

Dipl.- Bauing. Karsten Wiegand
 Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung
 GIS Sprengnetter Akademie
 Poeler Straße 144, 23970 Wismar
 Telefon: (03841) 288233, Fax: (03841) 288282
 E- Mail: Wiegand-Wismar@t-online.de

Gutachten

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

für das mit einem Einfamilienhaus mit baulichen Nebenanlagen bebaute Grundstück in der Grevesmühlener Straße 36 in 23936 Stepenitztal OT Mallentin

Gemarkung:	Mallentin	Flur:	1
Flurstück:	37	Größe:	2.656 m ²
Grundbuch:	Mallentin	Blatt:	1049

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar
 -Zweigstelle Grevesmühlen-
 Bahnhofstraße 2-4
 23936 Grevesmühlen
 (AZ: 30 K 27/2025)

Eigentümer:

- in Erbengemeinschaft -

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien

Tag der Ortsbesichtigung: 21.11.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Wiegand

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag: 21.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt	3
1.2	Mietvertrag und Gewerbebetrieb	3
1.3	Mitzuversteigerndes Zubehör	3
1.4	Verdacht auf Hausschwamm	3
1.5	Bezirksschornsteinfegermeister	3
2.	Grundstücksbeschreibung	4 - 7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	4 - 6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	6 - 7
3.	Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus und die Nebenanlagen	7 - 13
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	13
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13 - 14
4.2	Bodenbewertung	14 - 15
4.3	Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV21)	16 - 22
4.3.1	Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 4	16 - 17
4.3.2	Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Einfamilienhaus	18 - 19
4.3.3	Ermittlung der Normalherstellungskosten für die An- und Zwischenbauten	19
4.3.4	Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Stallgebäude	19
4.3.5	Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamt- und Restnutzungsdauer	20
4.3.6	Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück	21 - 22
5.	Verkehrswert	23

Anlagen

Lageplan, Straßenplan, Luftbilder und Flurkarte	A 1/1 - A 1/5
Bilder	A 2/1 - A 2/10
Rechtsgrundlagen und Literatur	A 3
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	A 4
Bestandsverzeichnis	A 5
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	A 6
Abrundungssatzung der ehemaligen Gemeinde Mallentin	A 7
Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster	A 8
Bestandsplan des Zweckverbandes	A 9
Grundrisskizze des Erdgeschosses	A 10

1.1 Bemerkungen zum Wertermittlungsobjekt

Auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 37) in der Grevesmühlener Straße 36 in 23936 Stepenitztal Ortsteil Mallentin befindet sich ein geringfügig modernisiertes Einfamilienhaus mit Krüppelwalmdach. Weiterhin befinden sich auf dem Hof eine kleine Waschküche, eine Garage mit abgetrenntem Heizungsraum, ein ehemaliges Stallgebäude mit Boden, eine weitere Garage, ein Carport, ein ehemaliger Hühnerstall und ein abrisssreifer und teilweise zusammengefallener Holzschuppen (ehemaliger Kleintierstall). Das Einfamilienhaus in Ziegelbauweise wurde laut Auskunft vor Ort ca. 1893 errichtet und ist geringfügig unterkellert. Das Zimmer zur Hofseite ist unterkellert. Der Zugang zum Keller erfolgt über eine hofseitige Außentreppe. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. An der Hofseite des Einfamilienhauses befindet sich eine eingefriedete Terrasse. Zu den Baujahren der baulichen Nebenanlagen konnte von der Miteigentümerin des Grundstückes keine Aussage getroffen werden. Hinter dem bebauten Hofbereich schließen ein Garten und im hinteren Bereich des Grundstückes eine mit Brombeersträuchern zugewachsene Fläche an. Die Gartenfläche ist überwiegend als Rasenfläche mit Obstbäumen gestaltet. Die Zufahrt zum Grundstück und die Hoffläche sind nicht befestigt. Von dem Einfamilienhaus und den baulichen Nebenanlagen liegen laut Auskunft der zuständigen Bauaufsichtsbehörde keine Bauunterlagen vor. Innenaufnahmen von dem Einfamilienhaus und den baulichen Nebenanlagen waren von der Miteigentümerin des Grundstückes nicht gestattet.

1.2 Mietvertrag und Gewerbebetrieb

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Grevesmühlen ist unter der Adresse in der Grevesmühlener Straße 36 in Stepenitztal OT Mallentin die Miteigentümerin des Objektes angemeldet. Weitere Personen sind unter der Adresse nicht gemeldet. Das Einfamilienhaus wird von der Miteigentümerin des Grundstückes genutzt, sodass kein Mietvertrag abgeschlossen ist. Das Wohngebäude unterliegt nicht dem Wohnungsbindungsgesetz. Laut Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Grevesmühlen ist unter der Adresse Grevesmühlener Straße 36 kein Gewerbe angemeldet.

1.3 Mitzuversteigerndes Zubehör

In dem Einfamilienhaus und den baulichen Nebenanlagen befindet sich kein wertrelevantes Zubehör. Sonstige Gegenstände, die mitzuversteigerndes Zubehör sein könnten, sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die Küche in dem Einfamilienhaus ist nicht mit einer Einbauküche ausgestattet.

1.4 Verdacht auf Hausschwamm

Bei der Ortsbesichtigung wurde Hausschwamm augenscheinlich in dem Einfamilienhaus nicht gesichtet. Zerstörende Untersuchungen (Öffnen der Holzbalkendecken bzw. Öffnen der Verkleidungen) wurden nicht vorgenommen. Aufgrund des Alters des Einfamilienhauses kann ein Befall der Deckenkonstruktionen und des Dachtragwerkes mit Hausschwamm nicht ausgeschlossen werden. Im ehemaligen Stallgebäude ist an der Dachverschalung ein leichter Befall mit Hausschwamm ersichtlich. Aufgrund der undichten Dachhaut des ehemaligen Hühnerstalls hat sich an der Dachverschalung und Dachkonstruktion des Hühnerstalls Schwamm ausgebreitet.

