

Gutachten

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

für das mit einer Doppelhaushälfte, einem freistehendem Einfamilienhaus, einem Unterstell-
schuppen, zwei Carports und weiteren baulichen Nebenanlagen bebaute Grundstück in der
Schweriner Straße 73 in 23972 Dorf Mecklenburg

Gemarkung:	Dorf Mecklenburg	Flur:	2
Flurstück:	322/5	Größe:	1.540 m ²
Grundbuch:	Dorf Mecklenburg	Blatt:	1537

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgesicht Wismar
-Zweigstelle Grevesmühlen-
Bahnhofstraße 2-4
23936 Grevesmühlen
(AZ: 30 K 32/2025)

Eigentümer:

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangs-
versteigerung des Grundstückes

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung,
Wertermittlungsrichtlinien

Tag der Ortsbesichtigung: 04.02.2026

Wertermittlungstichtag und
Qualitätstichtag: 04.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt	3
1.2	Mieter des Objektes	3
1.3	Gewerbebetrieb	3
1.4	Mitzuversteigerndes Zubehör	3
1.5	Verdacht auf Hausschwamm	3
1.6	Bezirksschornsteinfegermeister	4
2.	Grundstücksbeschreibung	4 - 7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	4 - 6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	6 - 7
3.	Gebäudebeschreibung für die Baulichkeiten auf dem Grundstück	7 - 14
3.1	Gebäudebeschreibung für die Doppelhaushälfte	7 - 10
3.2	Gebäudebeschreibung für das freistehende Einfamilienhaus	10 - 14
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	14
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.2	Bodenbewertung	14 - 15
4.3	Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV21)	16 - 23
4.3.1	Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 4	16 - 17
4.3.2	Ermittlung der Normalherstellungskosten für die Doppelhaushälfte	18 - 19
4.3.3	Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamt- und Restnutzungsdauer für die Doppelhaushälfte	19 - 20
4.3.4	Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Einfamilienhaus	20 - 21
4.3.5	Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus	21
4.3.6	Ermittlung der Normalherstellungskosten für den Unterstellschuppen	21
4.3.7	Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück	22 - 23
4.4	Ertragswertermittlung (gem. § 28 ImmoWertV21)	23 - 25
4.4.1	Erzielbare Mieten im Landkreis	23
4.4.2	Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen	23
4.4.3	Liegenschaftszinssätze im Landkreis	23
4.4.4	Bewirtschaftungskosten	24
4.4.5	Ertragswertermittlung für das Grundstück	24 - 25
5.	Wertminderung des Grundstückes durch die im Grundbuch eingetragenen Rechte	25 - 27
6.	Verkehrswert	28

Anlagen

Übersichtskarte, Regionalkarte, Luftbilder und Flurkarte im Maßstab 1:1000	A 1/1 -
Bilder	A 1/5 -
	A 2/1 -
	A 2/3
Rechtsgrundlagen und Literatur	A 3
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	A 4/1 -
	A 4/3
Bestandsverzeichnis	A 5
Angebotsmieten für Wohnimmobilien von ImmoScout24	A 6/1 -
	A 6/5
Ansichten, Grundrisse und Schnitt für die Doppelhaushälfte	A 7/1 -
	A 7/8
Ansichten, Grundrisse und Schnitt für das Einfamilienhaus	A 8/1 -
	A 8/8
Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster	A 9
Bestandsplan des Zweckverbandes	A 10
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	A 11

1.1 Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt

Auf dem zu bewertenden Grundstück in der Schweriner Straße 73 in 23972 Dorf Mecklenburg befinden sich straßenbegleitend eine Doppelhaushälfte mit vermutlich zwei Wohneinheiten und im hinteren Bereich des Grundstückes ein freistehendes Einfamilienhaus. Die Doppelhaushälfte in Ziegelbauweise wurde schätzungsweise um 1900 errichtet. Die eingeschossige Doppelhaushälfte ist nicht unterkellert und das Dachgeschoss ist bis auf den Spitzboden ausgebaut. Vermutlich im Zeitraum von 2005 bis 2006 wurde die Doppelhaushälfte umgebaut und saniert. Der ehemalige Boden der Doppelhaushälfte wurde ausgebaut und eine Dachgaube zur Hofseite eingebaut. Auf der hinteren Grundstücksfläche wurde im Jahr 1992 die Errichtung eines massiven und freistehenden Einfamilienhauses mit Friesengiebel genehmigt. Das eingeschossige und nicht unterkellerte Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde vermutlich im Zeitraum von 1992 bis 1993 errichtet. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück ein Unterstellschuppen aus einer Holzkonstruktion, zwei Carports und weitere untergeordnete bauliche Nebenanlagen. Die Zufahrt und teilweise die Hoffläche sind gepflastert. **Eine Besichtigung des Grundstückes sowie der Baulichkeiten auf dem Grundstück konnte während des Ortstermins am 04.02.2026 um 10.00 Uhr nicht erfolgen. Von der Eigentümerin des Objektes wurde das Betreten des Grundstückes im Vorfeld nicht gestattet.** Das Verkehrswertgutachten wird anhand der von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ausgehändigten Bauunterlagen und ohne Innenbesichtigung der Baulichkeiten sowie ohne Begehung des Grundstückes erstellt.

1.2 Mieter des Objektes

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen sind unter der Adresse in der Schweriner Straße 73 insgesamt vier Personen gemeldet. In dem Anfang der 1990er Jahre errichteten Einfamilienhaus haben zwei Personen ein lebenslangliches Wohnungsrecht. Nach den Grundrisszeichnungen befinden sich in der Doppelhaushälfte zwei Wohnungen. Wie die Doppelhaushälfte tatsächlich genutzt wird und ob Mietverhältnisse vorliegen, ist nicht bekannt. Weitere Aussagen können nicht getroffen werden, da die Eigentümerin des Objektes zum Ortstermin nicht anwesend war.

1.3 Gewerbebetrieb

Laut Auskunft aus dem Gewerberegister des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen ist unter der Anschrift kein Gewerbe angemeldet.

1.4 Mitzuversteigerndes Zubehör

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

1.5 Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt aufgrund des Baujahres des freistehenden Einfamilienhauses und des Umbaus und der Sanierung der Doppelhaushälfte sowie der massiven Bauweise der Wohnhäuser nicht vor. Aufgrund der Außenbesichtigung des Objektes ist eine abschließende Aussage, ob die Baulichkeiten mit Hausschwamm befallen sind, nicht möglich.

1.6 Bezirksschornsteinfegermeister

Für den Kehrbezirk ist
zuständig.

23996 Bad Kleinen

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort:	Das bebaute Grundstück liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg in der Ortschaft Dorf Mecklenburg. Zur Gemeinde Dorf Mecklenburg gehören die Ortsteile Dorf Mecklenburg, Karow, Kletzin, Moidentin, Olgashof, Petersdorf, Rambow, Rosenthal und Steffin. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg zählt ca. 3.400 Einwohner. Das Gemeindegebiet grenzt südlich an die Hanse- und Kreisstadt Wismar an. Die Ortschaft Dorf Mecklenburg befindet sich südlich von der Autobahnanschlussstelle der A 20 „Wismar Mitte“. In den letzten Jahren sind in der Gemeinde in den Ortsteilen Dorf Mecklenburg, Moidentin, Rambow und Karow zahlreiche Einfamilienhäuser neu entstanden. In Dorf Mecklenburg befinden sich eine Grundschule, eine verbundene Regionale Schule und Gymnasium, eine Kindertagesstätte und mehrere Vereine. In Dorf Mecklenburg haben sich Ärzte niedergelassen, sodass eine medizinische Grundversorgung gegeben ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortsteil Karow bzw. in Dorf Mecklenburg. Die Versorgungseinrichtungen und öffentlichen Einrichtungen sind zu Fuß von der Schweriner Straße zu erreichen. Die zuständige Amtsverwaltung hat ihren Sitz in Dorf Mecklenburg.
Lage im Ort:	Das Bewertungsobjekt liegt an der durch den Ort verlaufenden Schweriner Straße (Bundesstraße B 106) und befindet sich in Ortsrandlage. Hinter dem Bewertungsobjekt schließt das Gelände des Kreisagarmuseums an. Die genaue Lage des zu bewertenden Grundstückes im Dorfgebiet sowie die unmittelbare Bebauung der Nachbargrundstücke sind im Übersichtsplan, in der Flurkarte bzw. in den Luftbildern (s. Anlagen 1/2-1/5) ersichtlich.
Verkehrslage, Entfernungen:	Das zu bewertende Grundstück ist aus Wismar kommend in Richtung Schwerin auf der Bundesstraße B 106 und kurz vor der Kreuzung Schweriner Straße/Am Wallensteingraben zu erreichen. In einer Entfernung von ca. 1.000 m befindet sich in Dorf Mecklenburg eine Haltestelle der Bahn (Regionalbahn in Richtung Wismar bzw. Schwerin). Zwei Bushaltestellen befinden sich im vorderen Bereich der Schweriner Straße in der Ortschaft. Die Schulen, der Kindergarten, die Amtsverwaltung und ein Lebensmitteldiscounter befinden sich in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m bis ca. 750 m). Die größeren umliegenden Städte sind in einer Entfernung von ca. :

- Hanse- und Kreisstadt Wismar 6,0 km
- Landeshauptstadt Schwerin 26,0 km
- Hansestadt Rostock 60,0 km
- Hansestadt Lübeck 63,0 km

zu erreichen.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg ist durch die Autobahn A 20, welche nördlich des Gemeindegebietes (Anschlussstelle Wismar Mitte) verläuft, an das Autobahnnetz angeschlossen. Die Anschlussstelle ist in einer Entfernung von ca. 4,0 km erreichbar.

Wohn- bzw.
Geschäftslage:

Durch die vorhandenen Anbindungen (öffentlicher Nahverkehr, Bundesstraße B 106 und Autobahn A 20), die im Ort vorhandene Infrastruktur und die Nähe zur Hanse- und Kreisstadt Wismar befindet sich das zu bewertende Objekt in einer guten Wohnlage.

Art der Bebauung und
Nutzung in der Straße:

In der unmittelbaren Umgebung ist überwiegend eine offene und eingeschossige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorhanden. In den Luftbildern siehe Anlagen 1/3-1/4 ist die Nutzung der umliegenden Nachbargrundstücke und Flächen zu erkennen.

Immissionen:

Vor Ort konnten keine wesentlichen Immissionen festgestellt werden. Die vordere Wohnbebauung befindet sich relativ dicht an der durch den Ort verlaufenden Bundesstraße, sodass eine Beeinträchtigung durch den Straßenverkehr nicht ausgeschlossen werden kann.

Nutzung des
Grundstückes:

Das Grundstück wird für wohnbauliche Zwecke genutzt.

Gestalt und Form
des Grundstückes:

In dem Auszug aus der Liegenschaftskarte in der Anlage 1/5 sind die Gestalt und die Form des mit einer Doppelhaushälfte, einem Einfamilienhaus und baulichen Nebenanlagen bebauten Grundstückes (Flurstückes 322/5) ersichtlich. Das bebaute Grundstück ist annähernd gleichmäßig und fast rechteckig geschnitten. Das bebaute Flurstück 322/5 besitzt entlang der Schweriner Straße eine Straßenfrontlänge von ca. 30,0 m und eine mittlere Tiefe von ca. 53,0 m. Eine direkte und öffentliche Anbindung/Zufahrt ist von der Schweriner Straße (Bundesstraße) vorhanden. Die Gestalt und Form sowie die genauen Abmessungen des zu bewertenden Flurstückes sind der Liegenschaftskarte in der Anlage 1/5 im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

Beschaffenheit:

Das bebaute Grundstück ist in südwestliche Richtung und östliche Richtung (Richtung Schweriner Straße) leicht hängig

und schließt höhengleich an den Straßenkörper der Schweriner Straße an. Aufgrund des leicht hängigen Geländes sind auf dem Grundstück teilweise kleinere Böschungsmauern und Einfassungen vorhanden. Die Zufahrt und die Hoffläche vor dem Doppelcarport sind mit Betonpflaster befestigt. Aufgrund der Außenbesichtigung können keine weiteren Aussagen zur Beschaffenheit des Grundstückes getroffen werden. Das Grundstück (Flurstück 322/5) ist nach den Katasterunterlagen vermessen und die Doppelhaushälfte und das Einfamilienhaus sind eingemessen. Die baulichen Nebenanlagen auf dem Flurstück 322/5 sind nicht eingemessen. Weitere Untersuchungen wie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Für das Bewertungsobjekt wird ein normal tragfähiger Boden unterstellt. Ein Altlastenverdacht besteht für das Bewertungsobjekt nicht (s. Anlage 9).

Erschließungszustand

Straßenart und Straßen-
ausbau:

Das bebaute Grundstück liegt direkt an der Bundesstraße B 106, welche asphaltiert ist. Der öffentliche Gehweg vor dem Objekt ist gepflastert. Der Straßenkörper ist beleuchtet.

Anschlüsse und
Abwasserbeseitigung:

Auf dem Grundstück befinden sich die Anschlüsse für elektrischen Strom, Erdgas, Trinkwasser und Telefon. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation mit Schmutz- und Niederschlagswasser angeschlossen. In der Anlage 10 befindet sich der Bestandsplan des Zweckverbandes Wismar mit der Lage der Ver- und Entsorgungsanschlüsse auf dem Grundstück.

Grenzverhältnisse, nach-
barliche Gemeinsamkeiten:

Durch die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte liegt eine Grenzbebauung vor. Grenznahe Bebauungen liegen durch die baulichen Nebenanlagen vor. Ein Überbau konnte anhand des Luftbildes (s. Anlage 1/4) nicht festgestellt werden.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand
des Grundstückes:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Das bebaute Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 Baugesetzbuch ist im Innenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dorf Mecklenburg ist der Bereich des zu bewertenden Grundstückes als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In der Abteilung II des Grundbuchs von Dorf Mecklenburg, Blatt 1537, sind eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB), eine bedingte Rückkauflassungsvormerkung und die Zwangsversteigerung (AZ.: 30 K 32/25) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befinden sich 10 Eintragungen. Der Grundbuchauszug ist vom 24. September 2025.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Zugunsten des Grundstückes in der Schweriner Straße 75 wurde eine Abstandsflächenbaulast (s. Anlagen 4/1-4/3) in das Baulastenverzeichnis eingetragen. Nach dem Lageplan befindet sich auf dem zu bewertenden Flurstück 322/5 eine Abstandsfläche von 7,00 m x 0,30 m. Durch die Abstandsflächenbaulast wird das Grundstück in der Schweriner Straße wertmäßig nicht beeinflusst.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	Das Grundstück ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramtes derzeit in kein Bodenordnungs- bzw. Flurneuordnungsverfahren einbezogen. Die Baulichkeiten auf dem Grundstück stehen nach der Denkmalliste des Landkreises NWM vom 28.02.2025 nicht unter Denkmalschutz.
Baugenehmigungen:	Vom Bauordnungsamt des ehemaligen Landkreises Wismar wurde unter dem Aktenzeichen 1-035-2-322/3-1002 am 06.11.1992 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss erteilt. Der Umbau der Doppelhaushälfte mit Ausbau des Dachgeschosses und die Errichtung einer hofseitigen Dachgaube wurde am 23.11.2005 von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde unter dem Aktenzeichen 51125-05-01 genehmigt. Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen liegen seitens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde das Grundstück betreffend nicht vor.

