

# Grundstücksmarkt- bericht 2008

Landkreis Nordwestmecklenburg



**MECKLENBURG-VORPOMMERN**

---

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

## Grundstücksmarktbericht 2008

<b>Herausgeber:</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg</b>	
<b>Anschrift:</b>	<b>Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmeck- lenburg und in der Hansestadt Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar</b>	
<b>Telefax:</b>	<b>(03841) 410-214</b>	
<b>E-Mail:</b>	<b>gutachterausschuss@katasteramt-nwm.de wpapke@wismar.de</b>	
<b>Leiter der Geschäftsstelle:</b>	<b>Herr Papke</b>	<b>Telefon 03841/410-233</b>
<b>Mitarbeiter der Geschäftsstelle:</b>	<b>Frau Sievert Frau Malow Frau Wilke Herr Daschke</b>	<b>Telefon 03841/410-213 Telefon 03841/410-235 Telefon 03841/410-212 Telefon 03841/410-210</b>
<b>Gebühr:</b>	<b>50,00 € Grundstücksmarktbericht</b>	

### Vervielfältigung und Verbreitung:

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt (§ 2 Urhebergesetz – UrhG). Er darf Dritten, auch auszugsweise, nicht verwertbar gemacht werden (§ 12 i. V. mit § 87 a UrhG). Vervielfältigung, auch auszugsweise, und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Zum Titelbild: Foto Volster Wismar, Weiße Wiek in Tarnewitz

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1	GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN.....	3
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
1.3	GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT .....	4
1.4	DER LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG .....	4
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen.....	4
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	8
<b>2.</b>	<b>ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverkehr .....</b>	<b>10</b>
2.1.	ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE .....	10
2.2	FLÄCHENUMSATZ .....	12
2.3	GELDUMSATZ .....	14
2.4	BETEILIGTE.....	16
<b>3.</b>	<b>ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN.....</b>	<b>18</b>
3.1	UNBEBAUTE BAUGRUNDSTÜCKE .....	18
3.1.1	Individueller Wohnungsbau .....	18
3.1.2	Mehrfamilienhausbau .....	20
3.1.3	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.....	20
3.1.4	Gewerbe .....	21
3.2.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE .....	22
3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	22
3.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	24
3.2.3	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.....	25
3.2.4	Eigentumswohnungen .....	27
3.2.5	Mehrfamilienhäuser .....	29
3.2.6	Weitere Untersuchungen .....	30
3.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE .....	33
3.3.1	Betriebsflächen.....	33
3.3.2	Ackerland und Grünland .....	33
3.3.3	Sonstige landwirtschaftliche Flächen .....	45
3.4	SONSTIGE AUSSAGEN .....	48
<b>4.</b>	<b>BODENRICHTWERTE ALLGEMEINES .....</b>	<b>53</b>
4.1	DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE.....	53
4.2	ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE ZUM STICHTAG 31.12.2008 .....	55
<b>5.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>56</b>
	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>58</b>
	Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	60

# 1 Allgemeines

## 1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Baugesetzbuches eingerichtet worden. Sie sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens und anderer Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören besonders:

- Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Ermitteln von Bodenrichtwerten und
- Ermitteln von besonderen Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten.

Die Gutachterausschüsse verfügen zur Erfüllung ihrer Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht. Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 Abs. 1 BauGB) ist

"jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden."

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche grundstücksbezogene Daten der Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Nach der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen ist in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeit einer Geschäftsstelle, die im Landkreis Nordwestmecklenburg zum Fachbereich I Aufsicht, Wirtschaft und Kataster gehört und dem Fachdienst Kataster und Vermessung zugeordnet ist.

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen
- Vorbereiten und Ausfertigen von Verkehrswertgutachten
- Vorbereiten der Bodenrichtwertermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- Zusammenstellen und Veröffentlichen eines Grundstücksmarktberichtes.

Daneben sind die Geschäftsstellen für die Antragsannahme auf Erstellung von Gutachten sowie für die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zuständig. Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I. S. 2986, 2998)

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung –Wert V) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Bau ROG vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081, 2110)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien –Wert R 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz. Nr.108a, ber. BAnz. Nr. 121 S. 4798)

Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte - Gutachterausschussverordnung (GutAVO) - vom 06. Juli 1992 (GVOBl. M-V. S. 401), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576)

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2013-1-111 vom 12.07.2007

## 1.3 Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage der in seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung beschlossen worden. Aufgabe dieses Marktberichtes ist es nicht, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und so für diesen Zeitraum den Bestandumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben. Damit soll der Grundstücksmarkt Käufern und Verkäufern sowie kommunalen, staatlichen und allen anderen interessierten Stellen transparent gemacht werden.

## 1.4 Der Landkreis Nordwestmecklenburg

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Deshalb werden hierzu einige kennzeichnende Angaben zusammengestellt.

### 1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Die Fläche des Landkreises Nordwestmecklenburg beträgt rd. 2.076 km<sup>2</sup>. Bei einer Einwohnerzahl von 118.677 zum 31.12.2007 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 57 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Im Berichtszeitraum ist die Einwohnerzahl in dem Landkreis Nordwestmecklenburg um 685 Einwohner gesunken.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg umfasst Teile der Ordnungsräume Schwerin, Wismar und den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck.

Die Kreisstadt Grevesmühlen ist als Mittelzentrum eingestuft und gleichzeitig der Sitz des Landkreises. Die weitere Einstufung zentraler Orte befindet sich im Rechtssetzungsverfahren. Nach der ansonsten noch bestehenden Raumstruktur hat der Landkreis:

- 1 Mittelzentrum (Grevesmühlen)
- 3 Unterzentren (Schönberg, Gadebusch, Neukloster) und
- 10 ländliche Zentralorte.

Ländliche Zentralorte mit stärkerer regionaler Siedlungsstruktur im ländlichen Bereich sind die Orte Bad Kleinen, Dassow, Dorf Mecklenburg, Kirchdorf (Insel Poel), Klütz, Lübstorf, Lützow, Neuburg-Steinhausen, Rehna und Warin. Zur Erhöhung der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Bedeutung sind die Orte Brüsewitz, Hornstorf, Gägelow, Lüdersdorf und Selmsdorf für Entwicklungsfunktionen Gewerbe und Wohnen ausgewiesen.

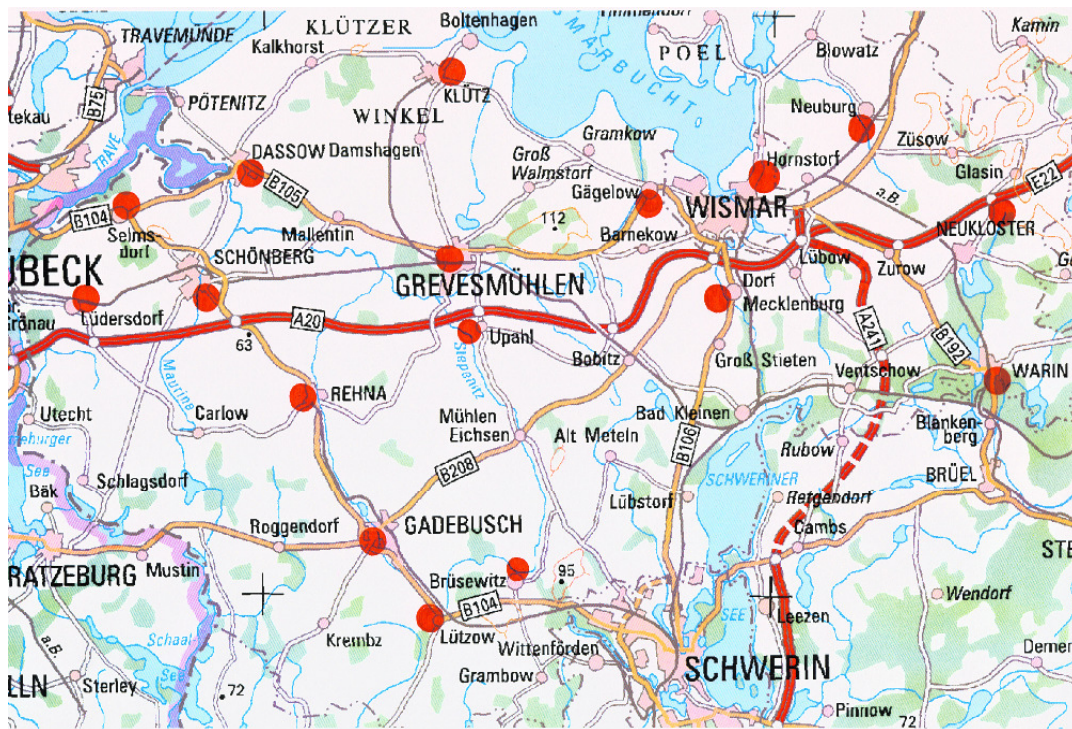


Abb. 1 Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lubeck-Wismar-Schwerin)

Im Landkreis Nordwestmecklenburg sind u. a. folgende Gewerbegebiete ausgewiesen:

- |                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| 1. Gadebusch    | - Trittauer Straße<br>- Am Wasserwerk                                    | 10. Schönberg – Sabower Höhe                 |
| 2. Lützw        | - Am Galgenberg  | 11. Gägelow - Gägelow                        |
| 3. Brüsewitz    | - Brüsewitz  | 12. Hornstorf – Kritzow/Rüggow               |
| 4. Rehna        | - Rehna Nord   | 13. Neuburg - Steinhausen                    |
| 5. Grevesmühlen | - Grevesmühlen Ost<br>- Südlicher Kapellenberg<br>- Tonweide<br>- Südost | 14. Krassow - Schmakentin                    |
| 6. Dassow       | - Holmer Berg<br>- Gänsekuhl   | 15. Neukloster - Hechtskuhl                  |
| 7. Selmsdorf    | - An der Trave   | 16. Dorf Mecklenburg<br>- Karow<br>- Steffin |
| 8. Upahl        | - An der Silberkuhle   | 17. Warin - Warin                            |
| 9. Klützw       | - Lübecker Straße  | 18. Lüdersdorf - An der A 20                 |

Durch den Landkreis verlaufen die Bundesstraßen B 104, B 105, B 208, B 106, B 192 und die Bundesautobahn A 20 Lubeck/Stettin über Rostock mit Anschluss Rügen über den fertig gestellten Rügenzubringer bis zum Seehafen Mukran. Die Autobahn A 14 Schwerin - Wismar befindet sich in der Bauphase und ist zwischen Wismar und Jesendorf fertig gestellt.



Abb. 2 Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)

## Nutzungsstruktur des Landkreises (Stand: 19.12.2008)

Nutzungsarten	Fläche in km <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil im Landkreis
bebaute Fläche	66	3,2
Landwirtschaftliche Fläche	1.513	72,9
Waldfläche	279	13,4
Sportfläche	27	1,3
Verkehrsfläche	58	2,8
Wasserfläche	90	4,3
sonstige Fläche	43	2,1
<b>Zusammen:</b>	<b>2.076</b>	<b>100</b>

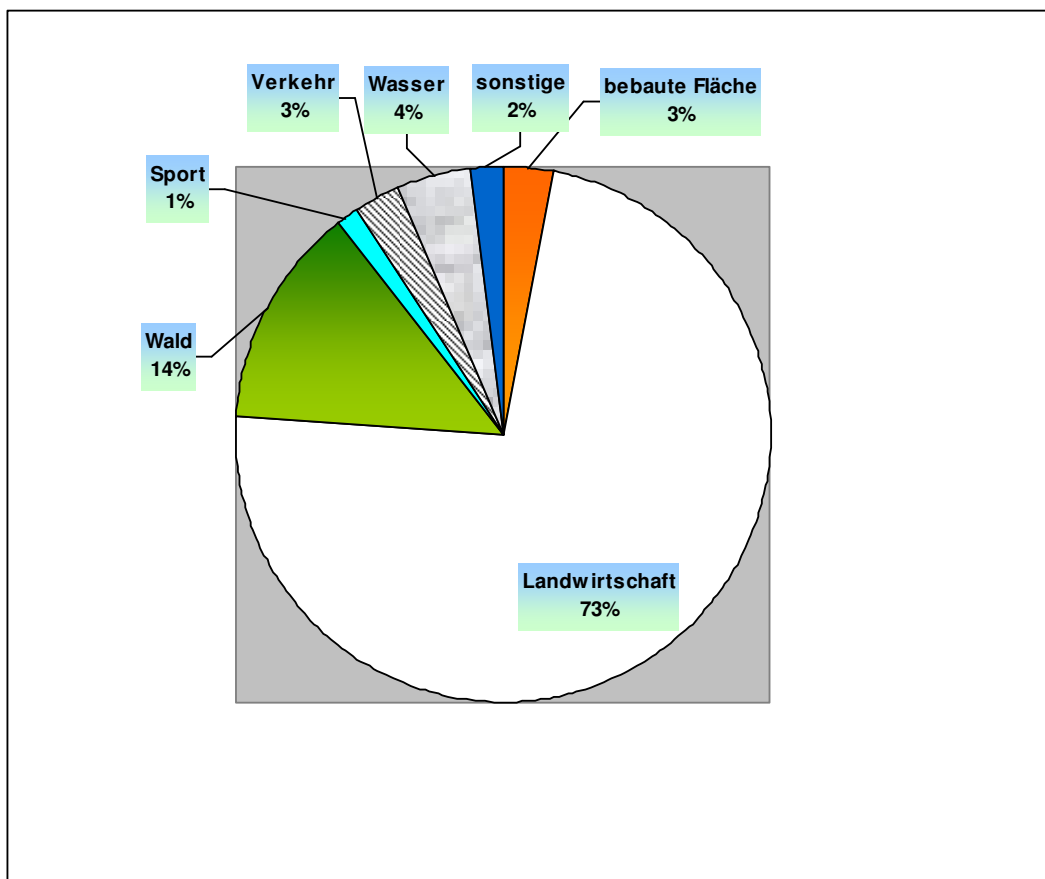


Abb. 3 Prozentuale Flächenverteilung im Landkreis



Besondere Fremdenverkehrsschwerpunkte sind im Bereich der Ostseeküste, insbesondere die Insel Poel und Boltenhagen sowie im Südosten des Landkreises Nordwestmecklenburg die „Sternberger Seenlandschaft“.

Nachgefragte Wohngebiete haben sich in den letzten Jahren in den ländlichen Räumen entwickelt:

Herrnburg	(Stadt Nähe Lübeck)
Selmsdorf	(Stadt Nähe Lübeck)
Schönberg	(Stadt Nähe Lübeck)
Bad Kleinen	(Stadt Nähe Schwerin)
Herren Steinfeld	(Stadt Nähe Schwerin)
Seehof	(Stadt Nähe Schwerin)
Pingelshagen	(Stadt Nähe Schwerin)
Insel Poel	(Stadt Nähe Wismar)
Gägelow	(Stadt Nähe Wismar)
Zierow	(Stadt Nähe Wismar)
Dorf Mecklenburg/ Karow	(Stadt Nähe Wismar)
Metelsdorf	(Stadt Nähe Wismar)
Jarmstorf	(Stadt Gadebusch)
Lützwitz	(Stadt Nähe Gadebusch)
Degtow	(Stadt Grevesmühlen)

#### 1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Landkreis Nordwestmecklenburg prägen eine leistungsfähige Landwirtschaft und Lebensmittelverarbeitung den ländlichen Raum in gleicher Weise, wie eine weiter zunehmende gewerblich-industrielle Entwicklung. Diese wird vor allem von handwerklichen und mittelständischen Unternehmen des produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Gewerbes getragen. Ein ausgewogenes Verhältnis von Handwerk, Gewerbe, Handel, Tourismus, Landwirtschaft und Industrie wird angestrebt. Die vielfältige Landschaftsstruktur und deren reichhaltiges Naturangebot bieten sich besonders für die vielfältigsten Freizeit-, Erholungs- und Rehabilitationsmöglichkeiten an und demzufolge für Tourismus und Fremdenverkehr. Insbesondere sind hier, neben dem Schweriner See, das Biosphärenreservat Schaalsee, eine historisch gewachsene Kulturlandschaft, die sich über eine Fläche von 162 km<sup>2</sup> zwischen dem Ostufer des Ratzeburger Sees im Nordwesten und der Stadt Zarrentin im Süden erstreckt und der Naturpark „Sternberger Seenlandschaft“ zu nennen. Neben dem Tourismus sind die Nähe zu den Universitäten und Fachhochschulen in Lübeck und Rostock sowie der Hochschule in Wismar wichtige wirtschaftliche Standortfaktoren.



Landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Manderow und Hohenkirchen mit Blick auf die Wohlenberger Wiek



Detailansicht Timmendorfer Hafen



Detailansicht Schloss in Gadebusch

## Der Arbeitsmarkt in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Jahr	Landkreis Nordwestmecklenburg							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Arbeitslosenquote in %	15,2	15,1	16,0	16,1	17,1	17,1	14,3	12,6
Arbeitslose (absolut)	8.906	8.855	9.322	9.328	9.870	9.956	8.416	7.512

Quelle: Statistisches Landesamt MV

## 2. Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr wird im Vergleich zu den Vorjahren anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Hierbei wird eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

### 2.1. Anzahl der Erwerbsvorgänge

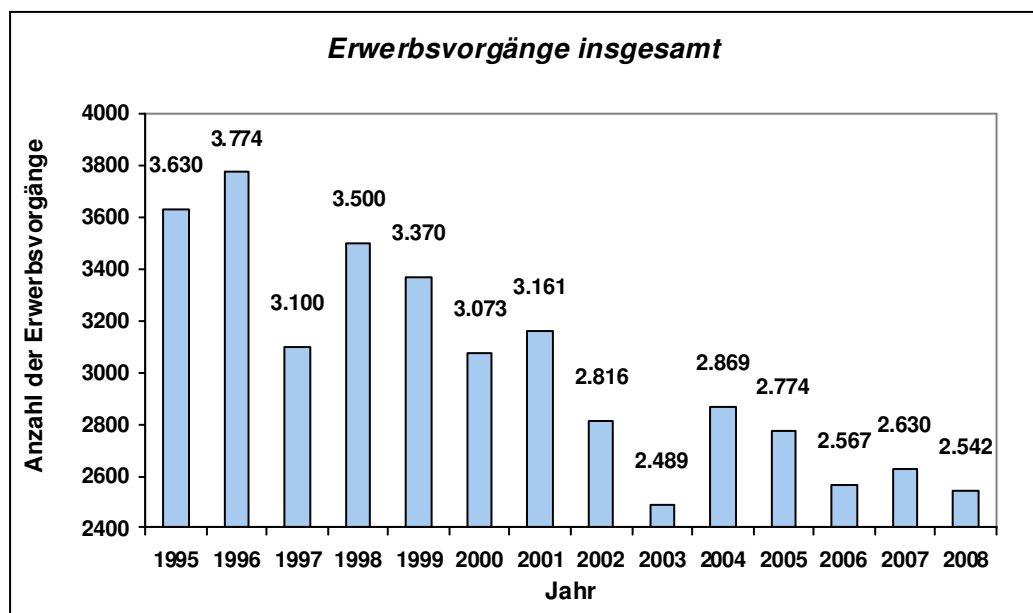


Abb. 4 Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge von 1995 bis 2008

Die Anzahl der Kauffälle ist von **2.630** im Vorjahr auf **2.542** im Berichtsjahr 2008 **gefallen**. 160 Kaufverträge sind aufgrund ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse unberücksichtigt geblieben. In die Auswertung sind **insgesamt 2.382** Datensätze einbezogen worden.

### Überblick ausgewertete Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	612	<b>25,7</b>
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	583	<b>24,5</b>
Wohnungs- und Teileigentum	167	<b>7,0</b>
Land- und Forstwirtschaft	930	<b>39,0</b>
Sonstige/Gemeinbedarf	90	<b>3,8</b>
Summe:	2.382	<b>100,0</b>

### Zusammenstellung der ausgewerteten Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	2002	2003	2004	2005	2006	2007	<b>2008</b>
Unbebaute Grundstücke	518	638	482	493	518	661	<b>612</b>
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	725	462	502	522	532	587	<b>583</b>
Wohnungs- und Teileigentum	124	121	143	160	172	133	<b>167</b>
Land- und Forstwirtschaft	595	667	826	831	895	887	<b>930</b>
Sonstige/Gemeinbedarf	547	106	415	268	140	162	<b>90</b>
Summe	2.509	1.994	2.368	2.274	2.257	2.430	<b>2.382</b>

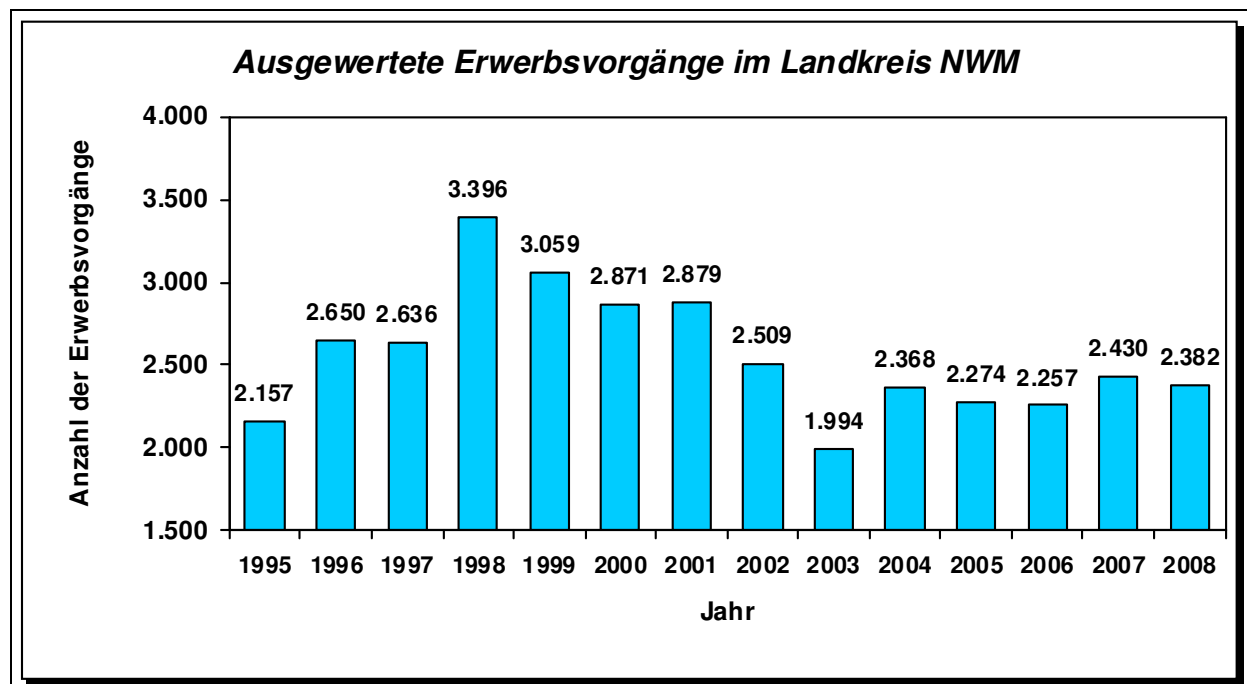


Abb. 5 Entwicklung der ausgewerteten Erwerbsvorgänge gesamt

## 2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**4.171,7 ha Grundstücksfläche**

ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 1,1 % gestiegen.

