäudebaujahrs-
klassen; ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten
- BGF; in Anlehnung nach DIN 277-1:2005-02
- BPI; Neubau von Wohngebäuden
- Alterswertminderung linear
- GND gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021
- Außenanlagen 2% bis 4%
- Kaufpreise aus dem Jahr 2025

Aus der Regressionsgleichung würde sich ein Sachwertfaktor von 0,97 ergeben. In dem Diagramm auf der Seite 50 des Grundstücksmarktberichtes 2026 liegen die Sachwertfaktoren bei einem vorläufigen Sachwert von 400.000 € bis 500.000 € überwiegend in der Spanne von 0,60 bis 1,00. Aufgrund der im Diagramm ausgewiesenen Sachwertfaktoren wird für das Objekt mit einem Sachwertfaktor von 0,80 gerechnet.

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	<u>387.584,39 €</u>
--	---------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Kleinere Mängel sind hinreichend in der Alterswertminderung berücksichtigt, sodass am Objekt keine Abschläge vorgenommen werden.)	- 0,00 €
---	----------

marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks	<u>387.584,39 €</u>
--	---------------------

Sachwert des bebauten Grundstückes rund	<u>388.000,00 €</u>
--	----------------------------

Aus dem ermittelten Sachwert in Höhe von 388.000,00 € ergibt sich bei einer vorhandenen Wohnfläche von insgesamt ca. 126 m² ein Quadratmeterpreis von rund 3.080,00 €. Ohne die Berücksichtigung der Doppelgarage würde sich ein Quadratmeterpreis von rund 2.730,00 € ergeben.

4.4 Allgemeines Ertragswertverfahren (gemäß § 28 ImmoWertV)

4.4.1 Erzielbare Mieten im Landkreis

Für das Stadtgebiet Gadebusch bzw. für die umliegenden Gemeinden liegt kein Mietspiegel vor. In dem Grundstücksmarktbericht 2026 des Landkreises Nordwestmecklenburg werden auf der Seite 53 für Ein- und Zweifamilienhäuser nachhaltig erzielbare Mieten in einer Spanne von 5,00 €/m² bis 10,00 €/m² und für Reihenhäuser/Doppelhaushälften nachhaltig erzielbare Mieten in einer Spanne von 5,00 €/m² bis 11,00 €/m² ausgewiesen. In der Ertragswertermittlung wird für das Einfamilienhaus mit Doppelgarage eine fiktive Objektmiete in Höhe von 1.200,00 € mit Nutzung des Grundstückes unterstellt. Die Angebotsmieten für Wohnimmobilien in dem PLZ-Bezirk 19205 und für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg sind in der Auswertung von Immobilien-Scout24 für den Auswertungszeitraum von Januar 2023 bis März 2026 in den Anlagen 6/1 bis 6/5 ersichtlich.

4.4.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

Die Wohnfläche des Erdgeschosses wurde dem vorliegenden Erdgeschossgrundriss entnommen. Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 126 m². In der Doppelgarage steht eine Nutzfläche von ca. 54 m² zur Verfügung.

4.4.3 Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Grundstücksmarktbericht 2026 des Landkreises Nordwestmecklenburg werden auf der Seite 53 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in einer Spanne von 1,4 % bis 4,3 % ausgewiesen. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz wird mit 2,4 % angegeben.

Vom Immobilienverband IVD Bundesverband Stand Januar 2026 werden Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % empfohlen (Gesamtnutzungsdauer entsprechend der Anlage 1 der ImmoWertV21 und Bewirtschaftungskosten entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV21). Für das Bewertungsobjekt wird in der Lage und mit den Zustandsmerkmalen des Objektes mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 % gerechnet.

4.4.4 Bewirtschaftungskosten

Die üblichen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis werden nach der Anlage 3 Nr. 1.2 ImmoWertV21 in Ansatz gebracht. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgte mit folgenden Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten 359 €/jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, 47,00 € jährlich je Garage oder Einstellplatz, Instandhaltungskosten 14,00 €/m² Wohnfläche, 106,00 € jährlich je Garage oder Einstellplatz und Mietausfallwagnis 2 % bei wohnbaulicher Nutzung, s. Grundstücksmarktbericht 2026, Seite 52).

4.4.5 Ertragswertermittlung für das Grundstück Neu Bauhof 3 c

Miet- und Nutzeinheiten	Wohnfläche in m²	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus und Doppelgarage inklusive Nutzung des Grundstückes	ca. 126	ca. 9,50	1.200,00	14.400,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)

14.400,00 €

Jährliche Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
s. Anlage 3 der ImmoWertV

./.

2.720,00 €

Instandhaltungskosten:	ca. 126 m² WFL x ca. 14,00 €/m²	=	1.764,00 €
(Einfamilienhaus)			
Instandhaltungskosten:		ca.	212,00 €
(Doppelgarage)			
Verwaltungskosten:	jährlich 359 € je Gebäude	ca.	359,00 €
(Einfamilienhaus)			
Verwaltungskosten:		ca.	94,00 €
(Doppelgarage)			
Mietausfallwagnis:	14.400,00 € x ca. 2,0%	=	288,00 €
		=	2.717,00 €
		rd.:	2.720,00 €

Jährlicher Reinertrag	=	11.680,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwerts, der den Erträgen zuzuordnen ist) (2,5 % von 59.000 €); (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	./.	1.475,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	10.205,00 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) p= 2,5 % Liegenschaftszinssatz n= 70 Jahre geschätzte Restnutzungsdauer (mittlere Restnutzungsdauer anhand der Roherträge und der geschätzten Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude ermittelt)	x	32,90
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	335.744,50 €
Bodenwert des Grundstückes	+	59.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	=	394.744,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Sachwertverfahren Seite 18)	-	0,00 €
Ertragswert des Grundstückes	=	394.744,05 €
Ertragswert des Grundstückes rund		395.000,00 €

4.5 Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg wurden 12 Kauffälle für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke außerhalb der Ostseeregion im Landkreis Nordwestmecklenburg übermittelt, welche informativ dargestellt werden. Bei diesen 12 Kauffällen handelt es sich um Weiterverkäufe, diese sind im Zeitraum von Januar 2025 bis Januar 2026 getätigt worden. Die Einfamilienhäuser wurden im Zeitraum von 2010 bis 2023 errichtet.