3. Gebäudebeschreibung für die Baulichkeiten auf dem Grundstück

3.1 Gebäudebeschreibung für die Doppelhaushälfte

Art des Gebäudes:	eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden nicht ausgebaut, nicht unterkellert
Baujahr:	schätzungsweise um 1900
Umbau und Sanierung:	vermutlich im Zeitraum von 2005 bis 2006

Abmessungen der Doppelhaushälfte: Länge: ca. 10,12 m Breite: ca. 10,14 m
(laut vorliegenden Bauzeichnungen)

Wohn- und Nutzfläche der Doppelhaushälfte: insgesamt ca. 137 m²
(laut vorliegenden Bauzeichnungen zwei Wohneinheiten)

Wohnung im Erdgeschoss:	Wohnen:	ca.	13,0 m ²
	Flur:	ca.	5,2 m ²
	Küche:	ca.	10,4 m ²
	Bad:	ca.	5,1 m ²
	Schlafen:	ca.	12,6 m ²
			<u>ca.</u>

Wohnung im Erd- und Dachgeschoss:	Diele:	ca.	14,2 m ²
	Raum mit Heizung:	ca.	16,2 m ²
	Wohnen/Kochen:	ca.	39,6 m ²
	Schlafen:	ca.	10,9 m ²
	Flur:	ca.	2,1 m ²
	Bad:	ca.	7,3 m ²
		<u>ca.</u>	<u>90,3 m²</u>

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die von außen von der Schweriner Straße offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die weitere Beschreibung des Objektes erfolgt anhand der vorliegenden Bauunterlagen. Bauunterlagen zu der Doppelhaushälfte (Ansichten und Grundrisse Bestand, Ansichten, Schnitt und Grundrisse nach Umbau und die Baugenehmigung) wurden von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zugeschickt. Weitere Unterlagen standen nicht zur Verfügung. Das Betreten des Grundstückes und eine Innenbesichtigung der Doppelhaushälfte war von der Eigentümerin des Objektes nicht erwünscht. Da der Baugenehmigung keine Baubeschreibung beiliegt, können zur Innenausstattung der Doppelhaushälfte keine Aussagen getroffen werden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wird im Gutachten unterstellt. Ob für die Doppelhaushälfte ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorliegt, ist nicht bekannt.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Feldsteinen
Umfassungswände:	ursprüngliches Ziegelmauerwerk ca. 25,0 cm mit Verstärkungspfählen, laut Grundriss ca. 12,0 cm Wärmedämmverbundsystem bzw. vermutlich Dämmung und Holzverschalung

Innenwände:	laut Grundriss im Erdgeschoss überwiegend ursprüngliches Ziegelmauerwerk, ca. 25,0 cm, im Dachgeschoss vermutlich Leichtbauwände, ca. 10,0 cm
Schornstein:	zweizügiger Schornstein
Geschossdecke:	vermutlich ursprüngliche Holzbalkendecke mit Aufbau
Fußböden:	nicht bekannt
Treppe:	laut Grundriss viertelgewendelte Treppe, vermutlich aus Holz
Innenwandflächen:	nicht bekannt
Deckenflächen:	nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, liegende Dachfenster im Dachgeschoss
Außen- und Innentüren:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	vermutlich im Zuge der Umbaumaßnahme erneuert
Sanitäre Installation:	nicht bekannt
Küchenausstattungen:	nicht bekannt
Heizung:	vermutlich Gasheizung und Kaminofen
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Außenansicht:	Wärmedämmverbundsystem mit Strukturputz und Holzverschalung

Dachform:	Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion:	vermutlich ursprünglicher Dachstuhl
Dacheindeckung:	Betondachsteine, vermutlich mit Unterspannbahn und Dämmung zwischen den Sparren, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink
Besondere Bauteile:	Dachgaube zur Hofseite

Zustand

Grundrissgestaltung und Raumaufteilung:	In den Anlagen 7/6 und 7/7 befinden sich die Grundrisse der Doppelhaushälfte. Ob der Umbau der Doppelhaushälfte zu zwei Wohneinheiten entsprechend den Grundrissen erfolgte, ist nicht bekannt.
Belichtung und Besonnung:	vermutlich ausreichende Belichtung und Besonnung
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht bekannt
Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz:	Schallschutz und Wärmedämmung entsprechend den zur Zeit des Umbaus und der Sanierung des Gebäudes geltenden Vorschriften wird unterstellt

Allgemeinzustand der Doppelhaushälfte

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich die Doppelhaushälfte, welche vermutlich im Zeitraum von 2005 bis 2006 umgebaut wurde, in einem guten baulichen Zustand. Aufgrund der Außenbesichtigung und der schlechten Einsehbarkeit können zum baulichen Zustand keine weiteren Aussagen getroffen werden.

3.2 Gebäudebeschreibung für das freistehende Einfamilienhaus

Art des Gebäudes:	eingeschossiges und freistehendes Einfamilienhaus mit Drempel und ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden nicht ausgebaut, nicht unterkellert		
Baujahr:	im Zeitraum von 1992 bis 1993		
Abmessungen des Einfamilienhauses: (laut vorliegenden Bauzeichnungen)	Länge: ca. 13,25 m	Breite: ca. 9,00 m	
Vorsprung:	Länge: ca. 3,85 m	Breite: ca. 0,88 m	

Wohn- und Nutzfläche des
Einfamilienhauses:
(laut vorliegenden Bauzeichnungen)

insgesamt ca. 183 m²

Erdgeschoss:	Wohnen:	ca.	38,3 m ²
	Essen:	ca.	14,8 m ²
	Küche:	ca.	14,6 m ²
	Flur:	ca.	12,5 m ²
	Windfang:	ca.	8,0 m ²
	Hauswirtschaftsraum:	ca.	8,6 m ²
	Gäste-WC:	ca.	2,6 m ²
		ca.	<u>99,4 m²</u>
Dachgeschoss:	Kind:	ca.	18,2 m ²
	Kind:	ca.	12,0 m ²
	Schlafen:	ca.	13,8 m ²
	Büro:	ca.	8,5 m ²
	Flur:	ca.	12,4 m ²
	Bad:	ca.	12,4 m ²
	Heizung:	ca.	6,3 m ²
		ca.	<u>83,6 m²</u>

Anmerkung:

Das freistehende Einfamilienhaus ist von der Schweriner Straße bzw. von einem öffentlichen Weg kaum einsehbar. Die Beschreibung des Einfamilienhauses erfolgt überwiegend anhand der vorliegenden Bauunterlagen. Bauunterlagen zu dem Einfamilienhaus (Baugenehmigung Ansichten, Grundrisse, Schnitt, Baubeschreibung und Wohnflächenberechnung) wurden vom Kreisarchiv zur Verfügung gestellt. Weitere Unterlagen standen nicht zur Verfügung. Das Betreten des Grundstückes war von der Eigentümerin des Objektes nicht erwünscht. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wird im Gutachten unterstellt. Ob für das Einfamilienhaus ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorliegt, ist nicht bekannt.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente und Fußböden:	Streifenfundamente und bewehrte Betonsohlplatte ca. 16,0 cm, Abdichtungen, Dämmung ca. 7,0 cm und schwimmender Estrich ca. 7,0 cm
Umfassungswände:	Porenbetonmauerwerk (Wanddicken s. Grundrisse)
Innenwände:	im Erd- und Dachgeschoss Porenbetonmauerwerk (Wanddicken s. Grundrisse)
Geschossdecke:	Holzbalkendecke mit Trittschalldämmung und Aufbau (laut Schnitt)

Fußböden:	im Erdgeschoss Bodenfliesen (laut Baubeschreibung), im Dachgeschoss nicht bekannt
Treppen:	zum Dachgeschoss viertelgewendelte Treppe mit Holzstufen, zum Spitzboden vermutlich Ein-schubtreppe
Innenwandflächen:	Innenwandflächen glatt verputzt (Gipsputz) und Schrägen mit Gipskartonplatten verkleidet, Verkleidungen nicht bekannt
Deckenflächen:	Gipskartonplatten auf Holzunterkonstruktion (laut Baubeschreibung)
Fenster:	im Erd- und Dachgeschoss Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach)
Türen:	
Eingangs- und Terrassentür:	Holztüren mit Isolierverglasung (zweifach)
Innentüren:	Füllungstüren mit Zargen (laut Baubeschreibung)
Elektroinstallation:	vermutlich baujahrstypische Ausstattung
Sanitäre Installation:	
Gäste-WC im Erdgeschoss:	ein Waschbecken und ein WC (laut Grundriss)
Bad im Dachgeschoss:	ein Doppelwaschbecken, ein WC, eine Badeswanne und eine Dusche (laut Grundriss)
Hauswirtschaftsraum:	Spüle und vermutlich Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Heizung:	vermutlich Gasheizung, vermutlich Solarkollektoren auf dem Dach zur Warmwasseraufbereitung
Warmwasserversorgung:	vermutlich über die Gasheizung
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Außenansicht:	Außenputz (laut Baubeschreibung)

Dachrinnen und Regenfallrohre:	nicht bekannt
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion:	Pfettendachkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine (laut Baubeschreibung), vermutlich Unterspannbahn, Mineralwolle zwischen den Sparren ca. 14,0 cm bzw. ca. 16,0 cm, Dampfbremse und Gipskartonverkleidung
Besondere Bauteile:	nicht bekannt

Zustand

Grundrissgestaltung und Raumaufteilung:	In den Anlagen 8/5-8/6 befinden sich die Grundrisse des Einfamilienhauses. Der Spitzboden ist nach den Bauunterlagen nicht ausgebaut.
Belichtung und Besonnung:	vermutlich gute Belichtung und Besonnung
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht bekannt
Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz:	Schallschutz und Wärmedämmung entsprechend den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Vorschriften wird unterstellt

Allgemeinzustand

Aufgrund der Außenbesichtigung und des nicht erlaubten Betreten des Grundstückes können zum baulichen Zustand des Einfamilienhauses keine Aussagen getroffen werden.

Unterstellschuppen

Auf dem Grundstück befindet sich straßenbegleitend ein Unterstellschuppen aus einer Holzkonstruktion mit einer überwiegenden Bretterverschalung, welcher ca. 1994 errichtet und nachträglich erweitert wurde. In der Liegenschaftskarte ist der Unterstellschuppen nicht eingezeichnet. Nach dem Luftbild hat der Unterstellschuppen die Abmessungen von ca. 10 m x ca. 5 m. Weiter kann der Unterstellschuppen nicht beschrieben werden.

Weitere bauliche Nebenanlagen

Nach dem Luftbild in der Anlage 1/4 befinden sich weiter auf dem Grundstück ein Doppelcarport hinter dem Unterstellschuppen, ein Carport am Einfamilienhaus, ein kleiner Holzschuppen und vermutlich zwei überdachte Freisitze. Weitere Aussagen zu den baulichen Nebenanlagen können nicht getroffen werden. Die baulichen Nebenanlagen werden aufgrund der Außenbesichtigung und der nicht Einsehbarkeit pauschal mit einem Prozentsatz bei den Außenanlagen berücksichtigt.

Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Strom, Erdgas und Telefon) sind ans öffentliche Netz angeschlossen. Der Verlauf der Leitungen auf dem Grundstück ist nicht bekannt. Nach dem Luftbild sind die Zufahrt, die PKW-Stellplatzfläche vor dem Doppelcarport und eine Fläche hinter der Doppelhaushälfte befestigt und gepflastert. Nach dem Bauunterlagen ist an der Südseite des Einfamilienhauses eine Terrasse angelegt. Zum Ausgleich von Höhendifferenzen wurden auf dem Grundstück kleinere Böschungsmauern errichtet. In die Einfahrt ist ein Einfahrtstor eingebaut. Aufgrund der Außenbesichtigung kann keine weitere Beschreibung der Außenanlagen erfolgen.

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 freistehenden Einfamilienhaus und einer Doppelhaushälfte mit vermutlich zwei Wohnungen bebaut ist, kann der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren oder dem Ertragswertverfahren abgeleitet werden. Der Verkehrswert wird für das Objekt aus der Mittelbildung der beiden angewandten Wertermittlungsverfahren abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewandt werden, da keine geeigneten Vergleichskauffälle für Weiterverkäufe von vergleichbaren Objekten in der Lage und mit den Zustandsmerkmalen des Bewertungsobjektes vorliegen.

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 einer Doppelhaushälfte und einem freistehenden Einfamilienhaus sowie baulichen Nebenanlagen bebaute Grundstück befindet sich nach der Bodenrichtwertkarte 2025 in der Bodenrichtwertzone O 455.2. Für die Bodenrichtwertzone wird für erschließungsbeitragsfreies Bauland ein Bodenrichtwert von 90,00 €/m² ausgewiesen (s. Anlage 11). Das Richtwertgrundstück wird mit einer mittleren Größe von ca. 1.000 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 kostenersatzungsbeitragsfreie Grundstücke.

Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone O 455.2 in den letzten Jahren

Stichtag 31.12.2011	60,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2018	70,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2012	60,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2019	75,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2013	60,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2020	75,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2014	60,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2022	90,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2015	65,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2023	90,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2016	65,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2024	90,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2017	65,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2025	90,00 €/m ²

Das zu bewertende Grundstück (Flurstücke 322/5) wird im Liegenschaftskataster von der Nutzungsart als Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 1.540m² ausgewiesen.

Bodenbewertung für das Objekt in der Schweriner Straße 73

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land in der Lage des Bodenrichtwertgrundstückes 90,00 €/m²

im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge u. ä. + 0,00 €/m²

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes freies baureifes Land **90,00 €/m²**

Zu- und Abschläge zur Anpassung an :

- allgemeine Wertverhältnisse (s. § 7 Abs. 1 ImmoWertV) ± 0,00 %
(Die konjunkturelle Entwicklung ist im aktuellen Bodenrichtwert berücksichtigt.
In den letzten Jahren ist der Bodenrichtwert in der Zone nicht gestiegen.)

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

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

- die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften
(s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV)
Anpassung der Grundstücksgröße mit Hilfe von
Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten
Bodenrichtwertgrundstück: 1.000 m²
Gebäude- und Freifläche: 1.540 m² - 2,00 %
(s. Grundstücksmarktbericht 2025 S. 57, Flächenanpassung an das
Richtwertgrundstück für das Bodenpreisindexgebiet ländliche Zentralorte)

- Beschaffenheit (s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV) - 3,00 %
(leicht hängiges Grundstück, pauschaler Abschlag von 3 %)

Abschläge gesamt - 5,00 %

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes
baureifes Land in der Lage des Bewertungsobjektes
90,00 €/m² x 0,95 = 85,50 €/m², rd.: 85,00 €/m² **85,00 €/m²**

Für das zu bewertende Grundstück ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 1.540 m² und einem Bodenwert in Höhe von 85,00 €/m² ein Wert von 130.900,00 €, rund 131.000,00 €.

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

1	2	3	4	5
Außenwände (23 %)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, 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 Flächendekors)
Heizung (9 %)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-Außenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung (6 %)				
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank, (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-System

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards für die Doppelhaushälfte

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,50	0,50		
Dach	15,0 %		0,50	0,50		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,00		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,50	0,50		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,00			
Fußböden	5,0 %		0,50	0,50		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,50	0,50		
Heizung	9,0 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,50	0,50		
Insgesamt	100,0 %		45,50	54,50		

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für die Doppelhaushälfte

Außenwände	
Standardstufe 2 bis 3	ursprüngliches Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem oder mit Dämmung und Holzverschalung
Dach	
Standardstufe 2 bis 3	Betondachsteine, Rinnen und Fallrohre aus Zink und vermutlich Dämmung zwischen den Holzsparren
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach)
Innenwände und Türen	
Standardstufe 2 bis 3	vermutlich massive Innenwände im Erdgeschoss und Leichtbauwände im Dachgeschoss, Innentüren nicht bekannt
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	vermutlich ursprüngliche Holzbalkendecke mit Einschub und Trockenestrich, Treppe nicht bekannt
Fußböden	
Standardstufe 2 bis 3	vermutlich übliche Fußbodenbeläge
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2 bis 3	vermutlich ein Bad im Erd- und Dachgeschoss, Ausstattung nicht bekannt
Heizung	
Standardstufe 3	vermutlich Gasheizung und Plattenheizkörper
Sonstige technische Einrichtungen	
Standardstufe 2 bis 3	Elektroanlage nicht bekannt

Berücksichtigung der standardbezogenen NHK 2010 für die Doppelhaushälfte ohne Drempel (nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden nicht ausgebaut)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 inkl. USt. und 17 % Baunebenkosten in (€/m ² WFL)	relativer Gebäude- standardanteil in (%)	relativer NHK 2010-Anteil in (€/m ² WFL)
1	1.265,00	0,00	0,00
2	1.400,00	45,50	637,00
3	1.610,00	54,50	877,45
4	1.945,00	0,00	0,00
5	2.425,00	0,00	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.514,45 €/m ² WFL, rd.: 1.514,00 €/m ² WFL gewogener Standard = 2,6			

(s. Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen; 130. Ergänzung, S. 3.01.1/1/5, wohnflächenbezogene NHK 2010)

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

standardbezogene NHK 2010 1.514,00 €/m² WFL
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Doppelhaushälfte x 0,94
- Wohnfläche x 0,99
(Durchschnitt 130 m² bei dem Gebäudetyp)
- 2 Wohneinheiten x 1,05
(Laut Bauvorlagen zur Baugenehmigung 2 Wohnungen in der Doppelhaushälfte)

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.479,37 €/m² WFL
rd.: 1.479,00 €/m² WFL

4.3.3 Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für die Doppelhaushälfte

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. Am 23.11.2005 wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises eine Baugenehmigung zum Umbau der Doppelhaushälfte erteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die Doppelhaushälfte im Zeitraum von 2005 bis 2006 umgebaut und vermutlich überwiegend kernsaniert wurde.

Jahr des Wertermittlungsstichtages: 2026

ursprüngliches Alter ca.: 1900
(geht nicht in die Berechnung ein)

Umbau, Entkernung und Erneuerung: 2006

übliche Gesamtnutzungsdauer für das Objekt: 80 Jahre

fiktives Baujahr: 2006 - (20 % von 80 Jahren) = 1990

Der Prozentsatz von 20 % wurde in Ansatz gebracht, da die Fundamente, die Umfassungswände und teilweise die Innenwände im Erdgeschoss, vermutlich die Holzbalkendecke und vermutlich das Dachtragwerk erhalten worden sind (s. Anlage 2 der ImmoWertV, Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten). Für die Doppelhaushälfte wird eine Restnutzungsdauer von 44 Jahren in Ansatz gebracht.