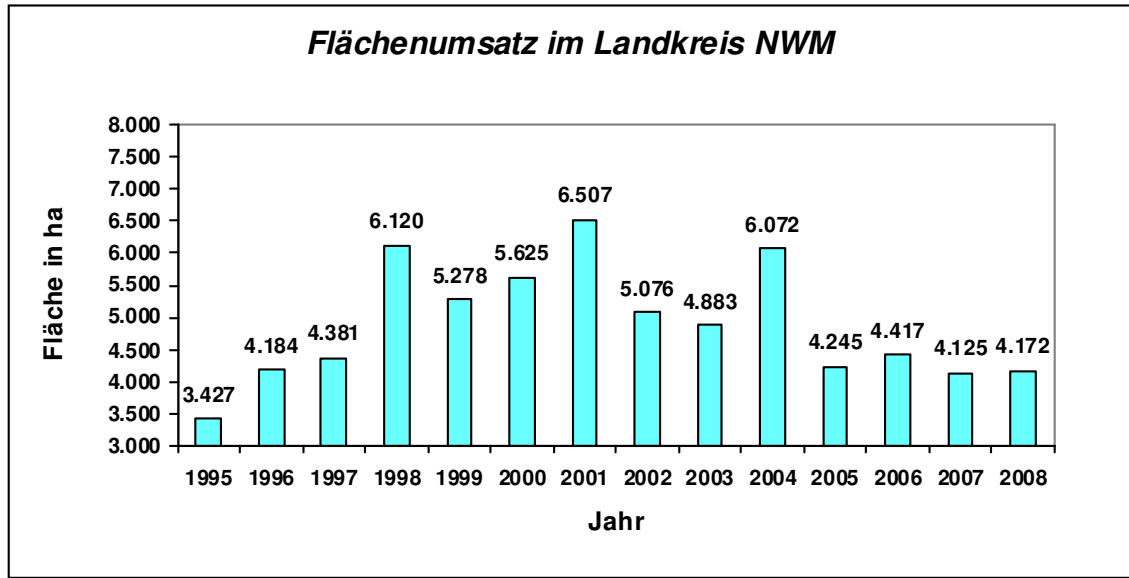


Abb. 6 Entwicklung des Flächenumsatzes gesamt in ha

### Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksmarkt	Fläche ha	Flächenanteil (%)
Unbebaute Grundstücke	65,4	1,6
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	147,0	3,5
Land- und Forstwirtschaft	3.850,4	92,3
Sonstige/Gemeinbedarf	108,9	2,6
Summe:	<b>4.171,7</b>	<b>100,0</b>

## Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha						
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Unbebaute Grundstücke	68,6	63,4	86,3	51,9	160,9	62,9	<b>65,4</b>
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	95,6	124,4	56,7	86,6	173,0	110,2	<b>147,0</b>
Land- und Forstwirtschaft	4.495,5	4.465,4	5.784,5	3.863,6	4.024,4	3.913,0	<b>3.850,4</b>
Sonstige/Gemeinbedarf	416,2	229,5	144,6	243,0	58,4	39,3	<b>108,9</b>
Summe	5.075,9	4.882,7	6.072,1	4.245,1	4.416,7	4.125,4	<b>4.171,7</b>

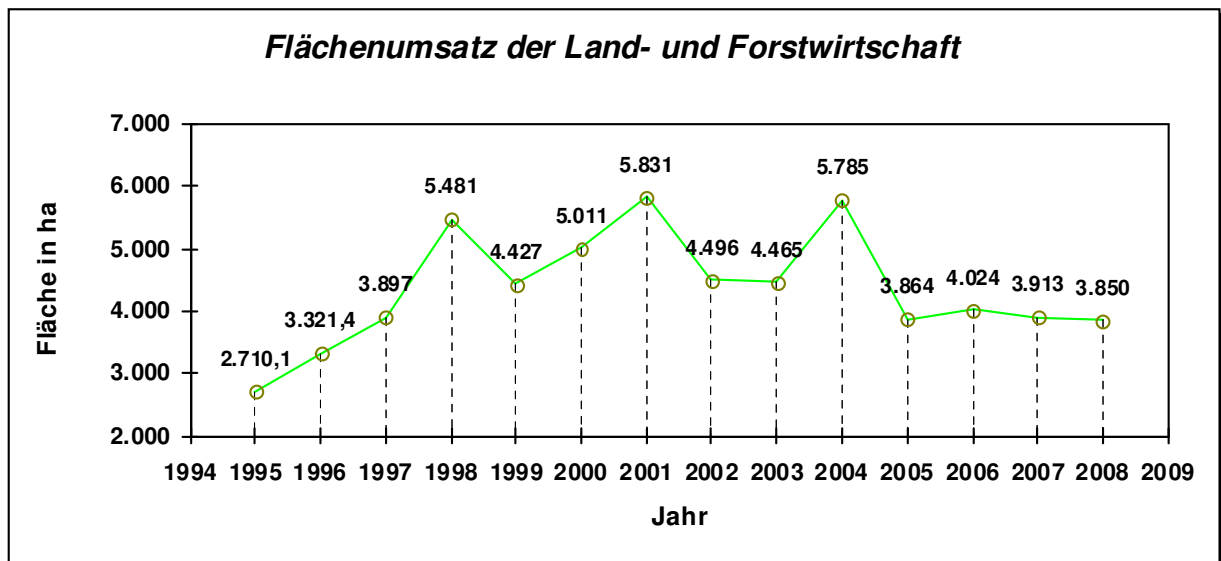


Abb. 7 Entwicklung des Flächenumsatzes Land- und Forstwirtschaft

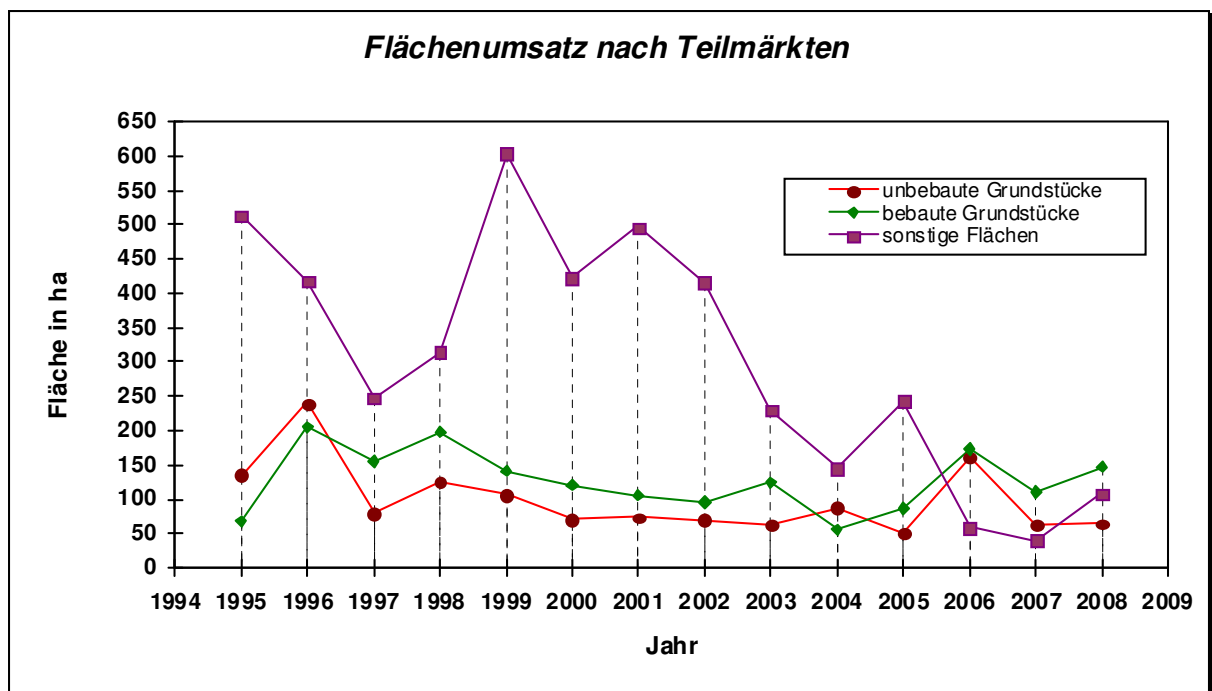


Abb. 8 Entwicklung des übrigen Flächenumsatzes nach Teilmärkten

## 2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2008 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

**160,9 Millionen €**

umgesetzt worden. Hier ist eine **Steigerung** des Geldumsatzes von **1,8 %** gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

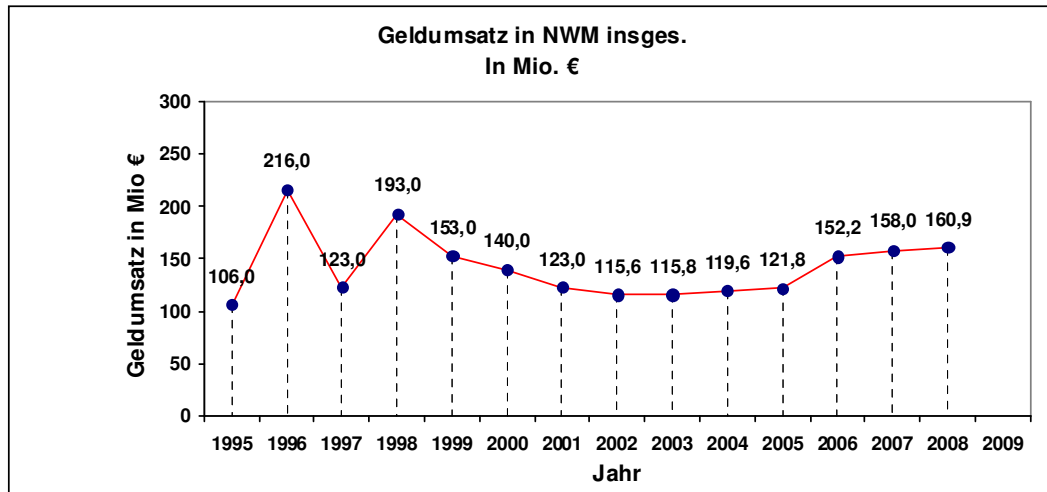


Abb. 9 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

### Umsatz unterteilt nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	16,9	10,5
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	80,7	50,2
Wohnungs- und Teileigentum	18,9	11,7
Land- und Forstwirtschaft	32,8	20,4
Sonstige/Gemeinbedarf	11,6	7,2
<b>Summe</b>	<b>160,9</b>	<b>100,0</b>

### Umsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €						
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	<b>2008</b>
Unbebaute Grundstücke	19,5	18,3	31,7	19,8	38,4	15,9	16,9
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	50,6	56,9	47,8	62,6	67,8	92,7	80,7
Wohnungs- und Teileigentum	13,8	13,8	15,1	15,9	18,8	15,1	18,9
Land- und Forstwirtschaft	27,1	25,4	22,5	20,8	26,2	29,3	32,8
Sonstige/Gemeinbedarf	4,6	1,4	2,5	2,7	1,0	5,0	11,6
<b>Summe</b>	<b>115,6</b>	<b>115,8</b>	<b>119,6</b>	<b>121,8</b>	<b>152,2</b>	<b>158,0</b>	<b>160,9</b>

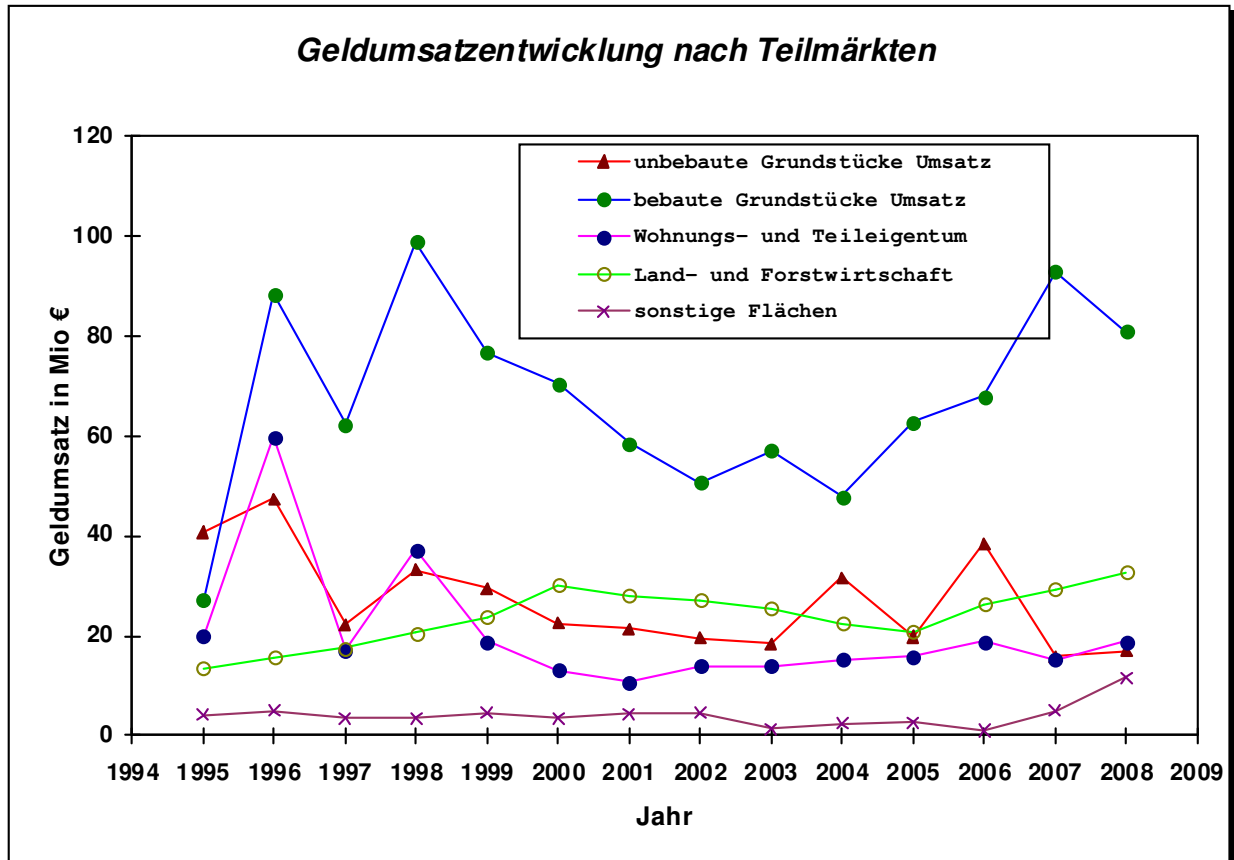


Abb. 10 Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €



## 2.4 Beteiligte

Die am Grundstücksmarkt Beteiligten wurden in Gruppen zusammengefasst und nahmen nach der Anzahl der Erwerbsvorgänge wie folgt teil.

### Verkäufer:

Verkäufer	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	1.387
Bund, Land, Landkreis	88
Städte und Gemeinden	180
sonstige juristische Personen	727
gesamt	2.382

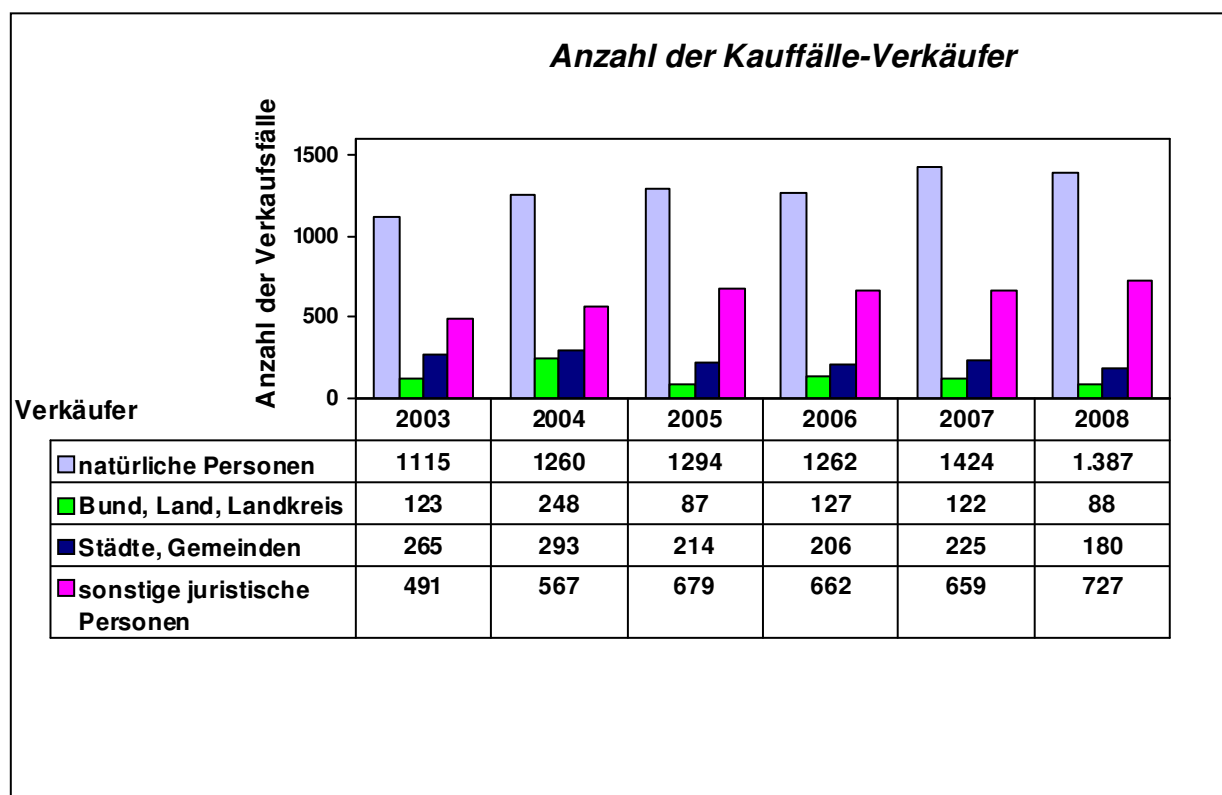


Abb. 11 Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren

**Erwerber:**

Erwerber	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	1.591
Bund, Land, Landkreis	84
Städte und Gemeinden	68
Sonstige juristische Personen	639
gesamt	2.382

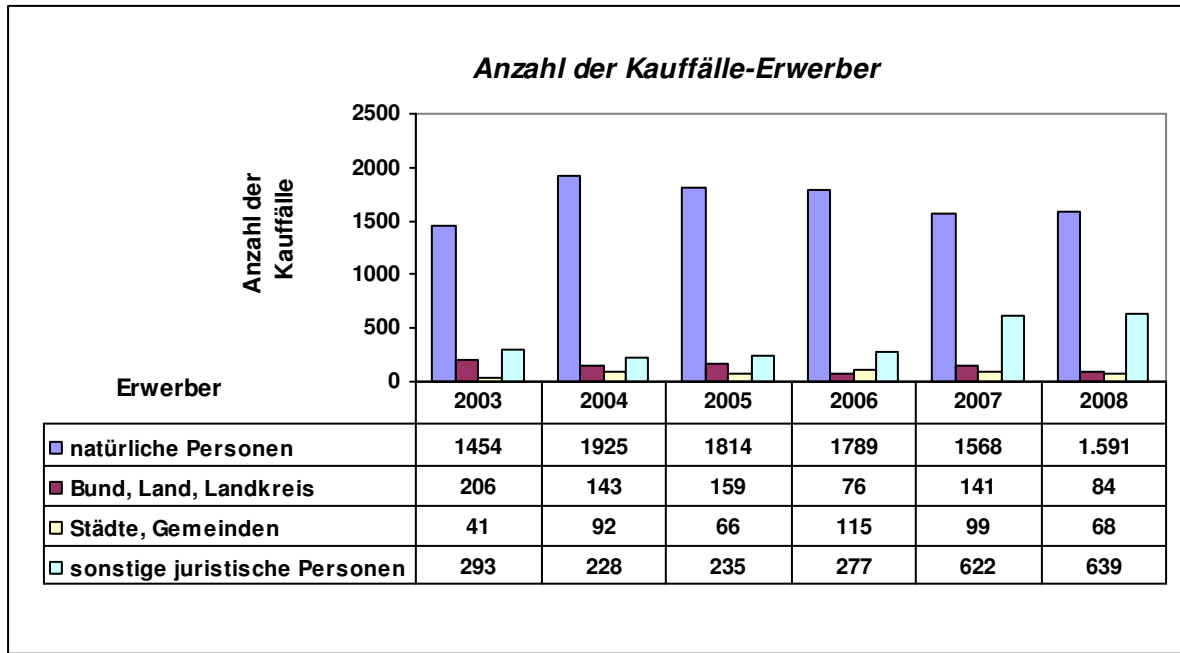


Abb. 12 Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

### 3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

Preisniveau und Preisentwicklung werden nachfolgend für die einzelnen Grundstücksteilmärkte aufgezeigt. Bei unbebauten Baugrundstücken und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken werden Preisniveau und Preisentwicklung durch Bodenpreisindexreihen und Preisspannen dargestellt. Das Preisniveau auf diesen Grundstücksteilmärkten wird daneben durch Bodenrichtwerte aufgezeigt.

#### 3.1 Unbebaute Baugrundstücke

612 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2008 betreffen unbebaute Baugrundstücke.

Davon entfallen:

268 Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau

92 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung

33 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen

35 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland

37 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland

147 Vertragsabschlüsse auf sonstige Flächen (Arrondierungsflächen)

##### 3.1.1 Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage. Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Zahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg steht eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für unbebaute und baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues mit Grundstücksgrößen zwischen 150 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Dabei handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie um Reihenhäuser und Doppelhaushälften erschließungsbeitragsfrei bzw. ortsüblich erschlossen. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1995 = 100 und die einzelnen Indexzahlen auf die Jahresmitte.

Die nachfolgende Abbildung enthält die Indexreihe des individuellen Wohnungsbaus für den örtlichen Grundstücksteilmarkt der unbebauten, baureifen, erschließungsbeitragsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Baugrundstücke im Landkreis Nordwestmecklenburg für den Zeitraum 1995 - 2008.

##### Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau

Jahr	Index Landkreis gesamt (1995= 100)	Index ländliche Zentralorte (1995= 100)	Index Ostseeregion (1995= 100)
<b>1995</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
1996	113,3	109,0	106,0
1997	124,6	119,0	110,0
1998	133,7	137,0	124,0
1999	143,8	138,0	141,0
2000	149,9	139,4	150,0
2001	151,7	136,5	150,9
2002	155,6	137,5	154,4
2003	158,5	140,3	160,5
2004	158,2	143,2	159,9
2005	160,1	145,2	160,7
2006	156,2	141,1	161,5
2007	160,9	141,0	162,0
<b>2008</b>	<b>155,3</b>	<b>138,3</b>	<b>164,7</b>

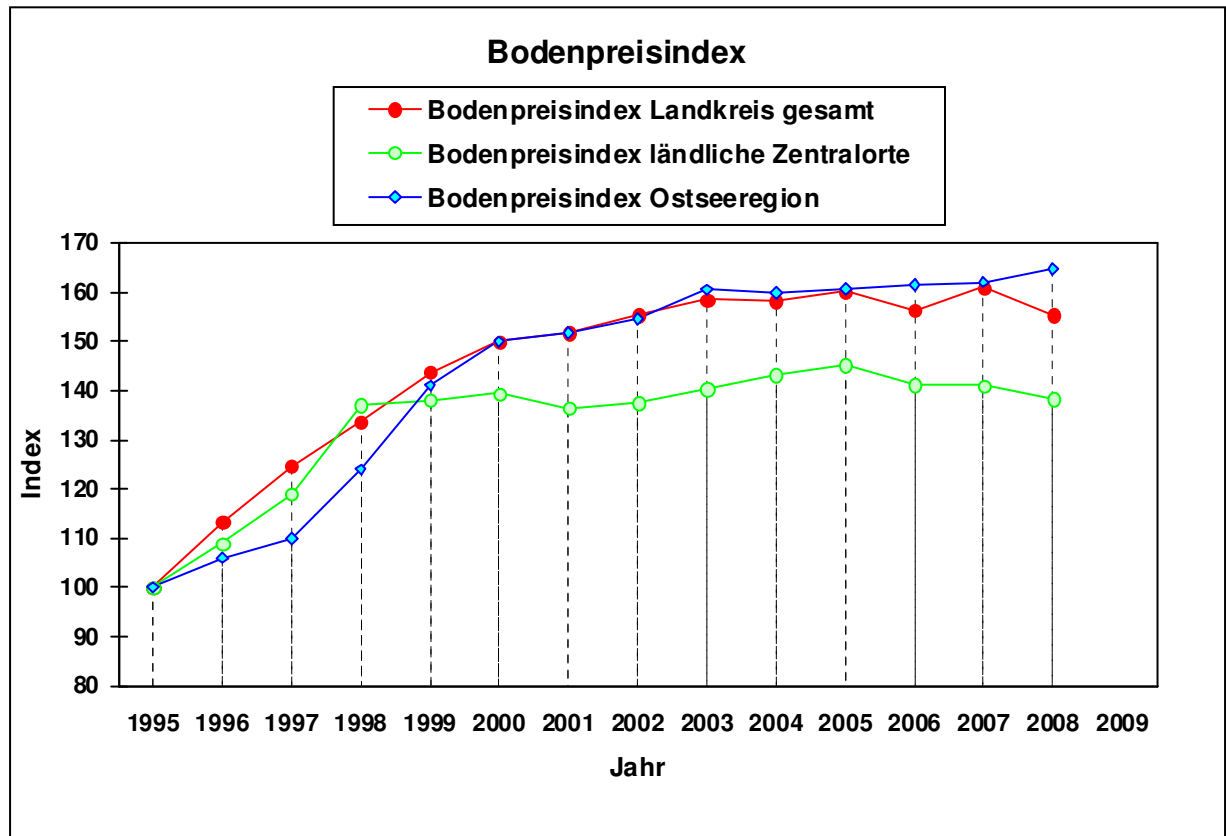


Abb. 13 Bodenpreisindexreihen des LK NWM  
(Quelle: Grundstücksmarktberichte)

Der Gutachterausschuss hat als Bewertungsgrundlage für die Zuordnung „Ostseeregion“ eine Tiefe (Binnenland) von ca. 3,0 km festgelegt.

Eine Untersuchung der Größe von selbständigen Baugrundstücken im Landkreis Nordwestmecklenburg gibt einen Überblick darüber, welche Flächengrößen für Bauplätze bevorzugt gehandelt wurden.

In den **B-Plangebieten** des Landkreises sind im Berichtsjahr 82 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt **650 m<sup>2</sup>**, in einer Spanne von **300 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>**.

Aus den **städtischen Wohngebieten** des Landkreises sind im Berichtsjahr 34 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesen Gebieten **640 m<sup>2</sup>**, in einer Spanne von **300 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>**.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **ländlichen Baugrundstücke** ist mit **930 m<sup>2</sup>** ermittelt worden, wobei die Spanne der gehandelten Grundstücksflächen **zwischen 400 m<sup>2</sup> und 1.800 m<sup>2</sup>** liegt. Hier liegen 69 Vertragsabschlüsse vor.