Reg.-Nr. Ort	Kaufpreis in € teilweise mit Inventar und Nebengebäuden	Wohnflächenpreis inklusive Bodenwert in €/m ² ohne Inventar und ohne Nebengebäude	Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr
0002/2025 Carlow	435.000	2.920,21	138	766	2023
0079/2025 Neukloster	270.000	2.156,00	125	431	2014
0160/2025 Sievershagen	485.000	2.591,97	170	3.544	2021
0282/2025 Barnekow	460.000	2.603,55	169	700	2022
0611/2025 Dalberg-Wendelsdorf	450.000	2.812,50	160	935	2023
0623/2025 Veelböken	330.000	3.027,52	109	1.603	2022
0635/2025 Lützw	366.000	2.180,12	161	674	2018
0971/2025 Klein Welzin	379.000	2.368,75	160	2.367	2012
1030/2025 Veelböken	278.000	2.706,33	102	1.603	2021
1033/2025 Bad Kleinen	250.000	1.846,15	130	626	2010
1074/2025 Moltenow	395.000	2.596,27	148	1.113	2022
0016/2026 Neuendorf	475.000	2.861,64	159	1.090	2017
Mittelwerte	381.083	2.555,91	144	1.288	2019

Die Wohnflächenpreise inklusive Bodenwert und ohne Inventar sowie bauliche Nebenanlagen liegen für die 12 ausgewerteten Vergleichskauffälle in einer Spanne von 1.846,00 €/m² bis 3.028,00 €/m² und die Wohnflächen bewegen sich in einer Breite von 102 m² - 170 m². Aus den 12 ausgewerteten Kauffällen für Einfamilienhausgrundstücke ergibt sich ein durchschnittliches Baujahr von 2019, ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis von 2.556 €/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 144 m². Diese vorliegenden Kauffälle aus dem Landkreis Nordwestmecklenburg geben eine Übersicht über das Marktgeschehen für Einfamilienhausgrundstücke im größeren Umkreis vom Bewertungsobjekt und eignen sich aufgrund der abweichenden wertbeeinflussenden Eigenschaften (Lage, Wohnfläche, Baualter, Ausstattung, Modernisierungszustand, Baumängel und Bauschäden usw.) nicht für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bzw. zur Wertfindung des zu bewertenden Objektes. Die Angaben der Wohnflächen und des Ausstattungszustandes erfolgten von den Käufern der Objekte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mittels Fragebogen.

5. Verkehrswert

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

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

Sachwert:	388.000,00 €
Ertragswert:	395.000,00 €
Mitzuversteigerndes Zubehör:	2.000,00 €

Begründung des Verkehrswerts

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein individuell gestaltetes Einfamilienhaus handelt, wird der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke steht vorwiegend die Eigennutzung im Vordergrund und nicht die Erzielung von Erträgen. Das Ertragswertverfahren wurde stützend angewandt. Die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorliegenden Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung für Einfamilienhausgrundstücke wurden informativ dargestellt und ausgewertet.

Verkehrswert: 388.000,00 €
(in Worten: dreihundertachtundachtzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag, dem 19.05.2026

Wismar, den 04.06.2026


Dipl.-Ing. Karsten Wiegand



SPRENGNETTER
Dipl.-Ing.
Karsten Wiegand
REG.-NR S 1012-99
Sachverständiger für
Immobilienbewertung
(Sprengnetter Akademie)
gültig bis 02.10.2030

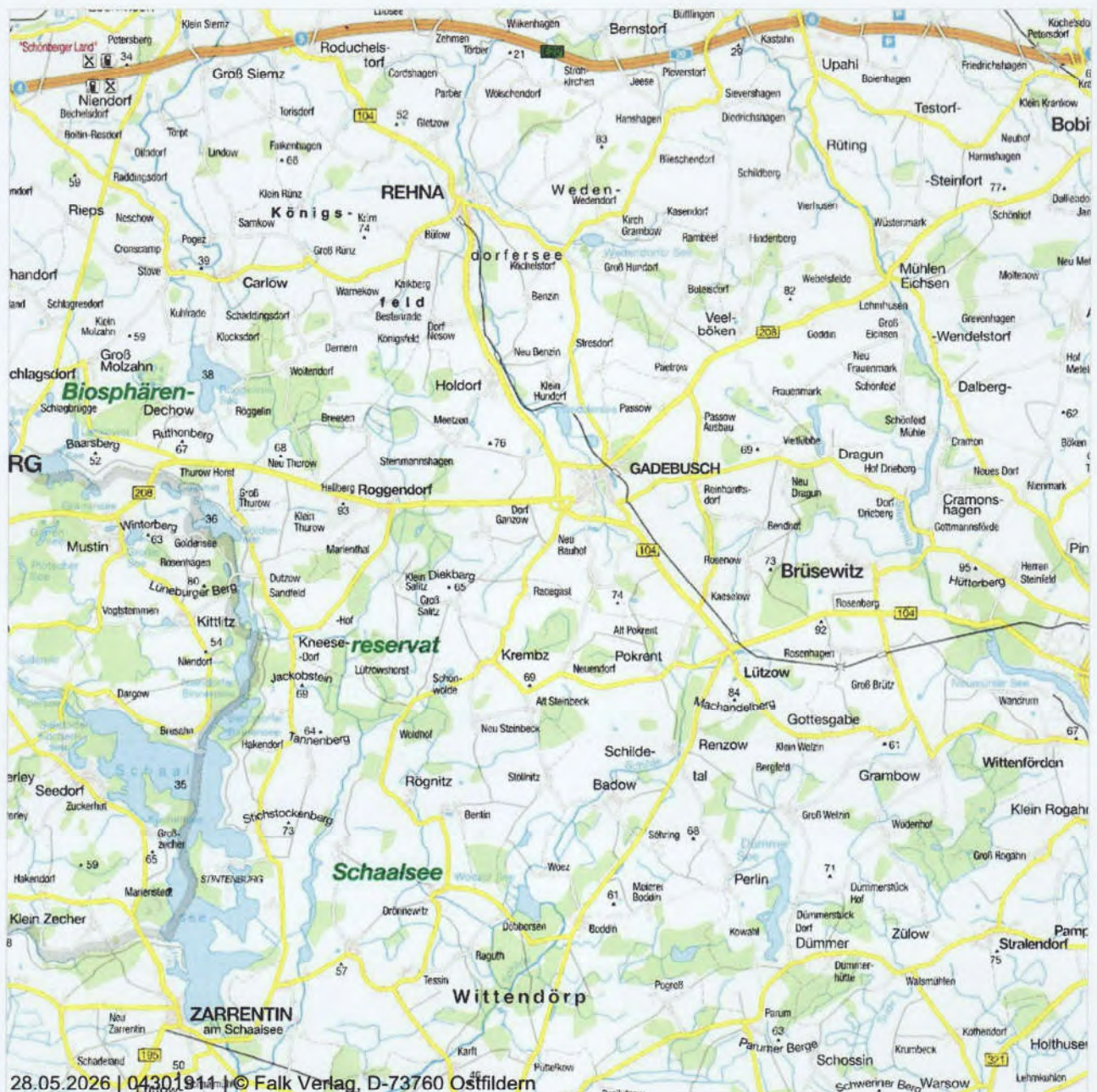
Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 22 Seiten und 10 Anlagen und wurde zum Zweck der Zwangsversteigerung des Grundstückes erstellt. Das Gutachten wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt. Dem Auftraggeber ist es gestattet, das Verkehrswertgutachten oder Abschriften während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner und Interessenten) weiter zu geben. Dem Auftraggeber ist es auch gestattet, das Gutachten oder Auszüge aus dem Gutachten während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien zu veröffentlichen und zum Download bzw. zum Ausdruck bereit zu stellen. Eine Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens durch Dritte für einen anderen Zweck ist nicht gestattet. Die in dem Gutachten verwendeten Karten sind lizenziert.