4.3.4 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das freistehende 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 %		1,00			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,25	0,75		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,50	0,50		
Fußböden	5,0 %		0,50	0,50		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,00		
Heizung	9,0 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,00		
Ingesamt	100,0 %		29,25	70,75		

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für das Einfamilienhaus

Außenwände	
Standardstufe 3	laut Baubeschreibung einschaliges Gasbetonmauerwerk mit Außenputz
Dach	
Standardstufe 2 bis 3	laut Baubeschreibung Betondachsteine und Dämmung zwischen den Holzsparren
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	laut Baubeschreibung Holzfenster Isolierverglasung (zweifach)
Innenwände und Türen	
Standardstufe 2 bis 3	laut Baubeschreibung massive Innenwände im Erd- und Dachgeschoss aus Gasbeton, laut Beschreibung Füllungstüren als Innentüren
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2 bis 3	laut Grundrisschnitt Holzbalkendecke mit Dämmung und Spanplatten
Fußböden	
Standardstufe 2 bis 3	laut Baubeschreibung Bodenfliesen im Erdgeschoss und Belag im Dachgeschoss
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	laut Grundriss ein Gäste-WC im Erdgeschoss und ein Bad mit Dusche und Badewanne im Dachgeschoss
Heizung	
Standardstufe 3	vermutlich Gasheizung und Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung
Sonstige technische Einrichtungen	
Standardstufe 3	vermutlich baujahrstypische und noch zeitgemäße Elektroanlage mit FI-Schalter

Berücksichtigung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus mit Drempel (nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden nicht ausgebaut)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 inkl. USt. und 17 % Baunebenkosten in (€/m ² WFL)	relativer Gebäude- standardanteil in (%)	relativer NHK 2010-Anteil In (€/m ² WFL)
1	1.265,00	0,00	0,00
2	1.400,00	29,25	409,50
3	1.610,00	70,75	1.139,08
4	1.945,00	0,00	0,00
5	2.425,00	0,00	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.548,58 €/m ² WFL, rd.: 1.549,00 €/m ² WFL gewogener Standard = 2,7			

(s. Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen; 130. Ergänzung, S. 3.01.1/1/5, wohnflächenbezogene NHK 2010)

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren für das freistehende Einfamilienhaus

standardbezogene NHK 2010 1.549,00 €/m² WFL
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Wohnfläche x 0,92
(Durchschnitt 130 m² bei dem Gebäudetyp)

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.425,08 €/m² WFL
rd.: 1.425,00 €/m² WFL

4.3.5 Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer für das freistehende 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. Die Baugenehmigung zur Errichtung des Einfamilienhauses wurde am 06.11.1992 erteilt, sodass das Einfamilienhaus vermutlich im Jahr 1993 fertiggestellt wurde. Das Einfamilienhaus ist zum Wertermittlungstichtag 33 Jahre alt. Für das Einfamilienhaus wird mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von ca. 47 Jahren gerechnet.

4.3.6 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für den straßenseitigen Unterstellschuppen

Entlang der Schweriner Straße wurde auf dem Grundstück ein Unterstellschuppen im Jahr 1994 errichtet, welcher nachträglich erweitert wurde. Der Unterstellschuppen wird aufgrund des äußeren Eindrucks in Anlehnung an die Normalherstellungskosten für einfache Lagerschuppen bewertet. Für den Unterstellschuppen werden 245 €/m² BGF in Ansatz gebracht. Die wirtschaftliche Gesamtdauer wird für den Unterstellschuppen mit 40 Jahren und die Restnutzungsdauer mit 10 Jahren geschätzt.

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

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 190,6 (2010 = 100)

Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen	m ²	Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		Herstellungskosten	Wertminderung wegen Alters			Gebäudewert am
	Wohn- und Nutzfläche bzw.	2010	am Wertermittlungsstichtag		Gesamt- nutzungsdauer	Rest- Jahre	(Wertmin- derung) Zeitwert- faktor (lineare Abschreibung)	Wertermittlungs- stichtag
	Bruttogrundfläche	€ je m ³ bzw. m ²	Sp. 3 x BPI	Sp. 2 x Sp. 4	Jahre	Jahre		Sp. 5 x Sp. 8 €
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Doppelhaushälfte	137,00	1.479,00	2.818,97	386.198,89	80	44	0,55	212.409,39
Einfamilienhaus	183,00	1.425,00	2.716,05	497.037,15	80	47	0,59	293.251,92
Unterstell- schuppen	50,00	245,00	466,97	23.348,50	40	10	0,25	5.837,13
			Summe der Herstellungswerte:					511.498,44

Gebäudesachwert der Baulichkeiten
insgesamt (einschließlich Baunebenkosten)

511.498,44 €

Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten)
(Ver- und Entsorgungsleitungen, Befestigungen, Einfriedungen,
Terrassen und weitere bauliche Nebenanlagen ca. 4,0 % des
Herstellungswertes der baulichen Anlagen, Prozentansatz
entsprechend dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren
im Grundstücksmarktbericht 2025)

+ 20.500,00 €

Sachwert der Baulichkeiten und der Außenanlagen
(einschließlich Baunebenkosten)

531.998,44 €

Bodenwert des Grundstückes (s. Seite 15)

+ 131.000,00 €

vorläufiger Sachwert

662.998,44 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

x 0,90

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Nordwestmecklenburg, beschlossen am 26.03.2025, werden auf der Seite 49 örtliche Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für ländliche Zentralorte und dem Landkreis allgemein mit einem Bodenwertniveau von 81 €/m² bis 225 €/m² ausgewiesen. Die Marktanpassung erfolgt in Anlehnung an die für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ausgewiesenen Sachwertfaktoren.

Die Regressionsgleichung lautet: $k = -0,211 \ln(x) + 3,7259$

Modellbeschreibung:

- NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, keine Gebäudebaujahrsklassen; ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten
- BGF; in Anlehnung nach DIN 277-1:2005-02
- BPI; Neubau von Wohngebäuden
- Alterswertminderung linear
- GND gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021
- Außenanlagen 2% bis 4%
- Kaufpreise aus dem Jahr 2024

Aus der Regressionsgleichung ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 0,90.
Für das Objekt wird mit einem Sachwertfaktor von 0,90 gerechnet.

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks 596.698,60 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 0,00 €
(Von der Schweriner Straße waren augenscheinlich keine Baumängel und Bauschäden an der Doppelhaushälfte sichtbar. Das freistehende Einfamilienhaus ist von der Schweriner Straße bzw. von einer öffentlichen Straße/Weg nicht einsehbar. Konkrete Aussagen können nur nach einer Begehung des Grundstückes und einer Innenbesichtigung der zwei Wohnhäuser getroffen werden. Kleinere Mängel sind hinreichend in der Alterswertminderung berücksichtigt.)

marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks 596.698,60 €

Sachwert des bebauten Grundstückes rund 597.000,00 €

Aus dem ermittelten Sachwert in Höhe von 597.000,00 € ergibt sich bei einer vorhandenen Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 320 m² ein Quadratmeterpreis von rund 1.870,00 €.

4.4 Allgemeines Ertragswertverfahren (gemäß § 28 ImmoWertV)

4.4.1 Erzielbare Mieten im Landkreis

Für das Gemeindegebiet liegt kein Mietspiegel vor. In dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Nordwestmecklenburg werden auf der Seite 52 für Ein- und Zweifamilienhäuser nachhaltig erzielbare Mieten in einer Spanne von 5,00 €/m² bis 9,00 €/m² und für Reihenhäuser/Doppelhaushälften nachhaltig erzielbare Mieten in einer Spanne von 5,00 €/m² bis 11,50 €/m² ausgewiesen. In der Ertragswertermittlung wird für die Doppelhaushälfte eine fiktive Objektmiete in Höhe von 1.250,00 € und für das freistehende Einfamilienhaus eine fiktive Objektmiete in Höhe von 1.500,00 € mit Nutzung des Grundstückes und der baulichen Nebenanlagen unterstellt. Die Angebotsmieten für Wohnimmobilien in dem PLZ-Bezirk 23972 und für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg sind in der Auswertung von Immobilien-Scout24 für den Auswertungszeitraum von Juli 2022 bis September 2025 in den Anlagen 6/1 bis 6/5 ersichtlich.

4.4.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

In den Bauunterlagen (s. Grundrisszeichnungen) werden die Wohn- und Nutzflächen der Doppelhaushälfte und des Einfamilienhauses mit ca. 137 m² bzw. mit ca. 183 m² ausgewiesen.

4.4.3 Liegenschaftszinssätze im Landkreis

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Nordwestmecklenburg werden auf der Seite 52 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in einer Spanne von 1,5 % bis 4,1 % ausgewiesen. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz wird mit 2,6 % angegeben. Für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,4 % bis 4,1 % und im Durchschnitt mit 2,4 % ausgewiesen. Für das Bewertungsobjekt wird in der Lage und mit den Zustandsmerkmalen des Objektes mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,0 % gerechnet.

4.4.4 Bewirtschaftungskosten

Die üblichen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis werden nach der Anlage 3 Nr. I.2 ImmoWertV21 in Ansatz gebracht. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgte mit folgenden Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten 351 €/jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, 46,00 € jährlich je Garage oder Einstellplatz, Instandhaltungskosten 13,80 €/m² Wohnfläche, 104,00 € jährlich je Garage oder Einstellplatz und Mietausfallwagnis 2 % bei wohnbaulicher Nutzung, s. Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 51).

4.4.5 Ertragswertermittlung für das Grundstück in der Schweriner Straße 73

Miet- und Nutzeinheiten	Wohn- und Nutzfläche in m ²	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
DHH inklusive Nutzung des Grundstückes und der baulichen Nebenanlagen	ca. 137	ca. 9,10	1.250,00	15.000,00
EFH inklusive Nutzung des Grundstückes und der baulichen Nebenanlagen	ca. 183	ca. 8,20	1.500,00	18.000,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)

33.000,00 €

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

./.

6.510,00 €

Instandhaltungskosten: ca. 320 m² WFL/NFL x ca. 13,80 €/m² = 4.416,00 €
(DHH und EFH)

Instandhaltungskosten: ca. 500,00 €
(bauliche Nebenanlagen, pauschal)

Verwaltungskosten: jährlich 351 € je Wohngebäude ca. 702,00 €

Verwaltungskosten: ca. 230,00 €
(bauliche Nebenanlagen, pauschal)

Mietausfallwagnis: 33.000,00 € x ca. 2,0% = 660,00 €

= 6.508,00 €

rd.: 6.510,00 €

Das entspricht einem Ansatz von rund 20 % der jährlichen Nettokaltmiete.

Jährlicher Reinertrag

=

26.490,00 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwerts, der den Erträgen zuzuordnen ist)
(4,0 % von 131.000 €); (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

./.

5.240,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen

=

21.250,00 €

Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) p= 4,0 % Liegenschaftszinssatz n= 46 Jahre geschätzte Restnutzungsdauer (mittlere Restnutzungsdauer anhand der Roherträge und der geschätzten Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude ermittelt)	x	20,89
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	443.912,50 €
Bodenwert des Grundstückes	+	131.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	=	574.912,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Sachwertverfahren Seite 23)	-	0,00 €
Ertragswert des Grundstückes	=	574.912,50 €
Ertragswert des Grundstückes rund		575.000,00 €

5. Wertminderung des Grundstückes durch die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 und Nr. 2 eingetragenen Rechte

5.1 Wertminderung des Grundstückes durch das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Wohnungsrecht

Vertragliche Vereinbarungen

In der Abteilung II des Grundbuchs von Dorf Mecklenburg, Blatt 1537, ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für
geboren 1954 und geboren 1954 als Gesamt-
berechtigte nach § 428; gemäß Bewilligung vom 03.05.2002 (UR-Nr.: 518/2002, Notar xx.
xxx xxxxxxxx in Wismar) eingetragen.

In dem Grundstücksüberlassungsvertrag vom 03.05.2002 wurde unter § 8 Wohnungsrecht folgendes vereinbart:

"Die Übernehmerin gewährt dem Überlasser und der Beteiligten zu 2), ihren Eltern, als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB unentgeltlich ein lebenslängliches Wohnungsrecht unter Ausschluss des Eigentümers an der Wohnung im Neubau auf dem überlassenen Grundbesitz. Hinzu kommen das Recht der Mitbenutzung von Hof und Garten im bisherigen Umfang und das Recht, für den Eigenbedarf Gartenerzeugnisse und Früchte zu ziehen und zu entnehmen. Das Wohnungsrecht kann nicht von Dritten ausgeübt werden. Die Wohnungsberechtigten zahlen anteilig die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung sowie die Schönheitsreparaturen für die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume"

Allgemeines

Wohnungsrechte gem. § 1093 BGB sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und als solche an die Personen des Berechtigten gebunden, d. h. sie sind unveräußerlich und nicht vererbbar. Es kann für sie folglich keinen Markt, der hauptsächlich aus Angebot und Nachfrage bestimmt wird, geben. Jedoch hat bereits das Oberlandesgericht Bremen in seinem Urteil vom 29.11.1967 - UB c5/67 - Grundsätze zur Wertermittlung von Wohnungsrechten aufgestellt. Das OLG fordert, dass das Marktverhalten fiktiv nachvollzogen werden muss, indem der wirtschaftliche Vorteil, den der Inhaber eines Wohnungsrechtes genießt, ermittelt wird. Vorrangig ist dieser wirtschaftliche Vorteil an dem Mietwert(anteil) der Wohnung/des Gebäudes zu orientieren, der dem Berechtigten unentgeltlich zufällt.

Berechnung

In dem Ertragswertverfahren wurde für das freistehende Einfamilienhaus inklusive Nutzung des Grundstückes eine fiktive und monatliche Miete von 1.500,00 € unterstellt. Daraus ergibt sich dann eine jährliche Nettokaltmiete von 18.000,00 €. Die Berechtigten haben zum Wertermittlungsstichtag ein tatsächliches Lebensalter von 71 Jahren und nach der Sterbetafel 2022/2024 für Deutschland insgesamt noch eine durchschnittliche Lebenserwartung von 13,51 Jahren (männlich) und von 16,07 Jahren (weiblich). Der Kapitalisierungszinssatz wird aus dem Liegenschaftszinssatz abgeleitet.

Wert des Wohnungsrechtes

jährlicher Vorteil der eingesparten Nettokaltmiete		18.000,00 €
monatlich, vorschüssiger verbundener Leibrentenbarwerfaktor, männlich, 71 Jahre vollendet und weiblich, 71 Jahre vollendet zum Wertermittlungsstichtag (Sterbetafel 2022/2024), Kapitalisierungszinssatz von 4,0%	x	<u>13,11</u>
Vorläufiger Wert des Wohnungsrechtes für die Berechtigten	=	235.980,00 €
Risikoabschlag (Da keine Innenbesichtigung des freistehenden Einfamilienhauses erfolgen konnte, erfolgt ein pauschaler Risikoabschlag von 10%.)	x	<u>0,90</u>
Wert des Wohnungsrechtes für die Berechtigten	=	212.382,00 €
Wert des Wohnungsrechtes für die Berechtigten rund		<u>212.000,00 €</u>

Der Wert des Wohnungsrechtes in Höhe von rund 212.000,00 € wird der Wertminderung des zu bewertenden Grundstückes gleichgesetzt.

5.2 Wertminderung des Grundstückes durch die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 2 eingetragene bedingte Rückauflassungsvormerkung

Vertragliche Vereinbarungen

In dem Grundstücksüberlassungsvertrag vom 03.05.2002 wurde unter § 9 Rücktrittsvorbehalt folgendes vereinbart:

- "(1) Der Überlasser behält sich vor, von diesem Vertrag zurückzutreten,
- a) wenn die Übernehmerin den Überlassungsgegenstand vor dem Tode des Überlassers ohne dessen schriftliche Zustimmung veräußert oder belastet oder
 - b) wenn die Übernehmerin mit mehr als zwei Monatsraten mit der Verpflichtung zur Erfüllungsübernahme im Rückstand ist,
 - c) wenn vor dem Tode des Überlassers über das Vermögen der Übernehmerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird oder
 - d) wenn vor dem Tode des Überlassers die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Überlassungsgegenstandes angeordnet oder auf diesem eine Zwangshypothek eingetragen wird, die nicht binnen dreier Monate zur Löschung gebracht werden kann.
- (2) Der Rücktrittsvorbehalt bezieht sich nur auf den schuldrechtlichen Vertrag, nicht auf die dinglichen Erklärungen.
- (3) Der Rücktritt kann nur durch schriftliche Erklärung gegenüber der Übernehmerin bzw. deren Erben ausgeübt werden.
- (4) Das Rücktrittsrecht ist weder veräußerlich noch vererblich. Sofern es noch zu Lebzeiten des Überlassers ausgeübt wurde, sind die entstandenen Ansprüche veräußerlich und vererblich.
- (5) Dieser aufschiebend bedingte Rückerwerbsanspruch ist durch eine Ruckeigentumsvormerkung im Grundbuch des Überlassungsgegenstandes im Range nach dem Wohnungsrecht abzusichern."