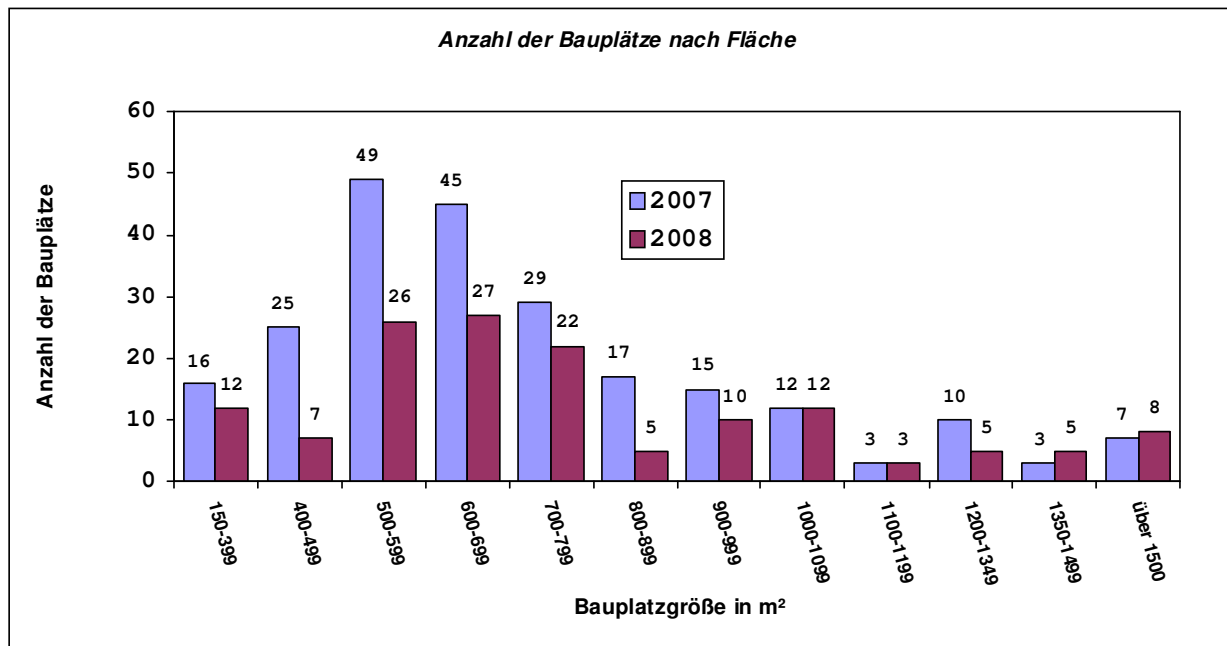


Abb. 14 Bauplatzgrößen von Wohnbebauungen

### 3.1.2 Mehrfamilienhausbau

Es sind im Berichtsjahr 2008 in der Geschäftsstelle keine Erwerbsvorgänge unbebauter Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser registriert worden.

### 3.1.3 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Bei **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** sind im Berichtsjahr 107 Vertragsabschlüsse getätigt worden, davon konnten 92 Kaufverträge ausgewertet werden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für diese Grundstücke **470 m<sup>2</sup>**, in einer Spanne von **200 m<sup>2</sup> bis 930 m<sup>2</sup>**.

### 3.1.4 Gewerbe

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für baureife Gewerbebaulandflächen in Autobahnnähe ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. In den Gewerbegebieten des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ein vielfältiges Angebot an baureifem Gewerbeland vorhanden. Im Berichtsjahr wurden **26 Kauffälle für unbebaute, gewerbliche Baugrundstücke** ausgewertet.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.1.

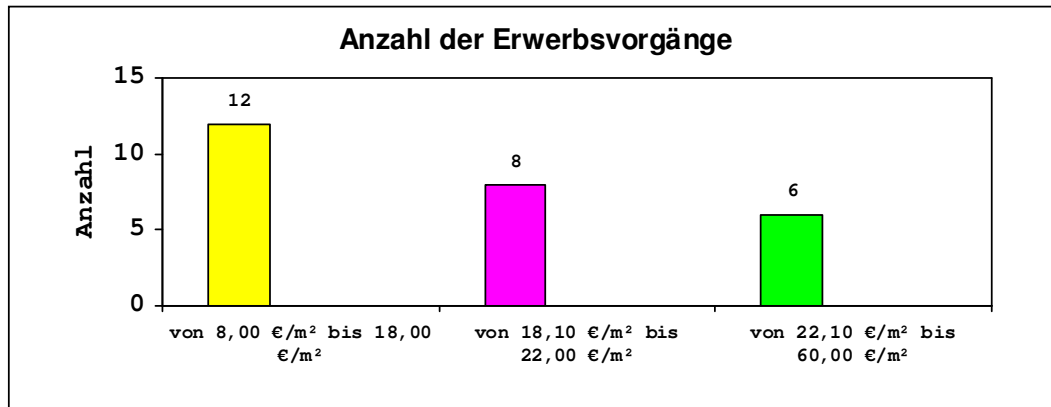


Abb. 15 Kaufpreise für Gewerbeflächen

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** beträgt **17,00 €/m²** bei einer **mittleren Flächengröße** von **8.000 m²**.

#### Bodenwerte Gewerbe (Berichtsjahr 2008)

Gewerbegebiet	mittlerer Bodenwert in €/m²	mittlere Flächengröße in m²
Schönberg – Sabower Höhe	23,00	25.442
Selmsdorf – An der Trave u. Lauen	15,00	10.300
Grevesmühlen	20,00	2.600
diverse andere Orte im Kreisgebiet	13,00	6.100

Für **gewerbliche Bauflächen**, die **höherwertig nutzbar** sind, z. B. Verbrauchermärkte, wurden durchschnittlich **40,00 €/m²** gezahlt, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von **3.150 m²**.

### 3.2. Bebaute Grundstücke

#### Übersicht der einzelnen Teilmärkte

Anzahl	Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. €
35	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH u. DHH)	1,6
251	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH u. ZFH)	16,4
63	Wochenend- und Ferienhäuser (FH)	3,8
165	Eigentumswohnungen (ETW)	11,4
16	Mehrfamilienhäuser (MFH)	1,6

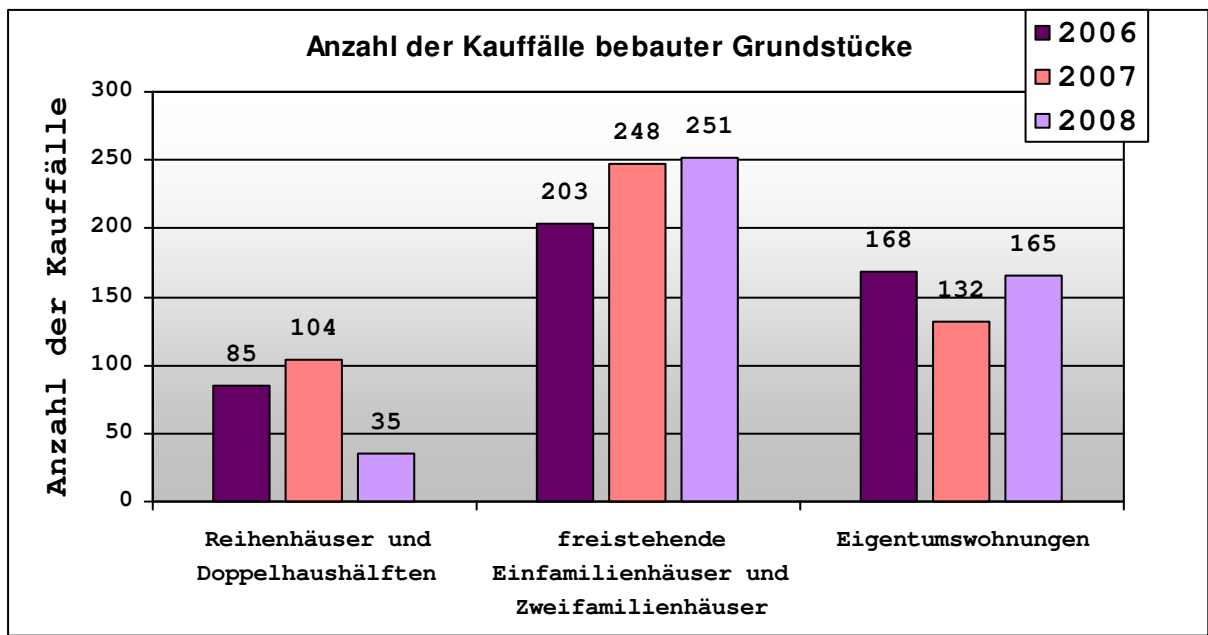


Abb. 16 Verkaufte Wohnhäuser und Eigentumswohnungen

#### 3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahre 2008 insgesamt 251 Kauffälle dieses Teilmarktes zugeleitet. Hier ist ein Zugang der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um ca. 1 % zu verzeichnen. Von den 251 Kauffällen lagen 214 in den Dörfern und ländlichen Zentralorten und 37 Kauffälle in den Städten des Kreises Nordwestmecklenburg.

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser:

bis 50.000 €	63
bis 100.000 €	71
bis 150.000 €	76
bis 200.000 €	26
bis 250.000 €	11
über 250.000 €	4

In den nachfolgenden Darstellungen werden objektspezifische Qualitätsmerkmale, wie Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw., nicht berücksichtigt. Deshalb können Rückschlüsse auf den Wert eines bestimmten Objektes nicht gezogen werden.

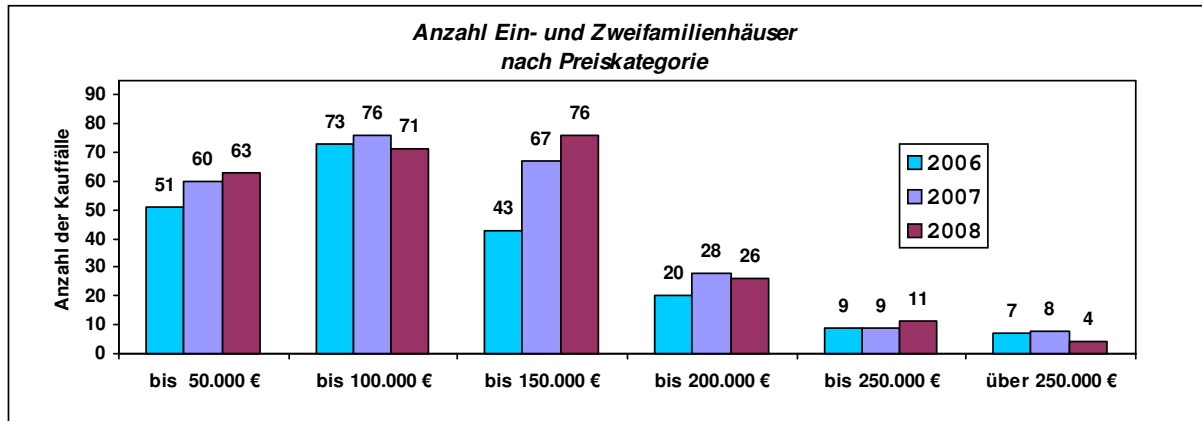


Abb. 17 Gesamtpreis anteilig

### Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Bodenwert)

Baujahr	bis 1948	bis 1990	nach 1990
Anzahl der Kauffälle	44 (28 ausgew.)	31 (17 ausgew.)	36 (24 ausgew.)
Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.024	915	635
Ø Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup>	135	146	128
Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>	250 bis 750	500 bis 1.200	850 bis 1.800
Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>	551	846	1.172

### Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten (Berichtsjahre 1995 bis 2008)

Die durchschnittliche Wohnfläche für diese Objekte ist für das Jahr 2008 mit 127 m<sup>2</sup> ermittelt worden. Das Bodenwertniveau beträgt 74,00 €/m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Grundstücksgröße 650 m<sup>2</sup>.

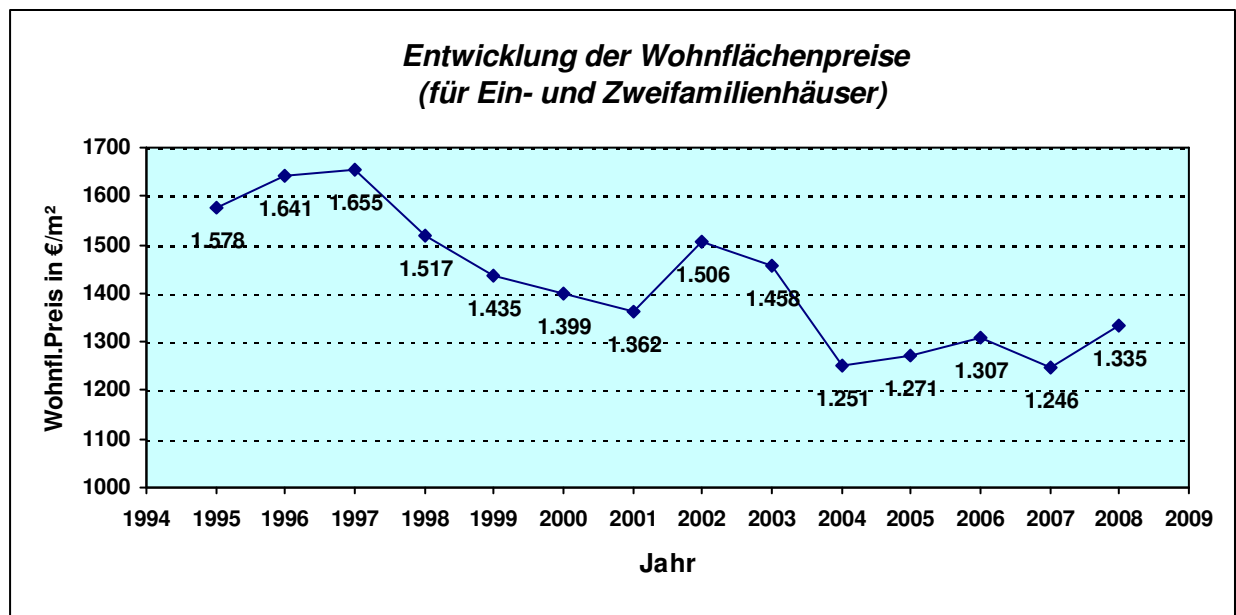


Abb. 18 Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)



### 3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Im Jahr 2008 wurden 35 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft, deren Kaufpreise in Abhängigkeit vom Baujahr erheblich differierten. Im Berichtszeitraum ist ein Rückgang der Erwerbsvorgänge um 33,6 % zu verzeichnen. Von den 35 Kauffällen, die in der u. g. Übersicht aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind, lagen 13 Kauffälle in den Dörfern und ländlichen Zentralorten und 22 Kauffälle in den Städten des Kreises Nordwestmecklenburg.

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften :

bis 50.000 €	12 Kauffälle
bis 100.000 €	12 Kauffälle
bis 150.000 €	10 Kauffälle
bis 200.000 €	0 Kauffälle
bis 250.000 €	1 Kauffälle
über 250.000 €	0 Kauffälle

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 35 Kauffälle dar. Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

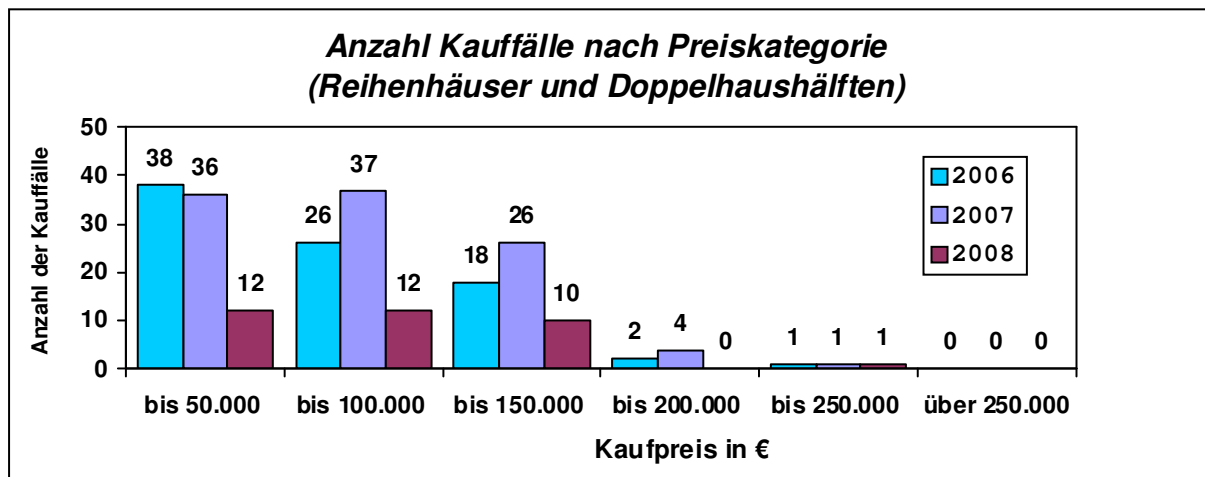


Abb. 19 Kauffälle nach Gesamtpreis

#### Übersicht über Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ( inklusive Bodenwert)

Baujahr	bis 1948 <sup>*2</sup>	bis 1990 <sup>*1</sup>	nach 1990 <sup>*2</sup>
Anzahl der Kauffälle	32 (9 ausgew.)	11 (6 ausgew.)	28 (22 ausgew.)
Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	624	792	319
Ø Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup>	101	95	102
Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>	220 bis 710	470 bis 760	820 bis 1.700
Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>	489	606	1.209

<sup>\*1</sup> Kauffälle des Berichtsjahres 2007

<sup>\*2</sup> Kauffälle der Berichtsjahre 2007 und 2008

### Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten (Berichtsjahre 1995 bis 2008)

Die durchschnittliche Wohnfläche für Objekte aus den Jahren 2006 bis 2008 konnte mit 110 m<sup>2</sup> ermittelt werden. Das durchschnittliche Bodenwertniveau beträgt 89,00 €/m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Grundstücksgröße 231 m<sup>2</sup>.

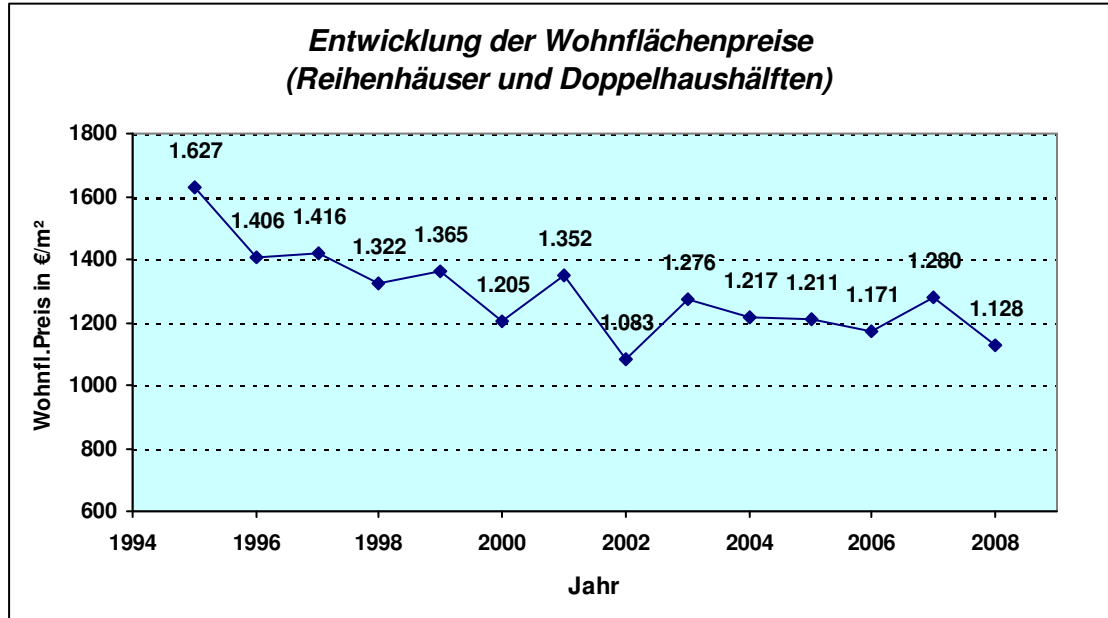


Abb. 20 Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)

### 3.2.3 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2008 wurden **92 unbebaute** und **63 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** verkauft, von den bebauten konnten 22 ausgewertet werden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2008 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

bis 50.000 €	29 Kauffälle
bis 100.000 €	10 Kauffälle
bis 150.000 €	10 Kauffälle
bis 200.000 €	6 Kauffälle
bis 250.000 €	3 Kauffälle
über 250.000 €	5 Kauffälle

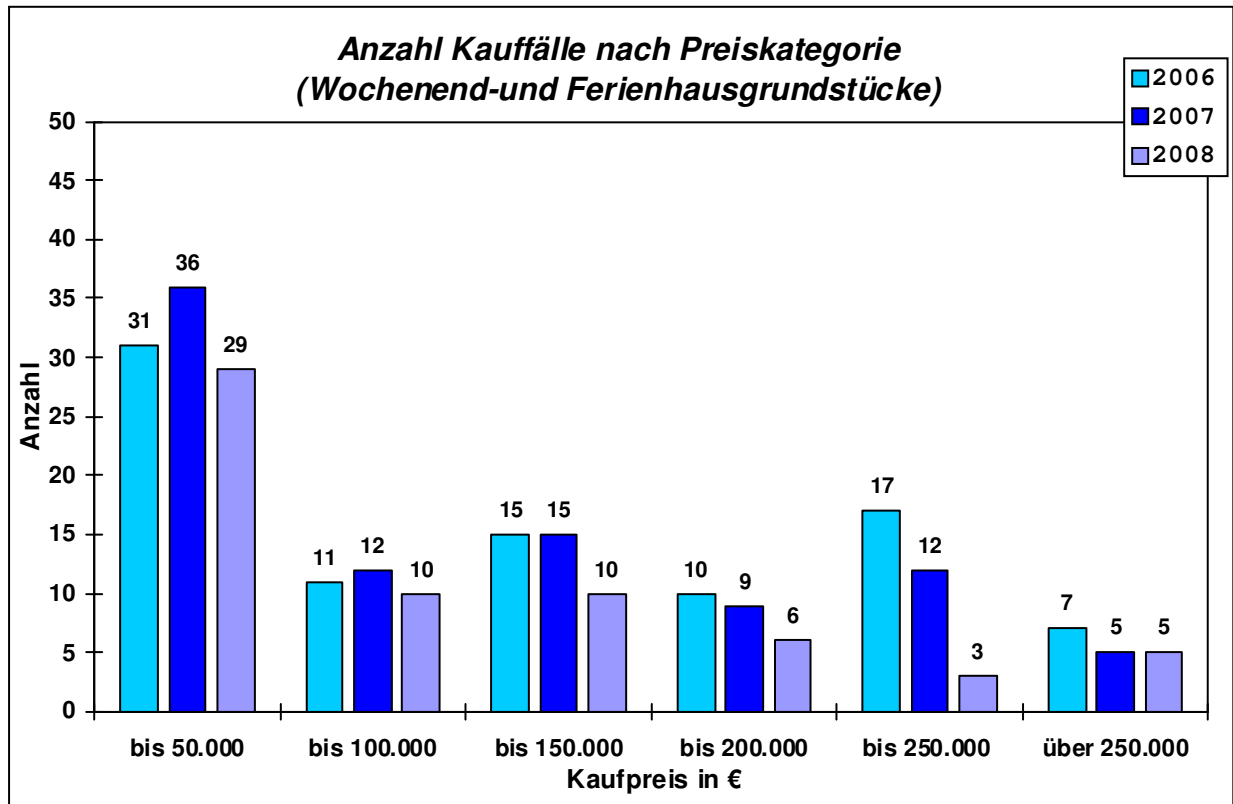


Abb. 21 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises

#### Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2008

Standorte	Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>	Spanne der Wohnflächenpreise in €/m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>
Oertzenhof/Insel Poel <sup>*2</sup>	2.435,00	2.293,00 bis 2.558,00	92	556
Kaltenhof/Insel Poel <sup>*2</sup>	1.699,00	1.373,00 bis 2.010,00	102	421
Wohlenberg <sup>*2</sup>	1.871,00	1.517,00 bis 2.234,00	89	403
Boltenhagen <sup>*3</sup>	2.019,00	1.880,00 bis 2.129,00	74	446
Beckerwitz <sup>*3</sup>	1.086,00	553,00 bis 1.733,00	78	342
Groß Schwansee	2.043,00	1.923,00 bis 2.190,00	162	906
Barendorf <sup>*1</sup>	1.829,00	1.482,00 bis 2.119,00	109	535
Redewisch	1.409,00	1.273,00 bis 1.591,00	99	460
Timmendorf	1.832,00	1.364,00 bis 2.436,00	97	346
Ostseeregion Durchschnitt (2008)	1.833,00		101	470

<sup>\*1</sup> Kauffälle der Berichtsjahre 2006/2007

<sup>\*2</sup> Kauffälle des Berichtsjahres 2007

<sup>\*3</sup> Kauffälle des Berichtsjahres 2007/2008

Die unbebauten Ferienhausgrundstücke liegen überwiegend im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 83,00 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 37,00 €/m<sup>2</sup> bis 140,00 €/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße ist mit 470 m<sup>2</sup> ermittelt worden.

### 3.2.4 Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum gingen in der Geschäftsstelle 165 Erwerbsvorgänge zu Eigentumswohnungen ein, das sind 33 Kauffälle mehr als im Vorjahr. Der Umsatz am Teilmarkt Eigentumswohnungen stellt sich im Berichtszeitraum wie folgt dar: Der Anteil der ausgewerteten Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen beträgt 73,3%. Der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum nimmt mit 18,9 Mio. Euro einen Marktanteil von 11,7 % ein.

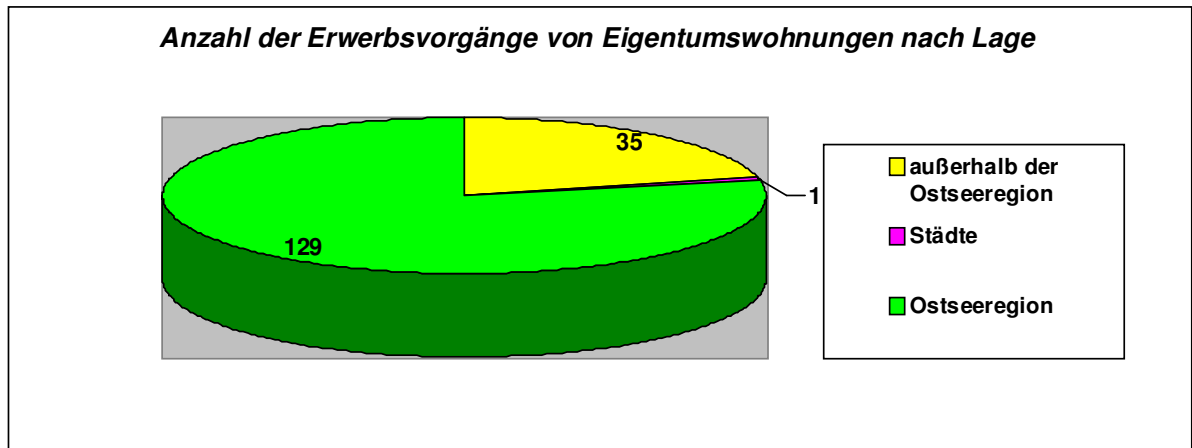


Abb. 22 Verkaufte Eigentumswohnungen in Städten und Dörfern

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen ist getrennt nach Erstverkäufen und Weiterveräußerungen zu beurteilen. **Die ausgewiesenen Werte beinhalten den Bodenwert inklusive Carport bzw. Stellplatz.** Die **Erstverkäufe** umfassen mit **65 Kauffällen** rd. 39 % des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen. Auf **Weiterverkäufe** entfielen **62 Kauffälle** mit 38 % und auf **Umwandlungen 38 Kauffälle** mit 23 %. Die Auswertung der Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Ferienorten an der Ostsee ergab, dass die Lage, Größe, Wohnfläche und Ausstattung den Kaufwert beeinflussen.

#### Übersicht zu Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)

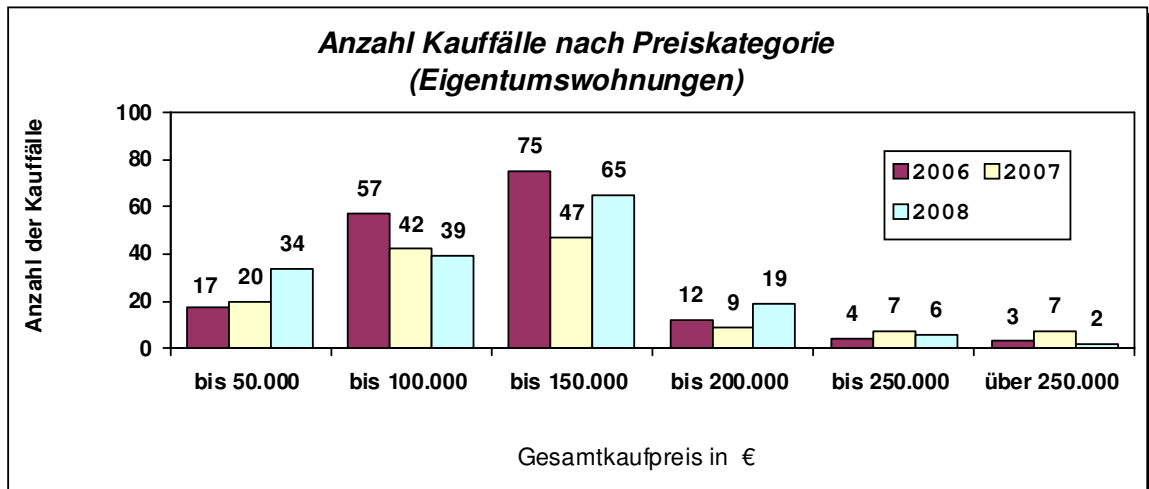
ausgewertete Standorte	Baujahr	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
Redewisch	2008	53	2.242,00
Boltenhagen, Urlauberdorf	2008	55	1.867,00
Boltenhagen, Sanddornweg/Rosenweg	2008	105	1.928,00
Boltenhagen, Kastanienallee/Neuer Weg	2008	64	2.102,00
Oertzenhof /Insel Poel <sup>*1</sup>	2007	69	2.162,00
Kirchdorf/Insel Poel	2008	30	1.689,00
Bad Kleinen <sup>*1</sup>	2007	64	1.467,00
Groß Schwansee	2008	69	1.544,00
Tarnewitz	2008	54	1.959,00

<sup>\*1</sup> Kauffälle des Berichtsjahres 2007

Die Marktanteile der verkauften Eigentumswohnungen betragen bei Kaufpreisen

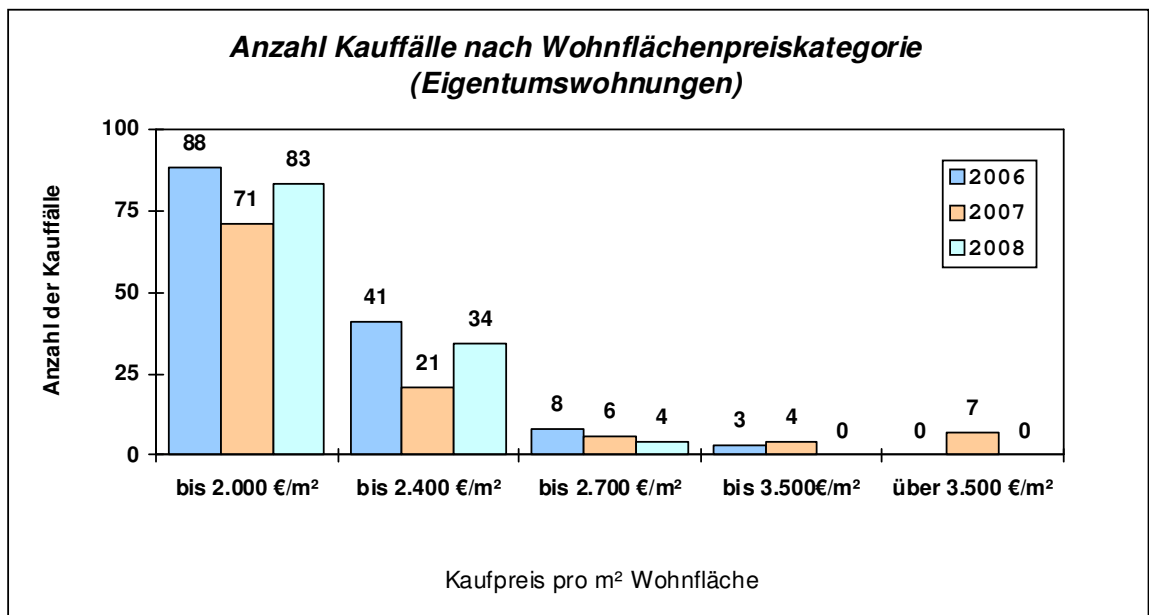
bis 50.000 €	34 Kauffälle
bis 100.000 €	39 Kauffälle
bis 150.000 €	65 Kauffälle
bis 200.000 €	19 Kauffälle
bis 250.000 €	6 Kauffälle
über 250.000 €	2 Kauffälle

Die in den nachfolgenden Abbildungen aufgeführte Entwicklung des Teilmarktes stellt die wertmäßige Verteilung der Gesamtkaufpreise aller Kauffälle von Eigentumswohnungen dar.



**Abb. 23** Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen

Die hier ausgewerteten Erwerbsvorgänge (Erstverkäufe) sind Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwert für den Miteigentumsanteil inklusive Carport bzw. Stellplatz. Sie berücksichtigen nicht die objektspezifischen Qualitätsmerkmale, wie zulässige Nutzung, Größe, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. des Objektes und lassen somit keine Rückschlüsse auf einen Wert eines bestimmten Objektes zu.



**Abb. 24** Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen

Die **Erstverkäufe** ergaben einen Durchschnittspreis in Höhe von **2.003,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche, bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **59 m<sup>2</sup>**.

Bei **Weiterverkäufen** im Bereich der Ostseeregion konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 1.039,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 2.300,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** bei einem **Mittelwert von 1.611,00 €/m<sup>2</sup>** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **63 m<sup>2</sup>**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen tlw. erheblich niedriger. Aus diesem Grund wird für das übrige Kreisgebiet auf den unteren Wert der Kaufpreisspanne des Berichtsjahres 2007 in Höhe von **780,00 €/m<sup>2</sup>** verwiesen.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind 12 Kauffälle ausgewertet worden. Diese ergaben einen durchschnittlichen Wohnflächenpreis von **770,00 €/m<sup>2</sup>** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **68 m<sup>2</sup>**.

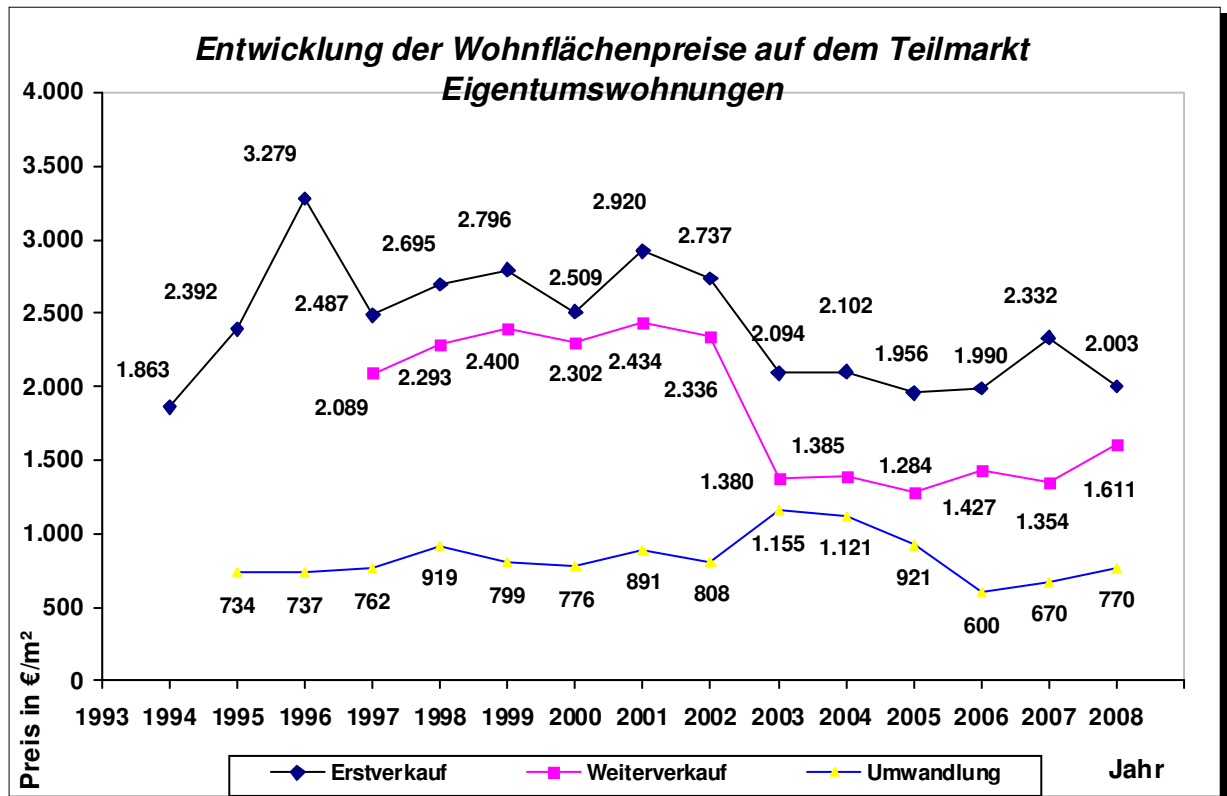


Abb. 25 Kaufpreisentwicklung für Wohneigentum von 1994 bis 2008

### 3.2.5 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2008 wurden **16 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2008 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

bis 50.000 €	6 Kauffälle
bis 100.000 €	4 Kauffälle
bis 150.000 €	2 Kauffälle
bis 200.000 €	2 Kauffälle
bis 250.000 €	0 Kauffälle
über 250.000 €	2 Kauffälle

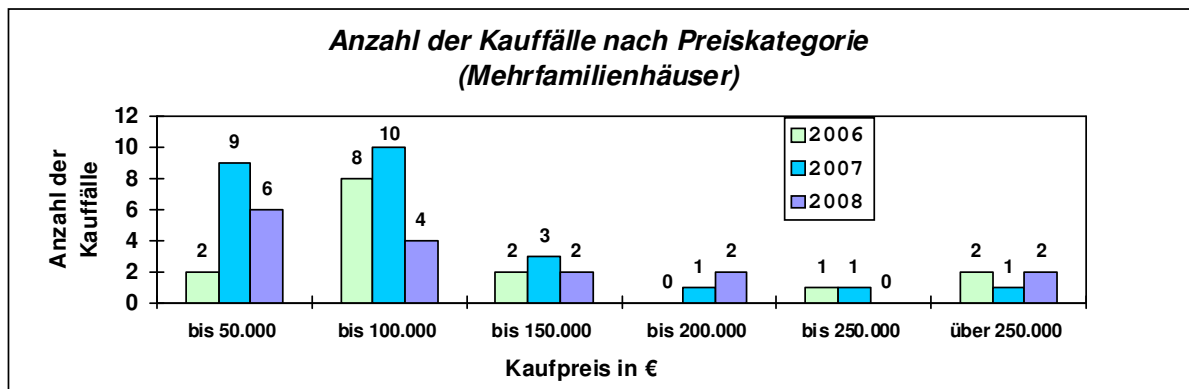


Abb. 26 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises

### 3.2.6 Weitere Untersuchungen

#### 3.2.6.1 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens

Während die Marktanpassung beim Ertragswertverfahren über den Liegenschaftszinssatz erfolgt, sind bei Anwendung des Sachwertverfahrens Marktanpassungsfaktoren am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage fiktiv schadensfreier Objekte.

$$k = \frac{KP \pm bwU}{v. SW}$$

k	= Sachwertfaktor
KP	= Kaufpreis des Grundstücks
v. SW	= vorläufiger Sachwert (Wert der baulichen Anlagen, Bodenwert und besondere wertbeeinflussende Umstände)
bwU	= besondere wertbeeinflussende Umstände

Modell: Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2000 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)  
 Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (Ross)  
 Außenanlagen: 2 %  
 Neubauten (Weiterverkauf) bzw. sanierte Altbauten ab dem Baujahr 1948  
**Bodenwertniveau 10,00 €/m<sup>2</sup> bis 40,00 €/m<sup>2</sup> (schwarze Kurve) und größer als 40,00 €/m<sup>2</sup> bis 180,00 €/m<sup>2</sup> (rote Kurve)**  
 Kaufpreise aus dem Jahr 2008  
 Regionalfaktoren: MV=1,0 Einwohnerzahl bis 50.000 = 0,92

Es wurden 80 Grundstücke berücksichtigt, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

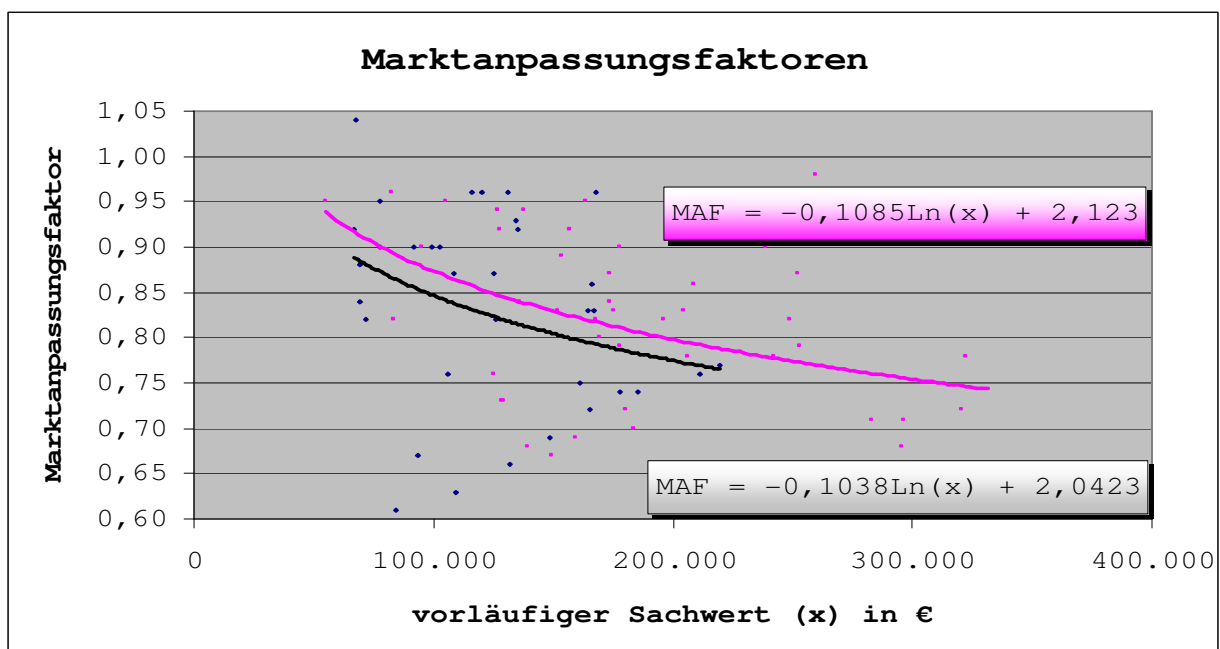


Abb. 27 Marktanpassungsfaktoren

#### Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt:

- Je besser die Lage ist, desto geringer ist der Marktanpassungsabschlag.
- Je größer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher ist der Marktanpassungsabschlag.
- Mit zunehmender Brutto-Grundfläche steigt der Marktanpassungsabschlag.

### 3.2.6.2 Liegenschaftszinssätze in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

In der Wertermittlungsverordnung § 11 Abs. 1 ist der Liegenschaftszinssatz als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (RND) der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20 Wert V), zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss in dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat auf der Grundlage von Befragungen der Marktteilnehmer folgende Netto-Kaltmieten als **nachhaltige Erträge** ermittelt. Die aufgeführten mittleren Mieten dienen ausschließlich der Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze.

Art der Grundstücke	Netto-Kaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
FH Neubau Wohnfläche ca. 90 m <sup>2</sup>	5,00 bis 7,00
REFH: Neubau Wohnfläche: ca. 100 m <sup>2</sup>	3,80 bis 6,20
EFH: Neubau Bj. ab 1990 EFH: mod. Altbau (RND 45 – 55) EFH: teilw. mod. (RND 35 – 45) Wohnfläche: ca. 120 m <sup>2</sup>	3,80 bis 5,80 3,60 bis 5,60 2,50 bis 4,20
ETW ETW: Neubau (RND = 80) ETW: mod. Altbau (RND = 60)	5,00 bis 6,50 4,50 bis 6,00
Stellplatzmiete	5,00 €/Monat bis 15,00 €/Monat
Garage	15,00 €/Monat bis 36,00 €/Monat

Erläuterungen: REFH            Reiheneinfamilienhäuser            EFH            Einfamilienhäuser  
                          ZFH            Zweifamilienhäuser            ETW            Eigentumswohnungen  
                          FH            Ferienhäuser

#### Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze

	Bandbreite * <sup>2</sup>	Durchschnitt
Ein- und Zweifamilienhäuser * <sup>1</sup>	2,2 – 4,3	3,3
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,3 – 4,5	3,4
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2,2 – 4,0	2,9
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2,6 – 4,8	3,7
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2,3 – 4,5	3,3
Ferienhäuser	2,6 – 5,1	3,8
Mehrfamilienhäuser * <sup>3</sup>	4,5 – 6,0	5,4
Gewerbegrundstücke	keine Angaben	keine Angaben



- \*<sup>1</sup> je individueller und aufwendiger die Bebauung, desto kleiner ist der Liegenschaftszinssatz  
 \*<sup>2</sup> die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren  
 \*<sup>3</sup> statistisch nicht gesichert (weniger als 10 Kauffälle)

verwendetes Modell:

Kaufpreise:	gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Rohertrag:	Nettokaltmiete § 17 WertV
Reinertrag:	Rohertrag – Bewirtschaftungskosten
Bewirtschaftungskosten:	gemäß Anlage 3 Wert R 2006 und nach Kleiber/Simon in v. H. des Rohertrages
Bodenwert:	Bodenrichtwert x Anpassung an
GFZ:	gemäß Anlage 11 Wert R 2006
Gesamtnutzungsdauer:	gemäß Anlage 4 Wert R 2006

### 3.2.6.3 Erbbauzinssätze

Der Erbbauzinssatz ist das wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den jeweiligen Grundstückseigentümer jährlich zu entrichten hat. Der jährliche Betrag ermittelt sich aus:

$$\text{Erbbauzins} = \text{Erbbauzinssatz} \times \text{Bodenwert}$$

Die im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

Nutzung der Erbbaugrundstücke	Erbbauzinssatz in %
Ferien- und Wochenendhausgrundstücke	3,50 * <sup>1</sup>
Wohnbebauung	4,00
gewerbliche Nutzung	5,50

\*<sup>1</sup> statistisch nicht gesichert (weniger als 10 Erbbaurechtsverträge)

Die von Kleiber, Simon, in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 5. Auflage von 2007, Seite 2613 veröffentlichten typischen Erbbauzinssätze betragen:

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,00 % bis 3,00 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,00 % bis 4,00 %
gemischt genutzte Grundstücke	4,50 % bis 5,50 %
gewerblich genutzte Grundstücke	5,50 % bis 6,50 %
Büro- und Geschäftshausgrundstücke	6,00 % bis 7,00 % tlw. auch höher

### 3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

#### 3.3.1 Betriebsflächen

Bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen wird der mittlere Bodenwert mit 5,90 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen, während die mittlere Flächengröße 6.930 m<sup>2</sup> beträgt. Dieser Aussage liegen 10 Kauffälle landwirtschaftlich genutzter Betriebsflächen der Jahre 2007 und 2008 zugrunde.

Restflächen von Resthöfen wurden zu einem Durchschnittspreis von 2,70 €/m<sup>2</sup> veräußert. Dieser Wert ist aus dem Jahr 2007; für 2008 liegen keine Datensätze vor.

#### 3.3.2 Ackerland und Grünland

Im Berichtsjahr 2008 sind **3.850,4 ha** landwirtschaftlich genutzte Grundstücke verkauft worden, wobei der überwiegende Marktanteil bei den Ackerflächen liegt. Grünlandflächen besitzen hingegen im Landkreis Nordwestmecklenburg nur eine untergeordnete Bedeutung, werden jedoch auch im Berichtsjahr 2008 mit ausgewiesen. Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um **1,6 % gesunken**. Die Auswertung der Kauffälle erfolgt, nach landesweiter Auffassung, wie in den Vorjahren, nutzungsartengerecht und unter Berücksichtigung der Flächengewichtung ohne EALG (Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz) Verkäufe.

##### 3.3.2.1 Ackerland

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Marktentwicklung der Ackerlandkaufpreise. Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

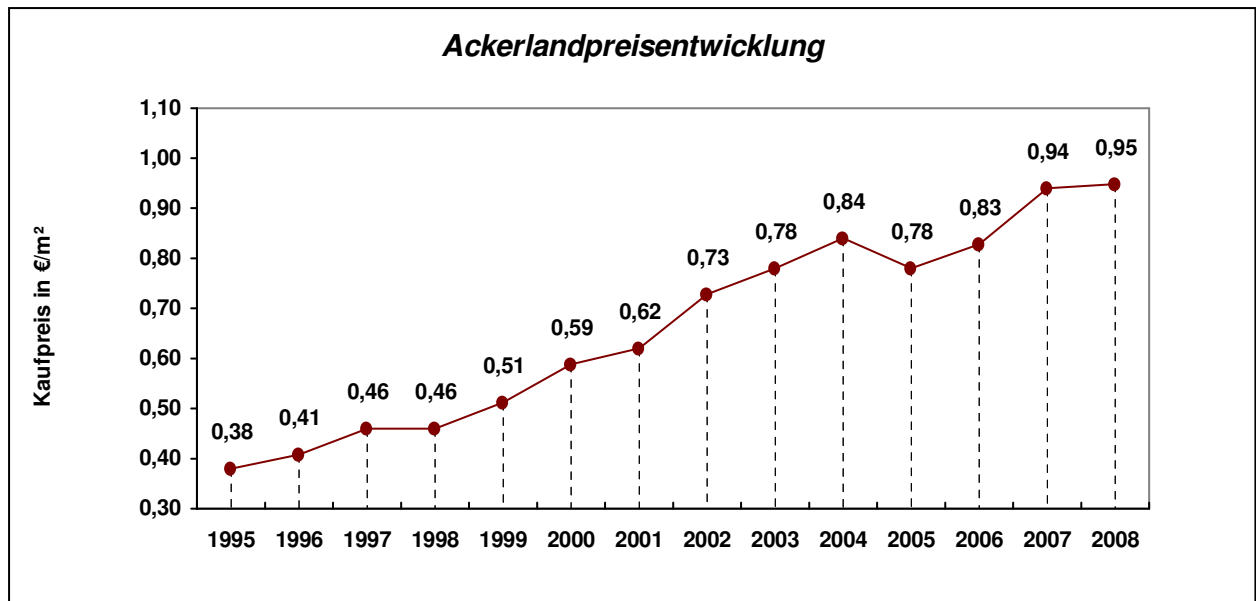


Abb. 28 Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf alle 198 getätigten Erwerbsvorgänge, wobei der Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung der Gesamtfläche ermittelt wurde. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2008** für Ackerland bei **0,95 €/m<sup>2</sup>** und weist im Vergleich zum Vorjahr ein gleichbleibendes Niveau auf. In Abhängigkeit von der Bodengüte liegen die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise bei 0,22 €/m<sup>2</sup> und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei 1,91 €/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche **Ackerzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 48** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung in dem Landkreis Nordwestmecklenburg wider. Sie ist aus selbständigen Ackerflächen aus dem Zeitraum 1995 - 2008 mit dem Basisjahr 1995 = 100 % ermittelt worden.

Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage.

### Indexreihe für Ackerland

Jahr	Index (1995 = 100)
1995	100
1996	108
1997	120
1998	120
1999	138
2000	156
2001	163
2002	192
2003	205
2004	221
2005	205
2006	218
2007	247
2008	250

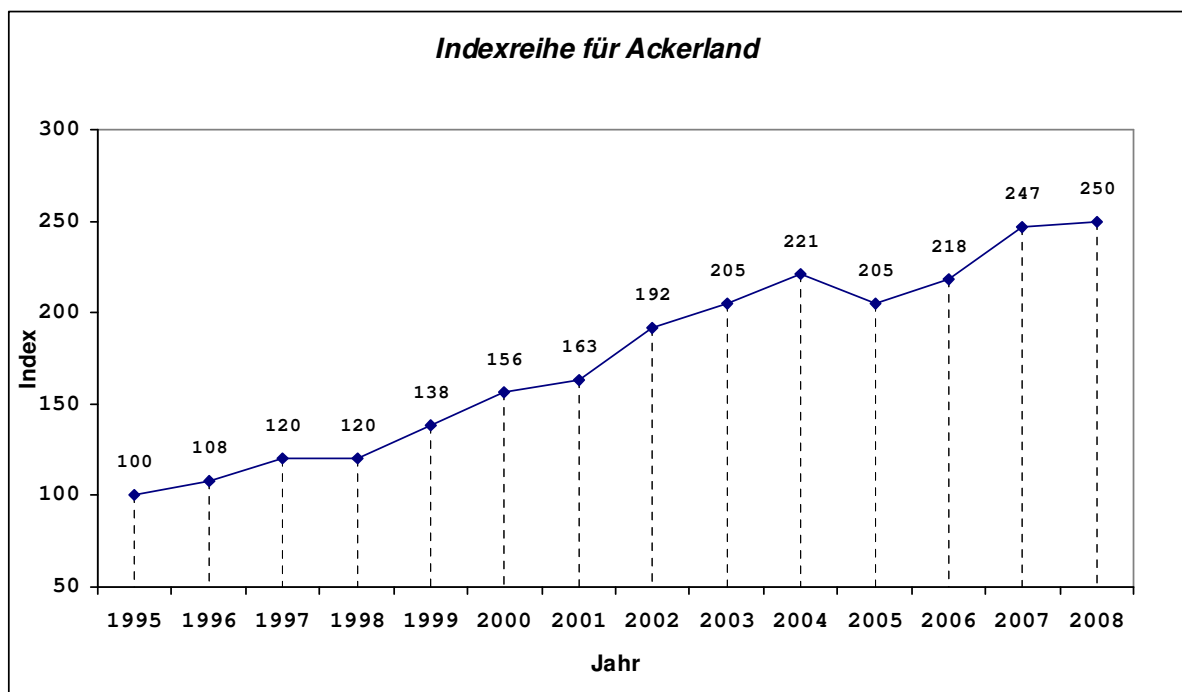


Abb. 29 Indexreihe für Ackerland (1995-2008)

## Flächengrößen für Ackerland aus den Jahren 2006 bis 2008

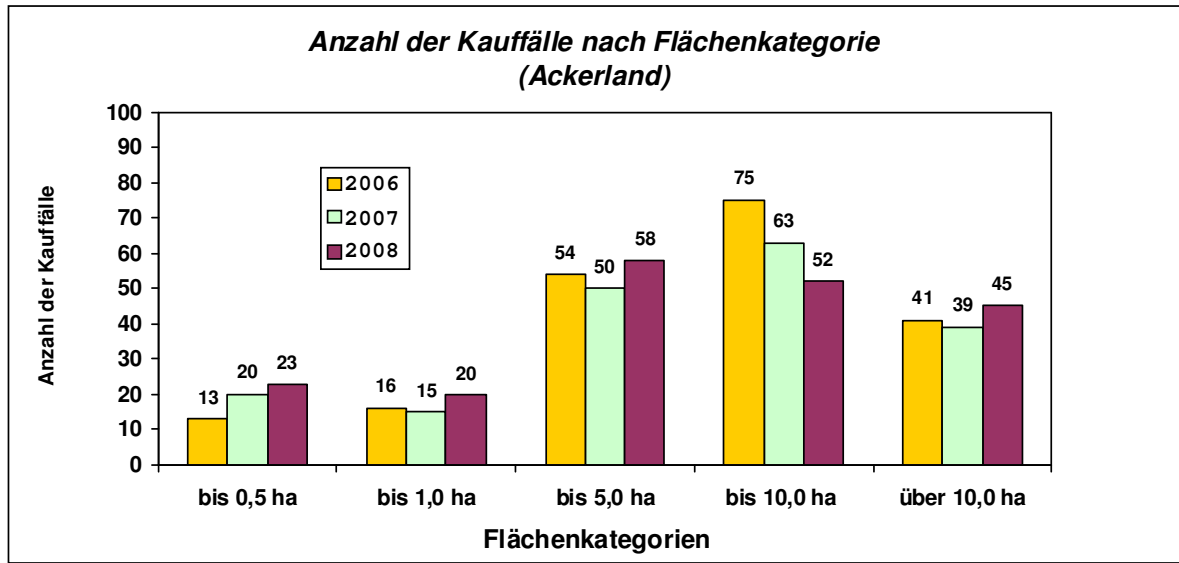
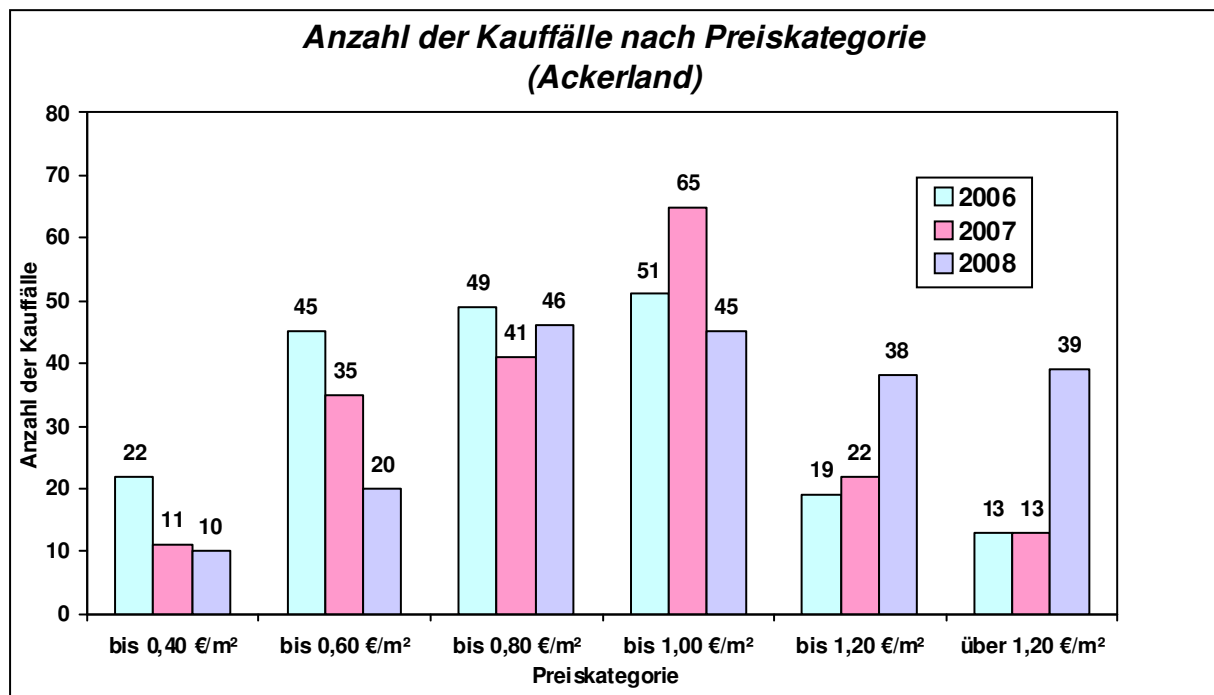


Abb. 30 Kauffälle nach Flächengröße

Abb. 31 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises in €/m<sup>2</sup> für die Jahre 2006 bis 2008

## Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker von der Ackerzahl

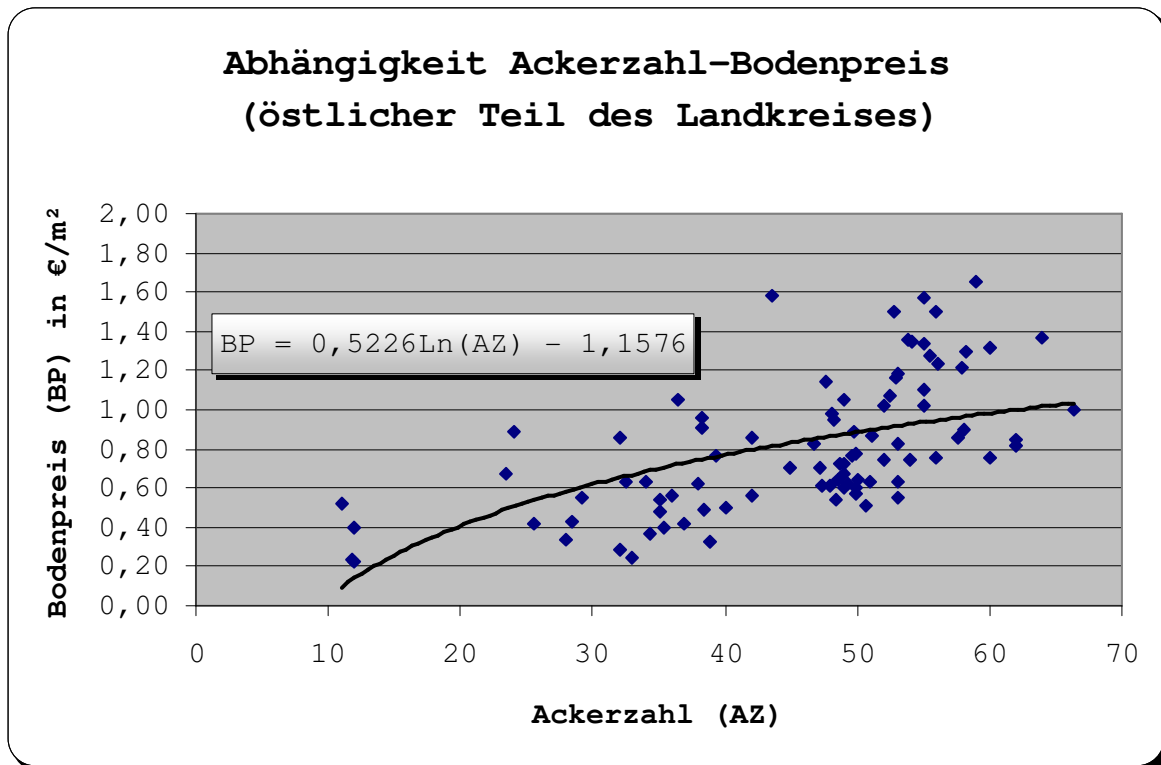


Abb. 32 Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Ackerzahl  
Zonen : 802, 803, 804, 805, 806, 807 (östlicher Teil des Landkreises)

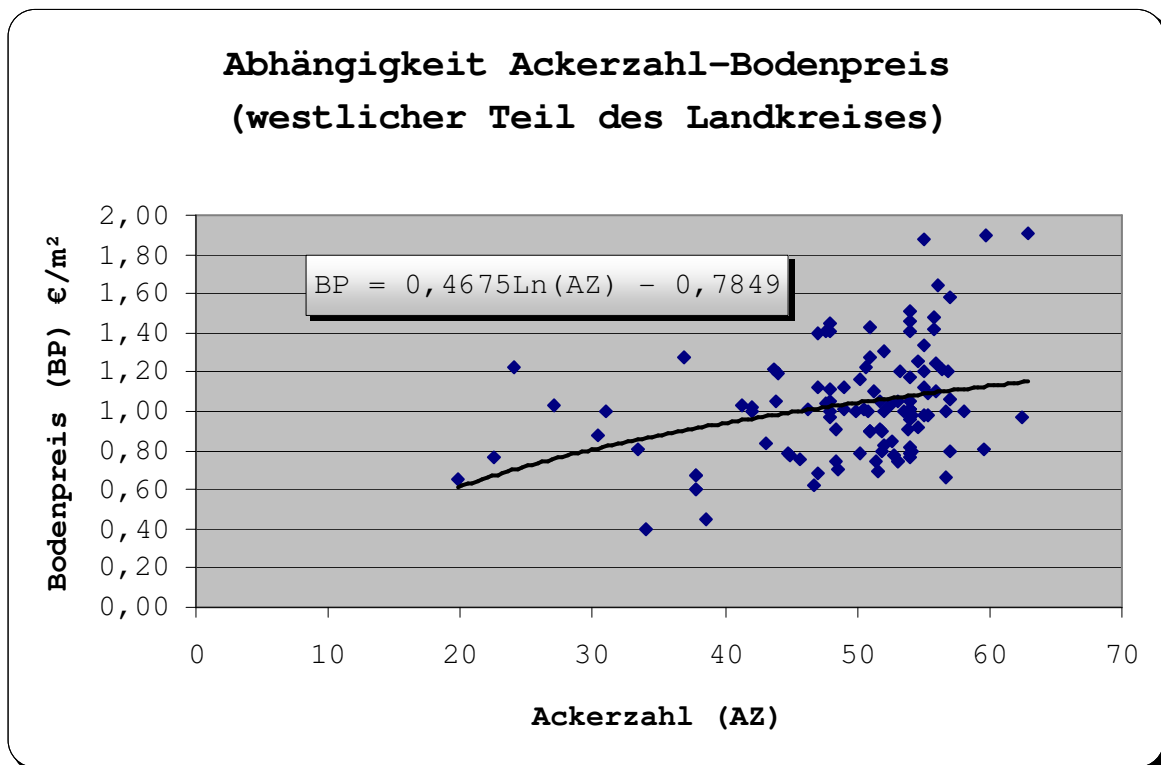


Abb. 33 Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Ackerzahl  
Zonen : 801, 808, 809, 810, 811, 812, 813 (westlicher Teil des Landkreises)

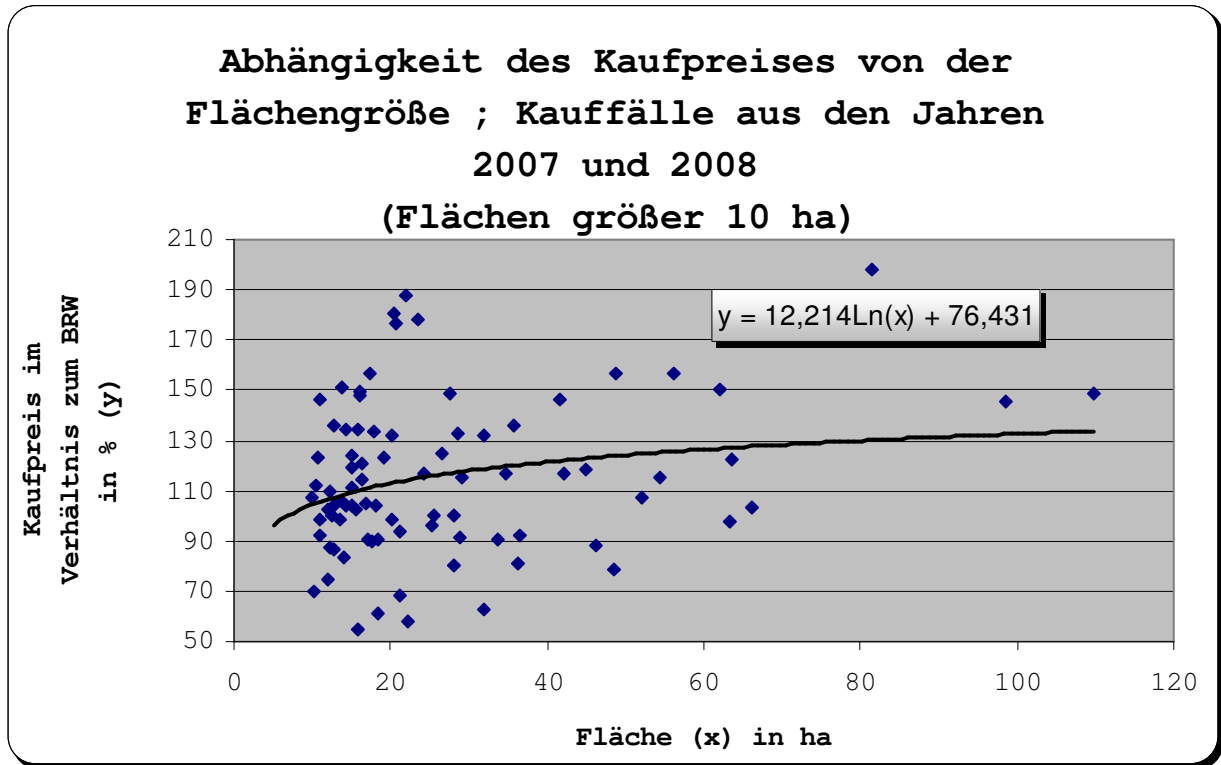


Abb. 33 a Abhängigkeit des Kaufpreises im Verhältnis zum Bodenrichtwert (Index) von der Flächengröße

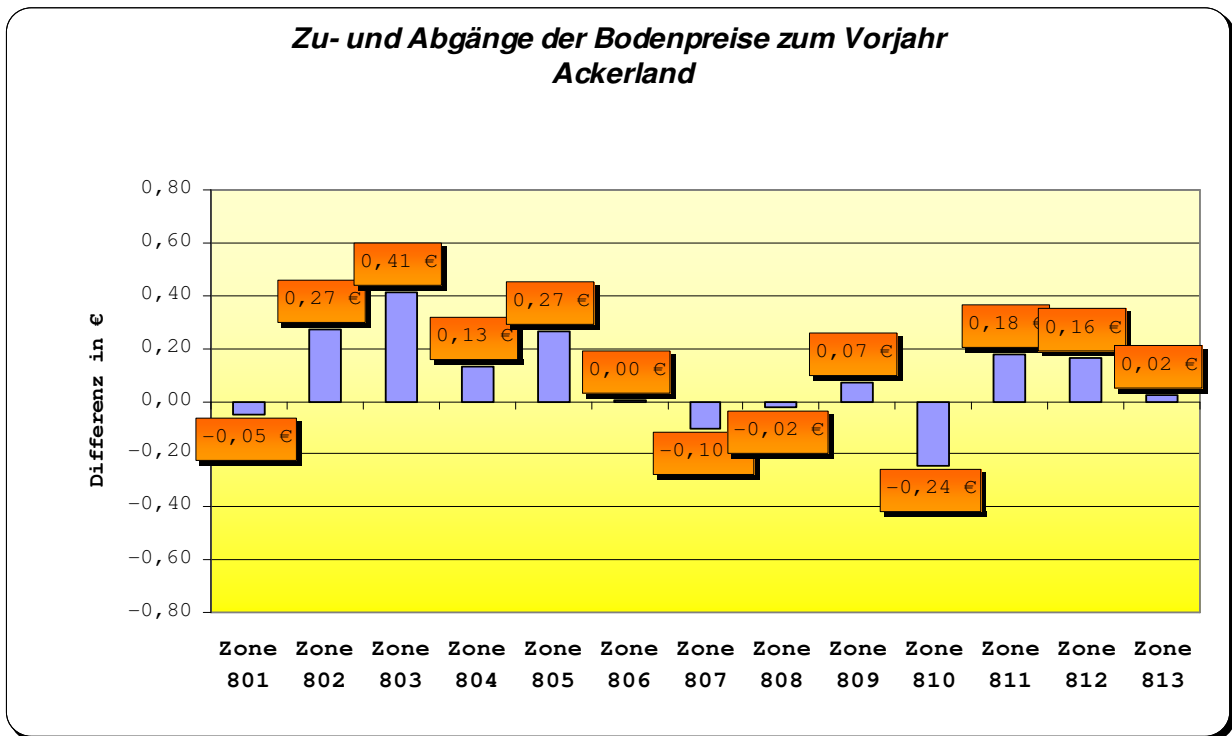


Abb. 34 Zu- und Abgänge der Bodenpreise zum Vorjahr in den Zonen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

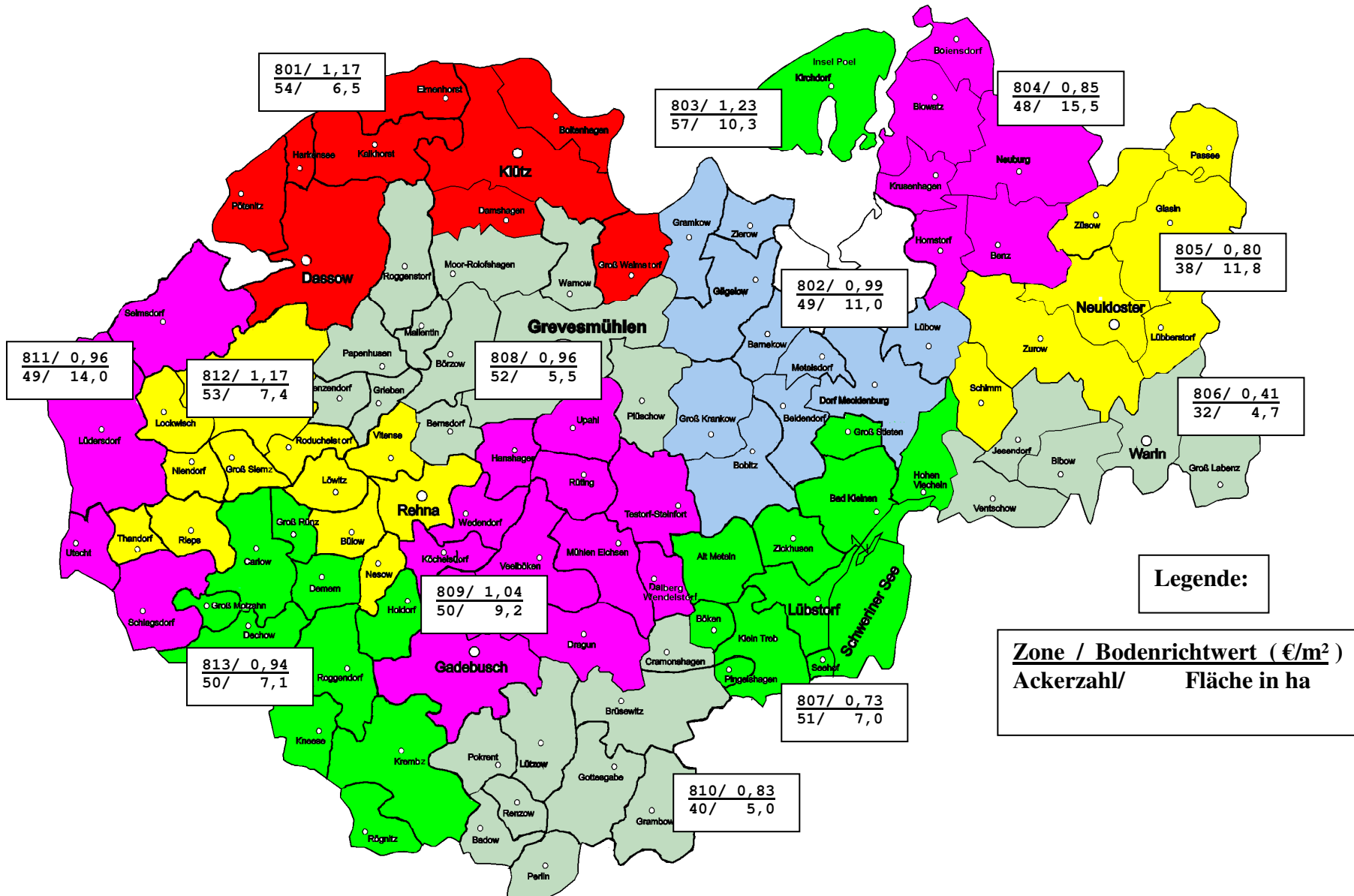


Abb. 35 Zonen Ackerland

**Berechnungsbeispiel : Umrechnung des Bodenwertes bei abweichender Ackerzahl (AZ) vom Bodenrichtwert**

**Gegeben:** Bodenrichtwert für eine in Zone 809 liegende Ackerfläche

$$\boxed{1,04 \text{ €/m}^2 \text{ bei einer Ackerzahl von } 50}$$

**Gesucht:** Bodenwert für eine in gleicher Zone liegende Ackerfläche mit, zum Beispiel Ackerzahl 40

$$\boxed{\text{gesuchter Bodenwert in €/m}^2 \text{ bei einer Ackerzahl von } 40}$$

**Berechnung:** die Anpassungsformel lautet für diese Zone (westlicher Teil des Landkreises):

$$\boxed{\text{Bodenpreis (BP)} = 0,4675 * \text{LN Ackerzahl (AZ)} - 0,7849} \quad (\text{LN}=\log_{(10)} \text{ von Ackerzahl})$$

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von } 50 &= 0,4675 * \text{LN}(50) - 0,7849 \\ &= 0,4675 * 3,9120 - 0,7849 \\ &= 1,8289 - 0,7849 \\ &= \underline{1,044} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von } 40 &= 0,4675 * \text{LN}(40) - 0,7849 \\ &= \underline{0,940} \end{aligned}$$

Damit ergibt sich eine Wertdifferenz (1,044 – 0,940) von -0,10 €/m<sup>2</sup> zwischen Richtwertgrundstück und dem zu bewertenden Grundstück. Wegen der niedrigeren Ackerzahl gegenüber der Ackerzahl des Bodenrichtwertes ist diese Differenz vom Bodenwert des Richtwertgrundstückes abzuziehen.

$$\begin{aligned} &= 1,04 \text{ €/m}^2 - 0,10 \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{0,94 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

$$\boxed{1,04 \text{ €/m}^2 \text{ bei einer Ackerzahl von } 50} \quad (\text{Richtwertgrundstück})$$

$$\boxed{0,94 \text{ €/m}^2 \text{ bei einer Ackerzahl von } 40} \quad (\text{Bewertungsgrundstück})$$



### 3.3.2.2 Grünland

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Marktentwicklung der Grünlandkaufpreise ohne EALG (Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz) Verkäufe. Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

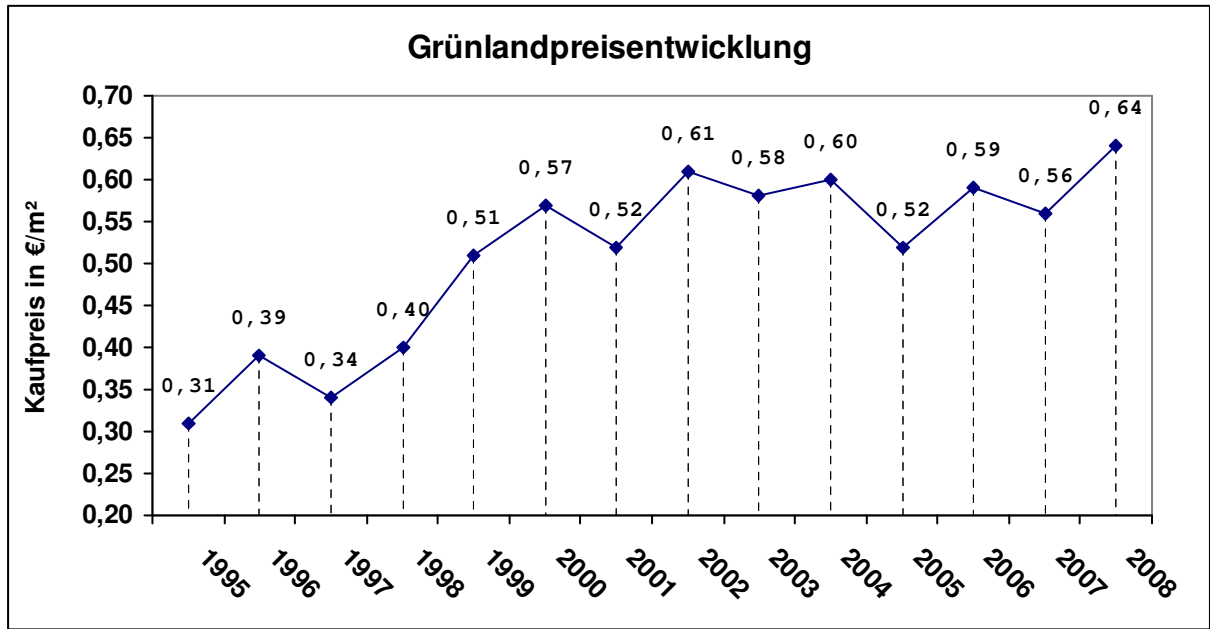


Abb. 36 Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die getätigten **132 Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2008** für **Grünland** bei **0,64 €/m²** und somit **8 Cent höher als im Vorjahr**. In Abhängigkeit von der Bodengüte liegen die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise bei **0,20 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **1,40 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 39** ermittelt worden. Diese Preisentwicklung spiegelt die Nachfragesituation wider und sie wird durch die unterschiedlichen Grundstücksqualitäten, die gehandelt worden sind, beeinflusst.

Wegen der zu geringen Anzahl an Kauffällen in den Zonen 903 und 907 sind zur Erhöhung der statistischen Sicherheit zusätzlich Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2007 in die Auswertung eingeflossen.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus selbständigen Grünlandflächen aus dem Zeitraum 1995 – 2008 mit dem Basisjahr 1995 = 100 % ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage.

#### Indexreihe Grünland

Jahr	Index (1995 = 100)	Jahr	Index (1995 = 100)
1995	100	2003	184
1996	127	2004	193
1997	110	2005	167
1998	130	2006	190
1999	166	2007	181
2000	183	2008	207
2001	171		
2002	197		

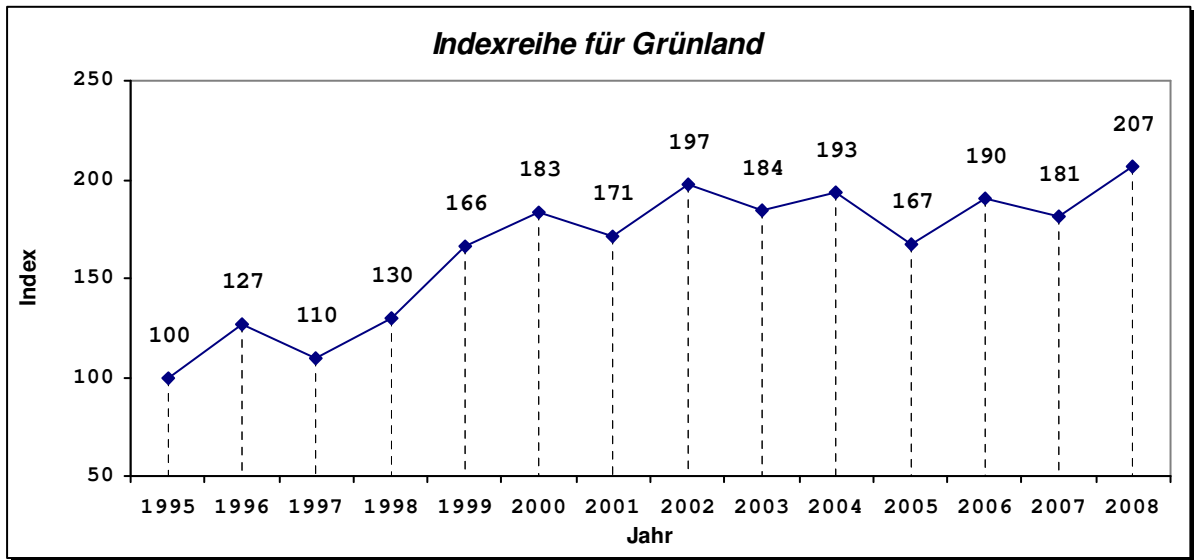


Abb. 37 Indexreihe für Grünland (1995-2008)

Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Flächengrößen für Grünland; 132 Kauffälle aus dem Jahr 2008 und 18 Kauffälle aus den Jahren 2005-2007

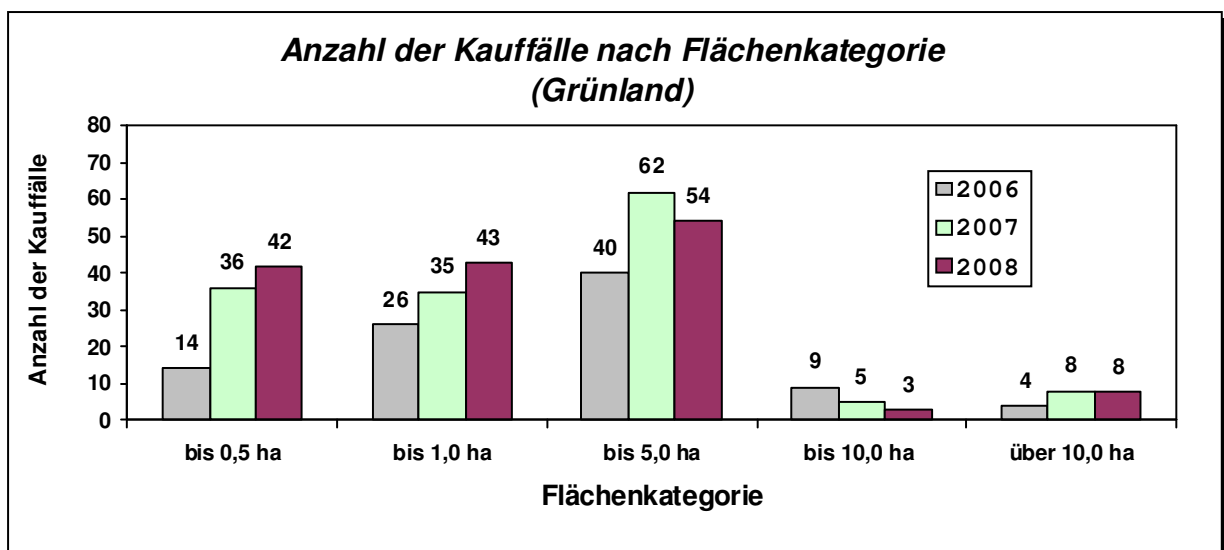


Abb. 38 Kauffälle nach Flächengröße

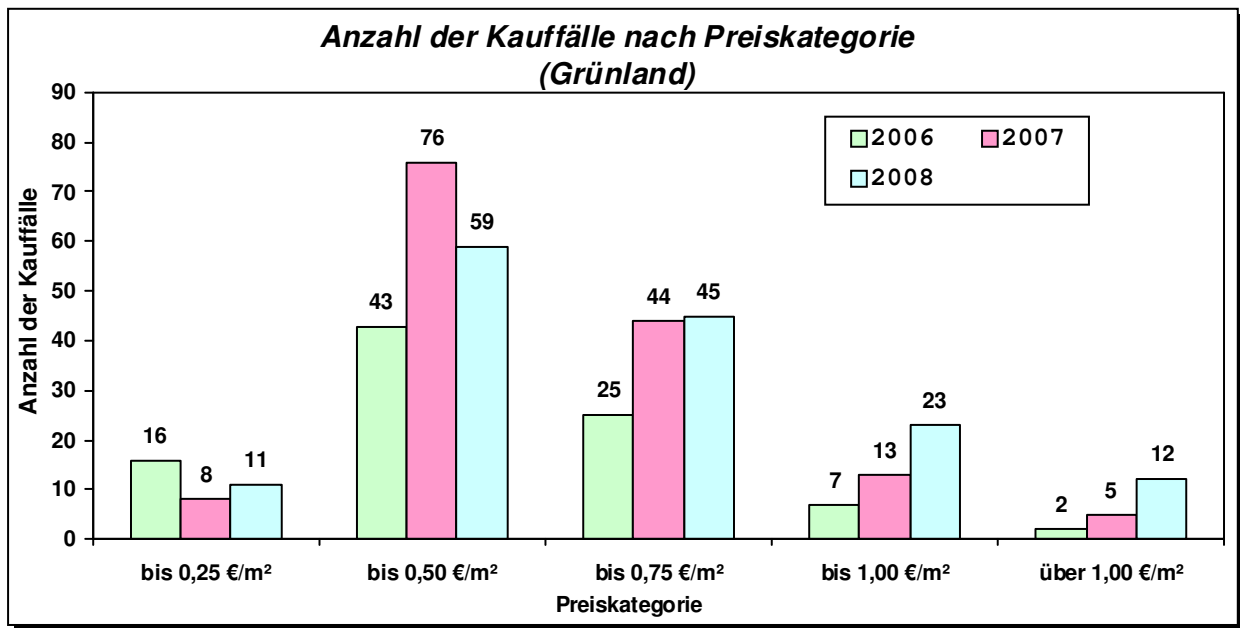
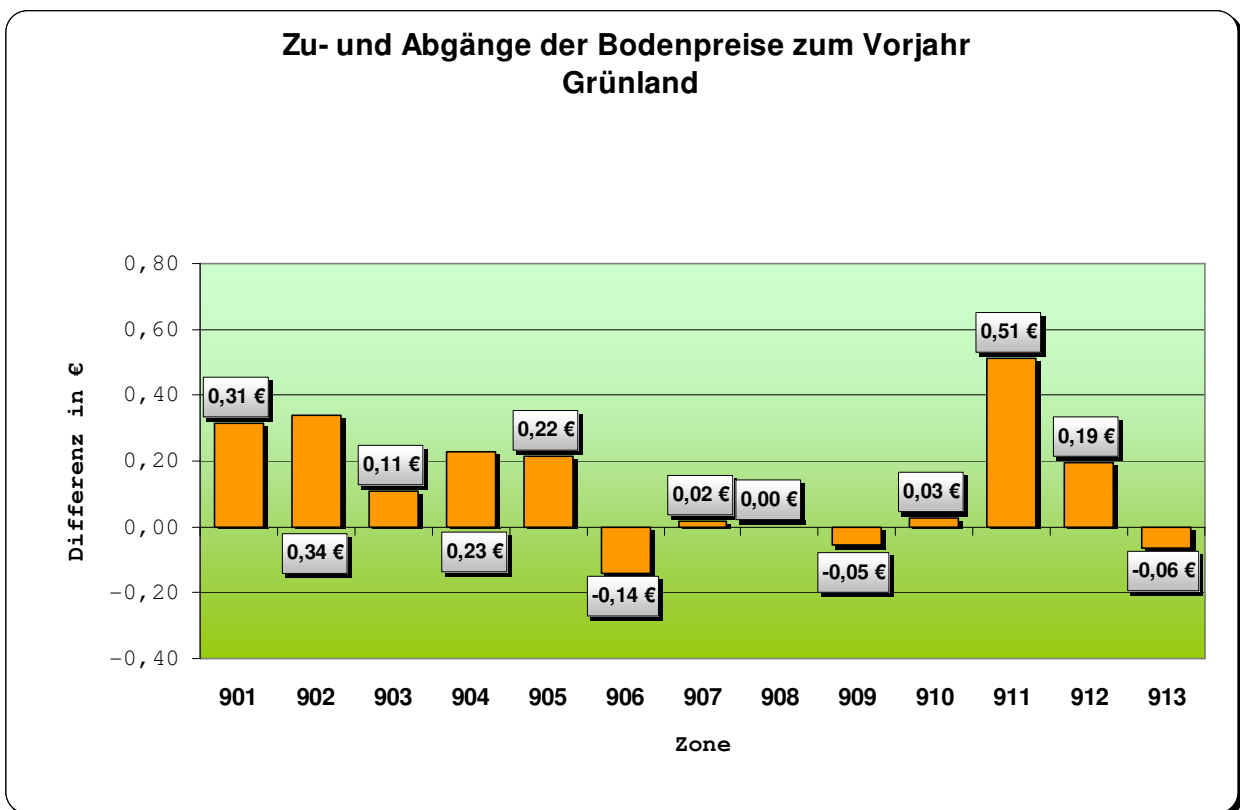
Abb. 39 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises in €/m<sup>2</sup>

Abb. 40 Zu- und Abgänge der Bodenpreise in den Zonen zum Vorjahr

### Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grünlandzahl

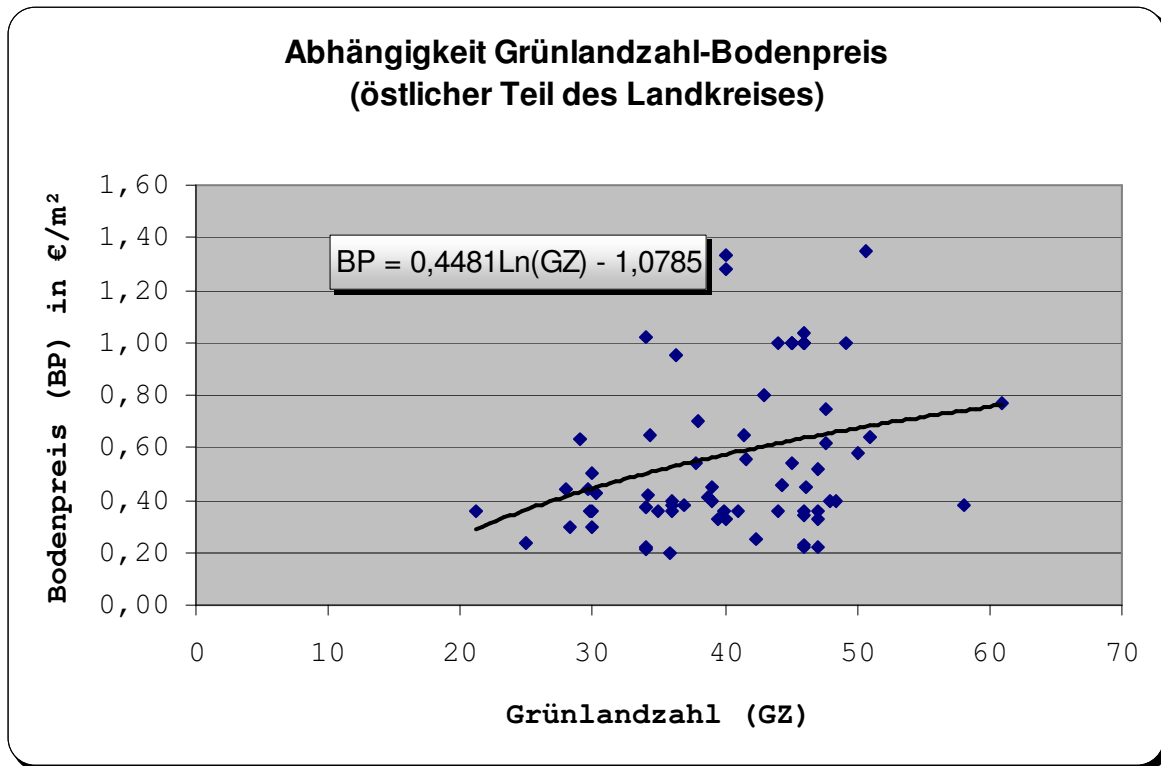


Abb. 41 Zonen: 902, 903, 904, 905, 906 und 907 (östlicher Teil des Landkreises)

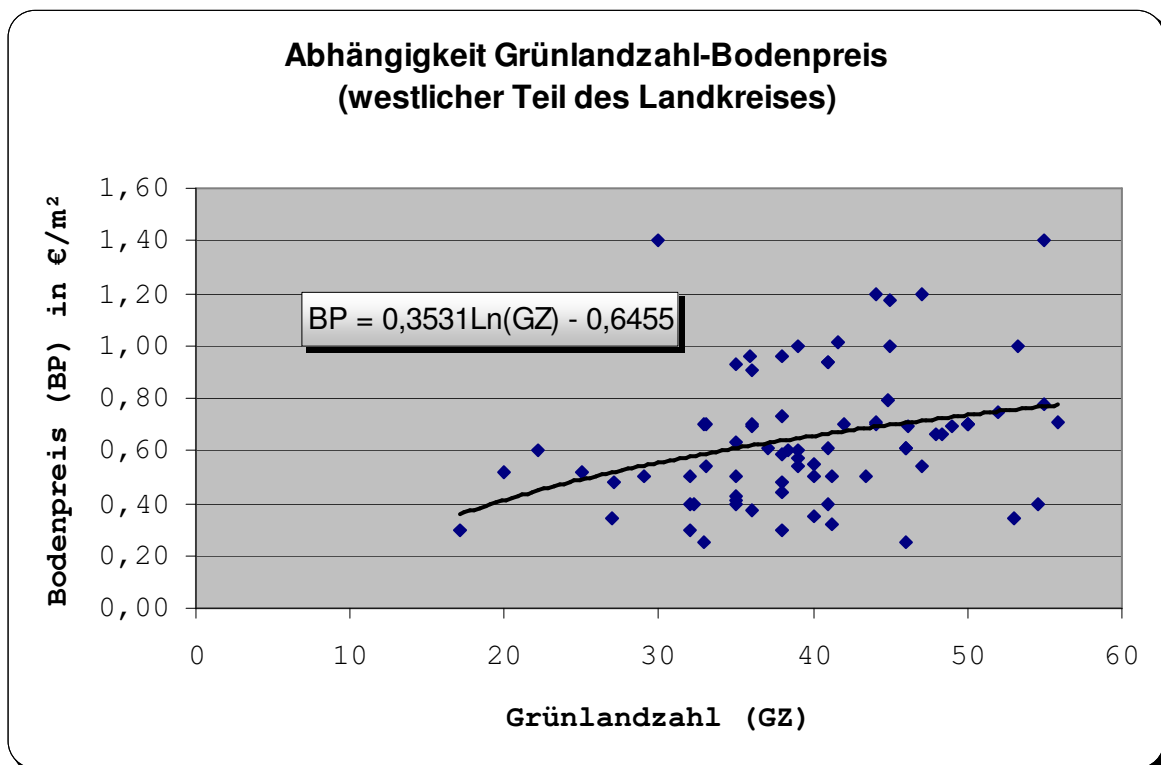


Abb. 42 Zonen: 901, 908, 909, 910, 911, 912 und 913 (westlicher Teil des Landkreises)

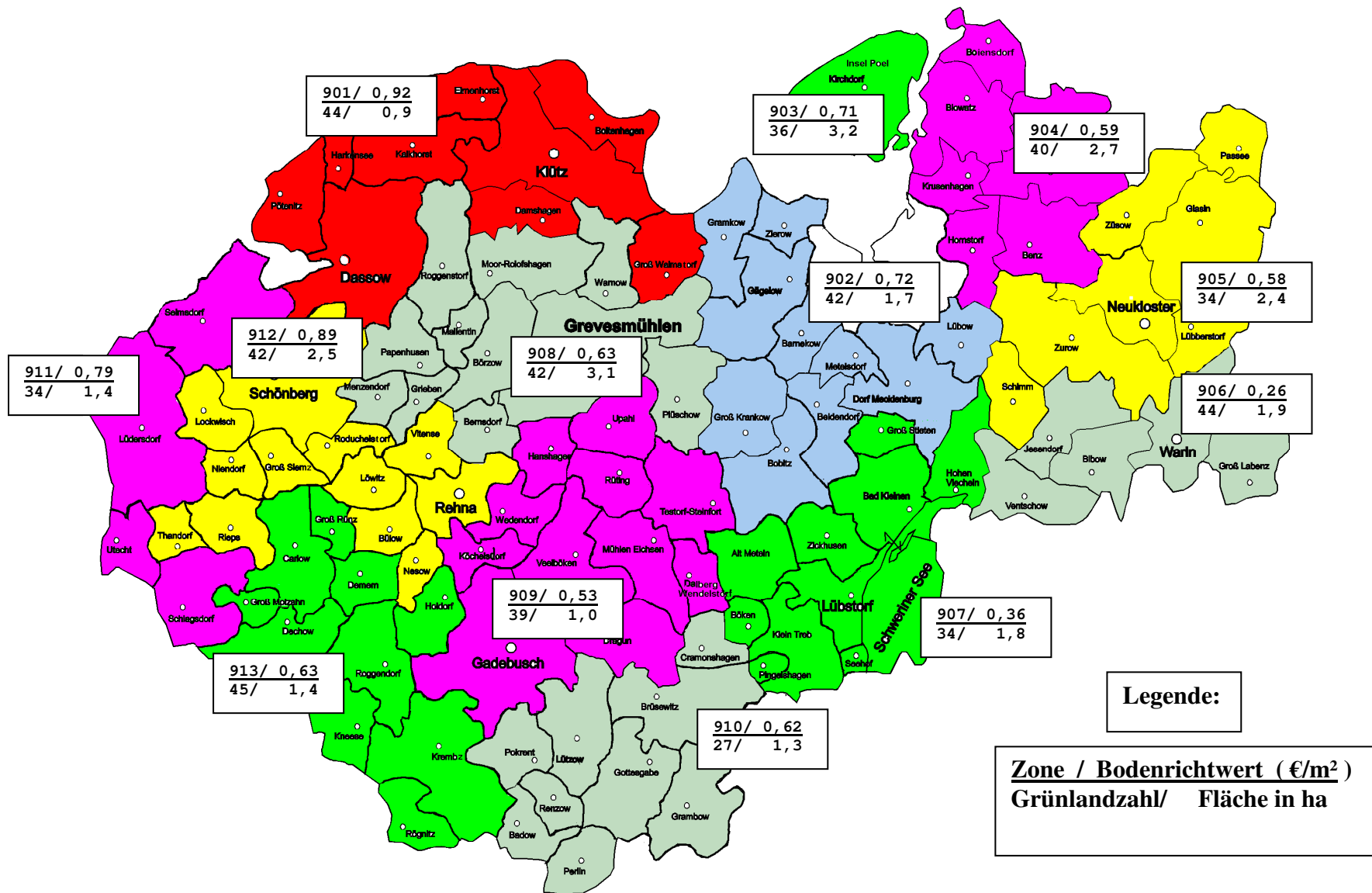


Abb.43 Zonen Grünland

### 3.3.3 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

#### Brachland / Ödland

In Auswertung von 56 Erwerbsvorgängen für Brachland / Ödland konnte eine Spanne der Kaufpreise von 0,05 €/m<sup>2</sup> bis 0,77 €/m<sup>2</sup> ermittelt werden. Der **durchschnittlich** gezahlte Kaufpreis ist mit **0,17 €/m<sup>2</sup>** ermittelt worden.

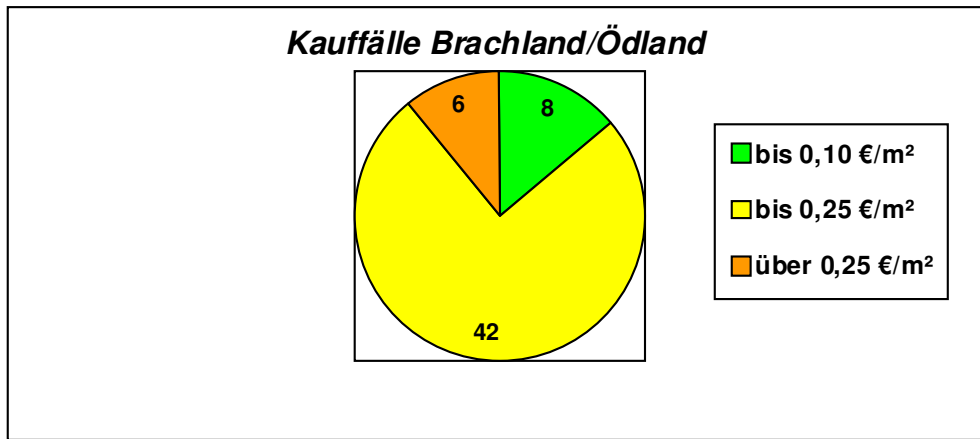


Abb. 44 In der Grafik ist die Häufigkeit für Brachland/Ödland in Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise dargestellt.

#### Wasserflächen

Hier wurden 21 Kaufverträge ausgewertet. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine **Spanne der Kaufpreise von 0,02 €/m<sup>2</sup> bis 1,50 €/m<sup>2</sup>** ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für die Wasserflächen von der Nutzbarkeit und der Interessenlage des Erwerbers abhängig ist. **Der mittlere Kaufpreis für Wasserflächen beträgt 0,36 €/m<sup>2</sup>.**

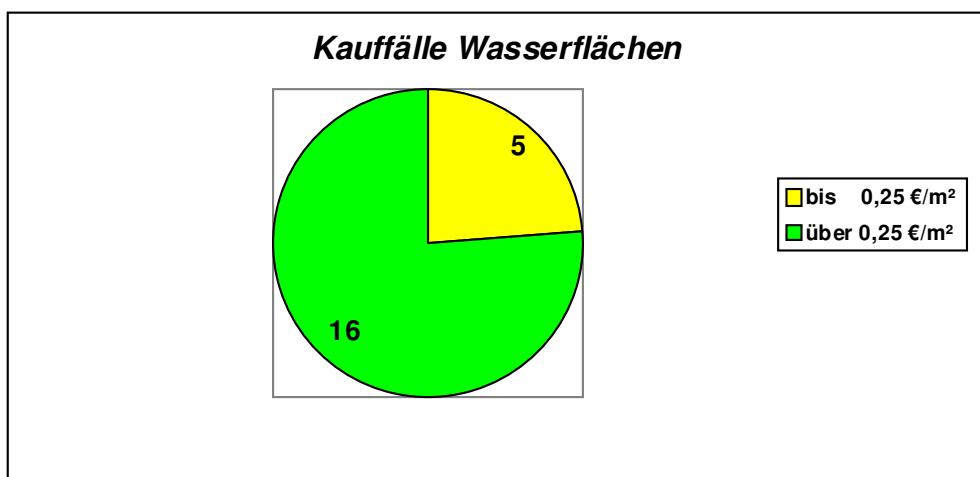


Abb. 45 In der Grafik ist die Häufigkeit für Wasserflächen in Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise dargestellt.

## Waldflächen

Im Jahr 2008 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 127 auswertbare Kauffälle übergeben, die forstwirtschaftliche Flächen betrafen. **Die Spanne der Kaufpreise reicht von 0,03 €/m<sup>2</sup> bis 1,40 €/m<sup>2</sup>.** Der Wert für Waldflächen hängt vom Bewuchs und Holzbestand ab. Bei einem sehr guten Bewuchs kann der Bodenwert auch höher liegen. **Durchschnittlich wurden 0,35 €/m<sup>2</sup> Waldfläche gezahlt.** Insgesamt sind 137,8 ha Waldfläche gehandelt worden, wobei die durchschnittliche Fläche 1,1 ha groß war.

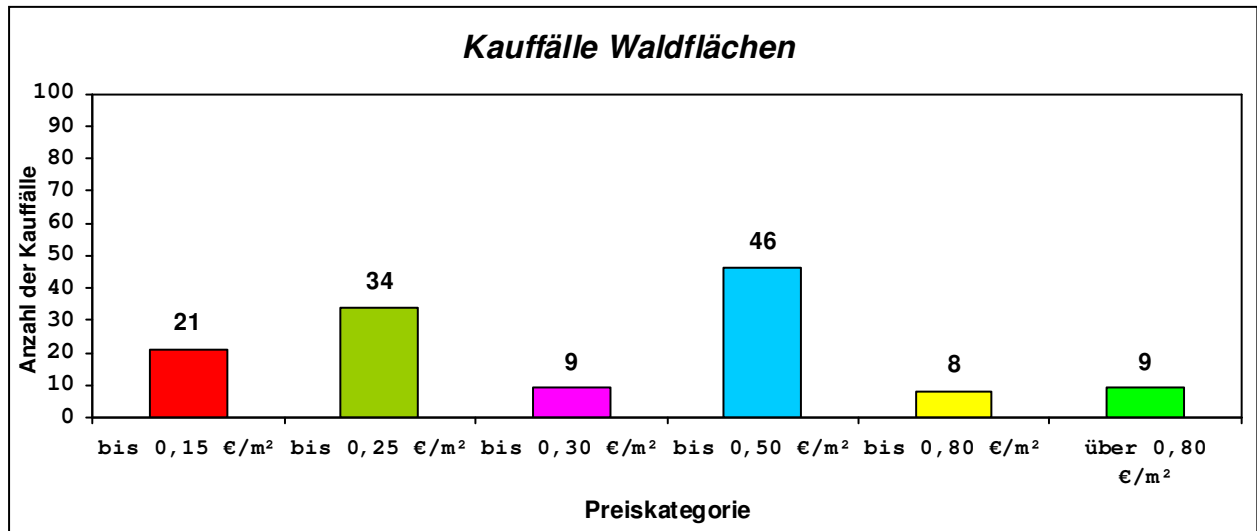


Abb. 46 Kauffälle nach Kaufpreishöhe

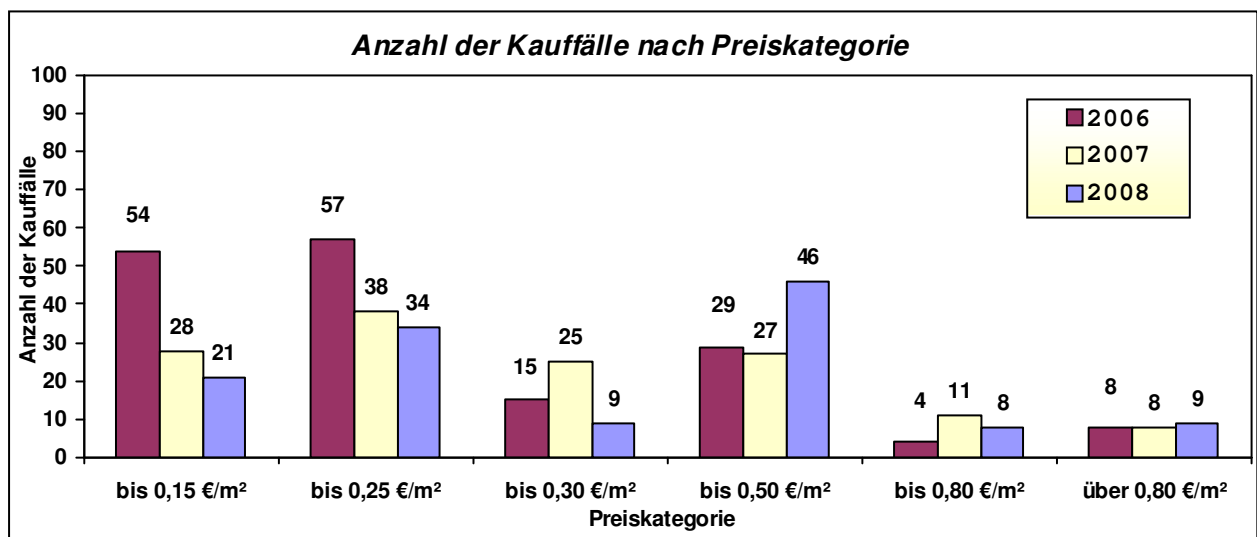


Abb. 47 Kauffälle für Waldflächen nach Jahren

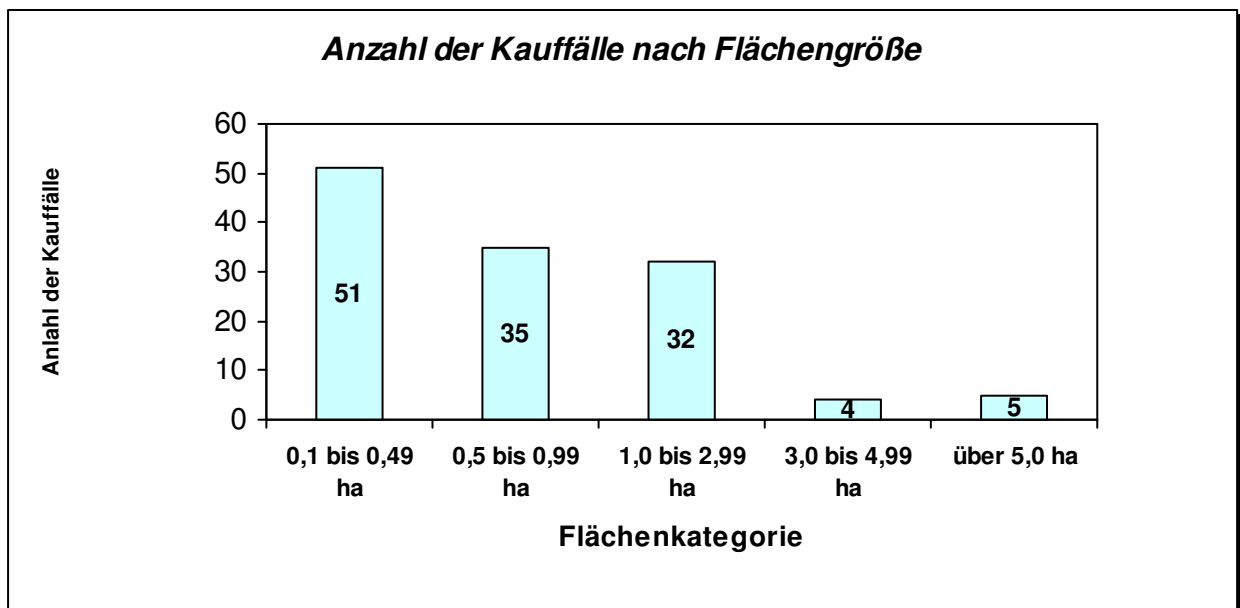


Abb. 48 Anzahl der Kauffälle für Wald nach Flächengröße

#### Begünstigtes Agrarland

Die Auswertung von 25 Erwerbsvorgängen für begünstigtes Agrarland zeigte, dass dieser Bodenwert besonders von der Lage abhängig ist. Die Kaufpreise reichten von **1,10 €/m<sup>2</sup> bis 11,00 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche. Der **Mittelwert** für begünstigtes Agrarland beträgt **4,20 €/m<sup>2</sup>**. Die durchschnittliche **Grundstücksfläche** liegt bei **0,8 ha**.

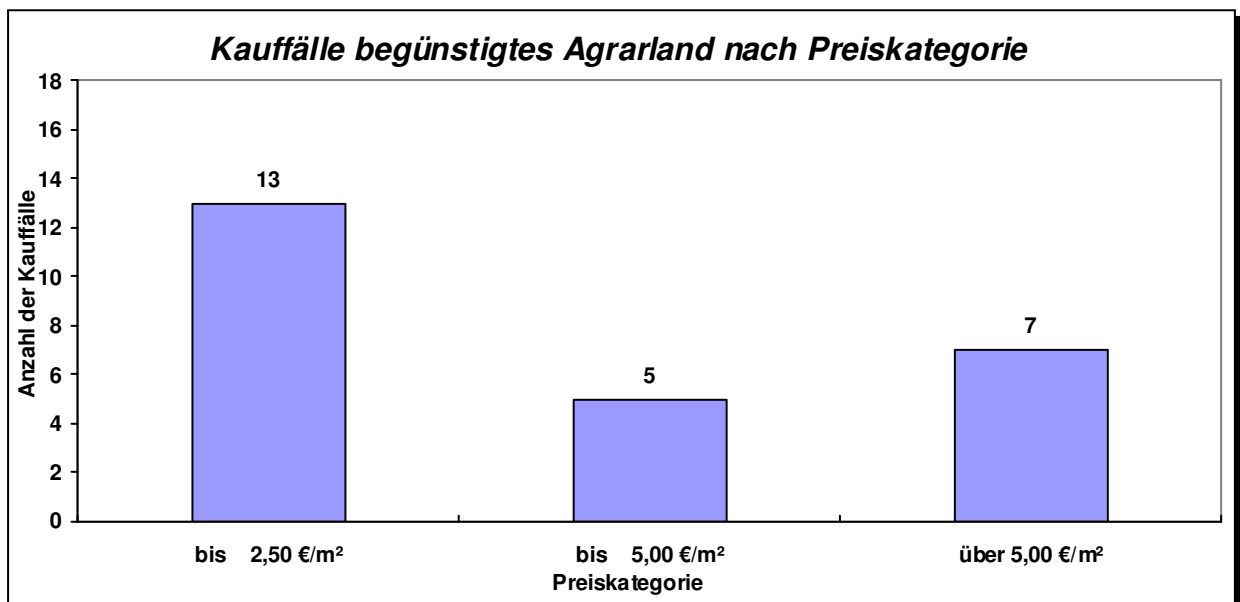


Abb. 49 Anzahl der Erwerbsvorgänge und Kaufpreise für begünstigtes Agrarland



### 3.4 Sonstige Aussagen

#### Gartenland

In der Geschäftsstelle wurden 188 Kaufverträge zu Gartenland ausgewertet. Die gezahlten Kaufpreise liegen je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland **zwischen 1,00 €/m<sup>2</sup> und 16,30 €/m<sup>2</sup>**. Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterliegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis ist mit 3,20 €/m<sup>2</sup>** ermittelt worden, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.310 m<sup>2</sup>**.

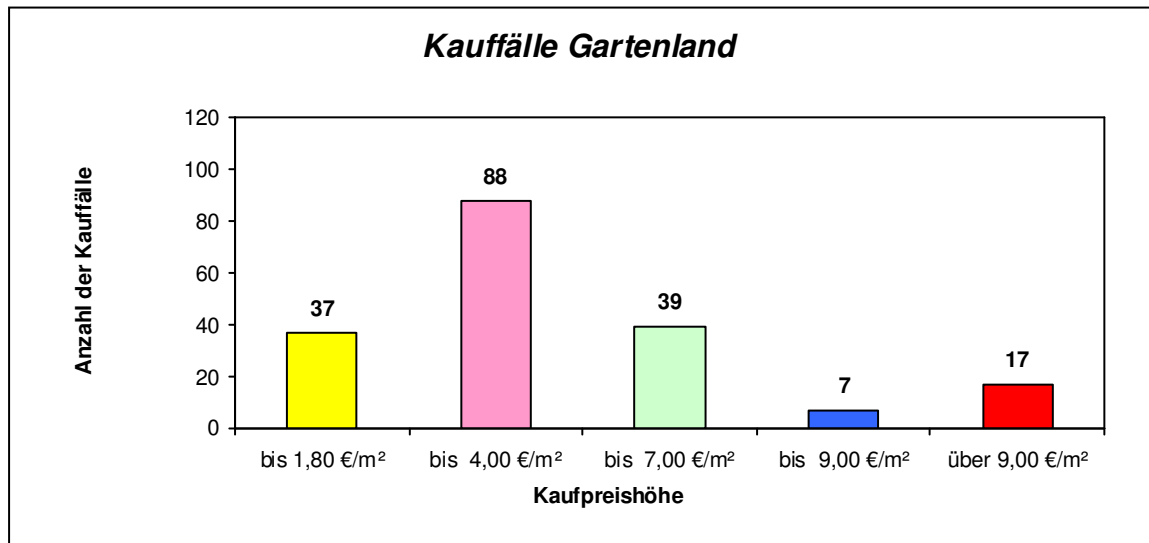


Abb. 50 Anzahl der Kauffälle für Gartenland nach Kaufpreishöhe

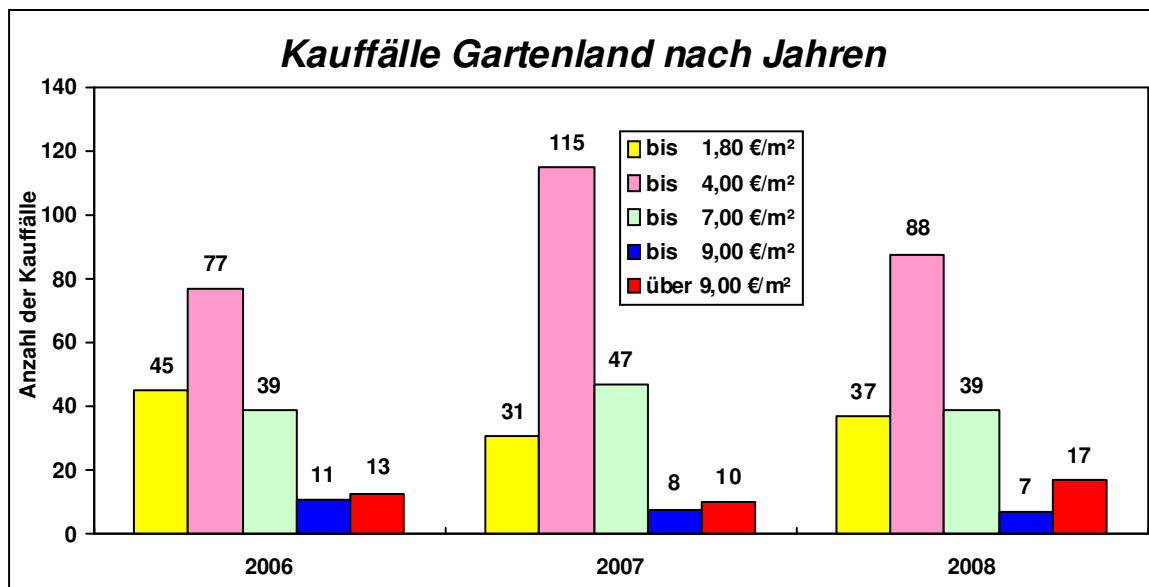
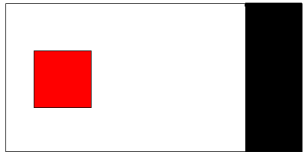

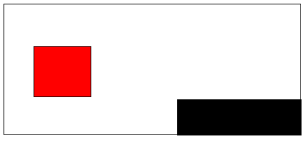
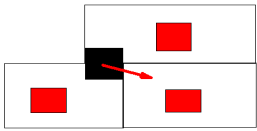
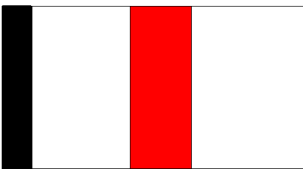
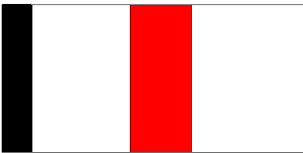


Abb. 51 In der Grafik ist die Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland dargestellt.

## Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind nach § 14 der Wert V nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzung erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. In der Geschäftsstelle wurden hierzu 116 Kaufverträge ausgewertet.

Art der unselbständigen Teilflächen	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	32	34 (20-82)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	19	34 (10 – 101)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	12	32 (9– 111)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	6	43 (13– 63)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z.B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	14	55 (13 – 95)	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	18	79 (25 – 167)	

## Bauerwartungsland

In Auswertung von 35 Kaufverträgen wurde eine Spanne der **Kaufpreise von 4,00 €/m<sup>2</sup> bis 55,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Bauerwartungsland vom Stand der Bauleitplanung und vom Wohnlandpreisniveau abhängig ist. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Bauerwartungsland beträgt **10,00 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche.

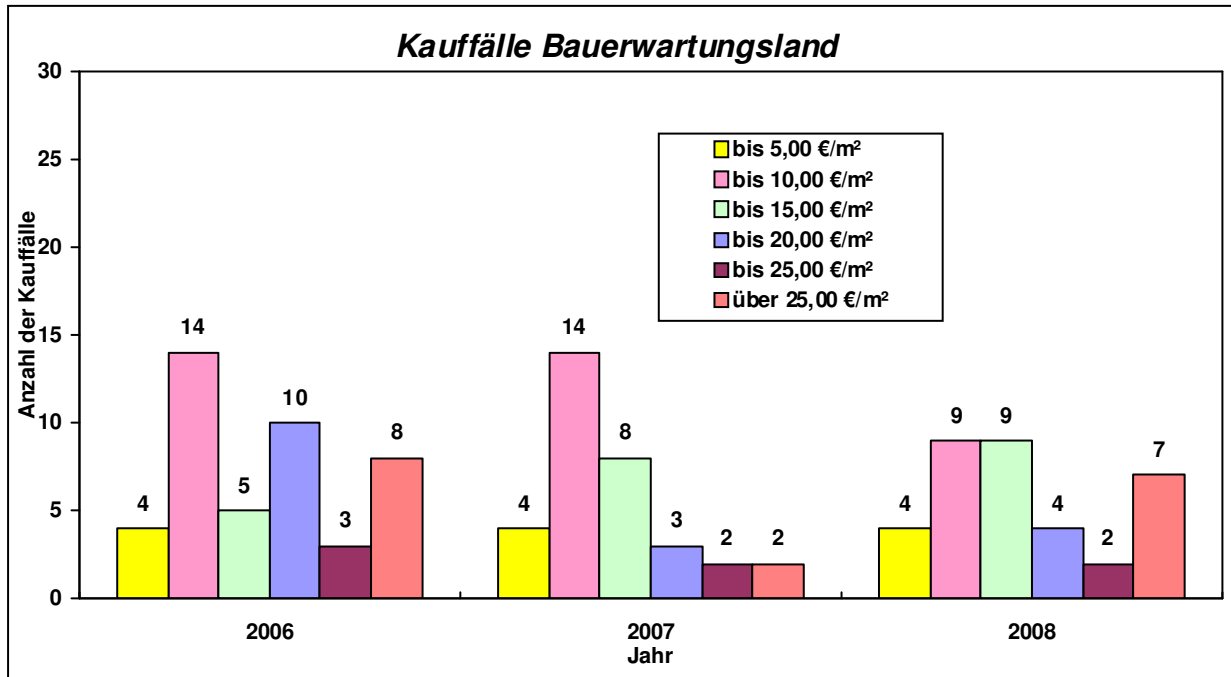


Abb. 52 Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren

## Rohbauland

Vom Gutachterausschuss wurden für Rohbauland 37 Kaufverträge ausgewertet. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge wurden Kaufpreise für Rohbauland in einer Spanne von **10,00 €/m<sup>2</sup> bis 87,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Rohbauland **beträgt 46,00 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche.

Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Rohbauland nach §§ 30, 33 und 34 BauGB bestimmt wird, die Erschließung noch nicht gesichert ist oder die Flächen nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

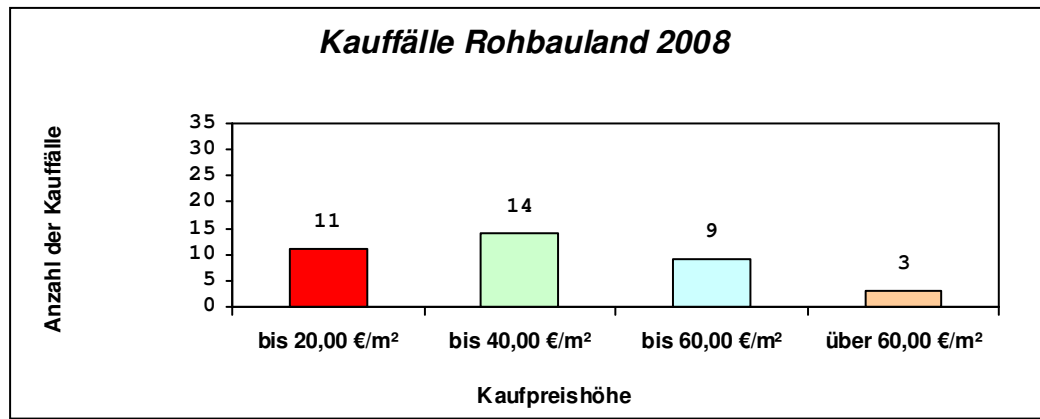


Abb. 53 Häufigkeit der Kaufpreise für Rohbauland

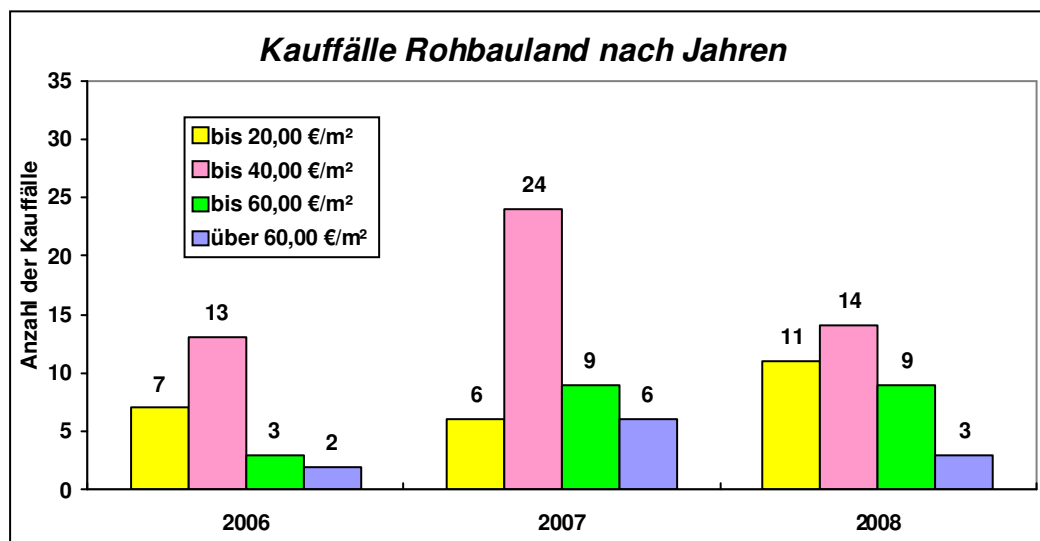


Abb. 54 Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren.

## Straßenbauflächen

In Auswertung der 176 getätigten Erwerbsvorgänge wurden Kaufpreise für Straßenbauflächen in einer Spanne von **0,10 €/m<sup>2</sup> bis 62,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Flächen, die zum Straßenbau angekauft worden sind, **beträgt unter Berücksichtigung der Flächengewichtung 3,80 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche.

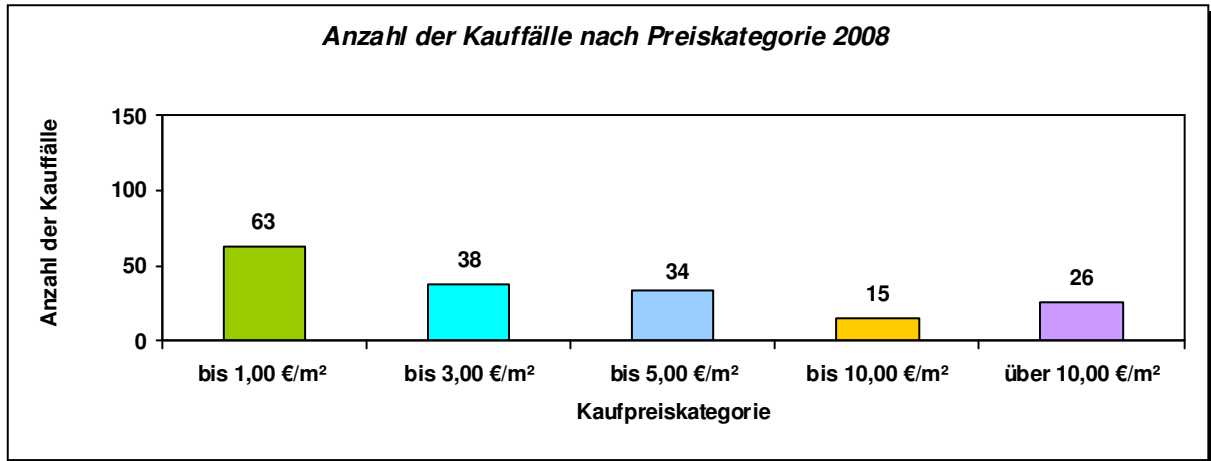


Abb. 55 Häufigkeit der Kaufpreise für Straßenbauflächen.

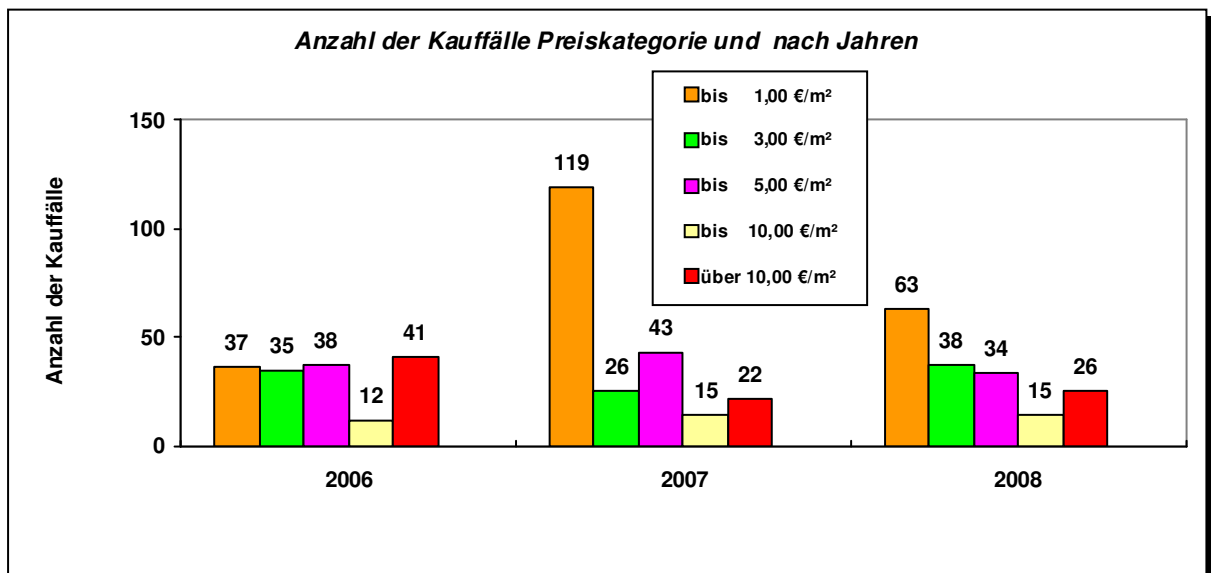


Abb. 56 Häufigkeit der Kauffälle für Straßenbauflächen nach Jahren.

Anzahl der Kauf-fälle	Straßenfläche	Ø KP in €/m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	Ø Fläche m <sup>2</sup>
25	Radwege	1,26	0,74 bis 14,00	553
11	Kreisstraßen	0,22	0,17 bis 5,00	1.838
11	Landesstraßen	2,79	0,70 bis 17,00	362
4	Bundesstraßen	4,09	1,00 bis 48,00	104
19	Autobahnen	1,28	0,08 bis 8,67	1.657
106	sonstige Straßenflächen	5,64	0,11 bis 108,00	924

Abb. 56.a Durchschnittswerte für ausgewählte Straßenflächen

## 4. Bodenrichtwerte Allgemeines

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt und mit Angabe der maßgebenden Merkmale (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließungszustand, Geschossigkeit, Grundstücksfläche) in Tabellenform oder Bodenrichtwertkarten dargestellt. Die Bodenrichtwerte geben somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Bauland bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Kaufpreise beziehen sich auf Baugrundstücke in den Ortslagen mit ortsüblicher Erschließung sowie auf Baugrundstücke in den Planungsgebieten, die gemäß § 127 Abs. 2 Baugesetzbuch voll erschlossen sind. Die Bodenrichtwerte spiegeln die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten werden nur solche Kaufwerte berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Rostocker Straße 76 in 23970 Wismar, kann Einsicht in die Bodenrichtwerte genommen werden, bzw. gegen ein Entgelt eine schriftliche Auskunft gegeben werden. Zusätzlich werden die Bodenrichtwerte für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg über das Internet auf der Homepage des Landkreises Nordwestmecklenburg unter [www.nordwestmecklenburg.de/](http://www.nordwestmecklenburg.de/) Geodaten-Dienste, zur Verfügung gestellt.

Neben den Bodenrichtwerten werden vom Gutachterausschuss Übersichten über die Bodenrichtwerte von typischen Orten erstellt, die anhand von ausgewählten Orten einen Überblick über das jeweilige Preisniveau innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg bieten. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2008 Bodenrichtwerte für Baulandflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück).

### Die mittleren Grundstücksgrößen betragen für:

<b>städtische Baugrundstücke</b>	<b>640 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 300 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup></b>
<b>ländliche Baugrundstücke</b>	<b>930 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 400 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup></b>
<b>Baugrundstücke in den Plangebieten</b>	<b>650 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 300 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Ferienhausgrundstücke</b>	<b>470 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 200 m<sup>2</sup> bis 930 m<sup>2</sup></b>

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Irgendwelche Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenwerten noch aus den Bodenrichtwertangaben hergeleitet werden. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

### 4.1 Darstellung der Bodenrichtwerte

Der Entwicklungszustand wird mit folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen:

- R = Rohbauland
- E = Bauerwartungsland

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für baureifes Land.

Die Art der baulichen Nutzung ist mindestens nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu bezeichnen:

- W = Wohnbauflächen
- G = Gewerbliche Flächen

M = Gemischte Bauflächen                      S = Sonderbauflächen.

Die Gutachterausschüsse sind frei, über die Unterscheidungen nach § 1 Abs. 1 BauNVO hinaus die maßgeblichen Arten der Grundstücksnutzung selbst zu bestimmen (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser/Geschosswohnungsbau, klassisches/höherwertiges Gewerbe), statt die weiteren Differenzierungen nach § 1 Abs. 2 BauNVO zu verwenden. Die gewählten Unterscheidungen sind im Grundstücksmarktbericht erläutert.

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wurde durch den Gutachterausschuss auf Grundlage der B-Pläne in Entwicklungsgebieten bei der Erarbeitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt:

Geschlosszahl, (römische Zahl) z.B. II, zweigeschossige Bebauung	Geschossflächenzahl (GFZ) (Dezimalzahl) z.B. GFZ 0,7, Geschossfläche = 70 % der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl (GRZ) (Dezimalzahl) z.B. GRZ 0,4, Grundfläche = 40 % der Grundstücksfläche	Baumassenzahl (BMZ) (Dezimalzahl) z.B. BMZ 8,0 = 8 m <sup>3</sup> Baumasse je m <sup>2</sup> Baugrundstück

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks:

Grundstücktiefe, (arabische Zahl) z.B. 40 m	oder	Grundstücksfläche, (arabische Zahl) z.B. 550 m <sup>2</sup>
Grundstücktiefe		Grundstücksfläche.
<b>35 m</b>	<b>städtische Baugrundstücke</b>	<b>640 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 300 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup></b>
<b>40 m</b>	<b>ländliche Baugrundstücke</b>	<b>930 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 400 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup></b>
<b>35 m</b>	<b>Baugrundstücke im Plangebiet</b>	<b>650 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 300 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup></b>
<b>35 m</b>	<b>Ferienhausgrundstücke</b>	<b>470 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 200 m<sup>2</sup> bis 930 m<sup>2</sup></b>

Soweit Bodenrichtwertzonen verwendet werden, sind diese zu begrenzen. Die Bodenrichtwerte und ggf. verwendete Bodenrichtwertzonen sind innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses mit eindeutigen Ordnungsnummern zu versehen. Die Begrenzung förmlich festgelegter Gebiete ist zu kennzeichnen; auf den Verfahrensgrund ist durch folgende Schriftzusätze hinzuweisen:

San = Sanierungsgebiet  
Entw = Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwertangaben durch die folgenden Buchstaben-zusätze gekennzeichnet:

A = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswert)

E = Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwert)

**Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB, für die Erschließungsbeiträge nach Angaben des Kommunalabgabengesetzes sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB noch erhoben werden können.**

## 4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2008

Die hiermit bekannt gegebenen Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (z. B. Dorf-, Stadt- oder Kerngebiete) oder für die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neu erschlossene Grundstücke), oder sie sind durch eckige Klammern [ ] als ortsüblich erschlossen gekennzeichnet.

Der ausgewählte typische Ort oder Ortsteil wird durch Merkmale charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die in den Raumordnungsprogrammen angegebenen Zentralen Orte verwendet: OZ = Oberzentrum; MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum (voraussichtlich). Weitere Angaben zur Einstufung der Zentralität eines Ortes, sind dem gültigen Landesraumentwicklungsprogramm des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung sowie den regionalen Raumordnungsprogrammen zu entnehmen.

Kreisfreie Stadt	Merkmale			Wohnflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
				individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete	
	Einwohner in 1.000	Zentralität	andere	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage						
				€/m <sup>2</sup>											
Grevesmühlen	11,0	MZ	Kreisstadt	[ 70 ]	50									20	
Bad Kleinen	3,7		Dorf		45										
Beckerwitz	0,4		Dorf		70	[ 45 ]									
Herren Steinfeld	0,5		Dorf		50	[ 45 ]									
Herrnburg	3,0		Dorf		115	[ 75 ]									
Schönberg	4,4		Stadt		75	[ 50 ]								23	
Selmsdorf Dorf	2,4		Dorf		75	[ 55 ]								15	
Tarnowitz	0,4		Dorf	185	120										



## 5. Zusammenfassung

In dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2008 für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg zusammengestellt.

Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes sind die Kauffälle des vergangenen Jahres, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet wurden. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass es sich bei den angegebenen Werten um Durchschnittswerte handelt. Auf dem Grundstücksmarkt können sowohl höhere, als auch niedrigere Kaufpreise erzielt werden. Der Bericht zeigt den Trend der Preisentwicklung auf und macht den Grundstücksmarkt in dem Landkreis Nordwestmecklenburg transparent.

### Zusammenfassend lässt sich das Jahr 2008 wie folgt beschreiben:

Dem Gutachterausschuss sind im Jahre 2008 insgesamt 2.542 Kauffälle über Eigentumsübertragungen zugeleitet worden, davon blieben 160 Kaufverträge aufgrund ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse unberücksichtigt, somit fanden **2.382 Kauffälle Eingang in die Kaufpreissammlung**. Das waren 48 Verträge weniger als im Vorjahr.

Insgesamt ist eine Erhöhung des Flächenumsatzes von **1,1 %** zu verzeichnen. Das betrifft nicht den Teilmarkt „Land- und Forstwirtschaft“, hier ist ein leichter Flächenrückgang (-1,6 %) feststellbar. Mit einem Flächenumsatz in Höhe von 4.171,7 ha sind 46,3 ha mehr verkauft worden als im Vorjahr. Im Berichtsjahr 2008 wurden für einen Quadratmeter **Ackerland durchschnittlich 0,95 €** gezahlt, das war 1 Cent mehr als im Vorjahr. Bei **Grünland stieg** der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im gleichen Zeitraum **von 0,56 € auf 0,64 €**.

Der **Geldumsatz stieg von 158,0 Mio. Euro im Jahr 2007 auf 160,9 Mio. im Jahr 2008**. Der Geldumsatz stieg auf dem Teilmarkt „Sonstige Flächen/Gemeinbedarf“ am stärksten an, gefolgt von den Teilmärkten „Wohnungs- und Teileigentum“ und „Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke“.

Im Berichtsjahr 2008 sind mit 63 bebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** 26 Objekte weniger verkauft worden als im Vorjahr. Standorte waren überwiegend Redewisch bei Boltenhagen, Groß Schwansee und Timmendorf auf der Insel Poel. Der durchschnittliche Kaufpreis für bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke in der Ostseeregion beträgt **1.833,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Die **unbebauten Ferienhausgrundstücke** liegen alle im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 83,00 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von **37,00 €/m<sup>2</sup> bis 140,00 €/m<sup>2</sup>**, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 470 m<sup>2</sup>.

Für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 251 Kauffälle registriert. Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften waren es 35 Kauffälle. Im Durchschnitt wurden für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** ab Baujahr 1990 pro Objekt **150.000,00 Euro** und für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** durchschnittlich **123.000,00 Euro** gezahlt. Das entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von 1.172,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 1.209,00 €/m<sup>2</sup>.

Eigentumswohnungen (**Erstverkäufe**) mit **59 m<sup>2</sup> Wohnfläche** wurden zu einem Durchschnittspreis in Höhe von **118.177,00 €** verkauft. Das entspricht einem Kaufpreis von **2.003,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen nehmen einen Marktanteil von ca. 38 % ein. Hier ist festzustellen, dass sich die Kaufwerte im Bereich der Ostseeregion in einer **Spanne von 1.039,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 2.300,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** bei einem **Mittelwert von 1.611,00 €/m<sup>2</sup>** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **63 m<sup>2</sup>**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen tlw. erheblich niedriger. Aus diesem Grund wird für das übrige Kreisgebiet auf den unteren Wert der Kaufpreisspanne des Berichtsjahres 2007 in Höhe von **780,00 €/m<sup>2</sup>** verwiesen.

Bevorzugte Standorte für Eigentumswohnungen waren Redewisch, Boltenhagen, Oertzenhof und Kirchdorf.

Neben **Gebädefaktoren** werden, entsprechend dem Erfordernis der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, **Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und Erbbauzinssätze** veröffentlicht.

Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke zeigten eine unterschiedliche Entwicklung. Während die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke im Bereich der Ostseeregion sowie die Kaufpreise für Acker- und Grünland stiegen, sanken die Kaufpreise für Baugrundstücke in den ländlichen Zentralorten und im Landkreis insgesamt.

Für **naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen** sind durchschnittlich 0,78 €/m<sup>2</sup> gezahlt worden. Die Kaufpreise lagen zwischen 0,20 €/m<sup>2</sup> und 3,40 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Fläche von 1,7 ha.

Die Kaufpreise für **Abbauflächen (einschließlich Auskiesung)** lagen im Berichtsjahr zwischen 0,05 €/m<sup>2</sup> und 2,78 €/m<sup>2</sup> bei einem Durchschnittswert von 1,06 €/m<sup>2</sup>. Diese Flächen hatten eine Größe von ca. 5,0 ha.

**Grünflächen für private Tierhaltung** wurden zu einem durchschnittlichen Kaufpreis in Höhe von 1,29 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 0,29 €/m<sup>2</sup> und 2,50 €/m<sup>2</sup>, bei einer durchschnittlichen Fläche von 6.300 m<sup>2</sup>.

Für **private Erholungsflächen** wurden durchschnittlich 1,80 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Hier lagen die Kaufpreise zwischen 0,38 €/m<sup>2</sup> und 15,00 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Fläche von 4.200 m<sup>2</sup>.

**Im Berichtsjahr hat sich der Immobilienmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg unterschiedlich entwickelt. Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke in der Küstenregion sind leicht gestiegen. In den ländlichen Zentralorten zeigte sich ein leichter, im Landkreis insgesamt ein stärkerer Rückgang der Baulandpreise. Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) wurden im Berichtsjahr 2008 Preisanstiege festgestellt. Die bebauten Grundstücke wiesen ein relativ stabiles Wertniveau auf.**

#### *Beschluss*

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2008 in seiner Sitzung am 20.03.2009 beschlossen.

gez. König

Vorsitzender des Gutachterausschusses

**Anlagen*****Vorsitzender, Stellvertreter und ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses in dem Landkreis Nordwestmecklenburg******Vorsitzender***

Herr König, Horst  
ltd. Kreisvermessungsdirektor in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

***1. Stellvertreter***

Herr Niebisch, Roland  
Kreisrechtsrat in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

***2. Stellvertreter***

Herr Prof. Dr. Schäfer, Walter  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlung

***3. Stellvertreter***

Herr Krause, Rudolf

***4. Stellvertreter***

Herr Prof. Dr. Haker, Wilfried  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlung

***ehrenamtliche Mitglieder***

Herr Boje, Heiko  
Stabsstelle Regionalplanung in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Herr Drebitz, Uwe  
Amt für Landwirtschaft Wittenburg

Herr John, Herbert  
Forstoberinspektor, Landesforst M-V, Verwaltungsstelle Neukloster

Herr Johnson, Bernd Dieter  
ehemaliger Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Herr Klingels, Gerrit  
Abteilungsleiter der Sparkasse Mecklenburg Nordwest

Frau Dr. Marth, Gertraud  
Kreisbauernverband Nordwestmecklenburg e.V.

Herr Otto, Hans Eberhard  
Haus und Grundbesitzerverein Wismar e.V.

Herr  
Ralf R. Peschel  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlung  
Koesling - Anderson LEBG mbH

Herr Deh, Norbert  
Sachgebietsleiter im Finanzamt Wismar

Frau Saitenmacher, Margot  
freie Sachverständige für Wertermittlung

Herr Steinkamp, Volker  
Marktbereichsleiter der Sparkasse Mecklenburg- Nordwest

Herr Dr. Strate, Rudolf  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Herr Uebe, Volker  
Architektenkammer M/V

Herr Wiegand, Karsten  
freier Sachverständiger für Wertermittlung

Herr Wigger, Ludwig  
freier Sachverständiger für landwirtschaftliche Wertermittlung

Frau Zecher, Petra  
Kreisbauoberrätin in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

## **Dienstleistungen des Gutachterausschusses**

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in dem Landkreis Nordwestmecklenburg können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken durch Gutachten, Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte sowie schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gegen Gebühren informieren.

### ***Gutachten:***

Gutachten können über:

- . den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- . die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile,
- . die Höhe von Pachtzinsen nach dem Bundeskleingartengesetz und
- . das ortsübliche Nutzungsentgelt nach der Nutzungsentgeltverordnung

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

Der Gutachterausschuss beschließt dabei als Kollegialgremium i.d.R. in der Besetzung mit drei Personen (Vorsitzender und zwei ehrenamtliche Gutachter). Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben. Die Gebühr hängt von der Höhe des Verkehrswertes ab.

### ***Auskunft über Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte:***

Im Abschnitt 4.1. dieses Marktberichtes sind Hinweise und Informationen über Bodenrichtwerte enthalten. Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwertkarte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

### ***Besondere Bodenrichtwerte:***

Für Grundstücke in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten werden vom Gutachterausschuss auf Antrag der Gemeinde besondere Bodenrichtwerte ermittelt. Wenn diese Bodenrichtwerte ermittelt werden, sind sie in einer Karte bei der betreffenden Gemeinde zu führen und können dort eingesehen werden.

### **Auskunft aus der Kaufpreissammlung:**

Die Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen ist grundsätzlich geheim zu halten. Das gilt auch für zugehörige Verträge, Beschlüsse und Unterlagen. Die Kaufpreissammlung darf nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über Auskunfts- und Einsichtsrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für den Datenschutz sind zu beachten.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können auf schriftlichen Antrag von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Einzelfall erteilt werden, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Das berechtigte Interesse und die sachgerechte Verwendung der Daten sind regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von einer Behörde zur Erfüllung ihrer Aufgaben oder von einem öffentlich bestellt und vereidigten Sachverständigen zur Erstattung von Wertgutachten für die in § 193 Abs. 1 des Baugesetzbuches genannten Personen oder Stellen beantragt wird.

Die Auskünfte werden so erteilt, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen. Der Empfänger darf die mitgeteilten Daten nur für den Zweck verwenden, der bei dem Auskunftsantrag angegeben wurde. Hierauf ist bei der Auskunftserteilung hinzuweisen.