Übersichtskarte MairDumont

19205 Gadebusch, Neu Bauhof 3 C



Geoport



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



0

20.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Regionalkarte (s/w) MairDumont

19205 Gadebusch, Neu Bauhof 3 C



Geoport



28.05.2026 | 04301911 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

19205 Gadebusch, Neu Bauhof 3 C



Geoport



28.05.2026 | 04301911 | © GeoBase-DE/M-V 2026

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



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

19205 Gadebusch, Neu Bauhof 3 C



Geoport



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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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



Erstellt am 27.04.2026

Gemarkung: Bauhof (13 0026)
Flur: 3
Flurstück: 9/1

Gemeinde: Gadebusch, Stadt (13 0 74 021)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Neu Bauhof 3c

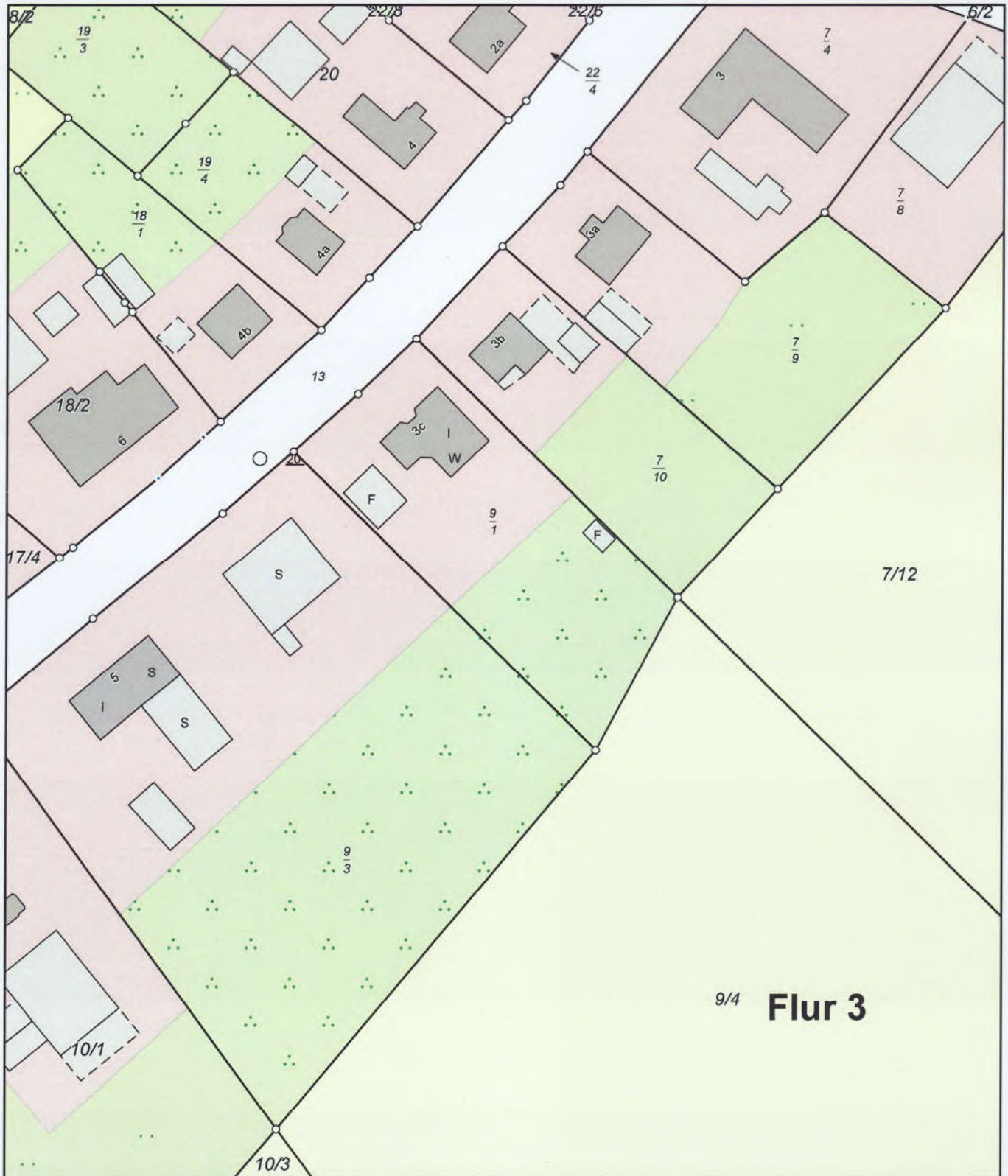




Bild 1: Blick von der Hauptstraße auf den Winkelbungalow



Bild 2: Sicht auf die Zufahrt zum Grundstück und die Doppelgarage



Bild 3: Nordwestansicht



Bild 4: Doppelgarage



Bild 5: Südansicht des Einfamilienhauses



Bild 6: Blick vom hinteren Teil des Grundstückes auf die Bebauung



Bild 7: Rückfront der Doppelgarage



Bild 8: Detail der Außenfassade



Bild 9: Blick auf den hinteren Bereich des Grundstückes



Bild 10: Sicht auf die baulichen Nebenanlagen auf dem Grundstück



Bild 11 und Bild 12: Blick in die Küche des Einfamilienhauses





Bild 13: Detail der Einbauküche



Bild 14: Hauswirtschaftsraum



Bild 15 und Bild 16: Sicht auf die Anschlüsse im Hauswirtschaftsraum





Bild 17 und Bild 18: Wohnzimmer des Einfamilienhauses





Bild 19: Blick auf den Stahlkaminofen im Wohnzimmer

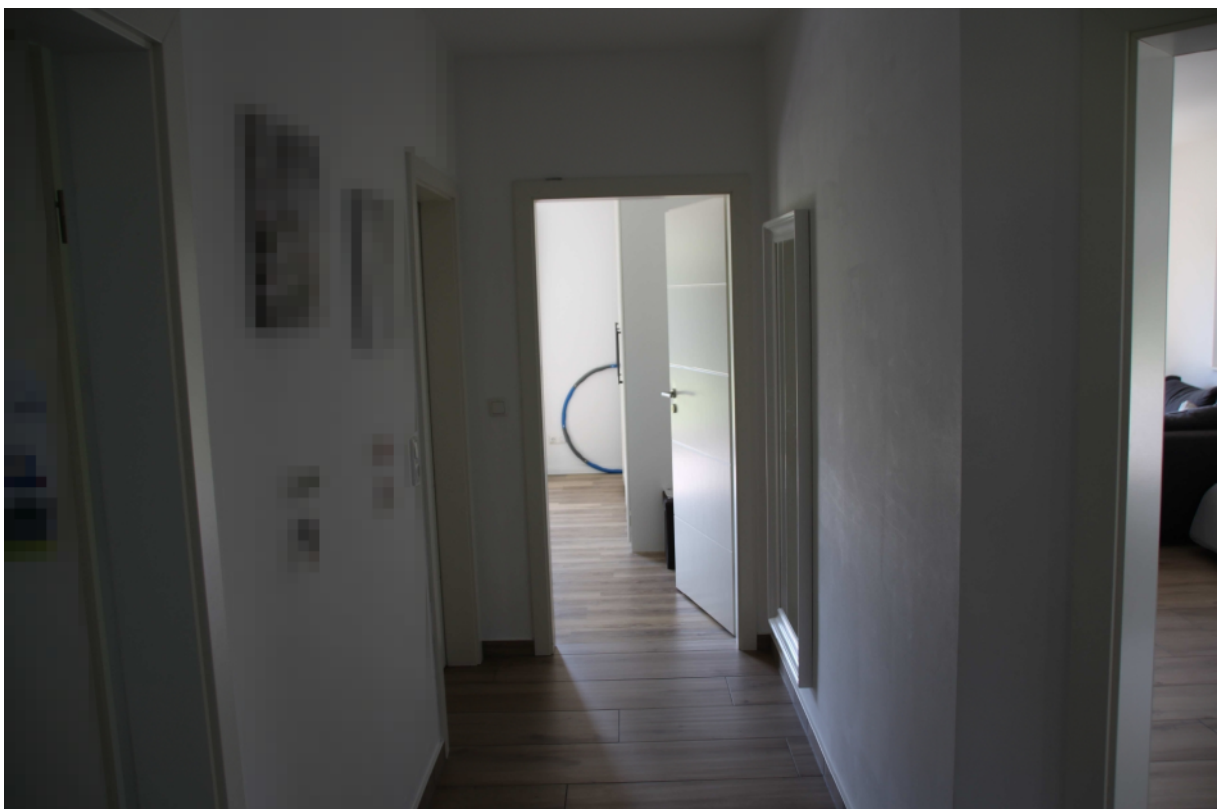


Bild 20: Flur



Bild 21: Sicht vom Flur in das Bad



Bild 22: Bad



Bild 23 und Bild 24: Bad mit bodengleicher Dusche





Bild 25 und Bild 26: Gäste-WC





Bild 27 und Bild 28: Eingangsbereich und Flur





Bild 29 und Bild 30: Dachraum des Einfamilienhauses





Bild 31 und Bild 32: Blick in den Dachraum





Bild 33: Einschubtreppe zum Dachraum



Bild 34: Detail des Eingangsbereiches



Bild 35 und Bild 36: Blick in die Doppelgarage





Bild 37 und Bild 38: Doppelgarage mit Abstellraum



Rechtsgrundlagen

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

Literatur

- Grundstücksmarktberichte des Landkreises Nordwestmecklenburg
- Kleiber
ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen Band 1 bis Band 4
Stand Februar 2026 (inkl. 156. Ergänzungslieferung)
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar Band 5 bis Band 16
Stand April 2026 (inkl. 81. Ergänzungslieferung)
- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage
- Kleiber/Tillmann
Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts
2008, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, 1. Auflage
- Gerady/Möckel/Troff
Praxis der Grundstücksbewertung,
Olzog Verlag GmbH, München
- Gablenz
Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken
1. Auflage, 1998, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln
- Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Bewertung: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert"
- Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis "immobilien & bewerten"



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

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

Auskunft wird erteilt durch
Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon
E-Mail m.fiedler@nordwestmecklenburg.de

Fax

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 61749-26-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 22.04.2026

Aktenzeichen **61749-26-27**
Grundstück **Gadebusch, Stadt, Gadebusch, Neu Bauhof 3c**
Gemarkung Bauhof
Flur 3
Flurstück 9/1
Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

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

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

Im Auftrag

Amtsgericht
Grundbuch von

Wismar
Gadebusch

Blatt 30141

Bestandsverzeichnis

1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung Flur Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²
		a/b/c	d	
1	2	3		4
1	-	Bauhof Flur 3 Flurstück 9/1	Gebäude- und Freifläche Erholungsfläche Neu Bauhof 3c	2.146

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

19205 Gadebusch, Neu Bauhof 3 C



Geoport

Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis März 2026**Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 19205 / Kreis Nordwestmecklenburg****Produktausprägung: erweiterte Auswertung****Allgemeine Information**

	PLZ-Bezirk 19205	Kreis Nordwestmecklenburg
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	189	2.899
Anzahl vollständige Angebote*	189	2.894
Anzahl Gesuche**	11.524	51.442
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	17	19
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	85	95
Anzahl der Exposé-Ansichten	51.828	2.721.834
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	274	939
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	16	49
Nachfrageindex (Bund= 100)	32	92
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	34	106

*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 19205 / Kreis Nordwestmecklenburg

© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 19205



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Nordwestmecklenburg

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

19205 Gadebusch, Neu Bauhof 3 C



Geoport

Mietpreise: PLZ-Bezirk 19205				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	189	7,25 €	5,79 € - 11,06 €	11.524
Wohnungen	176 (93,1%)	7,07 €	5,79 € - 10,00 €	6.958 (60,4%)
<=30 m ²	2 (1,1%)	6,19 €	6,07 € - 6,31 €	3.996 (34,7%)
>30 - 60 m ²	104 (55%)	7,03 €	5,77 € - 10,00 €	5.135 (44,6%)
>60 - 90 m ²	55 (29,1%)	6,82 €	5,79 € - 8,88 €	5.300 (46%)
>90 - 120 m ²	13 (6,9%)	8,65 €	5,97 € - 11,82 €	4.234 (36,7%)
>120 - 160 m ²	1 (0,5%)	7,92 €	-	3.980 (34,5%)
>160 m ²	1 (0,5%)	6,00 €	-	3.910 (33,9%)
Häuser	13 (6,9%)	9,70 €	6,92 € - 13,14 €	4.566 (39,6%)
<=90 m ²	-	-	-	3.858 (33,5%)
>90 - 120 m ²	4 (2,1%)	10,48 €	7,92 € - 13,14 €	3.818 (33,1%)
>120 - 160 m ²	6 (3,2%)	9,36 €	6,92 € - 11,97 €	3.553 (30,8%)
>160 m ²	3 (1,6%)	9,34 €	8,50 € - 10,00 €	3.406 (29,6%)