Der Überlasser kann von dem Grundstücksüberlassungsvertrag vom 03.05.2002 zurücktreten, da vor dem Tode des Überlassers die Zwangsversteigerung des Grundstückes angeordnet wurde und eine Zwangssicherungshypothek im Grundbuch eingetragen ist.

Aus der Mittelbildung der zwei angewandten Wertermittlungsverfahren ergibt sich ein vorläufiger unbelasteter Verkehrswert von 586.000,00 €. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Objektes wird ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe von 10% in Ansatz gebracht, sodass sich ein unbelasteter Verkehrswert von rund 527.000,00 € ergibt. Unter der Berücksichtigung der Wertminderung des Grundstückes durch das Wohnungsrechts in Höhe von 212.000,00 € ergibt sich ein belasteter Verkehrswert von 315.000,00 €. Der Überlasser würde bei einem Rücktritt vom Grundstücksüberlassungsvertrag vom 03.05.2002 ein mit einem Wohnungsrecht belastetes Grundstück im Wert von 315.000,00 € zurückerhalten. Der Wert der bedingten Rückauflassungsvormerkung in Höhe von 315.000,00 € wird der Wertminderung des zu bewertenden Grundstückes gleichgesetzt.

6. 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: 597.000,00 €

Ertragswert: 575.000,00 €

Begründung des Verkehrswerts

Die beiden angewandten Wertermittlungsverfahren werden für das Objekt als gleichwertig angesehen. Das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Doppelhaushälfte mit vermutlich zwei Wohneinheiten sowie baulichen Nebenanlagen bebaute Grundstück eignet sich für die Eigennutzung und teilweise für Vermietung. Der Verkehrswert des Grundstückes in der Schweriner Straße 73 in 23972 Dorf Mecklenburg wird aus der Mittelbildung der beiden angewandten Wertermittlungsverfahren abgeleitet. Aus der Mittelbildung ergibt sich ein Wert von 586.000,00 €.

Da eine Innenbesichtigung der zwei Wohnhäuser und der baulichen Nebenanlagen sowie eine Begehung des Grundstückes nicht erfolgen konnte und das Objekt schlecht einsehbar ist, wird gemäß den Gepflogenheiten im Grundstücksverkehr ein Risikoabschlag in pauschaler Höhe von 10% vom Mittelwert aus dem Sach- und Ertragswertverfahren in Ansatz gebracht, sodass sich ein Verkehrswert von 527.400,00 €, rund 527.000,00 € ergibt.

unbelasteter Verkehrswert: 527.000,00 €
(in Worten: fünfhundertsiebenundzwanzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag, dem 04.02.2026

Wismar, den 16.03.2026

Dipl.-Ing. Karsten Wiegand



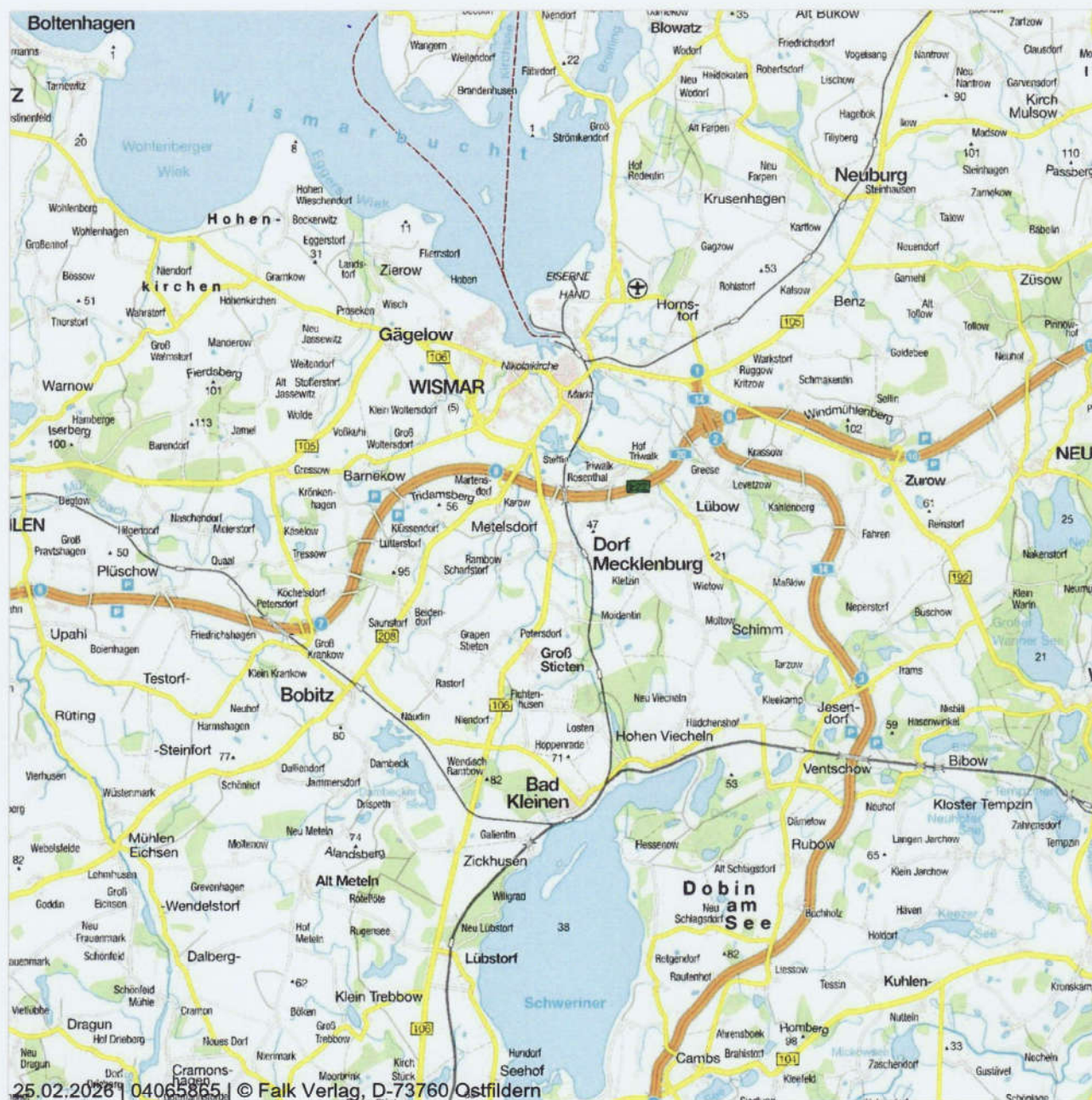
Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 28 Seiten und 11 Anlagen und wurde zum Zweck der Zwangsversteigerung des Grundstückes erstellt. Das Gutachten wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt. Dem Auftraggeber ist es gestattet, das Verkehrswertgutachten oder Abschriften während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens 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

23972 Dorf Mecklenburg, Schweriner Str. 73



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

23972 Dorf Mecklenburg, Schweriner Str. 73

**Geoport**

25.02.2026 | 04065865 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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

23972 Dorf Mecklenburg, Schweriner Str. 73



Geoport



25.02.2026 | 04065865 | © GeoBasis-DE/M-V 2026

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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 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

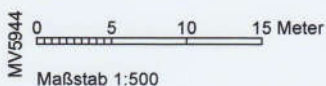
Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:500

Gemeinde: Dorf Mecklenburg (13 0 74 019)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Schweriner Straße 73



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

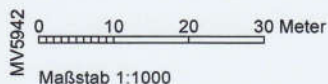


Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 09.01.2026

Gemeinde: Dorf Mecklenburg (13 0 74 019)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Schweriner Straße 73



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



Bild 1 und Bild 2: Blick von der Bundesstraße B 106 auf das Grundstück in der Schweriner 73





Bild 3 und Bild 4: Sicht auf die Zufahrt und das freistehende Einfamilienhaus im Hintergrund





Bild 5: Blick auf den Giebel der Doppelhaushälfte



Bild 6: Sicht auf den Unterstellschuppen auf dem Grundstück

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 Dezember 2025 (inkl. 80. 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

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

Auskunft erteilt Ihnen
Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841-3040/
E-Mail

Fax 038413040
@nordwestmecklenburg.de

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 60074-26-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 08.01.2026

Aktenzeichen **60074-26-27**

Grundstück **Dorf Mecklenburg, Dorf Mecklenburg, Schweriner Straße 73**

Gemarkung Dorf Mecklenburg

Flur 2

Flurstück 322/5

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

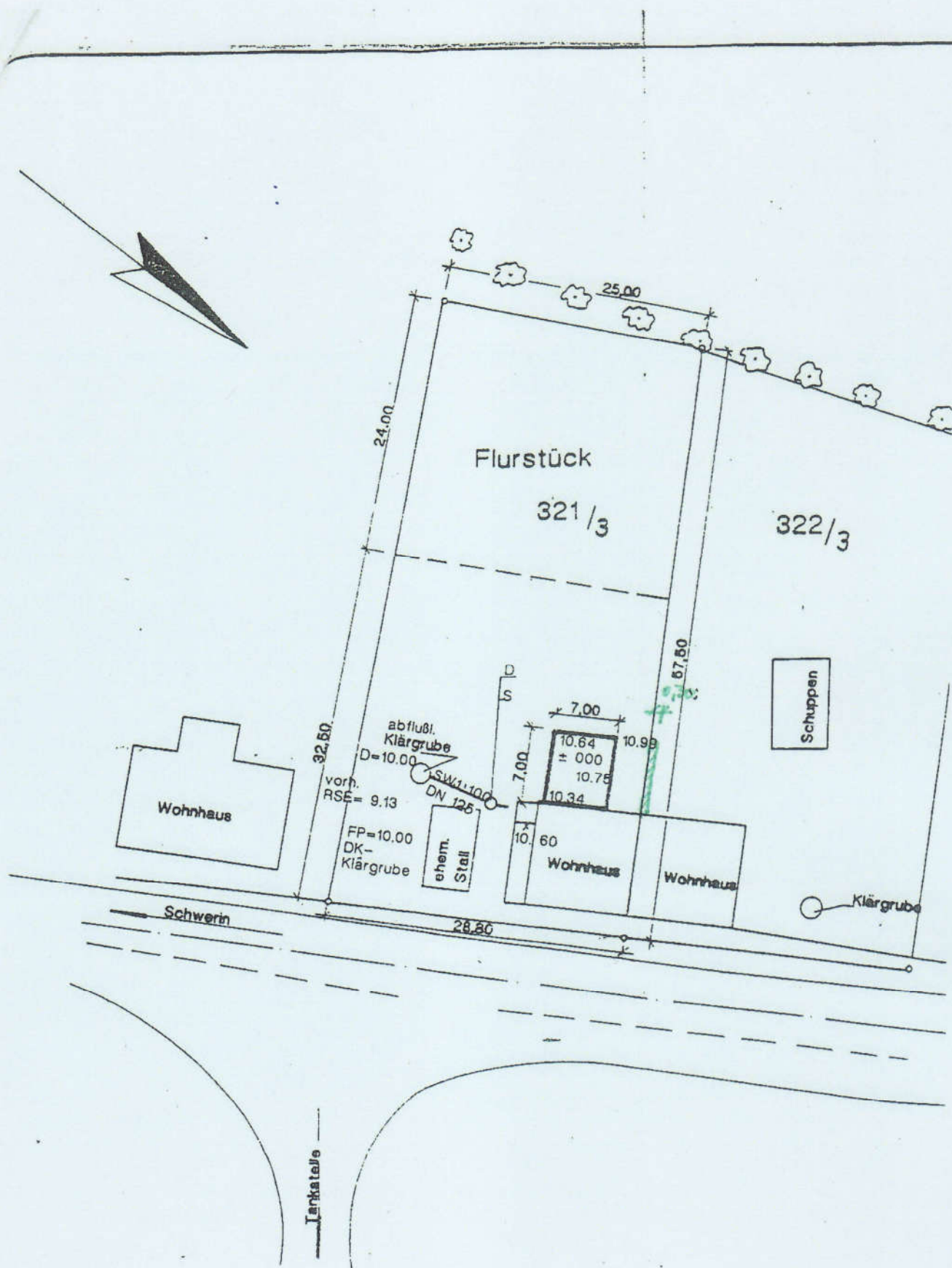
Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen eine Baulast eingetragen ist.

Das entsprechende Baulastenblatt ist in der Anlage beigelegt.

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

Im Auftrag

Baulastenverzeichnis von Dorf Mecklenburg		Baulastenblatt-Nr. 0599
Grundstück	Dorf Mecklenburg, Schweriner Straße 73	Seite 1
Gemarkung	Dorf Mecklenburg Flur 2 Flurstück 322/3, 322/5	
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
	1. Zugunsten des Grundstückes in Dorf Mecklenburg – Gemarkung Dorf Mecklenburg, Flur 2, Flurstück 321/3 – wird an der südwestlichen Grenze des Grundstückes in Dorf Mecklenburg – Gemarkung Dorf Mecklenburg, Flur 2, Flurstück 322/3 eine Abstandsfläche in den Abmessungen von 7,00 m x 3,00 m wie es im Lageplan grün gekennzeichnet ist, übernommen. In Datei übernommen am 16.02.2017	<i>Def. - Nr. 654</i> <i>Az 03353-93-20</i> <i>Änd. in Flst. 322/5</i> <i>auf Grund Zolging</i> <i>16.2.17</i>



Amtsgericht Wismar

Grundbuch von Dorf Mecklenburg

Blatt 1537

Bestandsverzeichnis 1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bishe- rige Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung Flur Flurstück a/b/c	Wirtschaftsart und Lage d	m²
1	2		3	4
1	-	Dorf Mecklenburg 2 322/5	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Schweriner Straße Dorf Mecklenburg 25	1.540
		Dorf Mecklenburg Flur 2 Flurstück 322/5	Gebäude- und Freifläche Schweriner Straße 73	1.540

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

23972 Dorf Mecklenburg, Schweriner Str. 73



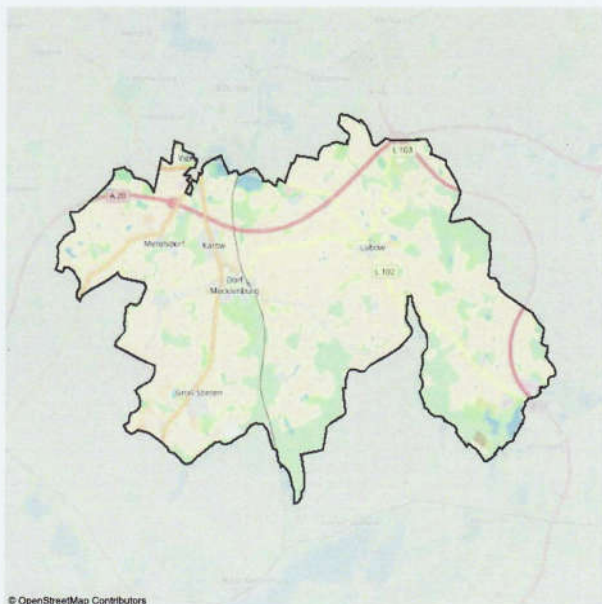
Geoport

Auswertungszeitraum: Juli 2022 bis September 2025**Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 23972 / Kreis Nordwestmecklenburg****Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 23972	Kreis Nordwestmecklenburg
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	50	2.816
Anzahl vollständige Angebote*	50	2.810
Anzahl Gesuche**	19.881	76.627
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	28	19
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	140	95
Anzahl der Exposé-Ansichten	43.090	2.121.114
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	862	753
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	31	40
Nachfrageindex (Bund= 100)	58	86
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	73	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 23972 / Kreis Nordwestmecklenburg

© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 23972



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Nordwestmecklenburg

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

23972 Dorf Mecklenburg, Schweriner Str. 73



Geoport

Mietpreise: PLZ-Bezirk 23972

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	50	8,80 €	6,01 € - 13,27 €	19.881
Wohnungen	39 (78%)	8,12 €	5,41 € - 11,67 €	14.109 (71%)
<=30 m ²	5 (10%)	9,19 €	8,08 € - 11,67 €	8.893 (44,7%)
>30 - 60 m ²	21 (42%)	7,86 €	6,25 € - 9,48 €	10.978 (55,2%)
>60 - 90 m ²	13 (26%)	8,13 €	5,00 € - 11,86 €	10.991 (55,3%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	9.244 (46,5%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	8.807 (44,3%)
>160 m ²	-	-	-	8.748 (44%)
Häuser	11 (22%)	11,20 €	8,27 € - 13,27 €	5.772 (29%)
<=90 m ²	1 (2%)	8,99 €	-	4.947 (24,9%)
>90 - 120 m ²	8 (16%)	11,84 €	9,83 € - 13,27 €	4.907 (24,7%)
>120 - 160 m ²	2 (4%)	9,71 €	8,27 € - 11,15 €	4.573 (23%)
>160 m ²	-	-	-	4.401 (22,1%)

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 23972

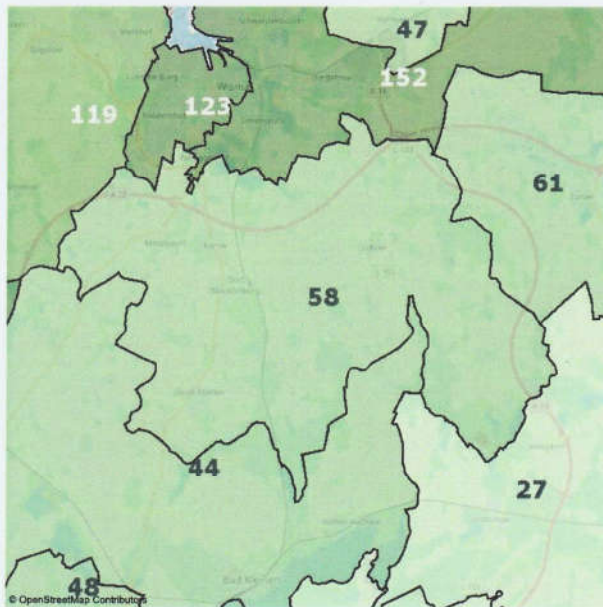
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	6,01 €	7,85 €	8,50 €	9,87 €	13,27 €
Wohnungen	5,41 €	7,38 €	8,21 €	8,64 €	11,67 €
<=30 m ²	8,08 €	8,57 €	8,65 €	9,00 €	11,67 €
>30 - 60 m ²	6,25 €	7,08 €	8,10 €	8,54 €	9,48 €
>60 - 90 m ²	5,00 €	7,06 €	8,20 €	8,37 €	11,86 €
>90 - 120 m ²	-	-	-	-	-
>120 - 160 m ²	-	-	-	-	-
>160 m ²	-	-	-	-	-
Häuser	8,27 €	9,91 €	10,91 €	13,27 €	13,27 €
<=90 m ²	8,99 €	8,99 €	8,99 €	8,99 €	8,99 €
>90 - 120 m ²	9,83 €	10,68 €	12,09 €	13,27 €	13,27 €
>120 - 160 m ²	8,27 €	8,99 €	9,71 €	10,43 €	11,15 €
>160 m ²	-	-	-	-	-

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

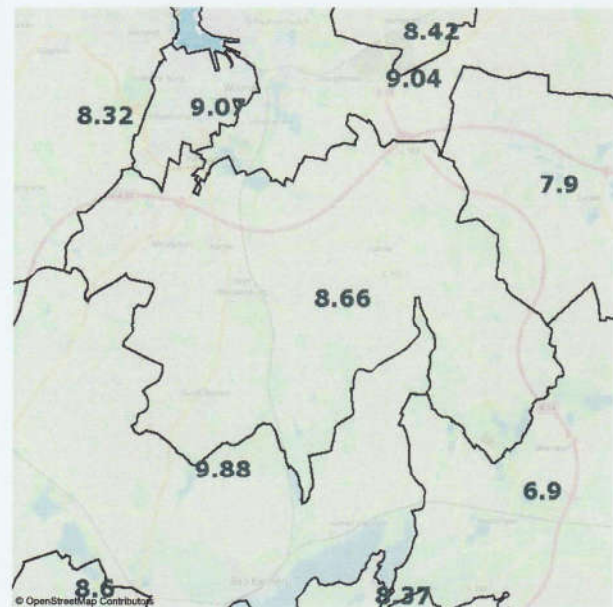
23972 Dorf Mecklenburg, Schweriner Str. 73



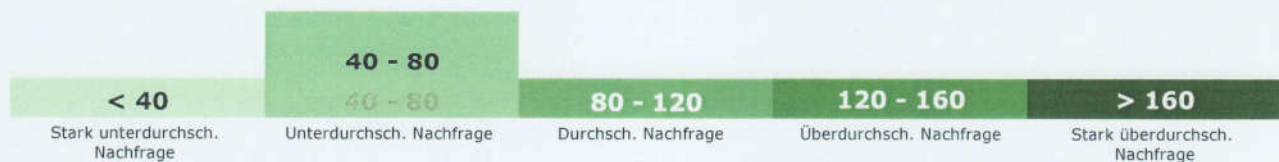
Geoport

Marktübersicht PLZ-Bezirk 23972

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 58

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 8.66

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



IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

23972 Dorf Mecklenburg, Schweriner Str. 73



Geoport

Mietpreise: Kreis Nordwestmecklenburg				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	2.810	8,55 €	5,79 € - 12,50 €	76.627
Wohnungen	2.496 (88,8%)	8,32 €	5,75 € - 12,06 €	57.756 (75,4%)
<=30 m ²	128 (4,6%)	8,58 €	5,64 € - 14,71 €	37.186 (48,5%)
>30 - 60 m ²	1.194 (42,5%)	7,97 €	5,68 € - 11,43 €	45.464 (59,3%)
>60 - 90 m ²	901 (32,1%)	8,53 €	5,80 € - 12,07 €	45.583 (59,5%)
>90 - 120 m ²	202 (7,2%)	9,05 €	6,17 € - 12,99 €	38.332 (50%)
>120 - 160 m ²	62 (2,2%)	9,24 €	5,99 € - 12,99 €	36.737 (47,9%)
>160 m ²	9 (0,3%)	8,07 €	5,35 € - 11,00 €	36.532 (47,7%)
Häuser	314 (11,2%)	10,41 €	7,19 € - 14,16 €	18.871 (24,6%)
<=90 m ²	34 (1,2%)	11,55 €	7,25 € - 17,92 €	16.237 (21,2%)
>90 - 120 m ²	123 (4,4%)	10,66 €	7,50 € - 14,16 €	16.015 (20,9%)
>120 - 160 m ²	119 (4,2%)	10,20 €	6,92 € - 13,59 €	14.908 (19,5%)
>160 m ²	38 (1,4%)	9,20 €	7,00 € - 12,34 €	14.359 (18,7%)

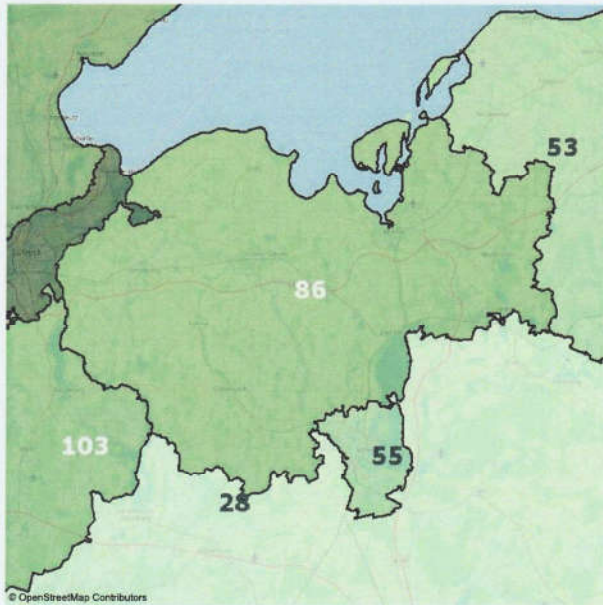
Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Nordwestmecklenburg					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,79 €	7,00 €	8,27 €	9,70 €	12,50 €
Wohnungen	5,75 €	6,87 €	8,00 €	9,18 €	12,06 €
<=30 m ²	5,64 €	6,77 €	8,00 €	9,59 €	14,71 €
>30 - 60 m ²	5,68 €	6,65 €	7,71 €	8,88 €	11,43 €
>60 - 90 m ²	5,80 €	7,00 €	8,24 €	9,70 €	12,07 €
>90 - 120 m ²	6,17 €	7,73 €	8,71 €	10,00 €	12,99 €
>120 - 160 m ²	5,99 €	7,88 €	8,92 €	10,47 €	12,99 €
>160 m ²	5,35 €	6,00 €	8,61 €	10,00 €	11,00 €
Häuser	7,19 €	8,96 €	10,00 €	11,54 €	14,16 €
<=90 m ²	7,25 €	9,90 €	10,57 €	12,79 €	17,92 €
>90 - 120 m ²	7,50 €	9,00 €	10,16 €	12,00 €	14,16 €
>120 - 160 m ²	6,92 €	9,00 €	10,08 €	11,43 €	13,59 €
>160 m ²	7,00 €	8,25 €	8,82 €	10,00 €	12,34 €

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

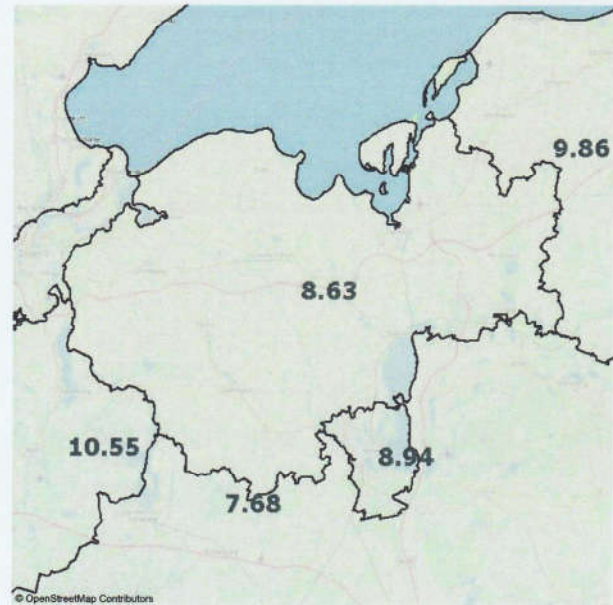
23972 Dorf Mecklenburg, Schweriner Str. 73



Geoport

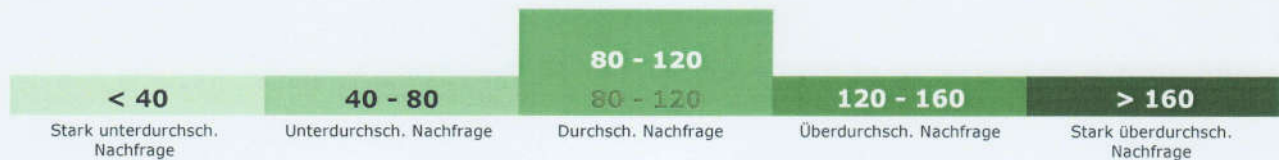
Marktübersicht Kreis Nordwestmecklenburg

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 86

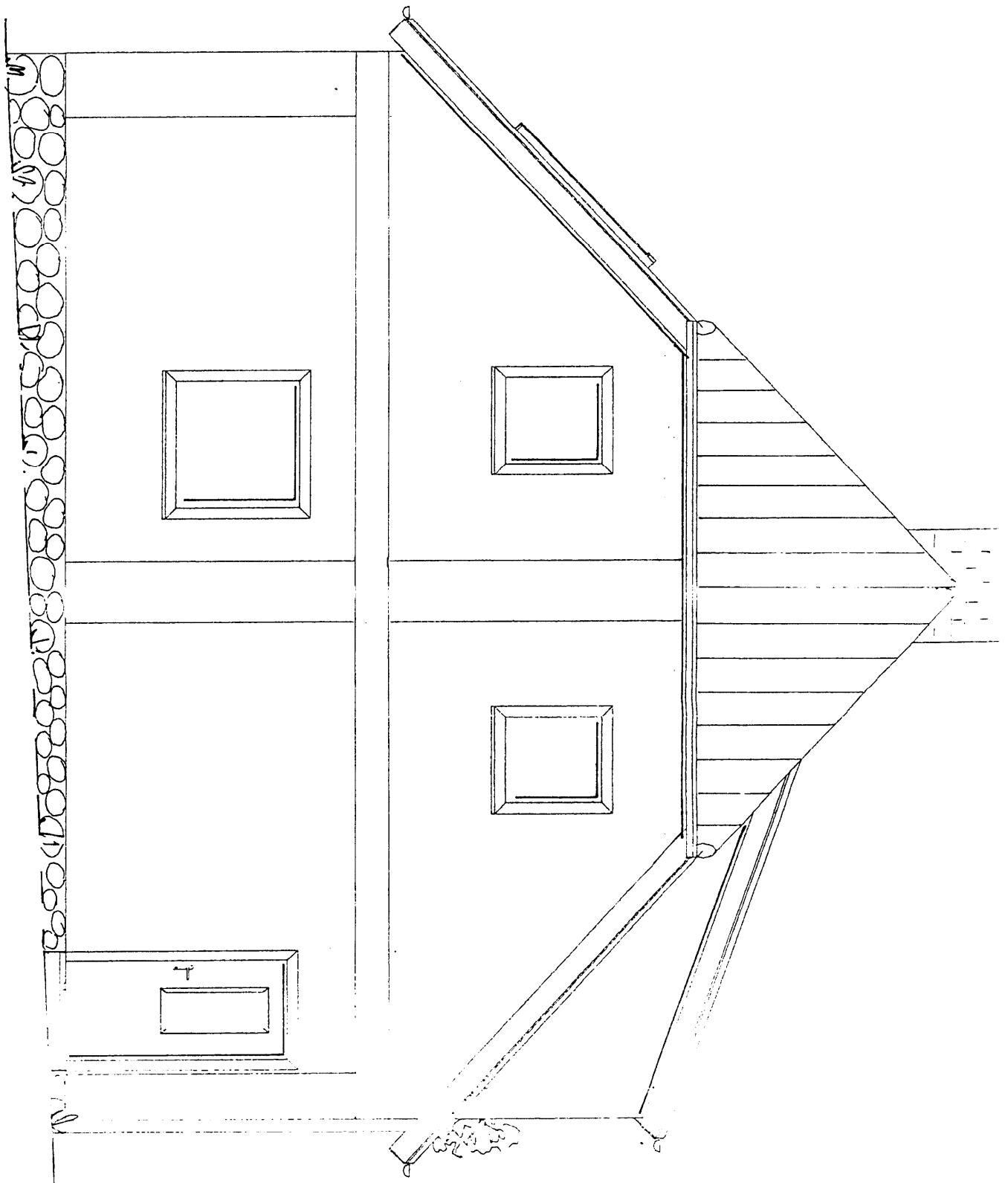


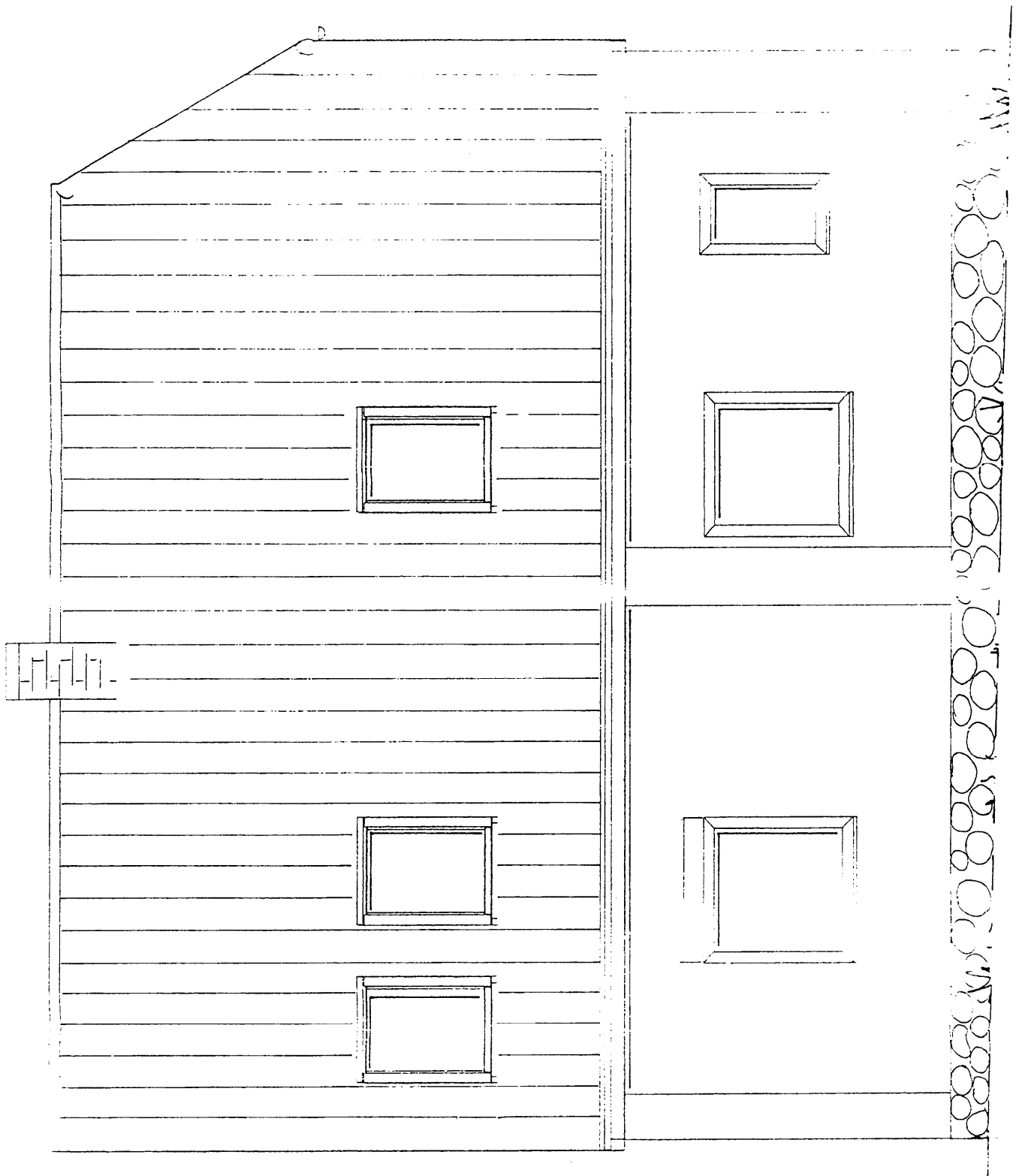
Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 8.63

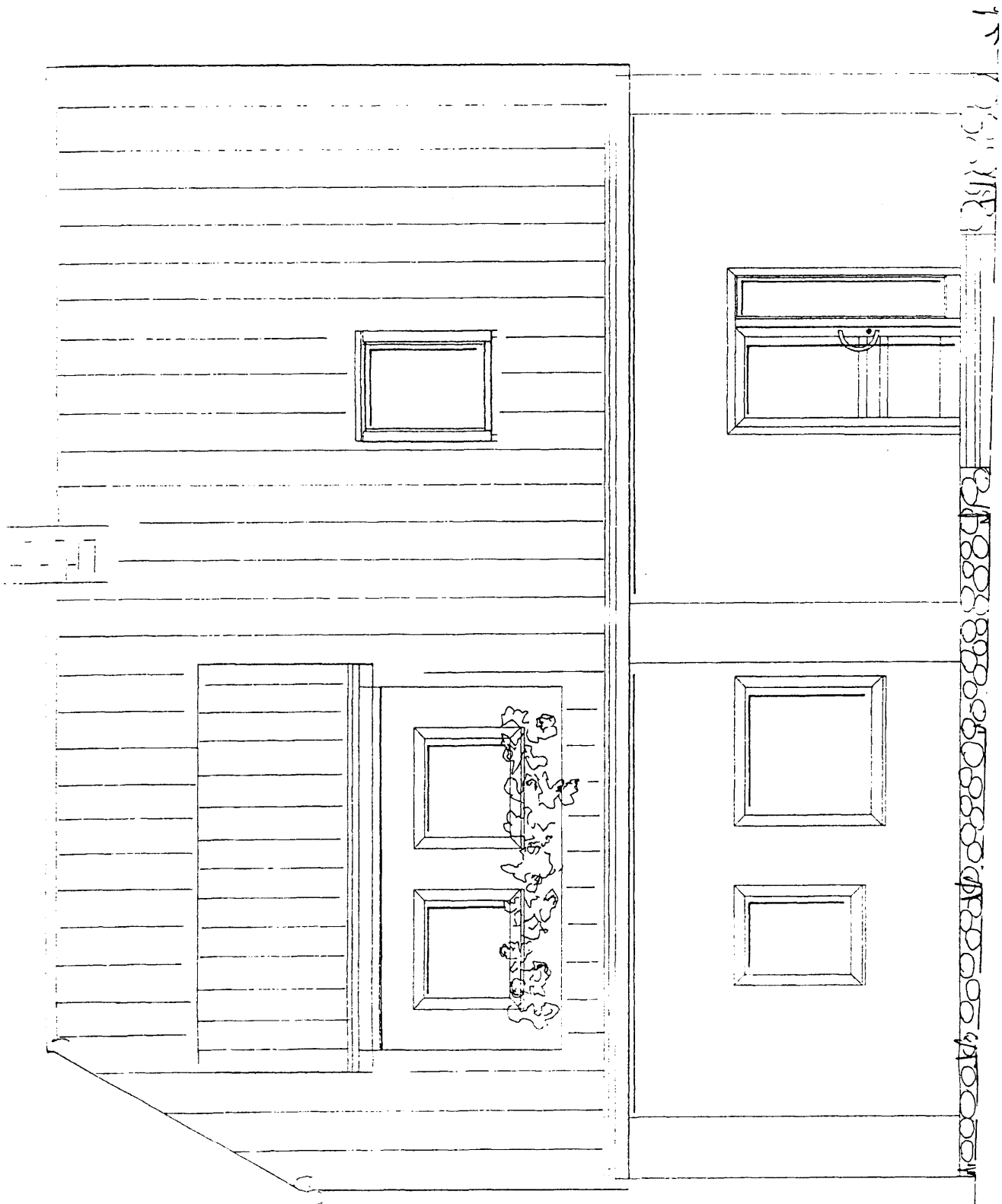
Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):

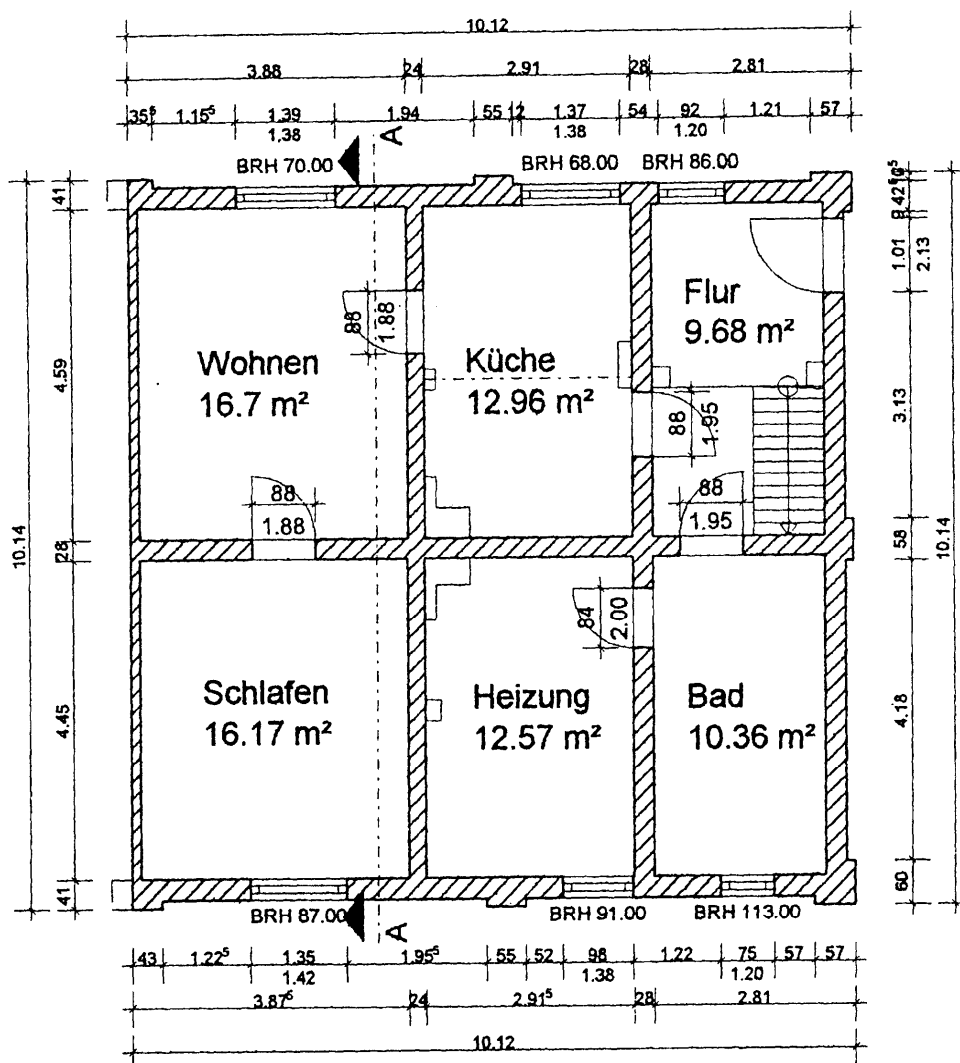
**Datenquelle**

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: September 2025



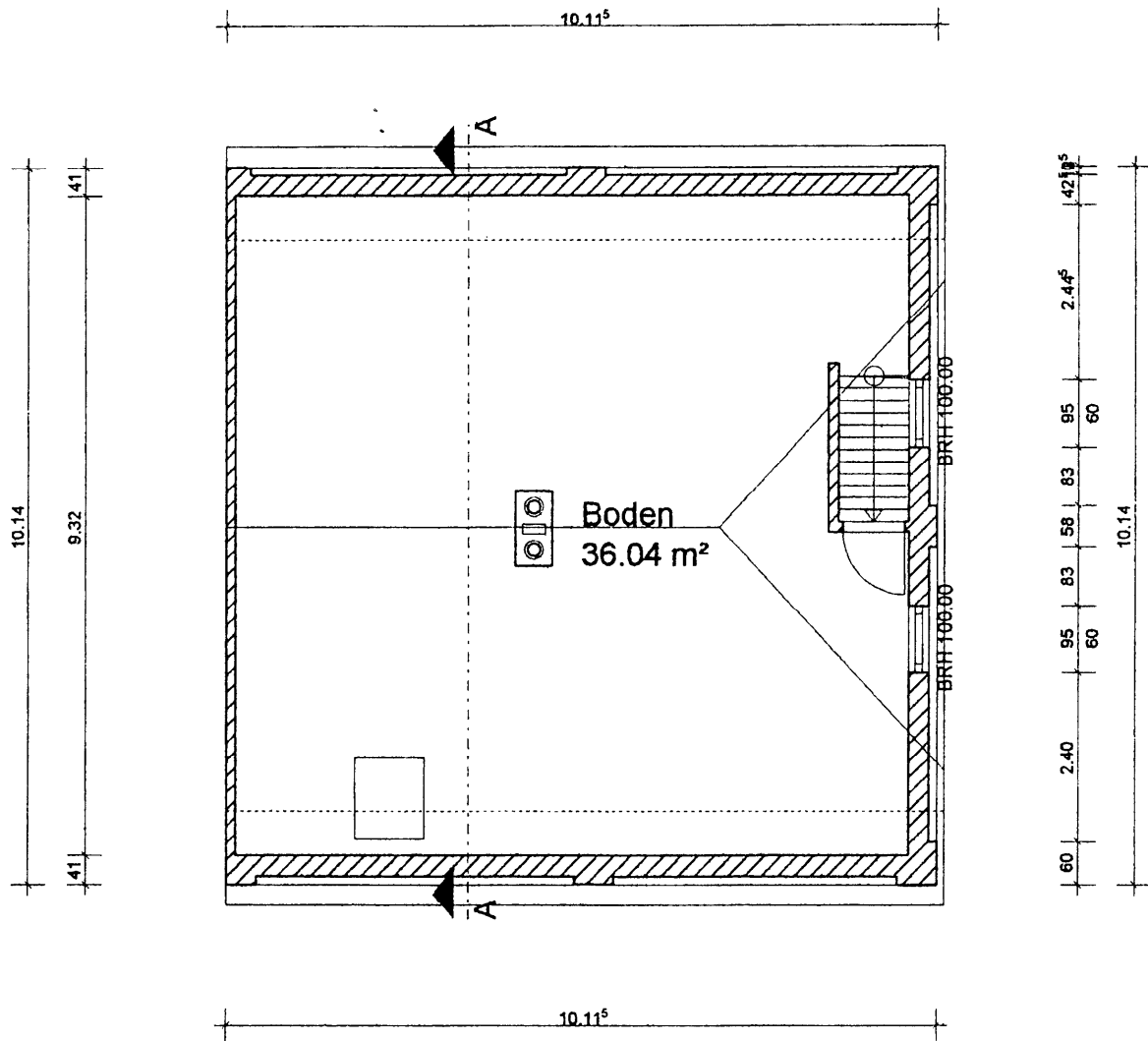






Bl.-Nr.11

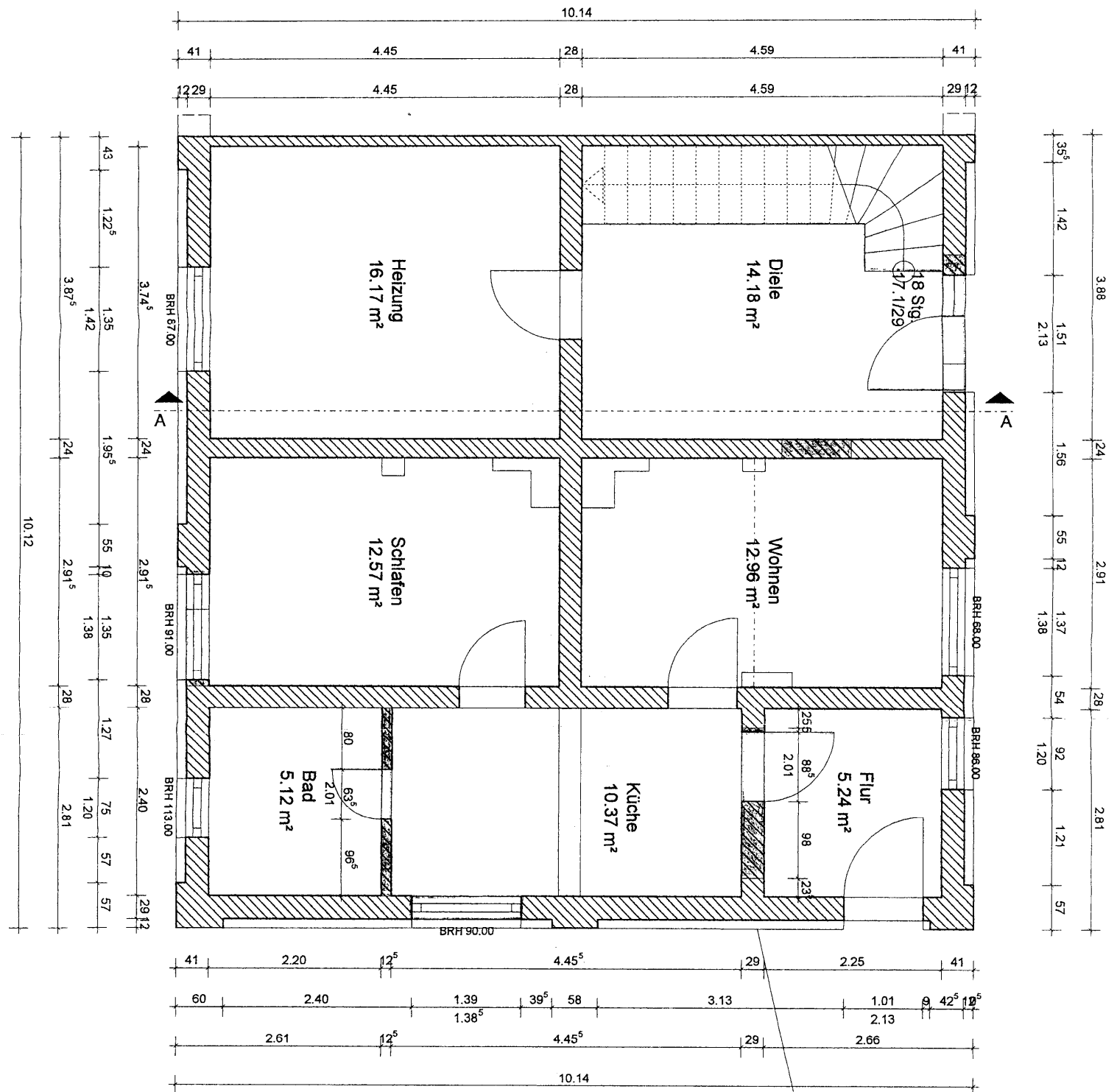
Projekt: Umbau Wohnhaus (Bestand)	
Schweriner Str.25, 23972 Dorf Mecklenburg	
Bauherr:	A
Architekt:	I
Dateiname:	Umbau Bestand
Maßstab:	1 : 100
Datum:	18.04.2005
Erdgeschoß	