1.5 Bezirksschornsteinfegermeister

Für den Kehrbezirk ist

in 19217 Rehna zuständig.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

- Ort:** Das mit einem Einfamilienhaus und baulichen Nebenanlagen bebaute Grundstück in der Grevesmühlener Straße 36 liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg in der Gemeinde Stepenitztal im Ortsteil Mallentin. Die Gemeinde Stepenitztal befindet sich im Städtedreieck von Grevesmühlen, Dassow und Schönberg im westlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg in einer ländlich geprägten Gegend. Zur Gemeinde Stepenitztal gehören die Ortsteile Blüssen, Bonnhagen, Börzow, Gostorf, Hanstorf, Hof Mummendorf, Kirch Mummendorf, Mallentin, Neu Greschendorf, Papenhusen, Rodenberg, Roxin, Rüschenbeck, Schmachthagen, Teschow und Volkshagen. Die Gemeinde Stepenitztal zählt ca. 1.700 Einwohner. In der Ortschaft Mallentin sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Sämtliche Gemeinbedarfs- sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen wie Banken und Geschäfte befinden sich in einer Entfernung von ca. 8,0 km in der Stadt Dassow und von ca. 9,0 km bzw. ca. 13,0 km in den Städten Grevesmühlen bzw. Schönberg. Die Amtsverwaltung für die Gemeinde Stepenitztal hat ihren Sitz in Grevesmühlen. In Mallentin befindet sich eine Kindertagesstätte.
- Lage im Ort:** Das zu bewertende Grundstück in der Grevesmühlener Straße 36 liegt von Grevesmühlen kommend am Anfang der Ortschaft Mallentin direkt an der Bundesstraße B 105. Die genaue Lage des bebauten Flurstückes 37 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:** Der Ort Mallentin ist über die B 105 von Grevesmühlen in Richtung Lübeck zu erreichen. Die größeren umliegenden Städte sind in einer Entfernung von ca. :
- | | |
|--------------------------------|---------|
| - Grevesmühlen | 9,0 km |
| - Hanse- und Kreisstadt Wismar | 28,0 km |
| - Hansestadt Lübeck | 32,0 km |
| - Landeshauptstadt Schwerin | 40,0 km |
| - Hansestadt Rostock | 82,0 km |
- erreichbar.
Die Ortschaft Mallentin ist durch die Autobahn A 20, welche südlich von Grevesmühlen (Anschlussstelle Grevesmühlen) verläuft, an das Autobahnnetz angeschlossen. Die Anschlussstelle ist ca. 13,0 km entfernt.
- Wohn- bzw. Geschäftslage:** Die Lage des Grundstücks wird als einfache bis mittlere Wohnlage in einer landschaftlich reizvollen Gegend angesehen.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Entlang der Grevesmühlener Straße befinden sich überwiegend eingeschossige und freistehende Einfamilienhäuser. Einige Einfamilienhäuser sind in der Grevesmühlener Straße und in der Ortschaft in den letzten Jahren neu errichtet worden. Hinter dem Grundstück in nördlicher Richtung befinden sich vier Geschosswohnbauten aus DDR-Zeiten. Die Grevesmühlener Straße ist in dem Bereich einseitig bebaut. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließen an die Bundesstraße B 105 landwirtschaftliche Flächen an. In den Luftbildern und in der Flurkarte siehe Anlagen 1/3 und 1/5 ist die Nutzung der Nachbargrundstücke zu erkennen.
Immissionen:	Vor Ort konnten keine wesentlichen Immissionen festgestellt werden. Bei entsprechender Windrichtung können von der südwestlich vom Bewertungsobjekt befindlichen Rinderstallanlage (Luftlinie ca. 600 m) Geruchsbelästigungen ausgehen.
Nutzung des Grundstückes:	Das bebaute Flurstück 37 wird für wohnbauliche Zwecke genutzt. Aufgrund der Größe des Flurstückes 37 und der vorhandenen baulichen Nebenanlagen und der ländlichen Lage eignet sich das bebaute Grundstück unter anderem für die Kleintierhaltung.
Gestalt und Form des Grundstückes:	In dem Auszug aus der Liegenschaftskarte in der Anlage 1/5 sind die Gestalt und die Form des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes (Flurstückes 37) ersichtlich. Das mit dem Wohnhaus und baulichen Nebenanlagen bebaute Flurstück 37 ist annähernd gleichmäßig und relativ tief und schmal geschnitten. Das bebaute Flurstück 37 besitzt eine Straßenfrontlänge von ca. 20,0 m und eine mittlere Tiefe von ca. 122,0 m. Eine direkte und öffentliche Anbindung/Zufahrt ist von der Grevesmühlener 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 mit einem Einfamilienhaus und baulichen Nebenanlagen bebaute Flurstück 37 ist eben und schließt höhengleich an den Straßenkörper und die Nachbarflächen an. Die Zufahrt und die Hoffläche sind überwiegend unbefestigt. Die Vorgartenfläche ist mit halbhohen Metallzaunelementen eingefriedet. In die Zufahrt ist ein Metalleinfahrtstor eingebaut. Zu dem Nachbargrundstück in der Grevesmühlener Straße 35 ist das Bewertungsobjekt eingefriedet. Zu den anderen Nachbargrundstücken sind größtenteils keine Einfriedungen vorhanden. Hinter den Baulichkeiten auf dem Flurstück 37 schließt ein Garten mit Obstbäumen (Kirschen, Birnen und Äpfel) an, welcher sich überwiegend als Rasenfläche darstellt. Auf der Gartenfläche befinden sich auch zwei hochgewachsene Tannen. Der hintere Streifen des Grundstückes ist mit Brombeersträuchern zugewachsen.

Nach den Katasterunterlagen ist das Grundstück vermessen. Grenzsteine konnten vor Ort nicht gesichtet werden. Das Einfamilienhaus sowie die baulichen Nebenanlagen auf dem Grundstück sind eingemessen. Weitere Untersuchungen wie Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen nach Restfundamenten wurden nicht durchgeführt. Für das bebaute Flurstück 37 wird ein normal tragfähiger Boden unterstellt. Ein Altlastenverdacht besteht für das zu bewertende Grundstück laut digitalem Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (s. Anlagen 8) nicht.

Erschließungszustand

Straßenart und Straßen-
ausbau:

Das bebaute Grundstück liegt direkt an der Bundesstraße B 105, welche asphaltiert ist. Ein Gehweg ist im Bereich des Straßenkörpers nicht vorhanden

Anschlüsse und Abwasser-
beseitigung:

Auf dem Grundstück befinden sich die Anschlüsse für elektrischen Strom, Trinkwasser, Schmutzwasser und Glasfaser. In der Anlage 9 befindet sich der Bestandsplan des Zweckverbandes Grevesmühlen mit der Lage der Anschlüsse für Trink- und Schmutzwasser auf dem Grundstück. Ein Erdgasanschluss liegt nicht an. Die Energieversorgung des Wohnhauses erfolgt mit Heizöl. Der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück ist nicht bekannt.

Grenzverhältnisse, nach-
barliche Gemeinsamkeiten:

Durch das Einfamilienhaus und die baulichen Nebenanlagen auf dem Flurstück 37 liegen grenznahe Bebauungen vor. Grenznahe Bebauungen liegen auch auf den zwei Nachbargrundstücken in der Grevesmühlener Straße vor. Ein Überbau konnte vor Ort nicht festgestellt werden. Im vorderen Bereich des zu bewertenden Grundstücks verlaufen die vorhandenen Einfriedungen zum Nachbargrundstück in der Grevesmühlener Straße 37 nicht entsprechend der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand
des Grundstückes:

Die vordere Teilfläche des bebauten Grundstückes (Flurstückes 37) liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Die anschließende Teilfläche des Flurstückes 37 befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Von der ehemaligen Gemeinde Mallentin wurde eine Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mallentin beschlossen (s. Auszug der Satzung in der Anlage 7). Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung verläuft für den zu bewertenden Bereich ab Straßenkante bis zu einer Tiefe von ca. 45 m. 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 ein-

fügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. In dem seit dem 08.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin ist der vordere Bereich des zu bewertenden Flurstückes 37 als gemischte Baufläche (M) und der hintere Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Grundbuch von Mallentin:

In der Abteilung II des Grundbuchs von Mallentin, Blatt 1049, ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (AZ.: 30 K 27/2025) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befindet sich eine Eintragung. Der Grundbuchauszug ist vom 16. Juli 2025.

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-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramtes derzeit in kein Bodenordnungs- bzw. Flurneuordnungsverfahren einbezogen. Das Bewertungsobjekt steht laut Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand Februar 2025) nicht unter Denkmalschutz.

Baugenehmigung:

Laut Auskunft der zuständigen Bauaufsichtsbehörde liegen zu dem Einfamilienhaus und den baulichen Nebenanlagen auf dem Grundstück (Flurstück 37) keine Bauunterlagen vor. In dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität des Einfamilienhauses und der baulichen Nebenanlagen vorausgesetzt. Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen liegen seitens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde das Objekt betreffend nicht vor.

3. Gebäudebeschreibung für das Einfamilienhaus mit baulichen Nebenanlagen in der Grevesmühlener Straße 36

Art des Gebäudes:

eingeschossiges und geringfügig modernisiertes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, geringfügig unterkellert

Baujahr:

ca. 1893
(laut Auskunft der Miteigentümerin des Objektes)

wesentliche Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren:

- horizontale Abdichtung des Umfassungsmauerwerks im Jahr 2003,
- Fassadenvollwärmeschutz aus mineralischen

Steinwollplatten (120 mm Plattendicke) und mineralischem Edelputz sowie Erneuerung der Fensterbänke im Jahr 2005
- Erneuerung der Terrasse im Jahr 2022

Abmessungen der Einfamilienhauses: Länge: ca. 11,80 m Breite: ca. 8,30 m

Abmessungen des Kellers: Länge: ca. 4,05 m Breite: ca. 3,50 m

Abmessungen der Waschküche:
(hofseitig) Länge: ca. 3,25 m Breite: ca. 3,00 m

Bruttogrundfläche:
(Einfamilienhaus) (ca. 11,80 m x ca. 8,30 m) x 2
+ ca. 4,05 m x ca. 3,50 m = 210,06 m²
rd.: 210,00 m²

Bruttogrundfläche:
(Waschküche) (ca. 3,25 m x ca. 3,00 m) = 9,75 m²
rd.: 10,00 m²

Wohnfläche des Einfamilienhauses
(Ermittlung durch ein Grobmaß vor Ort,
Grundrisskizze vom Erdgeschoss
siehe Anlage 10)

Erdgeschoss:	Gästezimmer:	ca.	8,9 m ²
	Flur:	ca.	8,6 m ²
	Wohnzimmer:	ca.	13,3 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	11,2 m ²
	Flur:	ca.	4,1 m ²
	Küche:	ca.	11,8 m ²
	Kinderzimmer:	ca.	10,4 m ²
	Bad:	ca.	5,9 m ²
			ca.
		rd.:	<u>74,0 m²</u>

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Von dem Einfamilienhaus und den baulichen Nebenanlagen liegen keine Bauunterlagen vor. 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. Inwieweit Holzschutzmittel in den zurückliegenden Jahren im Dachgeschoss zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Für das Einfamilienhaus liegt kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Innenaufnahmen vom Einfamilienhaus und den baulichen Nebenanlagen waren von der Miteigentümerin des Grundstückes für die Veröffentlichung im Gutachten nicht gestattet.

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Feldsteinen
Umfassungswände:	vermutlich Ziegelmauerwerk, ca. 25,0 cm und Dämmung mit Strukturputz, Wanddicke insgesamt ca. 40,0 cm
Innenwände:	vermutlich massive Innenwände aus Ziegelmauerwerk, im Dachgeschoss bis auf ein provisorisches Zimmer keine Raumaufteilung
Schornstein:	Schornstein im Nebengebäude
Keller- und Erdgeschossdecke:	ursprüngliche Holzbalkendecken mit vermutlich Lehmeinschub und Wickelstaken, darüber Holzdielung
Fußböden:	
Erdgeschoss:	Betonfußböden in den Fluren, im Bad und in der Küche, darüber Bodenfliesen, in den vier Zimmern Holzdielung und darüber Auslegwaren, Fußböden ohne Dämmung
Dachgeschoss:	Holzdielung bzw. Holzbretter
Innenwandflächen:	
Erdgeschoss:	überwiegend glatt verputzt und tapeziert, im Bad ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber gestrichen, in der Küche Fliesenspiegel
Dachgeschoss:	überwiegend unverkleidet
Deckenflächen:	überwiegend mit Styropordeckenplatten verkleidet bzw. tapeziert
Treppe:	einfache und schmale sowie gerade Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen und Handlauf
Fenster:	im Erd- und Dachgeschoss Kunststofffenster mit Isolierverglasung, (Einbau im Zeitraum von 1995 bis 1997)

Außentüren:	Kunststofftüren mit Isolierverglasung, (Einbau 1995 und 1999), Holzbrettertür im Keller
Innentüren:	überwiegend ursprüngliche Vollholztüren mit Zargen, teilweise mit Dekorbeschichtung
Sanitäre Installation:	ein Waschbecken, ein stehendes WC mit PVC-Spülkasten, eine eingeflieste Badewanne und ein Badheizkörper, Erneuerung des Bades 1991, Wasserleitungen aus Kupfer laut Auskunft der Miteigentümerin, in der Waschküche ein Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung:	Küche mit Küchenzeilen, keine Einbauküche, Erneuerung der Küche ca. 1997
Heizung:	Öl-Spezialheizkessel (Niedertemperaturheizkessel, Hersteller Wolf Klimatechnik, Herstelljahr 1991, Warmwasseraufbereiter mit 200 Liter Fassungsvermögen, Fassungsvermögen des Ölbehälters ca. 3.000 Liter, weiß lackierte Plattenheizkörper in den Räumen, Heizungsleitungen und Plattenheizkörper im Jahr 1991 eingebaut
Elektroinstallation:	einfache und zum Teil veraltete Elektroanlage, Elektroanlage in unterschiedlichen Jahren installiert (Unterlagen zur E-Anlage liegen nicht vor), relativ wenige Steckdosen und Schalter, Keramiksicherungen und FI-Schalter, alter Hausanschluss (Überprüfung der Elektroanlage nach VDE-Vorschriften)
Warmwasserversorgung:	über den Warmwasseraufbereiter
Besondere Einrichtungen:	keine
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion:	ursprünglicher Kehlbalkendachstuhl, Zangen des Dachstuhls bei ca. 1,95 m
Dacheindeckung:	Betondachsteine (Doppelrömer) mit Mörtelverstrich, Dachrinnen und Fallrohre aus PVC, Eindeckung ca. 1975

Außenansicht: Dämmplatten mit Strukturputz, Sockel mit Buntsteinputz

Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe

Zustand

Belichtung und Besonnung: ausreichende Belichtung und Besonnung

Wirtschaftliche Wertminderung: in Teilbereichen mangelnde Wärmeisolierung und mangelnder Feuchteschutz, Höhendifferenzen im Fußboden, teilweise mangelnde Raumhöhen

Grundrissgestaltung, Raumaufteilung und lichte Höhen: nicht mehr zeitgemäßer Grundrisszuschnitt (Durchgangsräume, gefangene Räume und kleine Räume), Bad verwinkelt geschnitten (Zugang zum Dachboden), lichte Höhe im Erdgeschoss ca. 2,17 m bis ca. 2,55 m

Allgemeinzustand des Einfamilienhauses

Das Einfamilienhaus in Ziegelbauweise befindet sich in einem geringfügig modernisierten Zustand. In den 1990er Jahren erfolgte eine Teilmodernisierung des Einfamilienhauses (Fenster, Außentüren, Küche, Bad, Wasserleitungen und komplette Heizungsanlage). Im Jahr 2003 wurde das Umfassungsmauerwerk horizontal abgedichtet und im Jahr 2005 erfolgte die Dämmung der Fassade. In dem Einfamilienhaus sind Renovierungsarbeiten an den Wand- und Deckenflächen, Bodenbelägen sowie Innentüren notwendig. In der Gesamtheit liegen einige Mängel in Bezug auf den Wärmeschutz vor. Die obere Geschossdecke, die Kellerdecke und die Fußböden sind nicht gedämmt bzw. unzureichend gedämmt. Die sanitäre Ausstattung und der Zuschnitt des Bades entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Durch das Bad gelangt man auf den Dachboden. In dem Objekt befindet sich die ursprüngliche Geschosstreppe, welche unbequem begehbar ist. Der Zuschnitt des Erdgeschosses mit Durchgangsräumen, gefangenen und kleinen Räumen ist nicht mehr zeitgemäß. Die Fußböden weisen teilweise Höhendifferenzen auf. Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Objekt (Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen) sind in verschiedenen, zurückliegenden Jahren installiert bzw. verlegt worden. Zukünftig ist der ca. 34 Jahre alte Ölheizkessel mit Warmwasseraufbereiter im Nebengebäude durch einen modernen Wärmeerzeuger auszutauschen. An einigen Stellen ist der Mörtelverstrich der Dachpfannen teilweise abgefallen ist, sodass Flugschnee bzw. Feuchtigkeit eindringen können. Um das Dachgeschoss wohnbaulich zu nutzen sind unter anderem der Zugang zum Dachgeschoss zu verändern und die Zangen der Dachkonstruktion sind höher zu setzen. Die Deckenbalken im Keller sind teilweise mit Holzstützen abgesteift. Die Kellerdecke ist in der Gesamtheit sanierungsbedürftig. Im Keller ist ein Befall der Holzbalken mit Braurfäule erkennbar. Im Zuge der Sanierung wäre auch die Zuschüttung des kleinen Kellerraumes denkbar. Die Kellertür ist erneuerungsbedürftig. Die Aufzählung der Baumängel und Bauschäden ist aufgrund des Alters und des baulichen Zustandes des Einfamilienhauses nicht abschließend und auch nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Waschküche

Hofseitig ist an das Einfamilienhaus eine kleine Waschküche angebaut, welche schätzungsweise um 1900 errichtet wurde. Die Waschküche in Ziegelbauweise hat die Abmessungen von ca. 3,25 m x ca. 3,00 m. Die Bruttogrundfläche der Waschküche beträgt ca. 10 m² und die Nutzfläche ca. 7 m². Die Umfassungswände bestehen aus Ziegelmauerwerk mit einer Wanddicke von ca. 25 cm. Die Decke ist verkleidet und verputzt. Die Innen- und Außenwandflächen sind verputzt und ein Betonfußboden ist eingezogen. Ein Plattenheizkörper, Versorgungsleitungen sowie eine Elektroanlage sind installiert. In die Waschküche sind eine Brettertür und ein Kunststofffenster eingebaut. Das Pultdach besteht aus einer Holzkonstruktion mit Dachverschalung und einer Abdichtung mit Bitumenschweißbahnen.

Garage mit Heizungsraum

Zwischen der Waschküche und dem ehemaligen Stallgebäude befindet sich eine Garage mit Heizungsraum. Die Massivgarage wurde schätzungsweise in den 1960er Jahren bis 1970er Jahren errichtet. Die Garage mit Heizungsraum hat die Abmessungen von ca. 7,70 m x ca. 3,25 m. Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt ca. 25 m² und die Nutzfläche ca. 22 m². Die Umfassungswände der Garage sind vermutlich aus Ziegelmauerwerk (ca. 25,0 cm). Die Gründung der Garage besteht aus Streifenfundamenten. Von außen und von innen ist die Garage verputzt. Der Fußboden ist als Betonfußboden ausgeführt. Im Bereich des Heizungsraumes ist der Boden gefliest. In die Garage ist eine Zwischendecke mit Ebenasbestplatten eingezogen. Das Pultdach besteht vermutlich aus einer Holzkonstruktion mit Dachverschalung und einer Abdichtung mit Bitumenschweißbahnen. In der Garage ist eine Elektroanlage installiert. In die Garage ist ein Holzbrettertor eingebaut.

Stallgebäude

Auf der Hoffläche befindet sich ein massives Stallgebäude mit Satteldach, welches schätzungsweise um 1900 errichtet worden ist. Das Stallgebäude besitzt die Abmessungen von ca. 7,60 m x ca. 7,60 m, eine Traufhöhe von ca. 3,90 m und eine Firsthöhe von ca. 4,90 m. Die Nutzfläche ohne Stallboden beträgt ca. 45 m². Die Umfassungswände bestehen aus Ziegelmauerwerk mit einer Wanddicke von ca. 25,0 cm. Im Bereich des ehemaligen Futterbodens bestehen die Umfassungswände aus einem halben Stein. In dem ehemaligen Stallgebäude sind Zwischenwände und ein Betonfußboden eingezogen. Im Dachgeschoss befindet sich ein Raum. Der ehemalige Futterboden ist über eine Leiter vom Stall oder durch eine Holzluke von außen zu erreichen. In dem Stallgebäude ist die ursprüngliche Holzbalkendecke ohne Zwischenfüllung mit Spanplatten bzw. Brettern vorhanden. Auf dem Pfettendachstuhl liegt eine Holzverschalung und eine Abdichtung mit Bitumenschweißbahnen. Das Stallgebäude wird mit Strom versorgt und eine Elektroanlage ist installiert. In dem Stallgebäude sind Holzbrettertüren und einfache Fenster eingebaut.

Garage

An das Stallgebäude wurde schätzungsweise in den 1960er Jahren bis 1970er Jahren eine Massivgarage mit Pultdach mit den Abmessungen von ca. 7,60 m x ca. 4,30 m angebaut. Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt ca. 33 m² und die Nutzfläche ca. 28 m². Die Umfassungswände der Garage sind vermutlich aus Ziegelmauerwerk (ca. 24,0 cm). Die Gründung der Garage besteht aus Streifenfundamenten. Von innen und von außen ist die Garage verputzt. Der Fußboden ist als Betonfußboden ausgeführt. Das Dachtragwerk besteht aus Holzbalken auf denen eine Holzverschalung und eine Abdichtung mit Bitumenschweißbahnen liegt. Eine Zwischendecke ist nicht eingezogen. In die Garage sind ein Schwingtor und zwei Metallfenster mit Einfachverglasung eingebaut. In der Garage ist eine Elektroanlage installiert.

Carportanlage

An die Garage wurde ein geschlossener Carport/Abstellschuppen mit den Abmessungen von ca. 5,10 m x ca. 3,70 m in einfacher Bauweise angebaut. Die Carportanlage besteht aus einer Stahl- Holzkonstruktion. Die Umfassung der Carportanlage besteht aus einer Holzbretterverschalung. Die Dacheindeckung erfolgte mit Trapezblech. Der Untergrund ist mit Betonplatten befestigt. Die Carportanlage wird aufgrund der sehr einfachen Bauausführung und des baulichen Zustandes wertmäßig nicht berücksichtigt und als wertneutral angesehen.

Hühnerstall

An dem Stallgebäude wurde zur Westseite ein massiver Hühnerstall mit den Abmessungen von ca. 4,40 m x ca. 4,00 m angebaut. Der Hühnerstall wird aufgrund der sehr einfachen Bauausführung und des baulichen Zustandes (undichtes Dach, Schwammbefall der Dachkonstruktion) ebenfalls wertmäßig nicht berücksichtigt und als wertneutral angesehen.

Kleintierstall in Leichtbauweise

Weiterhin befindet sich auf der Hoffläche hinter der Carportanlage ein baufälliger und teilweise zusammengefallener sowie abrisssreifer Schuppen, welcher überwiegend aus einer Holzkonstruktion mit Bretterverschalung und teilweise auch aus Ebenasbest- und Wellasbestplatten besteht. Der ehemalige Kleintierstall hat die Abmessungen von ca. 6,5 m x ca. 4,2 m und eine mittlere Höhe von ca. 2,5 m. Für den ehemaligen Kleintierstall werden die Freilegungs- und Entsorgungskosten mit ca. 3.500,00 € geschätzt.

Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektro und Glasfaser) sind vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz angeschlossen. Der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Flurstück 37 ist nicht bekannt. An der Hofseite des Einfamilienhauses wurde eine ca. 12 m² große und mit Betonplatten befestigte Terrasse, welche überwiegend mit einer halbhohen Wand aus Ziegelmauerwerk eingefasst ist, angelegt. Die Zufahrt und die Hoffläche sind nicht befestigt. Die Wege zu den baulichen Nebenanlagen sind mit verschiedenen Materialien (Rasengittersteinen, Betonplatten und Granitsteinen) befestigt. Ansonsten sind keine nennenswerten Außenanlagen vorhanden. Der hintere Streifen des Grundstückes ist mit Brombeersträuchern zugewachsen.

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 baulichen Nebenanlagen 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. Aufgrund der Objektart, der relativ geringen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen auf dem Grundstück und des Zustandes des Objektes sowie der zur Verfügung stehenden Daten wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet. Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewandt werden, da keine geeigneten Vergleichskauffälle für Weiterverkäufe von vergleichbaren Objekten in der Lage und mit den Zustandsmerkmalen des Bewertungsobjektes vorliegen.

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 baulichen Nebenanlagen bebaute Grundstück befindet sich nach der Bodenrichtwertkarte 2025 in der Bodenrichtwertzone O 227. Für die Bodenrichtwertzone wird für erschließungsbeitragsfreies Bauland ein Bodenrichtwert von 55,00 €/m² ausgewiesen (s. Anlage 6). 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 kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke.

Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone O 227 in den letzten Jahren

Stichtag 31.12.2011	30,00 €/m ²	Stichtag 31.12.2019	42,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2012	30,00 €/m ²	Stichtag 31.11.2020	46,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2013	30,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2022	55,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2014	30,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2023	55,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2015	32,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2024	55,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2016	34,00 €/m ²	Stichtag 01.01.2025	55,00 €/m ²
Stichtag 31.12.2017	36,00 €/m ²		
Stichtag 31.12.2018	40,00 €/m ²		

Nach dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück 37 in zwei verschiedene Nutzungsarten aufgeteilt. Die Gebäude- und Freifläche wird mit einer Größe von 910 m² angegeben. Die hinter den baulichen Nebenanlagen anschließende Fläche wird nach dem Liegenschaftskataster als Gartenfläche mit einer Größe von 1.746 m² ausgewiesen. Die Bodenbewertung erfolgt entsprechend den in der Liegenschaftskarte (s. Anlage 1/5) eingezeichneten Nutzungsarten.

Bodenbewertung für die Vorderlandfläche des Flurstückes 37

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

Zu- und Abschläge zur Anpassung an :

- allgemeine Wertverhältnisse (s. § 7 Abs. 1 ImmoWertV) ± 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) - 10,00 %
(durch den 3-geschossigen Wohnungsbau einsehbares
Grundstück, pauschaler Lageabschlag von 10%)
- 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: 910 m² ± 0,00 %
(Eine wesentliche Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße
bei erschließungsbeitragsfreien Wohngrundstücken des individuellen Wohnungs-
baus im Landkreis allgemein (s. Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 57, Flächen-
anpassung an das Richtwertgrundstück) konnte in der Auswertung der Kaufverträge
nicht festgestellt werden.)
- Grundstückszuschnitt (s. § 5 Abs. 5 ImmoWertV) - 5,00 %
(relativ schmal geschnittenes Grundstück, pauschaler Abschlag von 5 %)

Abschläge gesamt **- 15,00 %**

Bodenwert für ortsüblich erschlossenes
baureifes Land in der Lage des Bewertungsobjektes
55,00 €/m² x 0,85 = 46,75 €/m², rd.: 47,00 €/m²

47,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes für die Gartenlandfläche des Flurstückes 37

Die hinter dem Einfamilienhaus und den baulichen Nebenanlagen anschließende Teilfläche des Flurstückes 37 wird in Anlehnung an die Bodenwerte für Gartenlandflächen bewertet. Die Gartenlandfläche besitzt laut Liegenschaftskataster eine Größe von ca. 1.746 m². Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg wird für Gartenland eine Splittungsbreite von 4,87 €/m² - 18,19 €/m² ausgewiesen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Gartenland im Landkreis wird mit ca. 8,50 €/m² ausgewiesen. Auf der Seite 80 des Grundstücksmarktberichtes 2025 ist eine Abhängigkeit zwischen dem Bodenwert für Gartenland und dem Bodenrichtwert für Wohnbauland dargestellt. Folgende Regressionsgleichung hat sich aus der Untersuchung ergeben: $y = 4,3071 \ln(\text{Bodenwert}) - 9,6308$
Aus der Regressionsgleichung ergibt sich für die Gartenfläche des Flurstückes 37 ein Bodenwert von 6,95 €/m², rund 7,00 €/m². Das entspricht einem Ansatz von rund 15,0 % des Bodenwertes der Wohnbaufläche des Flurstückes 37.

Zusammenstellung der ermittelten Bodenwerte für das Flurstück 37

Vorderlandfläche:	ca. 910 m ² * 47,00 €/m ²	=	42.770,00 €
Gartenlandfläche:	ca. 1.746 m ² * 7,00 €/m ²	=	12.222,00 €
Bodenwert des Flurstückes 37 gesamt:			<u>54.992,00 €</u>
			<u>rd. 55.000,00 €</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, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.) Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach (15 %)				
Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindel, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard
Fenster- und Außentüren (11 %)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden, (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, extra Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (11 %)				
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandvertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

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

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

4.3.2 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das 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 %		0,50	0,50		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,00			
Fußböden	5,0 %		0,75	0,25		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,00			
Heizung	9,0 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,50	0,50			
Ingesamt	100,0 %	10,50	45,25	44,25		

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für das Einfamilienhaus

Außenwände	
Standardstufe 3	Ziegelmauerwerk, ca. 25,0 cm und gedämmte Außenfassade mit Edelputz, Wanddicke mit Putz insgesamt ca. 40,0 cm
Dach	
Standardstufe 1 bis 2	Betondachsteine mit Mörtelverstrich, Dachrinnen und Fallrohre aus PVC, keine Dämmung der obersten Geschossdecke
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2 bis 3	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innenwände und Türen	
Standardstufe 2 bis 3	überwiegend massive Innenwände und überwiegend ursprüngliche Vollholztüren
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	ursprüngliche Holzbalkendecke mit Lehmwickeln und Füllung und Dielung, gerade und einfache Holzterrasse mit Tritt- und Setzstufen
Fußböden	
Standardstufe 2 bis 3	überwiegend Holzdielung und darüber Auslegwaren, in der Küche im Bad und in den Fluren Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	ein Bad mit Badewanne, Waschbecken und stehendem WC, halbhoch gefliest, Einbau des Bades im Jahr 1991
Heizung	
Standardstufe 3	Einbau einer modernen Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher wird unterstellt, Plattenheizkörper und Heizungsleitungen Anfang der 1990er Jahre installiert bzw. eingebaut
Sonstige technische Einrichtungen	
Standardstufe 1 bis 2	einfache Elektroanlage, wenige Steckdosen und Schalter, alte Verteilung, teilweise FI-Schalter, Elektroanlage aus unterschiedlichen zurückliegenden Jahren

Berücksichtigung der standardbezogenen NHK 2010 für das geringfügig unterkellerte Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 inkl. USt. und 17 % Baunebenkosten in (€/m ² BGF)	relativer Gebäudestandardanteil in (%)	relativer NHK 2010-Anteil in (€/m ² BGF)
1	580,00	10,50	60,90
2	645,00	45,25	291,86
3	740,00	44,25	327,45
4	890,00	0,00	0,00
5	1.115,00	0,00	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 680,21 €/m ² BGF, rd.: 680,00 €/m ² BGF Standard = 2,3			

4.3.3 Ansatz der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Waschküche und die zwei Garagen

Die eingeschossigen An- und Zwischenbauten (Waschküche, Garagen mit abgetrenntem Heizungsraum und am Stall angebaute Garage) werden aufgrund der Bauausführung in Anlehnung an die Normalherstellungskosten für Lagergebäude bzw. einfache Garagen bewertet. Für die Waschküche werden 350 €/m² BGF und für die zwei Garagen werden 245 €/m² BGF in Ansatz gebracht. Die Waschküche wurde schätzungsweise um 1900 und die Garagen wurden schätzungsweise in den 1960er bis 1970er Jahren errichtet. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird für die baulichen Nebenanlagen mit 60 Jahren und die Restnutzungsdauer mit 10 Jahren geschätzt.

4.3.4 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das ehemalige Stallgebäude mit Futterboden

Das Stallgebäude wird aufgrund der Bauausführung in Anlehnung an die Normalherstellungskosten für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches bewertet. Für derartige Gebäude werden bei einer Standardstufe 3 Normalherstellungskosten NHK 2010 in Höhe von 245 €/m² empfohlen. Die einfachere Bauausführung und Ausstattung des ehemaligen Stallgebäudes/Lagerschuppens wird mit einem geschätzten Abschlag von 20% berücksichtigt, sodass für das ehemalige Stallgebäude Normalherstellungskosten in Höhe von rund 200 €/m² in Ansatz gebracht werden. Das Stallgebäude wurde schätzungsweise um 1900 errichtet. Die wirtschaftliche Gesamtdauer wird für das ehemalige Stallgebäude mit 60 Jahren und die Restnutzungsdauer mit 10 Jahren geschätzt. Die Grundfläche des ehemaligen Stallbodens bleibt aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen Nutzung unberücksichtigt.

4.3.5 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.

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV)

Anhand der nachfolgenden Tabelle wird der Modernisierungsgrad bzw. die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses geschätzt. Liegen die Modernisierungsmaßnahmen weiter zurück, sind Teilpunkte in Ansatz zu bringen. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (Eindeckung des Daches schätzungsweise Mitte der 1970er Jahre mit Doppelröhrern)	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (Einbau von Kunststofffenstern und Außentüren Mitte der 1990er Jahre bis Ende der 1990er Jahre)	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (Erneuerung der Leitungssysteme teilweise im Zuge der Modernisierung des Bades und der Küche im Jahr 1991 und im Jahr 1997)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage Modernisierung der Heizungsanlage (Der Einbau einer modernen Heizungsanlage wird unterstellt.)	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände (Fassadenvollwärmeschutz im Jahr 2005)	4	1,5
Modernisierung von Bädern (Erneuerung des Bades im Jahr 1991)	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen (In den zurückliegenden Jahren wurden keine wesentlichen Maßnahmen im Bereich des Innenausbaus durchgeführt.)	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (zum Teil gefangene Räume und Durchgangsräume, teilweise unzweckmäßig geschnittene Räume)	2	0,0
Gesamtpunktzahl:		3,5

Bei einer Gesamtpunktzahl von 3,5 Punkten, einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren und einem Gebäudealter von über 80 Jahren (Baujahr laut Auskunft vor Ort 1893) ergibt sich nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter der Berücksichtigung von Modernisierungen entsprechend der Anlage 2 der ImmoWertV21 eine modifizierte Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

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

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (BPI): 189,6 (2010 = 100)

Gebäude (bzw. Normgebäude) + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen	m ² Bruttogrund- fläche	Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag Sp. 2 x Sp. 4 €	Wertminderung wegen Alters			Gebäudewert am Wertermittlungs- stichtag Sp. 5 x Sp. 8 €
		2010	am Wertermittlungsstichtag		Gesamt- nutzungsdauer Jahre	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	210,00	680,00	1.289,28	270.748,80	80	20	0,25	67.687,20
Waschküche	10,00	350,00	663,60	6.636,00	60	10	0,17	1.128,12
Garage mit Heizraum	25,00	245,00	464,52	11.613,00	60	10	0,17	1.974,21
Stallgebäude	58,00	200,00	379,20	21.993,60	60	10	0,17	3.738,91
Garage	33,00	245,00	464,52	15.329,16	60	10	0,17	2.605,95
			Summe der Her- stellungswerte:					77.134,39

Gebäudesachwert der Baulichkeiten

insgesamt (einschließlich Baunebenkosten)

77.134,39 €

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

+ 3.100,00 €

Sachwert der Baulichkeiten und der Außenanlagen
(einschließlich Baunebenkosten)

80.234,39 €

Bodenwert des bebauten Flurstückes 37

+ 55.000,00 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes

135.234,39 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

x 1,00

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 18 €/m² bis 80 €/m² ausgewiesen. Die Regressionsgleichung lautet: $k = -0,182 \ln(x) + 3,2766$

- 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 1,12. Aufgrund des Gebäudealters des Einfamilienhauses verbunden mit der Bauausführung und des baulichen und energetischen Zustandes des Objektes wird kein Anpassungszuschlag in Ansatz gebracht. Es wird mit einem Sachwertfaktor von 1,00 gerechnet.

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes 135.234,39 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Berücksichtigung von überschlägigen Aufwendungen zur Behebung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsrückständen um das Einfamilienhaus in einen dem Alter und der geschätzten Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen (keine Modernisierung). Die überschlägigen Reparatur- und Instandsetzungsaufwendungen werden in Anlehnung anhand einer Bauteiltabelle für Wohngebäude geschätzt. Für das Einfamilienhaus wird pauschal ein Abzug von schätzungsweise 30% des Gebäudezeitwertes in Abzug gebracht

67.687,00 € x 30 % = 20.306,10 €; rund 20.000,00 € - 20.000,00 €

Bei einer Wohnfläche des Einfamilienhauses von ca. 74 m² entspricht das einem Ansatz von schätzungsweise rund 270,00 €/m² WFL.

* Für die baulichen Nebenanlagen (Stallgebäude, zwei Garagen und Waschküche) werden keine Reparatur- und Instandsetzungsaufwendungen in Ansatz gebracht. Der bauliche Zustand der Nebenanlagen ist durch den Ansatz der relativ geringen Restnutzungsdauer bzw. durch den Ansatz der Normalherstellungskosten hinreichend berücksichtigt. - 0,00 €

* Berücksichtigung der Aufwendungen für den Rückbau und die Entsorgung des abrissreifen Holzschuppens (ehemaliger Kleintierstall) auf der Hoffläche des Grundstückes. Für den Holzschuppen werden die Freilegungs- und Entsorgungskosten mit ca. 3.500,00 € geschätzt. - 3.500,00 €

* Für die Entfernung der Brombeersträucher im hinteren Bereich des Grundstückes werden pauschale Aufwendungen in Höhe von ca. 2.500,00 € in Ansatz gebracht. - 2.500,00 €

marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstückes 109.234,39 €

Sachwert des bebauten Grundstückes rund 109.000,00 €

Aus dem ermittelten Sachwert für das bebaute Flurstück 37 in Höhe von rund 109.000 € ergibt sich bei einer vorhandenen Wohnfläche von ca. 74 m² ein Quadratmeterpreis von rund 1.470,00 €.

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."

Begründung des Verkehrswerts

Für derartig bebaute Grundstücke in ländlichen Lagen steht vorwiegend die Eigennutzung im Vordergrund und nicht die Erzielung von Erträgen. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert für das Grundstück in der Grevesmühlener Straße 36 in 23936 Stepenitztal OT Mallentin aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Auf eine Ertragswertermittlung wurde aufgrund der Objektart, der relativen geringen Gesamtnutzungsdauer und der Gesamtsituation des Objektes verzichtet.

Verkehrswert: 109.000,00 €
(in Worten: einhundertneuntausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag, dem 21.11.2025

Wismar, den 19.12.2025

Dipl.-Ing. Karsten Wiegand



Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 23 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

23936 Stepenitztal, Grevesmühlener Str. (Mallentin) 36



Geoport



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



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

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die 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

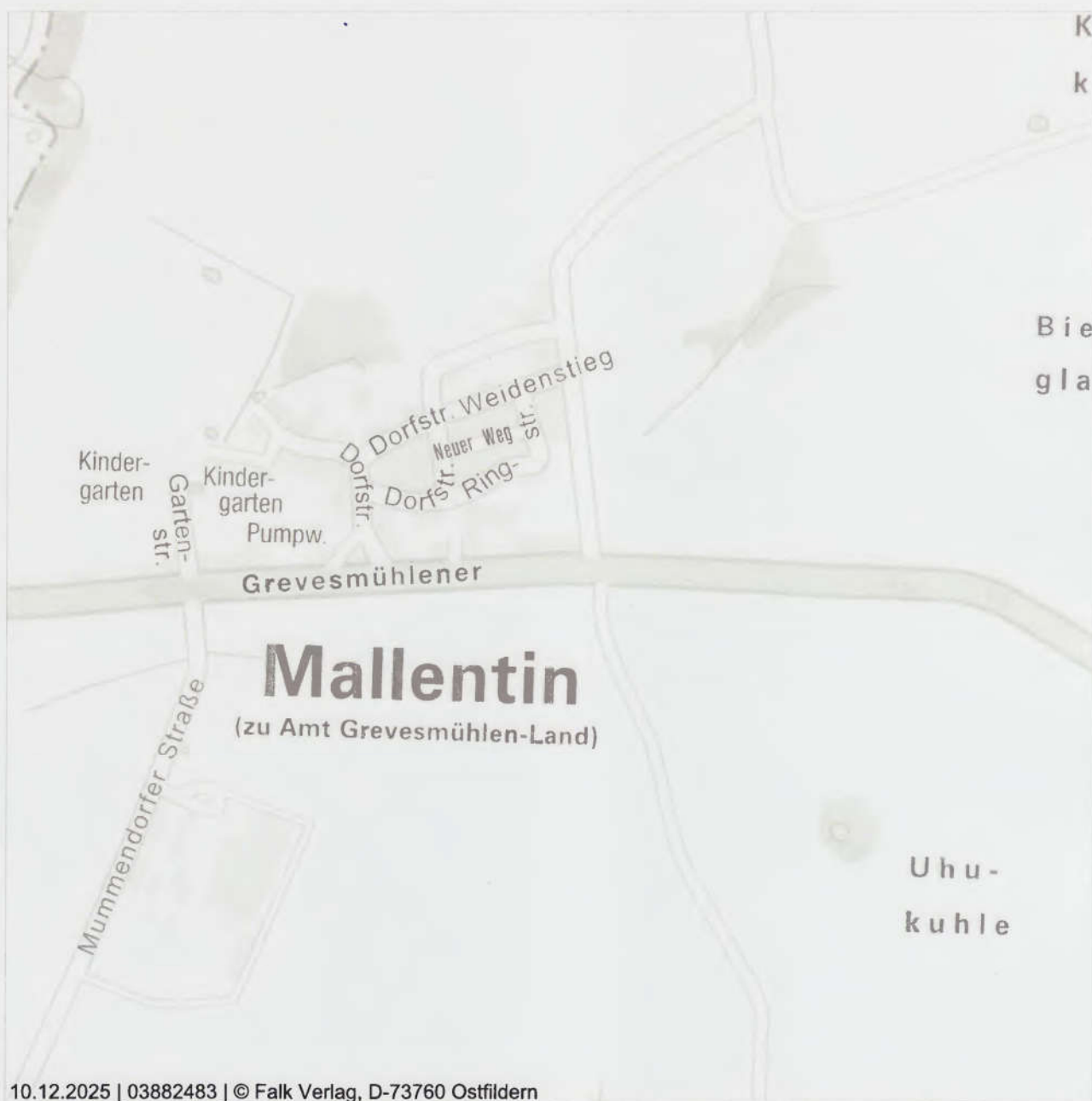
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Regionalkarte (s/w) MairDumont

23936 Stepenitztal, Grevesmühlener Str. (Mallentin) 36



Geoport



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



0

1.000 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: 2025

Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

23936 Stepenitztal, Grevesmühlener Str. (Mallentin) 36



Geoport



10.12.2025 | 03882483 | © GeoBasis-DE/M-V 2025

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabstreu 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

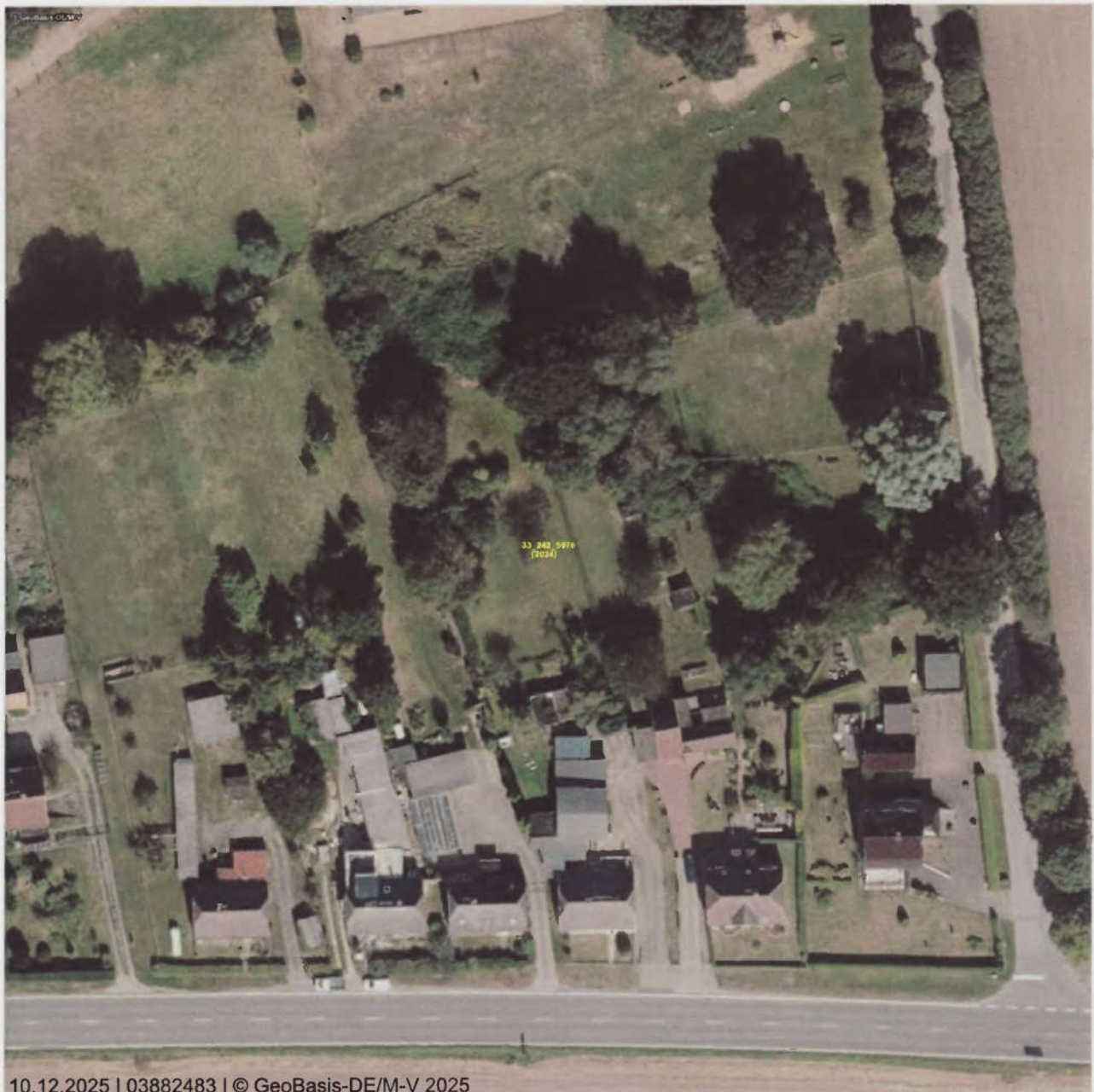
Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

23936 Stepenitztal, Grevesmühlener Str. (Mallentin) 36



Geoport



10.12.2025 | 03882483 | © GeoBasis-DE/M-V 2025

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabstreu 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)



Bild 1 und Bild 2: Blick von der Bundesstraße B 105 auf das Einfamilienhaus mit baulichen Nebenanlagen





Bild 3: Südostansicht des Einfamilienhauses und Zufahrt zum Objekt



Bild 4: Rückfront des Einfamilienhauses



Bild 5: Sicht auf die baulichen Nebenanlagen hinter dem Einfamilienhaus (Waschküche, Garage mit Heizungsraum und ehemaliger Stall)



Bild 6: Terrasse



Bild 7: Rückfront des Objektes



Bild 8: Blick auf das ehemalige Stallgebäude



Bild 9 und Bild 10: Sicht auf die baulichen Nebenanlagen auf der Hoffläche und die Hofgestaltung





Bild 11: Rückfront des ehemaligen Stallgebäudes und der angebauten Garage



Bild 12: ehemaliger Hühnerstall



Bild 13: Rückfront des Stallgebäudes



Bild 14: Carport an der Garage



Bild 15 und Bild 16: Blick auf einen abrisssreifen Schuppen (ehemaliger Kleintierstall)





Bild 17 und Bild 18: Gartenfläche des Grundstückes hinter den baulichen Nebenanlagen





Bild 19 und Bild 20: Sicht auf den mit Brombeeren zugewachsenen hinteren Bereich des Grundstückes



Rechtsgrundlagen

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

Literatur

- Grundstücksmarktberichte des Landkreises Nordwestmecklenburg
- Kleiber
ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen Band 1 bis Band 4
Stand November 2025 (inkl. 155. 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

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

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

Telefon 03841/3040-6327 **Fax** 03841/304086327
E-Mail m.fiedler@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 54188-25-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 30.10.2025

Aktenzeichen **54188-25-27**
Grundstück **Stepenitztal, Mallentin, Grevesmühlener Straße 36**
Gemarkung **Mallentin**
Flur **1**
Flurstück **37**
Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

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

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

Im Auftrag


gez. Fiedler

Amtsgericht Grevesmühlen

Grundbuch von Mallentin

Blatt 1049

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	Wirtschaftsart und Lage	m ²
1	2	a/b/c	d	3
1	-	Mallentin 1 37	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Grevesmühlener Straße Mallentin 36	2.656

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

Bodenrichtwertzonenname	Gemarkung	Gemeinde	Kurzbeschreibung	Typ	Bodenrichtwert in €/m ²	Entwicklungs- zustand	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Fläche des Richtwert- grundstücks in m ²	Ver- fahrens- grund- satz	Ver- fahrens- grund- satz	Bodenpreisindexgebiet
Zone B 450.3	Lübow	Lübow	Ellerbergssoll 2	Wohnbaufl.	150,00	B	1	WA	o		800			L.K. allg.
Zone O 231	Lübsee	Menzendorf		Wohnbaufl.	24,00	B	1	W	o		1000			L.K. allg.
Zone O 232	Lübseerhagen	Menzendorf		Wohnbaufl.	20,00	B	1	W	o		1000			L.K. allg.
Zone O 232.1	Lübseerhagen	Menzendorf		Wohnbaufl.	20,00	B	1	W	o		1000			L.K. allg.
Zone O 687	Lübstorf	Lübstorf		Wohnbaufl.	80,00	B	1	W	o		1000			ländl. Zentralort
Zone B 687	Lübstorf	Lübstorf	Bucherring	Wohnbaufl.	95,00	B	1	WA	o		800			ländl. Zentralort
Zone O 687.1	Lübstorf	Lübstorf		Wohnbaufl.	90,00	B	1	W	o		1000			ländl. Zentralort
Zone O 687.2	Lübstorf	Lübstorf	Neu Lübstorf	Wohnbaufl.	55,00	B	1	W	o		1000			ländl. Zentralort
Zone O 449	Lüdersdorf	Lübberstorf		Wohnbaufl.	24,00	B	1	W	o		1000			L.K. allg.
Zone O 220	Lüdersdorf	Lüdersdorf		gemischte Baufl.	75,00	B	1	MD	o		1000			L.K. allg.
Zone B 220	Lüdersdorf	Lüdersdorf	Am Lüdersdorfer Graben	Wohnbaufl.	250,00	B	1	WA	o		800			L.K. allg.
Zone O 161	Lütgenhof	Dassow	Lützendorfstraße, Ulmenweg ltw.	Wohnbaufl.	130,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 161.1	Lütgenhof	Dassow	Flechtkrug	Wohnbaufl.	26,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone B 161	Lütgenhof	Dassow	westl. Teil Herrmann- Lützendorf-Str.	Wohnbaufl.	180,00	B	1	WA	o		800			Ostseeregion
Zone O 369	Lutterstorf	Bobitz		Wohnbaufl.	55,00	B	1	W	o		1000			L.K. allg.
Zone O 57	Lützwow	Lützwow		Wohnbaufl.	60,00	B	1	W	o		1000			ländl. Zentralort
Zone B 57	Lützwow	Lützwow	Am Kiebitzberg	Wohnbaufl.	70,00	B	1	WA	o		800			ländl. Zentralort
Zone GE 57	Lützwow	Lützwow	Am Galgenberg	gewerbliche Baufl.	19,00	B	1	GE	o		3000			ländl. Zentralort
Zone O 424	Madsow	Neuburg		gemischte Baufl.	24,00	B	1	M	o		1000			L.K. allg.
Zone O 436	Malchow	Ostseebad Insel Poel		Wohnbaufl.	135,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 436.1	Malchow	Ostseebad Insel Poel		Wohnbaufl.	135,00	B	1	W	o		1000			Ostseeregion
Zone O 227	Mallentin	Stepenitztal		gemischte Baufl.	55,00	B	1	M	o		1000			L.K. allg.

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: 5.11.2025

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

Auskunft (Stand 4.11.2025):

Table with 3 columns: Gemarkung, Flur, Flurstück. Row 1: Mallentin (130227), 1, 37

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

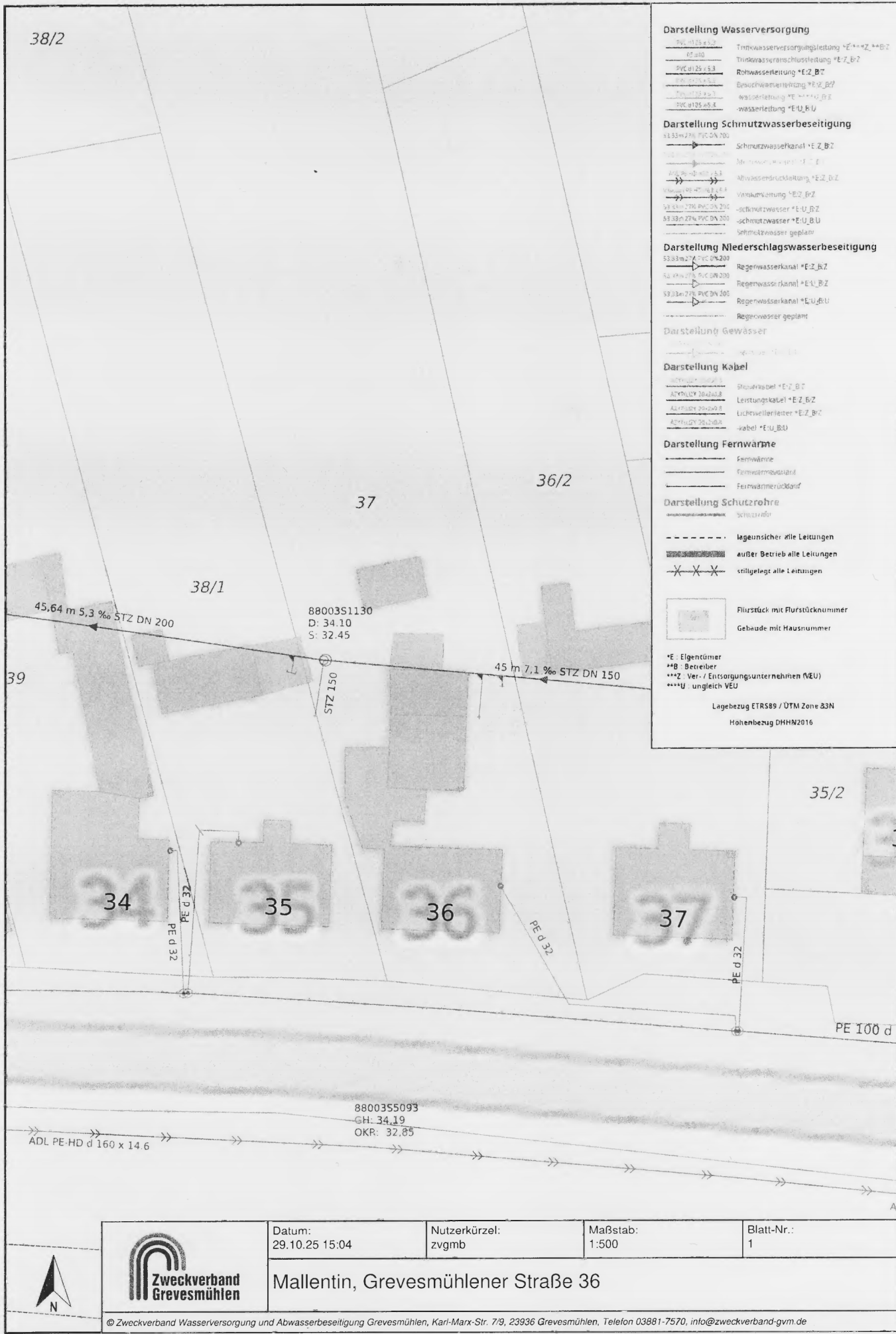
Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

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 696-687

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

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



Darstellung Wasserversorgung

- Trinkwasserversorgungsleitung *E**Z**B-Z
- Trinkwasseranschlussleitung *E-Z_B-Z
- Rohwasserleitung *E-Z_B-Z
- Beschwemmleitung *E-U_B-Z
- Wasserleitung *E-U_B-Z
- Wasserleitung *E-U_B-U

Darstellung Schmutzwasserbeseitigung

- Schmutzwasserkanal *E-Z_B-Z
- Abwasserdruckleitung *E-Z_B-Z
- Verschleimleitung *E-U_B-Z
- Schmutzwasser *E-U_B-Z
- Schmutzwasser *E-U_B-U
- Schmutzwasser geplant

Darstellung Niederschlagswasserbeseitigung

- Regenwasserkanal *E-Z_B-Z
- Regenwasserkanal *E-U_B-Z
- Regenwasserkanal *E-U_B-U
- Regenwasser geplant

Darstellung Gewässer

- Gewässer

Darstellung Kabel

- Stromkabel *E-Z_B-Z
- Leitungskabel *E-Z_B-Z
- Lichtwellenleiter *E-Z_B-Z
- Kabel *E-U_B-U

Darstellung Fernwärme

- Fernwärme
- Fernwärmeabzweig
- Fernwärmerücklauf

Darstellung Schutzrohre

- Schutzrohr

- - - - - lagsicher alle Leitungen
 = = = = = außer Betrieb alle Leitungen
 X X X stillgelegt alle Leitungen

[] Flurstück mit Flurstücknummer
 [] Gebäude mit Hausnummer

*E- Eigentümer
 **B- Betreiber
 ***Z- Ver-/ Entsorgungsunternehmen (VEU)
 ****U- ungleich VEU

Lagebezug ETRS89 / UTM Zone 33N
 Höhenbezug DHHM2016

	Datum: 29.10.25 15:04	Nutzerkürzel: zvzgm	Maßstab: 1:500	Blatt-Nr.: 1
	Mallentin, Grevesmühlener Straße 36			
© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Karl-Marx-Str. 7/9, 23936 Grevesmühlen, Telefon 03881-7570, info@zweckverband-gvm.de				

Skizze
Erdgeschoss