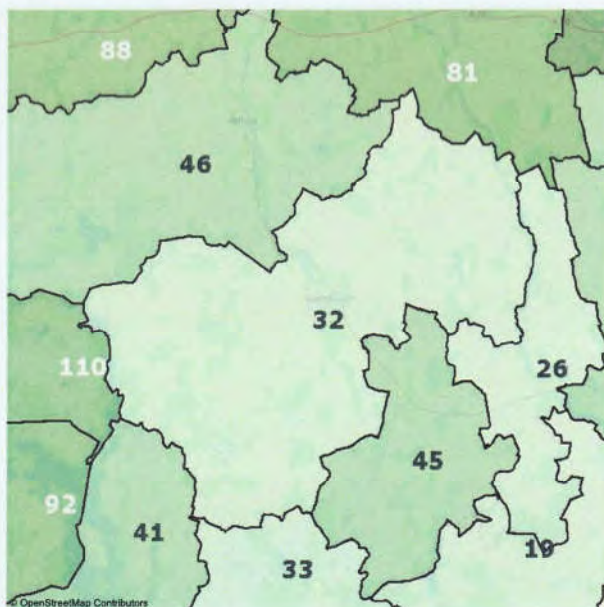
Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 19205					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,79 €	6,36 €	6,67 €	7,71 €	11,06 €
Wohnungen	5,79 €	6,35 €	6,67 €	7,14 €	10,00 €
<=30 m ²	6,07 €	6,13 €	6,19 €	6,25 €	6,31 €
>30 - 60 m ²	5,77 €	6,34 €	6,61 €	7,08 €	10,00 €
>60 - 90 m ²	5,79 €	6,34 €	6,61 €	6,86 €	8,88 €
>90 - 120 m ²	5,97 €	7,10 €	9,04 €	9,83 €	11,82 €
>120 - 160 m ²	7,92 €	7,92 €	7,92 €	7,92 €	7,92 €
>160 m ²	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €
Häuser	6,92 €	8,50 €	9,38 €	11,17 €	13,14 €
<=90 m ²	-	-	-	-	-
>90 - 120 m ²	7,92 €	8,77 €	10,44 €	12,15 €	13,14 €
>120 - 160 m ²	6,92 €	8,14 €	9,09 €	10,72 €	11,97 €
>160 m ²	8,50 €	9,01 €	9,52 €	9,76 €	10,00 €

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

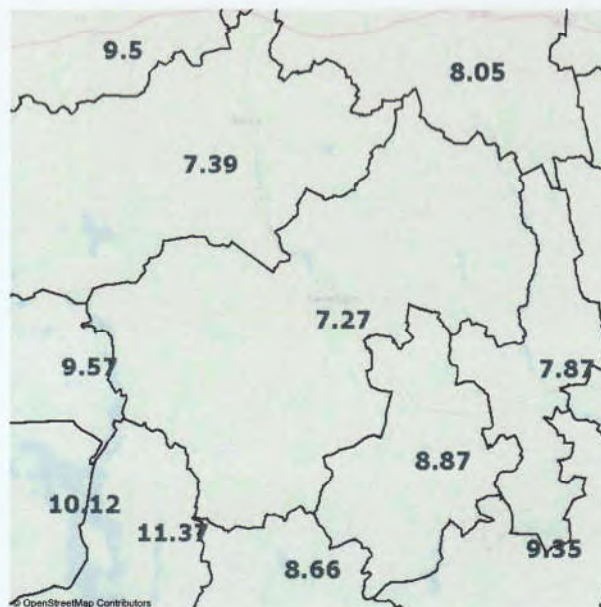
19205 Gadebusch, Neu Bauhof 3 C



Geoport

Marktübersicht PLZ-Bezirk 19205

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 32

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 7.27

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



IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

19205 Gadebusch, Neu Bauhof 3 C



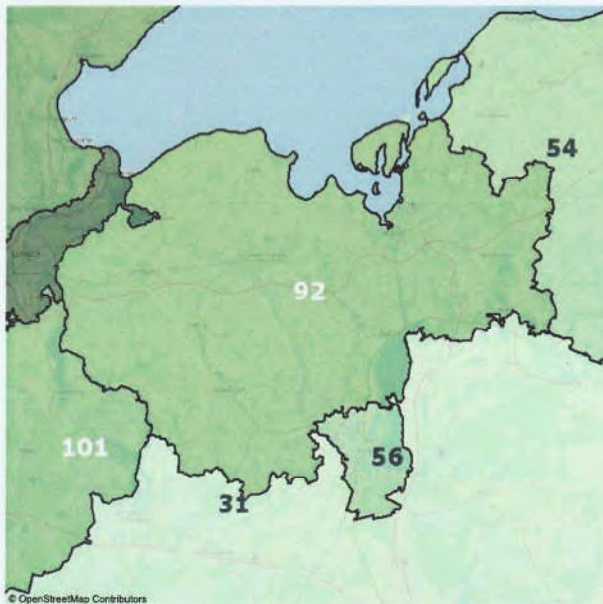
Geoport

Mietpreise: Kreis Nordwestmecklenburg				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	2.894	8,89 €	5,93 € - 13,00 €	51.442
Wohnungen	2.561 (88,5%)	8,65 €	5,87 € - 12,50 €	38.664 (75,2%)
<=30 m ²	117 (4%)	9,31 €	5,64 € - 16,96 €	24.707 (48%)
>30 - 60 m ²	1.196 (41,3%)	8,30 €	5,83 € - 12,07 €	30.382 (59,1%)
>60 - 90 m ²	952 (32,9%)	8,77 €	5,80 € - 12,45 €	30.181 (58,7%)
>90 - 120 m ²	227 (7,8%)	9,39 €	6,23 € - 13,02 €	25.409 (49,4%)
>120 - 160 m ²	59 (2%)	9,84 €	5,99 € - 13,04 €	24.337 (47,3%)
>160 m ²	10 (0,3%)	8,33 €	5,35 € - 11,00 €	24.208 (47,1%)
Häuser	333 (11,5%)	10,71 €	7,31 € - 15,00 €	12.778 (24,8%)
<=90 m ²	40 (1,4%)	11,85 €	7,25 € - 17,92 €	10.861 (21,1%)
>90 - 120 m ²	125 (4,3%)	11,03 €	7,73 € - 15,22 €	10.674 (20,8%)
>120 - 160 m ²	119 (4,1%)	10,55 €	7,20 € - 14,62 €	9.917 (19,3%)
>160 m ²	49 (1,7%)	9,34 €	7,00 € - 13,04 €	9.523 (18,5%)

Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Nordwestmecklenburg					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,93 €	7,20 €	8,52 €	10,00 €	13,00 €
Wohnungen	5,87 €	7,03 €	8,39 €	9,77 €	12,50 €
<=30 m ²	5,64 €	6,83 €	8,44 €	10,36 €	16,96 €
>30 - 60 m ²	5,83 €	6,90 €	8,00 €	9,11 €	12,07 €
>60 - 90 m ²	5,80 €	7,09 €	8,46 €	10,00 €	12,45 €
>90 - 120 m ²	6,23 €	8,00 €	9,00 €	10,50 €	13,02 €
>120 - 160 m ²	5,99 €	8,30 €	9,87 €	11,48 €	13,04 €
>160 m ²	5,35 €	6,19 €	9,02 €	10,17 €	11,00 €
Häuser	7,31 €	9,11 €	10,45 €	12,00 €	15,00 €
<=90 m ²	7,25 €	9,88 €	11,21 €	13,29 €	17,92 €
>90 - 120 m ²	7,73 €	9,46 €	10,83 €	12,27 €	15,22 €
>120 - 160 m ²	7,20 €	9,21 €	10,45 €	11,85 €	14,62 €
>160 m ²	7,00 €	8,24 €	8,93 €	10,00 €	13,04 €

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

19205 Gadebusch, Neu Bauhof 3 C

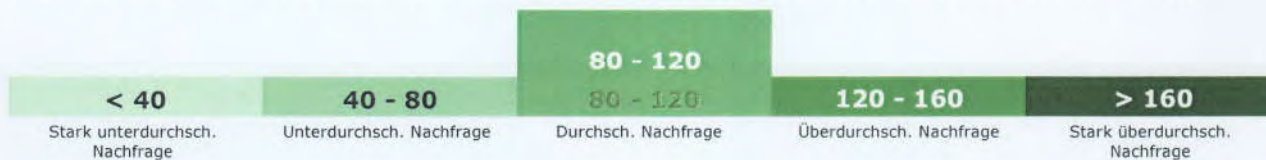
**Marktübersicht Kreis Nordwestmecklenburg**

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 92

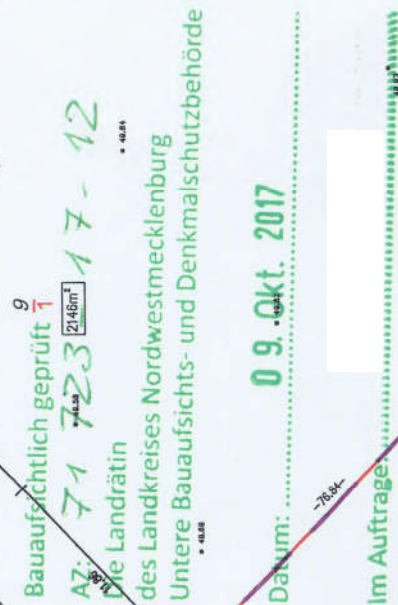


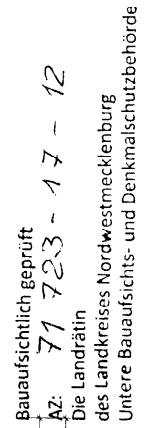
Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 8.91

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

**Datenquelle**

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: März 2026



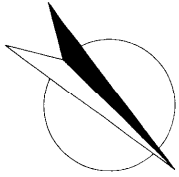


Grundfläche = 130.09m^2 (Wohnfläche = 126.18m^2)

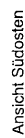
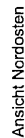
Flächenberechnung ohne Berücksichtigung von Statik und Energieberatung

Datum: 09. Okt. 2017

Im Auftrage:

[illegible]

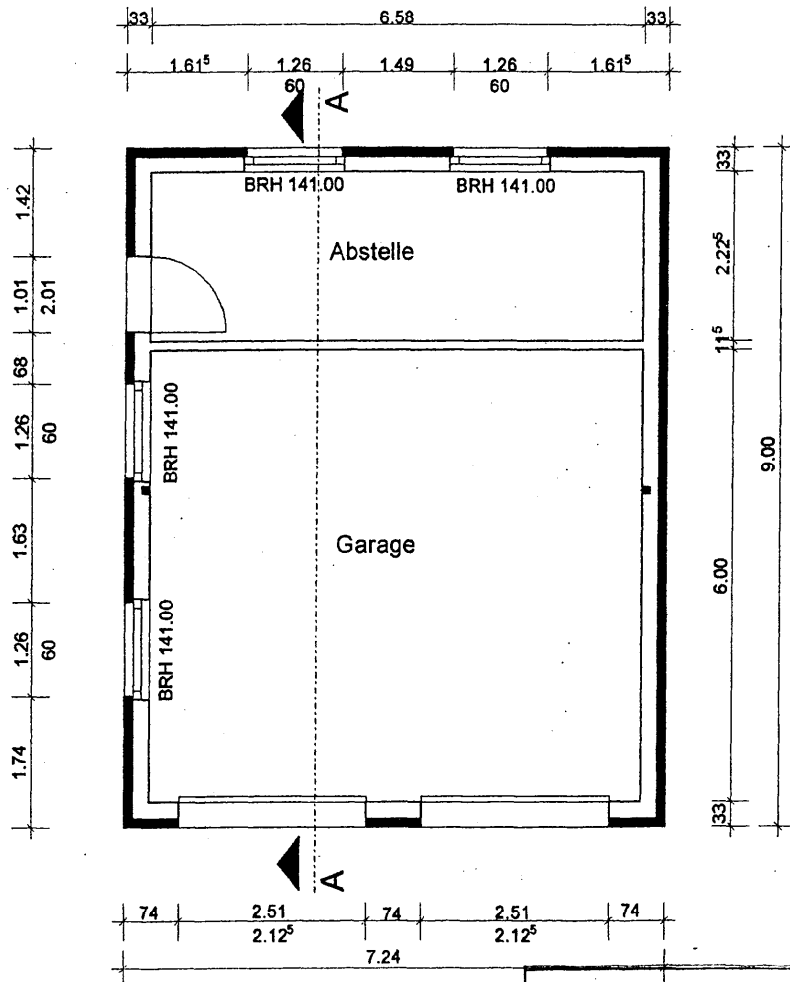
Im Auftrage:

[illegible]

Ansicht Nordwesten

Schnitt B-B

Zeichnungen können n. genehmigungsrelevante Sonderausstattungen enthalten, die nicht Vertragsbestandteil sind. Es werden nur vertraglich vereinbarte / in Baubeschreibung definierte Leistungen geschuldet!