 Abbruch

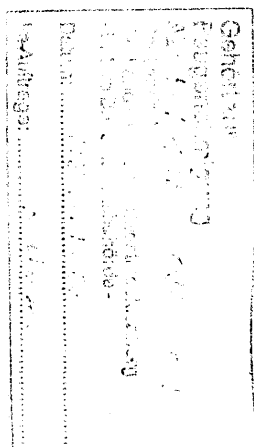
Bl.-Nr.12

Projekt: Umbau Wohnhaus (Bestand) Schweriner Str.25, 23972 Dorf Mecklenburg		
Bauherr:		
Architekt:		
Dateiname: Umbau	Bestand	
Maßstab: 1 : 100	Datum: 18.04.2005	1. Dachgeschoß



neu 12,0 cm isotherm
Wärmedämm - Verbundsystem
umlaufend

Abbruch
neues Mauerwerk



B.-Nr.5

Projekt: Umbau Wohnhaus

Schweriner Str. 25, 23972 Dorf Mecklenburg

Bauteile

Architekt:

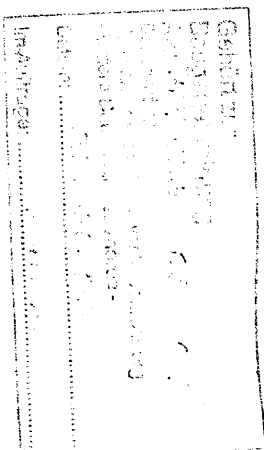
Datum: 26.04.2005

Maßstab: 1:50

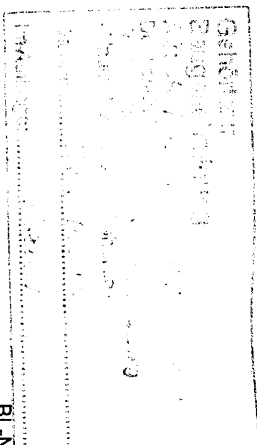
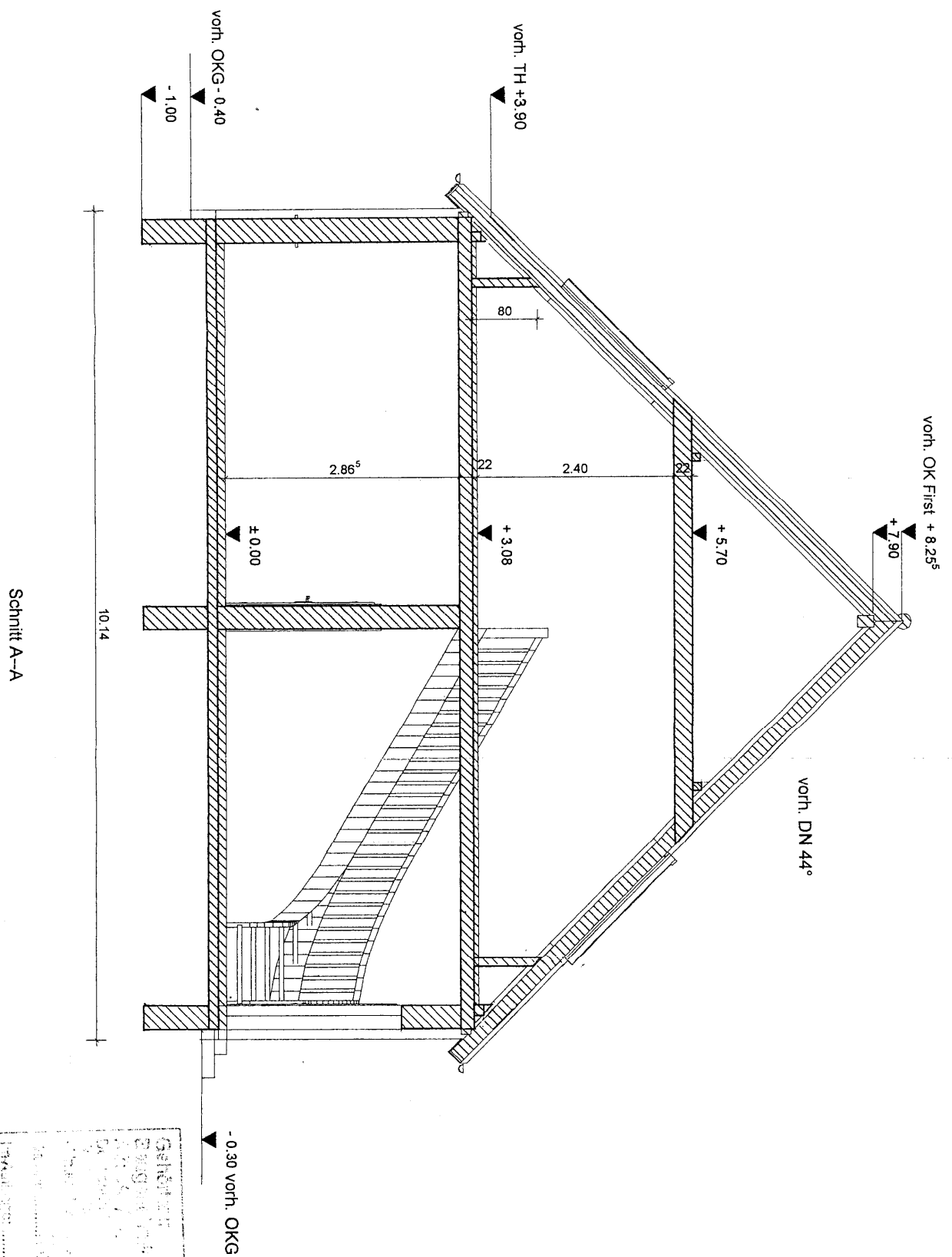
Datum:

Datum:

Datum:

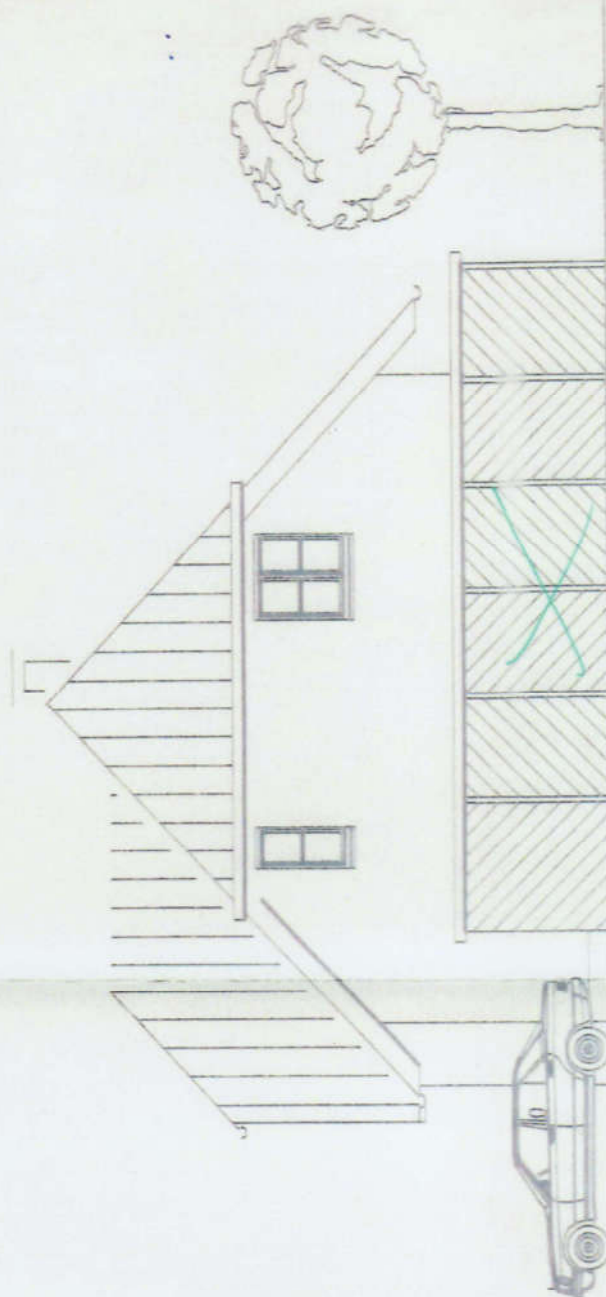


Maßstab:	1 : 50	Datum:	03.05.2005	1. Dachgeschoss
----------	--------	--------	------------	-----------------

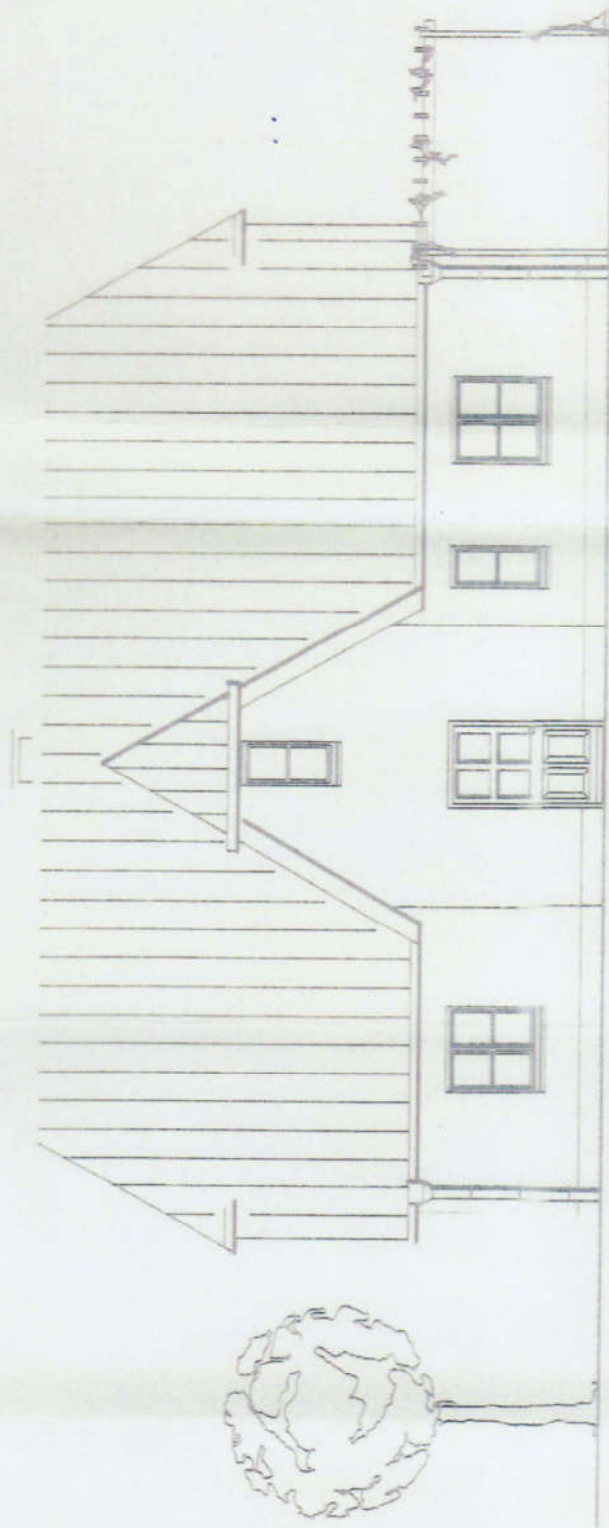


Bl. N.7

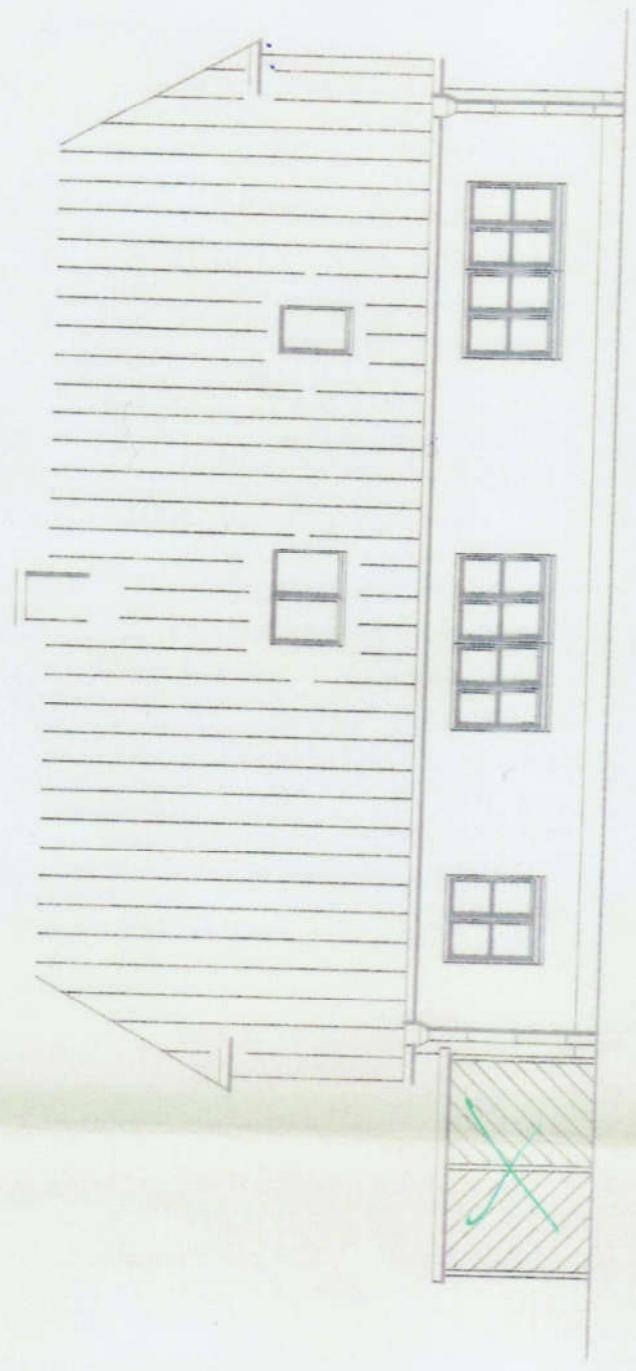
Projekt:	Umbau Wohnhaus
Bauherr:	Schweriner Str. 25, 23972 Dorf Mecklenburg
Architekt:	
Datename:	Umbau
Maßstab:	1:50 Datum: 03.05.2005 Schnitt A-A



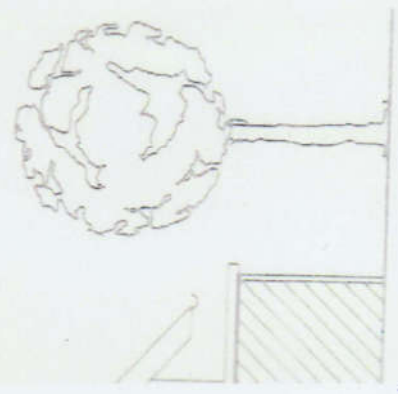
NORDEN

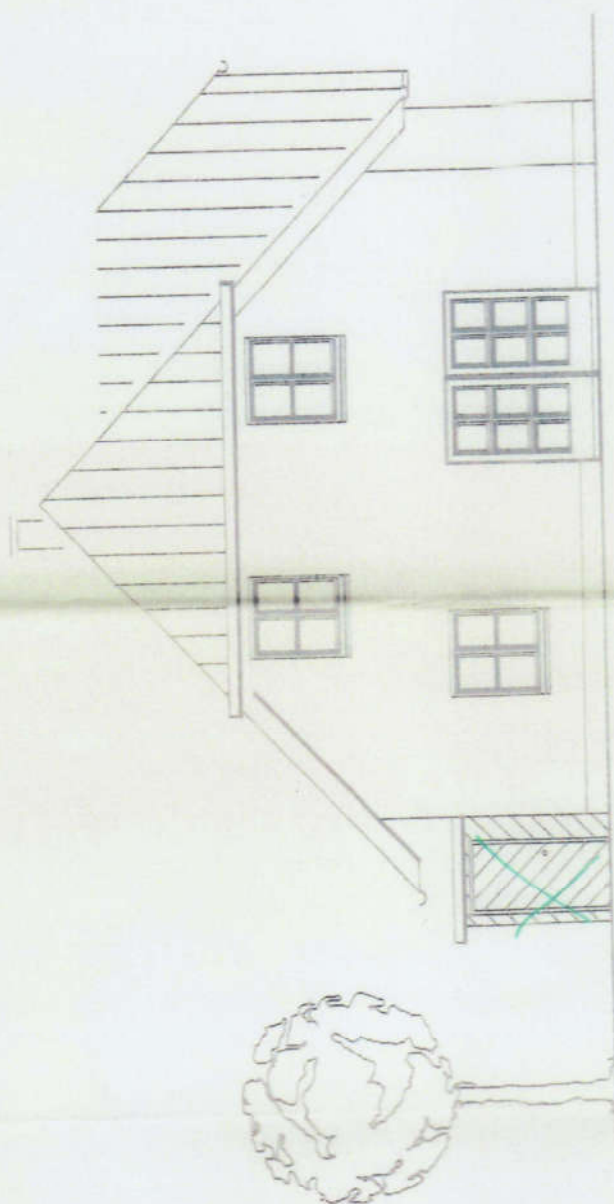


OSTEN



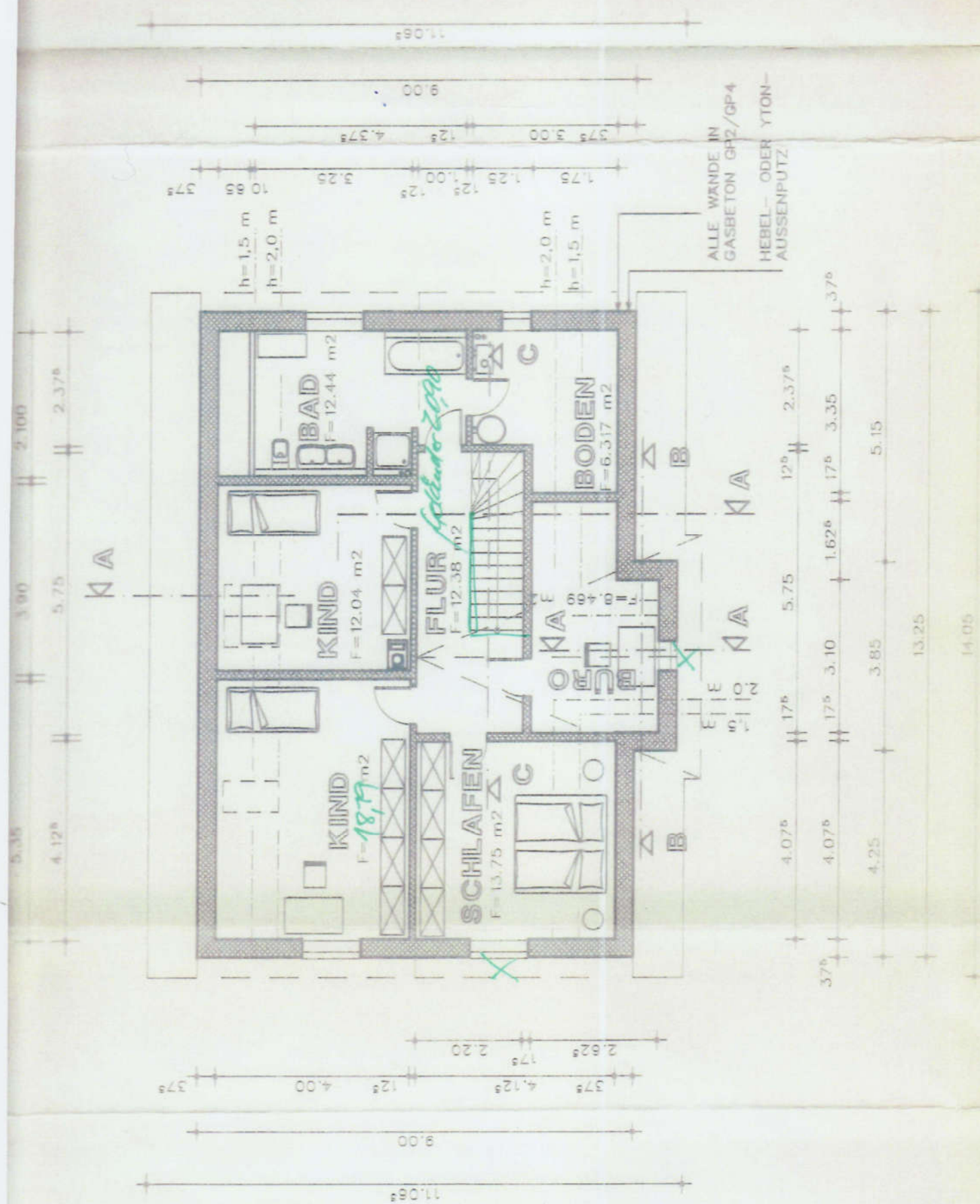
~~SÜDEN~~ *Wester*

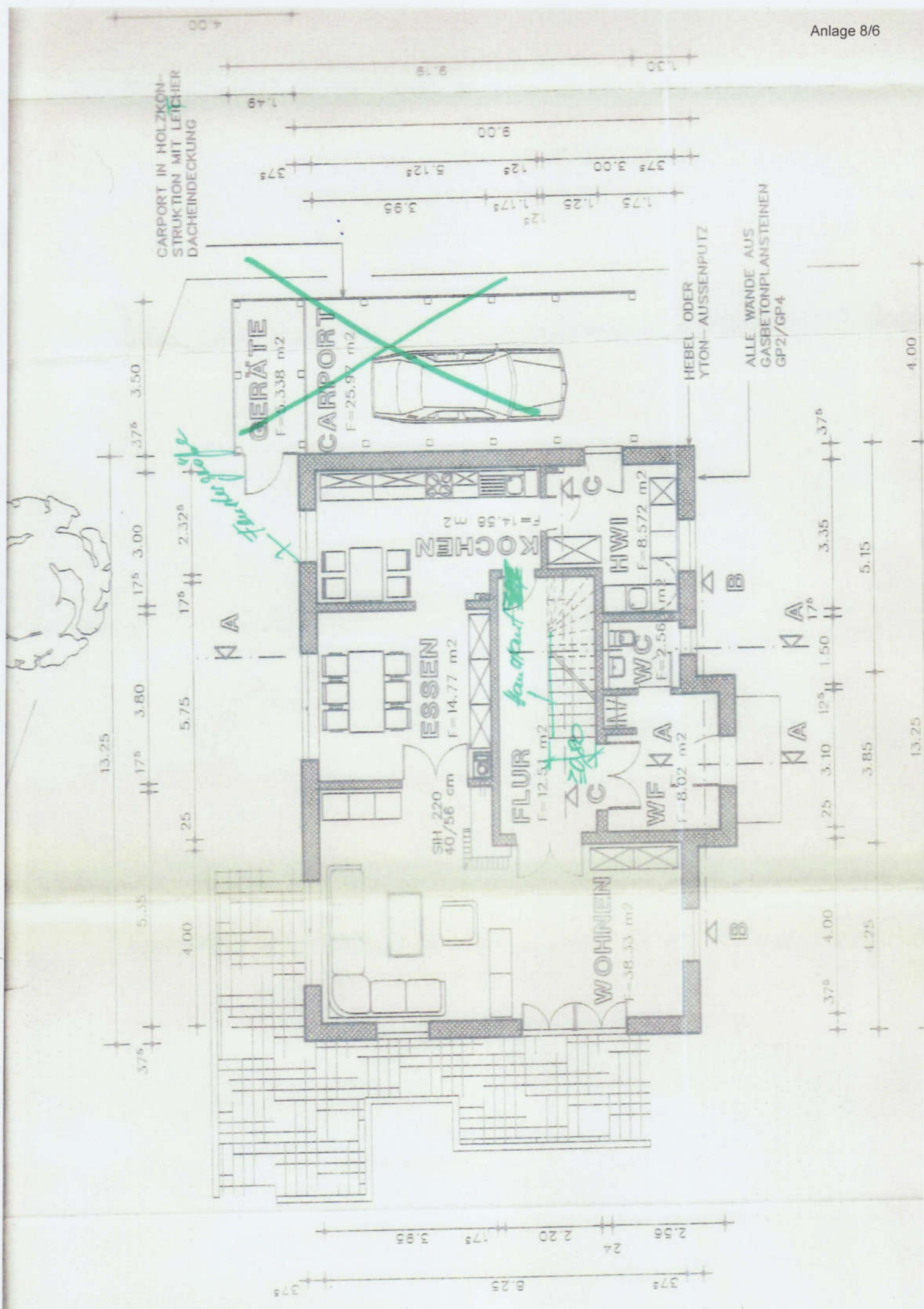




~~WESTEN~~

Siden





DIELUNG/SPANPLATTEN MIT BELAG
SCHALLDÄMMUNG
SPANPLATTEN/SPUNDBRETT
HOLZBALKENDECKE

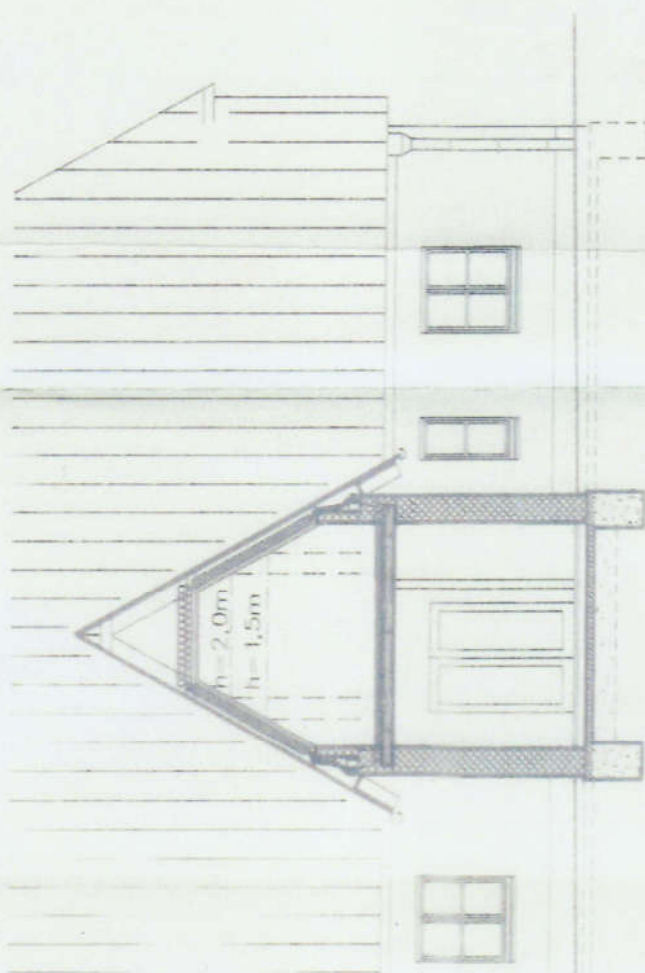
RAUHSPUND
DÄMMUNG
DAMPFSPERRE
TROCKENBAUDECKE

2.49
CA. 3.70
CA. 7.88

BELAG
SCHWIMMENDER ESTRICH
DICHTUNG
SOHLPLATTE
KIES

SCHNITT A - A





CHNITT B - B

**Dorf Mecklenburg, Schweriner Str. 73: Altlastenauskunft 3409**

25.02.2026 10:38

Von < @nordwestmecklenburg.de>
An 'Wiegand-Wismar@t-online.de' <Wiegand-Wismar@t-online.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 15.02.2026 (ID 3409).

Für das angefragte Grundstück

Gemarkung: Dorf Mecklenburg
Flur: 2
Flurstück(e): 322/5

liegen dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor.

Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen.

Kosten werden nicht erhoben.

Hinweise:

- Bei z. B. Auffüllungen oder gewerblicher Vornutzung oder in langjährig besiedelten Altstädten besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen, die abfallrechtlich zu berücksichtigen sind.
- Wenn Sie nähere Kenntnis über Ihren Boden / Baugrund wünschen, empfehlen sich analytische Untersuchungen des Bodenmaterials durch einen Fachgutachter nach BBodSchV bzw. nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV, früher nach LAGA M20).
- Sie sind gemäß § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes verpflichtet, mir unverzüglich mitzuteilen, wenn Sie konkrete Anhaltspunkte dafür haben, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt oder vorliegen könnte. Anhaltspunkte sind Überschreitungen von Prüfwerten nach BBodSchV (oder teilweise Überschreitungen von BM-2 nach EBV - alt: Z2 nach LAGA M20, teilweise auch schon bei weniger Schadstoffbelastungen als BM-2, teilweise auch darüber).
- Schadstoffbelastungen in der Bausubstanz der Gebäude werden nicht im Altlastenkataster erfasst. Vor Umbau oder Abbruch ist i. d. R. ein gesondertes Gutachten für den selektiven Rückbau sinnvoll oder erforderlich.
- Eventuelle Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst:
<https://www.mv-serviceportal.de/leistung?leistungId=129485425&referrer=east>

Bitte beachten Sie bei auch zukünftigen Anfragen vorrangig die kostenfreie Altlasten-Selbstauskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V:

<https://www.lung.mv-regierung.de/fachinformationen/altlasten/online-service/>

Für die Beantwortung von Anfragen, die nicht automatisiert möglich sind, wird die Anfrage nach Ihrer Bestätigung an den Landkreis weitergeleitet. Rechnen Sie bitte mit 4 Wochen Bearbeitungszeit beim Landkreis.

Bei weiteren Fragen rufen Sie gern an.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sachbearbeiterin für Bodenschutz und Abfall



Dorf Mecklenburg, Schweriner Straße 73

Gem. Dorf Mecklenburg, Fl. 2, Fl.st. 322/5

Reg.-Nr. 2026AGW0002

Legende:

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

Die Angaben über die Lage der Versorgungsanlagen sind unverbindlich und sind durch Messungen und Suchschachtungen zu überprüfen.
Höhenbezug: HN 76 | Lagebezug: ETRS 89/ UTM, Zone 33
Neu verlegte Hausanschlüsse sind ggf. noch nicht auf dem Plan dargestellt.
Vor Beginn der Baumaßnahmen im Bereich o.g. Leitungen ist eine örtliche Einweisung durch den Zweckverband Wismar erforderlich:
Wasser Tel.: 03841 7830-30 | Abwasser Tel.: 03841 7830-40
Im Baubereich können sich Anlagen der Gasversorgung Wismar befinden.



ZWECKVERBAND WISMAR
Wasser · Abwasser · Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Windmühlenweg 4 | 23972 Lübow
Tel.: 03841 7830-0 | Fax: 03841 780407
Bereitschaft: 0172 3223381
info@zvwis.de | www.zvwis.de

Blatt:

Leitungsstand vom : 05.01.2026

Grundkarte © GeoBasis-DE/M-V 2024

Maßstab 1:500

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

Bodenrichtwertzonenname	Gemarkung	Gemeinde	Kurzbeschreibung	Typ	Bodenrichtwert in €/m²	Entwicklungszustand	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Fläche des Richtwertgrundstücks in m²	Verfahrensgrund	Verfahrenssatz	Bodenpreisindexgebiet
Zone O 215	Dorf Lockwisch	Schönberg		Wohnbaufl.	65,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 455	Dorf Mecklenburg	Dorf Mecklenburg		gemischte Baufl.	95,00	B	1	M	o		1000			ländl. Zentralort
Zone O 455.1	Dorf Mecklenburg	Dorf Mecklenburg		gemischte Baufl.	90,00	B	1	M	o		1000			ländl. Zentralort
Zone O 455.2	Dorf Mecklenburg	Dorf Mecklenburg		gemischte Baufl.	90,00	B	1	M	o		1000			ländl. Zentralort
Zone O 147	Dorf Reppenhagen	Damshagen		Wohnbaufl.	26,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 21	Dragun	Dragun		Wohnbaufl.	70,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 21.1	Dragun	Dragun		Wohnbaufl.	770,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 21.2	Dragun	Dragun	Neu Dragun	Wohnbaufl.	70,00	B	1	WA	o		1000			LK. allg.
Zone O 380	Dreveskirchen	Blowaltz		gemischte Baufl.	55,00	B	1	MD	o		1000			Ostseeregion
Zone O 23	Drieberg Dorf	Dragun		Wohnbaufl.	70,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 23.1	Drieberg Dorf	Dragun		Wohnbaufl.	70,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone SE 23	Drieberg Dorf	Dragun	Am Seeberg	Sonderbaufl.	40,00	B		SE	o		600			LK. allg.
Zone O 22	Drieberg Hof	Dragun		Wohnbaufl.	46,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 733	Drispeth	Zickhusen		Wohnbaufl.	70,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 47	Dutzow	Kneese		Wohnbaufl.	28,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 47.1	Dutzow	Kneese	Dultzower Straße	Wohnbaufl.	28,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 218	Duvennest	Lüdersdorf		gemischte Baufl.	65,00	B	1	MD	o		1000			LK. allg.
Zone O 218.1	Duvennest	Lüdersdorf		Wohnbaufl.	36,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.
Zone O 483	Eggerstorf	Zierow		Wohnbaufl.	80,00	B	1	WA	o		1000			Ostseeregion
Zone O 165	Elmenhorst	Kalkhorst		Wohnbaufl.	95,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 165.1	Elmenhorst	Kalkhorst		Wohnbaufl.	95,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 170	Everstorf	Grevesmühlen		Wohnbaufl.	15,00	B	1	W	o		1000			LK. allg.