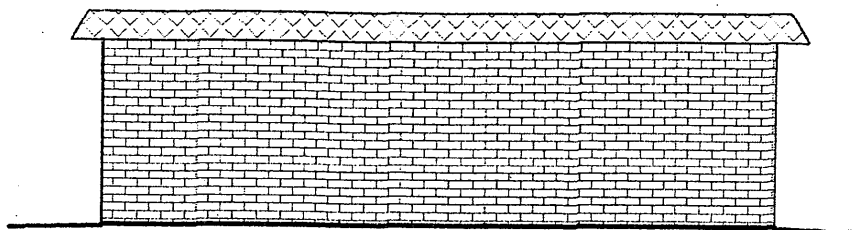
Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin

gehört zur
Baugenehmigung / Teilbaugenehmigung / Bauvorbescheid

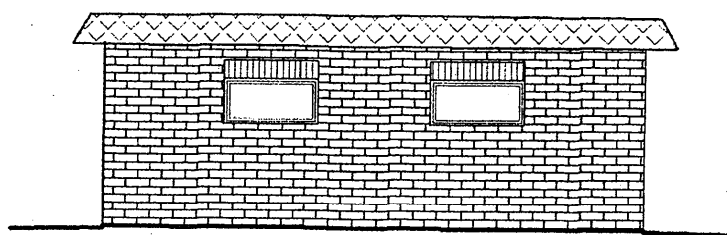
Datum: 31. Mai 2019

Bauaufsichtlich geprüft

AZ: 90497-19-12



Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht

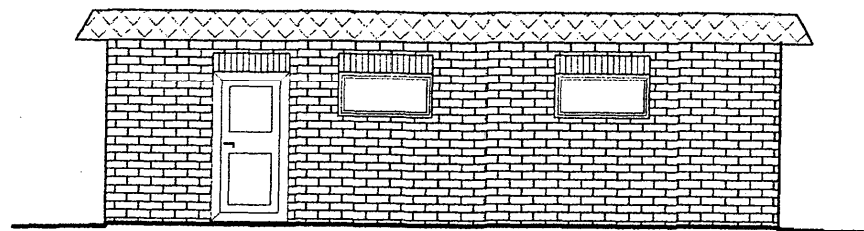
Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
gehört zur
Baugenehmigung / Teilbaugenehmigung / Bauvorbescheid

Datum: 31. Mai 2019

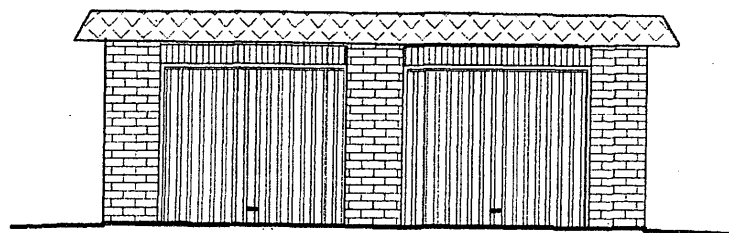
Baugaufsichtlich geprüft

AZ:

9 0 4 9 7 - 1 9 - 1 2



Nord-Ost-Ansicht



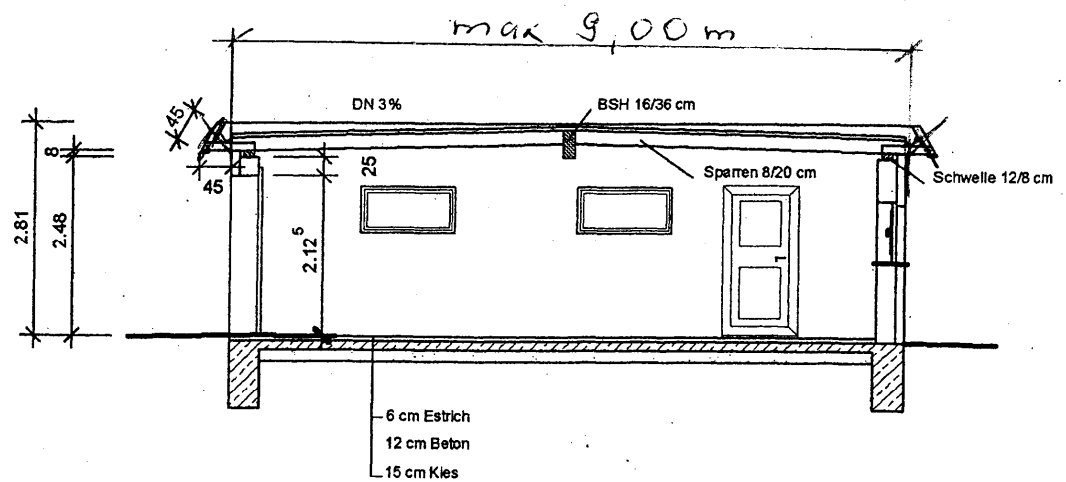
Nord-West-Ansicht

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
gehört zur
Baugenehmigung / Teilbaugenehmigung / Bauvorbescheid

Datum: 31. Mai 2019

Baugaufsichtlich geprüft

AZ: 90497-19-12



Schnitt A-A

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin

gehört zur
Baugenehmigung / Teilbaugenehmigung / Bauvorbescheid

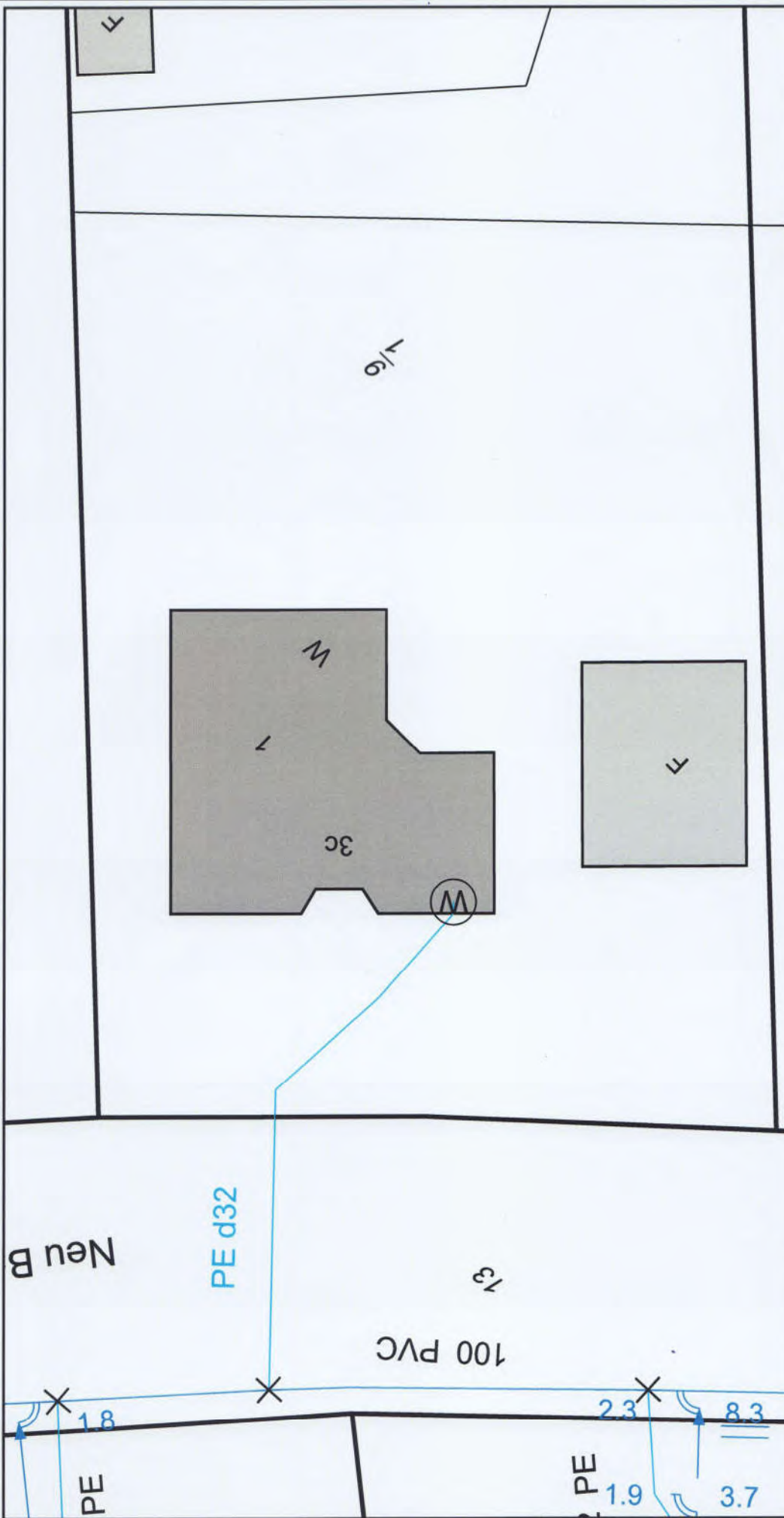
Datum: 31. Mai 2019

Bauaufsichtlich geprüft

AZ: 90497-19-12

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

Bodenrichtwertzonen-name	Gemarkung	Gemeinde	Kurzbeschreibung	Typ	Bodenrichtwert in EURO /qm	Entwicklungszustand	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Fläche Richtwertgrundstück in qm	Verfahrensgrund	Verfahrensgrundzusatz	Bodenpreisindexgebiet
Zone O 616	Alt Meteln	Alt Meteln		Wohnbaufl.	85,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 616.1	Alt Meteln	Alt Meteln	Neu Meteln	Wohnbaufl.	75,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 616.2	Alt Meteln	Alt Meteln		Wohnbaufl.	85,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 69	Alt Pokrent	Pokrent		Wohnbaufl.	20,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 52	Alt Steinbeck	Krembz		Wohnbaufl.	26,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 475	Alt-Poorstorf	Passee		Wohnbaufl.	22,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone B 210	Arpshagen	Klütz		Wohnbaufl.	85,00	B	1	WA	o		800			Ostseeregion
Zone O 210	Arpshagen	Klütz		Wohnbaufl.	85,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 486	Bäbelin	Züsow		Wohnbaufl.	20,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 354	Babst	Glasin		Wohnbaufl.	24,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 354.1	Babst	Glasin	Charlottenfelde	Wohnbaufl.	24,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 358	Bad Kleinen	Bad Kleinen		Wohnbaufl.	70,00	B	1	W	o		1000			ländl. Zentralort
Zone B 358	Bad Kleinen	Bad Kleinen	Fliederweg, Rotdornweg, Weidenstr., Birkenstraße, Buchenring	Wohnbaufl.	75,00	B	1	WA	o		800			ländl. Zentralort
Zone O 358.1	Bad Kleinen	Bad Kleinen		Wohnbaufl.	75,00	B	1	W	o		1000			ländl. Zentralort
Zone O 358.2	Bad Kleinen	Bad Kleinen	Uferweg	gemischte Baufl.	70,00	B	1	M	o		1000			ländl. Zentralort
Zone O 1	Badow	Schildetal		Wohnbaufl.	38,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 1.1	Badow	Schildetal	Söhring	Wohnbaufl.	36,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 194	Barendorf	Dassow		Wohnbaufl.	300,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone SE 194.1	Barendorf	Dassow	Ostseeblick	Sonderbaufl.	310,00	B	1	SE	o		600			Ostseeregion
Zone O 194.1	Barendorf	Dassow	Seestraße	Wohnbaufl.	300,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone SE 194.2	Barendorf	Dassow	Bernsteinring	Sonderbaufl.	310,00	B	1	SE	o		600			Ostseeregion
Zone O 167	Barendorf (b. Grevesm.)	Grevesmühlen		Wohnbaufl.	34,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 364	Barnekow	Barnekow		Wohnbaufl.	80,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 364.1	Barnekow	Barnekow	Krönkenhagen	Wohnbaufl.	50,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 676	Barner Stück	Klein Trebbow		Wohnbaufl.	80,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 676.1	Barner Stück	Klein Trebbow	Moorbrink	Wohnbaufl.	80,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 26	Bauhof	Gadebusch	Neu Bauhof	gemischte Baufl.	44,00	B	1	M	o		700			ländl. Zentralort
Zone O 26.1	Bauhof	Gadebusch	Neu Bauhof	Wohnbaufl.	55,00	B	1	W	g		700			ländl. Zentralort
Zone GE 26	Bauhof	Gadebusch	Ratzeburger Chaussee	gewerbliche Baufl.	24,00	B	1	GE	o		4000			ländl. Zentralort
Zone B 287	Bauhof Schönberg	Schönberg		Wohnbaufl.	90,00	B	1	WA	o		700			ländl. Zentralort
Zone B 287.1	Bauhof Schönberg	Schönberg		Wohnbaufl.	90,00	B	1	WA	o		700			ländl. Zentralort



Zweckverband Radegast
Schloßplatz 7
19217 Holdorf
Bearbeiter:
Tel. 03886 7008- 30

Blatt : 1/1
Maßstab 1 : 250
Stand vom : 21.04.2026

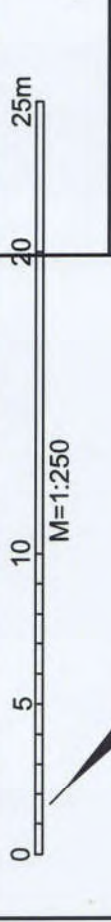
LEITUNGS-AUSKUNFT

19205 Gadebusch, Neu Bauhof 3c

Vorhanden sind:

- Trinkwasserleitungen (blau)
- Trinkwasserhausanschlüsse (hellblau)
- Schmutzwasserkanäle (rot)
- Schmutzwasserhausanschlüsse (terrakotta)
- Schmutzwasserdruckrohrleitungen (gelb)
- Elektrokabel (rosa)

Die Leitungspläne sind hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich.
Höhenangaben an Schächten: DHHN2016, Lagesystem: ETRS89/UTM, Zone 33
Die Angaben sind durch Messungen und Suchschachtungen zu überprüfen.
Neu verlegte Hausanschlüsse sind ggf. noch nicht auf dem Plan dargestellt.
Vor Baumaßnahmen im Bereich o.g. Leitungen ist eine örtliche Einweisung durch den Zweckverband Radegast erforderlich:
Trinkwasser Tel. 0178 90 19 401, Schmutzwasser Tel. 0178 90 19 411



Grundkarte © GeoBasis-DE/M-V 2024

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: 4.5.2026

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

Auskunft (Stand 3.5.2026):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bauhof (130026)	3	9/1

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: