

Dipl.-Kfm. (FH) Harold Schmidt
Fachwirt in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft



Von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger auf dem Sachgebiet der Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke.

Gemäß DIN/EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI), Zert-Nr.0007-006.

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

Amtsgericht Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 16-18

17033 Neubrandenburg

Datum: 02.04.2026

Az.: 01/26/1

Az. Amtsgericht: 611 K 47/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die mit einem **Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)** und **2 Garagen** bebauten Grundstücke
in **17089 Siedenbollentin, Lange Straße 27**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Siedenbollentin	26	3, 4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Siedenbollentin	17	47, 429, 463, 464

Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag 13.03.2026 ermittelt mit rd.:

Grundbuchblatt 26 von Siedenbollentin	Nutzung/Bebauung	Fläche	Verkehrswert
lfd. Nr.3 im BV, Flurstücke 429 und 47	Einfamilienhaus, Garten	477,00 m ²	71.000,00 €
lfd. Nr.4 im BV, Flurstücke 463 und 464	2 Garagen	71,00 m ²	3.000,00 €
Summe		548,00 m ²	74.000,00 €

Ausfertigung Nr.:

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Einfamilienhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude	10
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	11
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - EFH und Garten	12
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Doppelhaushälfte“	13
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
4.2.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Doppelhaushälfte“	15
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.2.4.3	Sachwertberechnung	18
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.2.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Doppelhaushälfte“	27
4.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.2.5.3	Ertragswertberechnung	30
4.2.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31

4.2.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“	34
4.2.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“	35
4.2.8	Wert des Teilgrundstücks A - EFH und Garten	35
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Doppelgarage	36
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	36
4.3.2	Bodenwertermittlung	36
4.3.3	Sachwertermittlung	38
4.3.3.1	Sachwertberechnung	38
4.3.3.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	39
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B - Doppelgarage	41
4.4	Verkehrswert.....	42
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	45
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	45
6	Verzeichnis der Anlagen	45

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen
Objektadresse:	Lange Straße 27 17089 Siedenbollentin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Siedenbollentin, Blatt 26, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Siedenbollentin, Blatt 26, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Siedenbollentin, Flur 17, Flurstück 429, Fläche 181 m²; Flurstück 47, Fläche 296 m²; Flurstück 463, Fläche 40 m²; Flurstück 464, Fläche 31 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 16-18 17033 Neubrandenburg
	Auftrag vom 23.12.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	13.03.2026
Tage der Ortsbesichtigung:	02.03.2026 und 13.03.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Garagen und das Gartengrundstück konnten nur von der Straße aus besichtigt werden. Der Heizungsraum im Nebengebäude des Einfamilienhausgrundstückes war verschlossen und konnte nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abteilung III) vom 02.12.2025. Von der Miteigentümerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) zur Erneuerung des Dachstuhles im Jahre 2021; • Energieausweis vom 12.06.2019. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte; • Bericht des Gutachterausschusses Mecklenburgische Seenplatte über den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt per 01.01.2026; • Grundstücksmarktbericht 2025 des Oberen Gutachterausschusses im Land Mecklenburg-Vorpommern; • Einsichtnahme der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 auf dem Geodatenportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte; • Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde über das Vorliegen von Bauakten im Bauaktenarchiv des Landkreises vom 13.01.2026; • Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.01.2026; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarten) vom 21.03.2026; • Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 03.01.2026; • Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 23.01.2026; • Einsichtnahme in das Liegenschaftskataster sowie Luftbilder mit Flurstücksgrenzen unter https://www.gaia-mv.de am 03.01.2026; • Auskunft des Grundbuchamtes bezüglich möglicher Wege-rechte der Garagenobjekte vom 29.01.2026; • Auskunft des Amtes Treptower Tollensewinkel zum planungs- und abgabenrechtlichen Zustand vom 09.01.2026; • Straßenkarte und Ortsplan, Lizenz über den Sprengnetter-Marktdatenshop.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten ist nach dem äußeren Eindruck zu erstellen, falls eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Für alle Grundstücke sind Einzelwerte zu ermitteln.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Amt:	Treptower Tollensewinkel mit Sitz in Altentreptow
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Siedenbollentin (ca. 520 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:

- Stadt Altentreptow (ca. 5.000 Einwohner) ca. 12 km südwestlich gelegen
- Kreisstadt Neubrandenburg (ca. 64.000 Einwohner) ca. 26 km südwestlich gelegen

Landeshauptstadt:

Schwerin ca. 115 km westlich gelegen

Bundesstraßen:

B 197 ca. 15 km entfernt

Autobahnzufahrt:

A 20 ASS Altentreptow ca. 5 km entfernt

Bahnhof:

in Altentreptow

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich innerhalb der Ortslage von Siedenbollentin. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich in Altentreptow. Eine Kita sowie eine Bushaltestelle befinden sich in Siedenbollentin. Demnächst soll in Siedenbollentin ein „ „ Laden mit Waren des täglichen Bedarfs eröffnen. Es handelt sich um eine einfache dörfliche Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Siedenbollentin mit überwiegend wohnbaulichen Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-geschossige Bauweise

Immissionen: normal

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront (Flurstück 429):
ca. 10 m;

mittlere Tiefe (Flurstück 429):
ca. 13 m;

Grundstücksgröße (Flurstück 429):
insgesamt 181,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau:

Flurstück 429: Dorfstraße, Asphaltierung mit beidseitig befestigten Gehwegen

Flurstücke 463 und 464: Anliegerweg mit Betonpflaster, die Zufahrt zu den Garagen erfolgt über die Flurstücke 471/2 und 453/2 die sich im Eigentum der Gemeinde Siedenbollentin befinden, eine dingliche Sicherung des Wegerechtes ist im Grundbuch nicht eingetragen

Flurstück 47: unbefestigter Anliegerweg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Flurstück 429: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 03.01.2026 sind die Bewertungsobjekte nicht als altlastverdächtige Flächen oder Altlast i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG erfasst.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.12.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.01.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde vom 23.01.2026 sind auf dem Bewertungsobjekt keine in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz M-V vorhanden.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Nach Auskunft des Amtes Treptower Tollensewinkel vom 09.01.2026 ist kein Flächennutzungsplan vorhanden.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Nach Auskunft des Amtes Treptower Tollensewinkel vom 09.01.2026 ist für den Bereich der Bewertungsobjekte kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Flurstücke 429, 463 und 464: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Flurstück 47: sonstige Fläche (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Nach Auskunft des Amtes Treptower Tollensewinkel vom 09.01.2026 sind für die Bewertungsgrundstücke keine Beiträge bzw. Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG offen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und 2 Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Gebäude und die Gartenfläche waren nach Auskunft der Miteigentümerin ehemals eigengenutzt und stehen derzeit leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; - Doppelhaushälfte; - nicht unterkellert; - 1 Vollgeschoss; - das Dachgeschoss ist ausgebaut; - mit Anbau Hofseite
Baujahr:	ca. 1935 (gemäß Energieausweis, ggf. auch früher)
Modernisierung:	nach 1990 tlw. modernisiert, insbesondere - Fenster (um 1996) und Außentür - Einbau Ölheizung (lt. Energieausweis 2000) - Bad/WC - Elektr. Anlage - im Jahr 2001 wurde das Dachgeschoss inkl. Holzdachkonstruktion und Dacheindeckung komplett erneuert und 2 Zimmer eingebaut
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 81 m ² (vgl. Anlage 4 S.4). Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt: - EG: 9,46 m x 7,05 m = 66,69 m ² - Anbau EG: 3,06 m x 2,62 m = 8,02 m ² - DG: 9,46 m x 7,05 m = 66,69 m ² - insgesamt 141,40 m ² , rd. 141 m ² BGF Der Brutto-Rauminhalt beträgt nach der Bauakte rd. 315 m ³ .
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs der Jahre 2016 bis 2018 ermittelt; Endenergieverbrauch: 123,90 kWh / (m ² * a); Primärenergieverbrauch: 136,30 kWh / (m ² * a) Der Energieausweis berücksichtigt nicht die im Jahre 2021 durchgeführte vollständige Erneuerung des Dachgeschosses.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss (vgl. Anlage 4 Seite 1):
2 Zimmer, Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum, Flur

Dachgeschoss (vgl. Anlage 4 Seite 2):
2 Zimmer

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Umfassungswände: nach der Baubeschreibung zum Bauantrag 2-schaliges Ziegelmauerwerk mit Luftschicht, beidseitig verputzt

Innenwände: verputzte Fachwerkwände

Geschossdecken: Holzbalkendecke

Treppen: Geschosstreppe:
Holzkonstruktion

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachstein

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: Zentralheizung (Ölheizung) mit Plattenheizkörper (Brenner im Massivschuppen konnte nicht besichtigt werden, Baujahr lt. Energieausweis im Jahr 2000)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

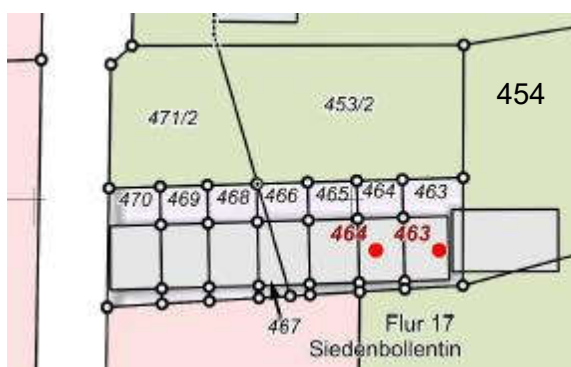
Bodenbeläge:	Holzfußboden mit Kunststoffbelag, Bad mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, mech. Roll-läden
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Rahmentür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken
Küchenausstattung:	nicht vorhanden

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Fußbodenaufbau im Kinderzimmer EG fehlt; Fußboden im Wohnzimmer EG defekt; Wände mit Nässeschäden; sehr unebene Decken im EG; sehr niedrige Decken im EG mit lichten Höhen zwischen 2,02 m bis 2,15 m, im Bad nur 1,89 m
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

- Massivschuppen auf Flurstück 429, lt. Kataster mit einer Grundfläche von 46 m², Dacheindeckung aus Wellasbest
- 2 Massivgaragen aus DDR-Zeiten auf den Flurstücken 463 und 464, lt. Kataster mit einer Grundfläche von insgesamt rd. 38 m², Holztore, Pultdach mit Wellasbestplatteneindeckung, die Zufahrt erfolgt über die Flurstücke 471/2 und 453/2, die sich im Eigentum der Gemeinde Siedenbollentin befinden (nach Auskunft des Grundbuchamtes besteht kein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht, es wird aber davon ausgegangen, dass die Zufahrt zu denen zu DDR-Zeiten errichteten Gebäuden nach den §§ 917 und 918 BGB weiterhin möglich ist); nach der Flurkarte besteht ein Überbau eines Massivschuppens von Flurstück 454 auf das Garagenflurstück 463 mit einer Größe von ca. 5 m² (es wird davon ausgegangen, dass nach §§ 912 ff. BGB der Eigentümer des überbauten Gebäudes dieses weiter nutzen kann)



3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Zaun

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus und 2 Garagen bebauten Grundstücke in 17089 Siedenbollentin, Lange Straße 27 zum Wertermittlungstichtag 13.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Siedenbollentin	26	3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Siedenbollentin	17	429	181 m ²
Siedenbollentin	17	47	296 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Siedenbollentin	26	4	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Siedenbollentin	17	463	40 m ²
Siedenbollentin	17	464	31 m ²

Fläche insgesamt: 548 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - EFH und Garten (Flurstücke 429 und 47)	Einfamilienhaus, Garten	477 m ²
B – Doppelgarage (Flurstücke 463 und 464)	2 Garagen	71 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		548 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - EFH und Garten

Das (Teil-)Grundstück wird aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Doppelhaushälfte (Flurstück 429)	Einfamilienhaus	181 m ²
Garten (Flurstück 47)	Garten	296 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		477 m ²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Doppelhaushälfte“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone) **32,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	13.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	181 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	32,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	13.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone	mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 32,00 €/m²	
Fläche (m²) und Anbauart	1.000	181	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1	1	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 32,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	32,00 €/m²	
Fläche	×	181 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	5.792,00 € <u>rd. 5.792,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 insgesamt **5.792,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 für das Land Mecklenburg-Vorpommern sind folgende Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße veröffentlicht:

Abb. 5.4: Umrechnungskoeffizienten (UK) für die Grundstücksgröße von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Grundstücksgröße in m ²	UK bei Bodenrichtwertniveau		Grundstücksgröße in m ²	UK bei Bodenrichtwertniveau	
	① < 50 €/m ²	② ≥ 50 €/m ²		① < 50 €/m ²	② ≥ 50 €/m ²
100	-	-	1.600	0,75	0,78
200	1,00	1,00	1.700	0,74	0,76
300			1.800	0,72	0,75
400			1.900	0,70	0,74
500			2.000	0,69	0,73
600			2.100	0,68	0,72
700			2.200	0,66	0,71
800		0,96	2.300	0,65	0,70
900	0,95	0,93	2.400	0,64	0,69
1.000	0,91	0,90	2.500	0,63	0,68
1.100	0,88	0,87	2.600	0,62	-
1.200	0,85	0,85	2.700	0,61	-
1.300	0,82	0,83	2.800	0,60	-
1.400	0,80	0,81	2.900	0,59	-
1.500	0,77	0,79	3.000	0,58	-

Der Anpassungsfaktor würde für die Grundstücksgröße demnach betragen: $1,00 / 0,91 = 1,10$.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert aber auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig. Bei Grundstücken mit ein- oder zweiseitiger Grenzbebauung bestehen Nachteile gegenüber einem freistehenden Objekt (z. B. schlechtere Belichtung, Einschränkungen in der Grundrissgestaltung, weniger private Freiflächen und fehlender Sozialabstand). Diese Nachteile sind durch einen Bodenwertabschlag zu berücksichtigen.

Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden (vgl. [1], Kapitel 3.10.6). Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % – 95 %
- beim Mittelhaus 80 % – 95 %

In hochpreisigen (städtischen) Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen (ländlichen / kleinstädtischen) Lagen im unteren Spannenbereich.

Das Doppelhausgrundstück weist auch zur nördlich gelegenen Bebauung auf dem Nachbarflurstück 428 nur einen geringen Grenzabstand auf. Die Gehwegbreite am Hausgiebel auf dem Bewertungsflurstück beträgt nur ca. 1 m, eine Befahrbarkeit zum hinteren Grundstücksbereich ist nicht gegeben. Der Anpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksgröße aber Nachteile durch die Anbauart und geringen Grenzabstand auf insgesamt $1,10$ (Größe) $\times$ $0,90$ (DHH, geringer Grenzabstand) = rd. $1,00$ geschätzt.

4.2.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Doppelhaushälfte“

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Massivschuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	763,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	141,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	107.583,00 €	
Baupreisindex (BPI) 13.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	205.053,20 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	205.053,20 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	
• prozentual		60,00 %	
• Faktor	x	0,4000	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	82.021,28 €	300,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		82.321,28 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.469,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	84.790,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.792,00 €
vorläufiger Sachwert	=	90.582,92 €
Sachwertfaktor	x	0,89
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Doppelhaushälfte“	=	80.618,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	13.700,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Doppelhaushälfte“	=	66.918,80 €
	rd.	66.900,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen können modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	68,5 %	24,0 %	7,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	68,5	565,13
3	945,00	24,0	226,80
4	1.140,00	7,5	85,50
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 877,43 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	×	877,43 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,925
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,000
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• niedrige Geschosshöhe im EG	×	0,940
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	762,93 €/m² BGF
	rd.	763,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (82.321,28 €)	2.469,64 €
Summe	2.469,64 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Die Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden beträgt nach der ImmoWertV 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1935 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe	20	6,5	1,5

Anmerkung: Da die Modernisierungen bereits länger zurückliegen, wurden Teilpunkte vergeben. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind nach der SW-RL (neu ImmoWertV) dennoch entsprechende Modernisierungspunkte zu vergeben.

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1935 = 91 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 91 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

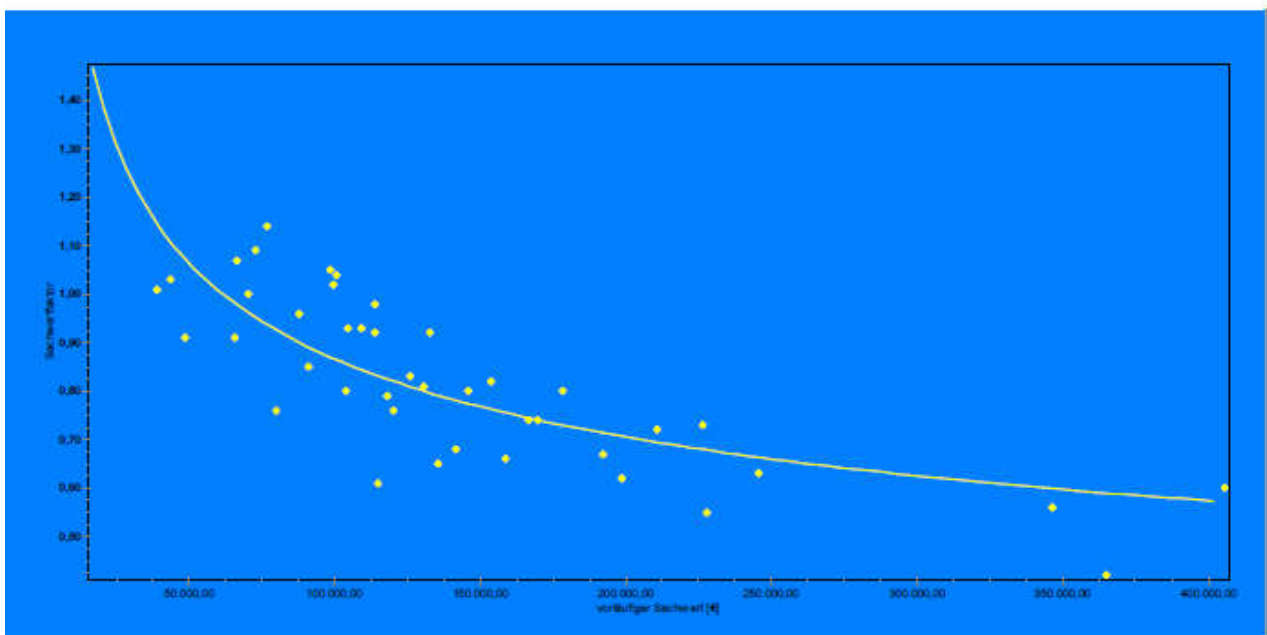
Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind,

bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Mecklenburgische Seenplatte sind für die Region des Bewertungsobjektes (ehemaliger Landkreis Demmin) folgende Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ausgewiesen:

Bezeichnung	Ø BRW in €/m²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
DHH/RH gesamt Region Demmin 2023	25	42	0,43676	-0,29754	0,78125



vorl. SW [€]	Gesamt o BRW 22,00 €/m ²
20.000	1,40
40.000	1,14
60.000	1,01
80.000	0,93
100.000	0,87
120.000	0,82
140.000	0,78
160.000	0,75
180.000	0,73
200.000	0,71
220.000	0,69
240.000	0,67
260.000	0,65
280.000	0,64
300.000	0,62
320.000	0,61
340.000	0,60
360.000	0,59
380.000	0,58
400.000	0,57
420.000	0,57

Nach den Auswertungen für das Jahr 2023 zeigt sich nach der Marktentwicklung eine Absenkung der Sachwertfaktoren gegenüber den Vorjahren 2021/2022.

Die Sachwertfaktoren fallen mit der Höhe des vorläufigen Sachwerts sowie bei einfacher Lage ab (vgl. SPRENGNETTER in [1] 3.04).

In der Lage des Bewertungsobjektes wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor i.S.d. § 39 ImmoWertV nach den vorliegenden Auswertungen und den Marktentwicklungen zum Wertermittlungsstichtag auf 0,89 geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors ggf. auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ggf. eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall ist keine zusätzliche Anpassung erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet (vgl. KLEIBER in [2] S. 164).

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-13.700,00 €
• Einfamilienhaus -13.700,00 €	
Summe	-13.700,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 1,50 Modernisierungspunkten)		226,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	81,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	18.306,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	18.306,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	15.560,10 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	15.560,10 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.157,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	81,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	255.717,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,06
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 80.618,80 €	x	0,06	x (1,25 – 1) = 1.209,28 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		115,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	81,00 m ²
Kostenanteil	×	1,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	698,62 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times R_f(I_k)$	–	15.560,10 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	1.209,28 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	698,62 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–13.652,20 €
		rd. –13.700,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IK_g$; mit $IK_g = (([a] + [b]) \times R_f(I_k)) + [g] + [h] = 0,880$

4.2.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Doppelhaushälfte“

4.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	81,00		5,25	425,25	5.103,00
Summe			81,00	-		425,25	5.103,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt, vgl. § 27 ImmoWertV.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.103,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.635,46 €
jährlicher Reinertrag	= 3.467,54 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,25 % von 5.792,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 130,32 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.337,22 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,638
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 75.547,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 5.792,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Doppelhaushälfte“	= 81.339,99 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 81.339,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 13.700,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Doppelhaushälfte“	= 67.639,99 €
	rd. 67.600,00 €

4.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar (vgl. Anlage 4 Seite 4).

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Für die Gemeinde Siedenbollentin liegt kein Mietspiegel bzw. Mietdatenbank i.S.d. §§ 558 ff. BGB vor.

Der Gutachterausschuss hat für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze folgende als nachhaltig eingeschätzte Nettokaltmieten in der Region ausgewiesen (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024):

Art der Bebauung	Netto - Kaltmiete in €/m² Wohn-/Nutzfläche
• Ein- und Zweifamilienhäuser Ø Wohnfläche 141 m² Neubau voll modernisiert teilweise modernisiert	- 5,0 - 7,50 3,8 - 6,50
• Doppelhaushälften und Reihenhäuser Ø Wohnfläche 123 m² Neubau voll modernisiert teilweise modernisiert	- 4,50 - 7,00 4,00 - 6,50
• Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau Ø Wohnfläche 508 m² Neubau voll modernisiert teilweise modernisiert	- 4,50 - 5,50 3,80 - 5,50
• Wohnungseigentum Ø Wohnungsfläche 62 m² Neubau voll modernisiert teilweise modernisiert	- 5,10 - 6,50 4,00 - 6,50
• gemischt genutzte Objekte (überwiegend Wohnen) Ø Wohnfläche 285 m² voll modernisiert teilweise modernisiert	5,00 - 6,50 4,00 - 6,00
• gewerblich genutzte Objekte Handel Gastronomie Büros Lagerhallen Werkstätten	4,50 - 12,00 4,50 - 6,00 3,00 - 5,50 1,00 - 2,75 1,00 - 3,50

Die marktüblich und nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten werden nach den vorliegenden Auswertungen auf 5,25 €/m² Wohnfläche geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

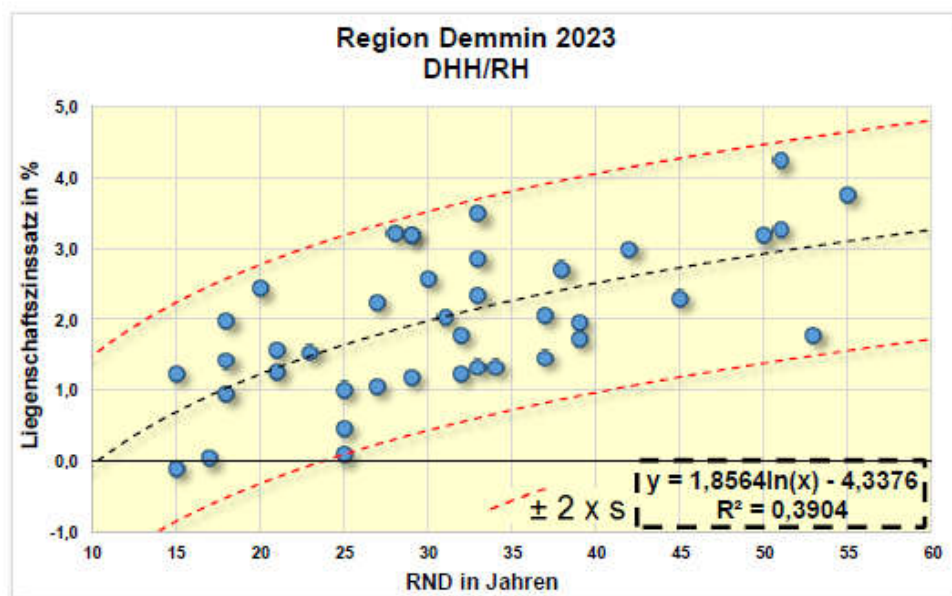
BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 81,00 m² × 14,40 €/m²	1.166,40 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	102,06 €
Summe		1.635,46 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind,
- bestimmt.

Nach Auswertung des Gutachterausschusses Mecklenburgische Seenplatte wurden folgende Liegenschaftszinssätze in der Region des Bewertungsobjektes für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024):



Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
15	0,69
20	1,22
25	1,64
30	1,98
35	2,26
40	2,51
45	2,73
50	2,92
55	3,10

Nach den Auswertungen für das Jahr 2023 zeigt sich nach der Marktentwicklung ein Ansteigen der Liegenschaftszinssätze in der Region des Bewertungsobjektes gegenüber den Vorjahren.

Die Liegenschaftszinssätze steigen mit der Größe der Wohnanlagen und der Restnutzungsdauer sowie bei einfacher Lage an (vgl. SPRENGNETTER in [1] 3.04, KLEIBER in [2] Seite 1672 ff.).

In der Lage des Bewertungsobjektes wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz i.S.d. § 33 ImmoWertV nach den vorliegenden Auswertungen und den Marktentwicklungen zum Wertermittlungstichtag auf 2,25 % geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ggf. auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall ist keine zusätzliche Anpassung erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierte in der Sachwertermittlung.

4.2.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **32,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	13.03.2026
Entwicklungsstufe	=	Gartenland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	296 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	32,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	13.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 32,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	sonstige Fläche	× 0,40	E2
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	Hinterland/Garten		
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 12,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	12,80 €/m²	
Fläche	×	296 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	3.788,80 € rd. 3.790,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 insgesamt **3.790,00 €**.

4.2.7 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Durch den Gutachterausschuss im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegt folgende Auswertung per 01.01.2026 vor:

Die Verkäufe von Garten- und Hinterland wurden in ihrem Preisverhalten zum angrenzenden Baulandwert untersucht. Durchschnittliche prozentuale Abhängigkeit vom umgebenen Wohnbaulandwert:

	2013 bis 2019	2020 bis 2025
Landkreis MSE (o. NB)	30	40

Der Wert der Hinterland- und Gartenfläche wird auf 40 % des Bodenrichtwertes für die Baulandflächen geschätzt.

4.2.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Freizeitgarten“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Garten“ (vgl. Bodenwertermittlung)		3.790,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garten“	=	3.790,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garten“	=	3.790,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garten“	=	3.790,00 €
	rd.	3.790,00 €

4.2.9 Wert des Teilgrundstücks A - EFH und Garten

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Doppelhaushälfte	67.600,00 €	66.900,00 €
Garten	3.790,00 €	3.790,00 €
Summe	71.390,00 €	70.690,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **70.690,00 €** ermittelt. Der Wert für das Teilgrundstück A - EFH und Garten wird zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 mit rd.

71.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Doppelgarage

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone) **32,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	71 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 32,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	13.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone	mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	32,00 €/m ²
Fläche (m ²)	1000	71	×	0,600
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land		
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	19,20 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 19,20 €/m ²	
Fläche	×	71 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 1.363,20 € <u>rd. 1.363,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 insgesamt **1.363,00 €**.

4.3.3 Sachwertermittlung

4.3.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	365,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	38,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	13.870,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	26.436,22 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	26.436,22 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		83,33 %
• Faktor	x	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	4.406,92 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		4.406,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	88,14 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	4.495,06 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.363,00 €
vorläufiger Sachwert	=	5.858,06 €
Sachwertfaktor	x	0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	3.514,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	440,69 €
Sachwert	=	3.074,15 €
	rd.	3.074,00 €

4.3.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen können modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 365,00 gewogener Standard = 3,5 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 365,00 €/m² BGF
rd. 365,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (4.406,92 €)	88,14 €
Summe	88,14 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors ggf. auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ggf. eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall ist keine zusätzliche Anpassung erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel (Verbau asbesthaltiger Materialien)	-440,69 €
• prozentuale Schätzung in v.H. des Gebäudesachwertes: 10,00 % von 4.406,92 €	
Summe	-440,69 €

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks B - Doppelgarage

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.074,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Doppelgarage wird zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 mit rd.

3.000,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit separatem Garten und 2 Garagen. Das Einfamilienhaus wurde ca. 1935 in Massivbauweise errichtet und nach 1990 tlw. modernisiert, im Jahre 2021 wurde das gesamte Dachgeschoss inkl. Dacheindeckung und Holzdachkonstruktion erneuert. Das Gebäude ist nicht unterkellert, eingeschossig und besitzt ein ausgebauten Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt rd. 81 m². Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Siedenbollentin ca. 26 km nordöstlich der Kreisstadt Neubrandenburg. Das Objekt ist leerstehend.

Für das Grundstück sind weiterhin folgende Feststellungen zu treffen:

- Es wird kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitbewertet wurden.
- Es bestehen keine bekannten Baubehördlichen Beschränkungen bzw. Beanstandungen.
- Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.
- Es besteht keine Baulasteintragung.
- Das Gebäude ist kein Baudenkmal, das Grundstück liegt nicht in einem Bodendenkmalbereich.
- Es sind keine Gegenstände als Zubehör bei der Berechnung berücksichtigt worden.
- Altlasten wurden nicht festgestellt.
- Ein Energiepass liegt vor (nicht aktuell).
- Ein Flurneuordnungsverfahren ist nicht anhängig.

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Grundbuchblatt 26 von Siedenbollentin	Nutzung/Bebauung	Fläche	Verkehrswert
lfd. Nr.3 im BV, Flurstücke 429 und 47	Einfamilienhaus, Garten	477,00 m²	71.000,00 €
lfd. Nr.4 im BV, Flurstücke 463 und 464	2 Garagen	71,00 m²	3.000,00 €
Summe		548,00 m²	74.000,00 €

Der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus und 2 Garagen bebauten Grundstücke in 17089 Siedenbollentin, Lange Straße 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Siedenbollentin	26	3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Siedenbollentin	17	429, 47
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Siedenbollentin	26	4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Siedenbollentin	17	463, 464

wird zum Wertermittlungstichtag 13.03.2026 mit rd.

74.000 €

in Worten: vierundsiebzigttausendzweihundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neubrandenburg, den 02. April 2026



Dipl.-Kfm. (FH) Harold Schmidt

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück** in **Siedenbollentin, Lange Straße 27**
Flur 17 Flurstücksnummer **429 und 47** Wertermittlungstichtag: **13.03.2026**

Bodenwert						
	Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Doppelhaushälfte	baureifes Land	frei	32,00	181,00	5.792,00
	Garten	sonstige Fläche	frei	12,80	296,00	3.790,00
	Summe:				477,00	9.582,00

Objektdaten								
	Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Doppelhaus- hälfte	Einfamilien- haus		141,00	81,00	1935	80	32

Wesentliche Daten					
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	Doppelhaushälfte	5.103,00	1.635,46 € (32,05 %)	2,25	0,89

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	118,30 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-169,14 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	876,54 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,91
Verkehrswert/Reinertrag:	20,48

Ergebnisse	
Ertragswert:	71.390,00 € (101 % vom Sachwert)
Sachwert:	70.690,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	71.000,00 €
Wertermittlungstichtag	13.03.2026

Bemerkungen: Nach dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte lagen die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresgruppe bis 1949 in der Region des Bewertungsobjektes bei Ø 858 €/m² Wohnfläche (Spanne 445 – 1687 €/m²). Der ermittelte Marktwert mit rd. 877 €/m² Wohnfläche liegt in einem plausiblen Rahmen.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I S. 348)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 2805) mit Anwendungshinweisen (**ImmoWertA**) vom 20.09.2023

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2026 (BGBl. I S. 33)

LBauO M-V: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S.130)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Lehrbuch, Loseblattsammlung, Band 1-16, Sinzig 2026
- [2] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage, Köln 2023
- [3] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
5. Auflage, Neuwied 2015
- [4] Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Berlin 1996
- [5] Schwirley/Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
3. Auflage, Köln 2017
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/
Umnutzung
- [7] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage Köln 2021
- [8] Fischer/Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum, 1. Auflage, Köln 2019
- [9] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage, Köln 2014

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Bl.1:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 2	Bl.1:	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage 3	Bl.1:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte Gesamtübersicht
	Bl.2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte Flurstück 429
	Bl.3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte Flurstücke 463 und 464
	Bl.4:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte Flurstücke 47
Anlage 4	Bl.1:	Auszug aus der Bauakte, Grundriss EG
	Bl.2:	Auszug aus der Bauakte, Grundriss DG
	Bl.3:	Auszug aus der Bauakte, Schnitt
	Bl.4:	Auszug aus der Bauakte, Berechnung der Wohnfläche
Anlage 5	Bl.1-11:	Fotodokumentation

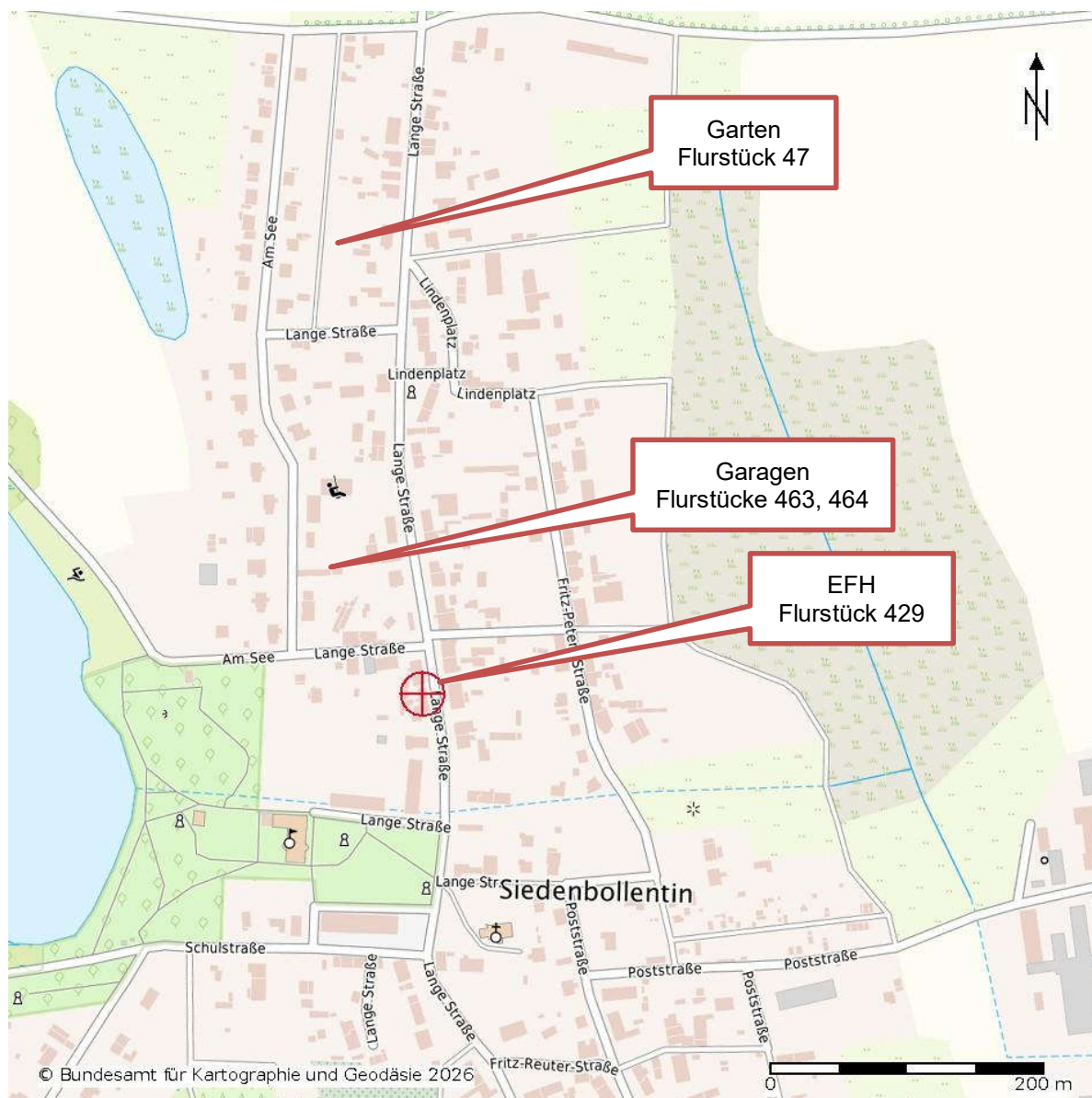
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



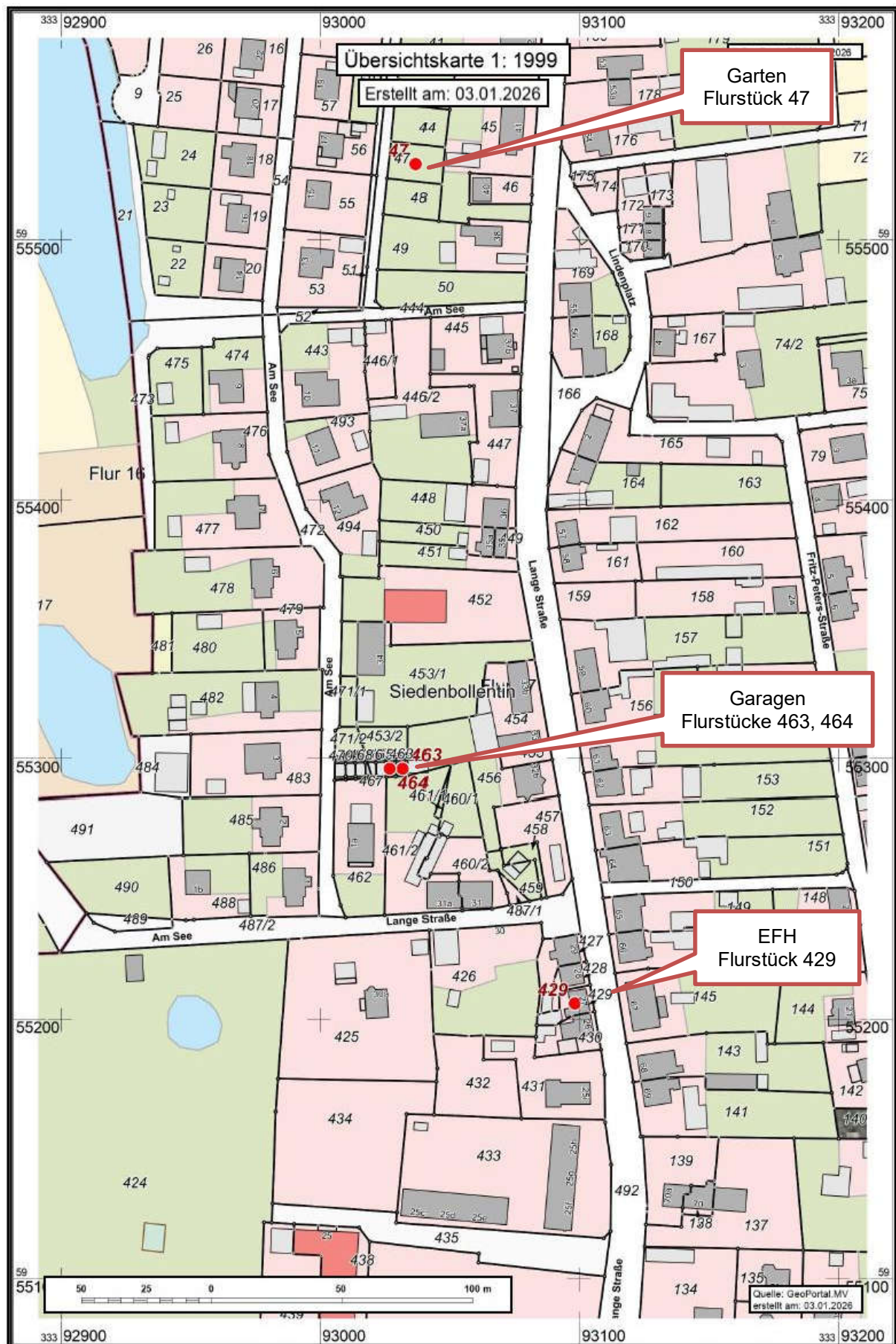
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, Gesamtübersicht

Seite 1 von 4



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, Flurstück 429 mit Einfamilienhaus
Seite 2 von 4

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

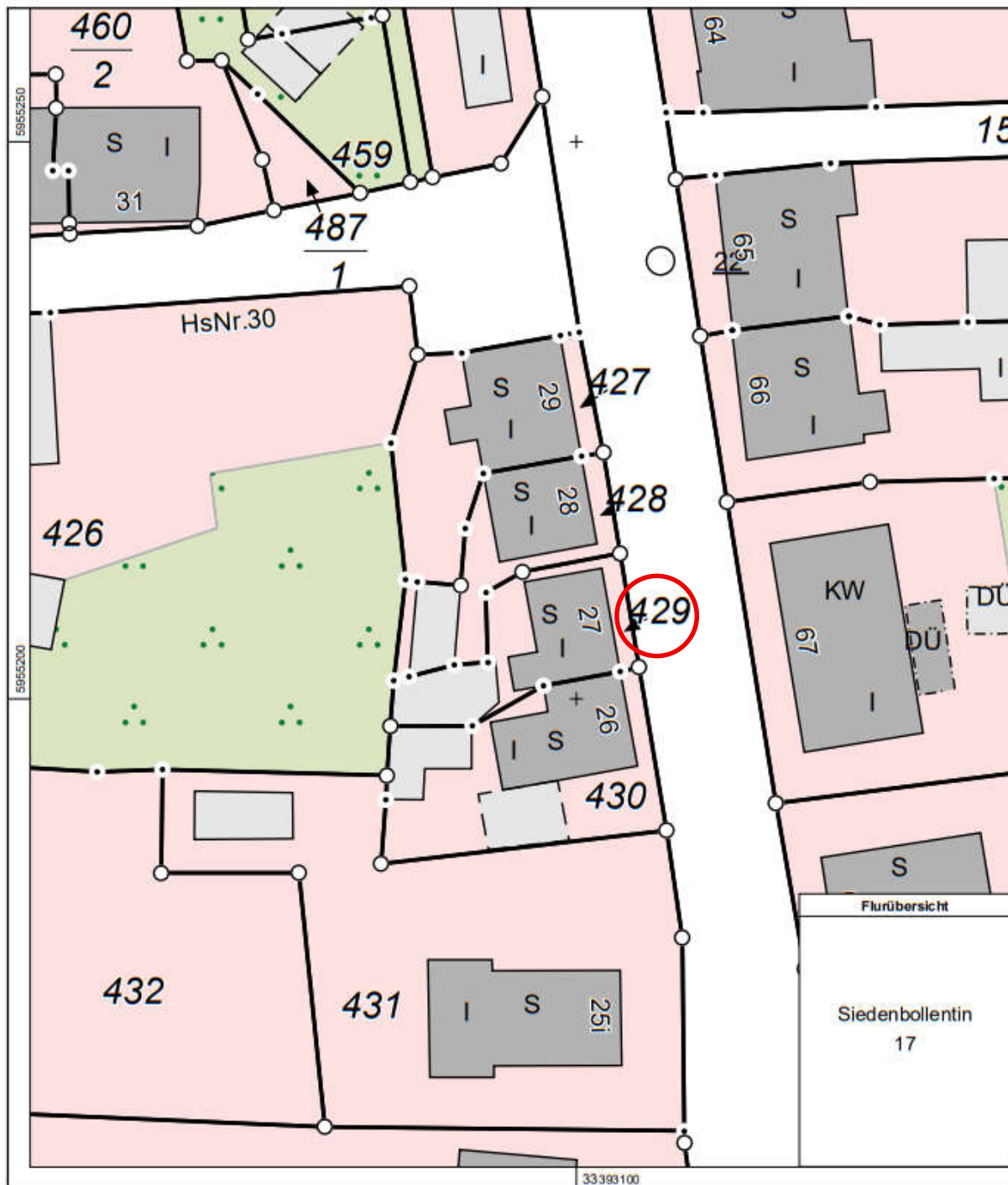
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte MV 1:500

Erstellt am 21.03.2026

Gemarkung: Siedenbollentin (13 3982)
Flur: 17
Flurstück: 429

Gemeinde: Siedenbollentin (13 071 135)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Lange Straße 27



0 5 10 15 Meter

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, Flurstücke 463 u. 464 mit Garagen
Seite 3 von 4

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

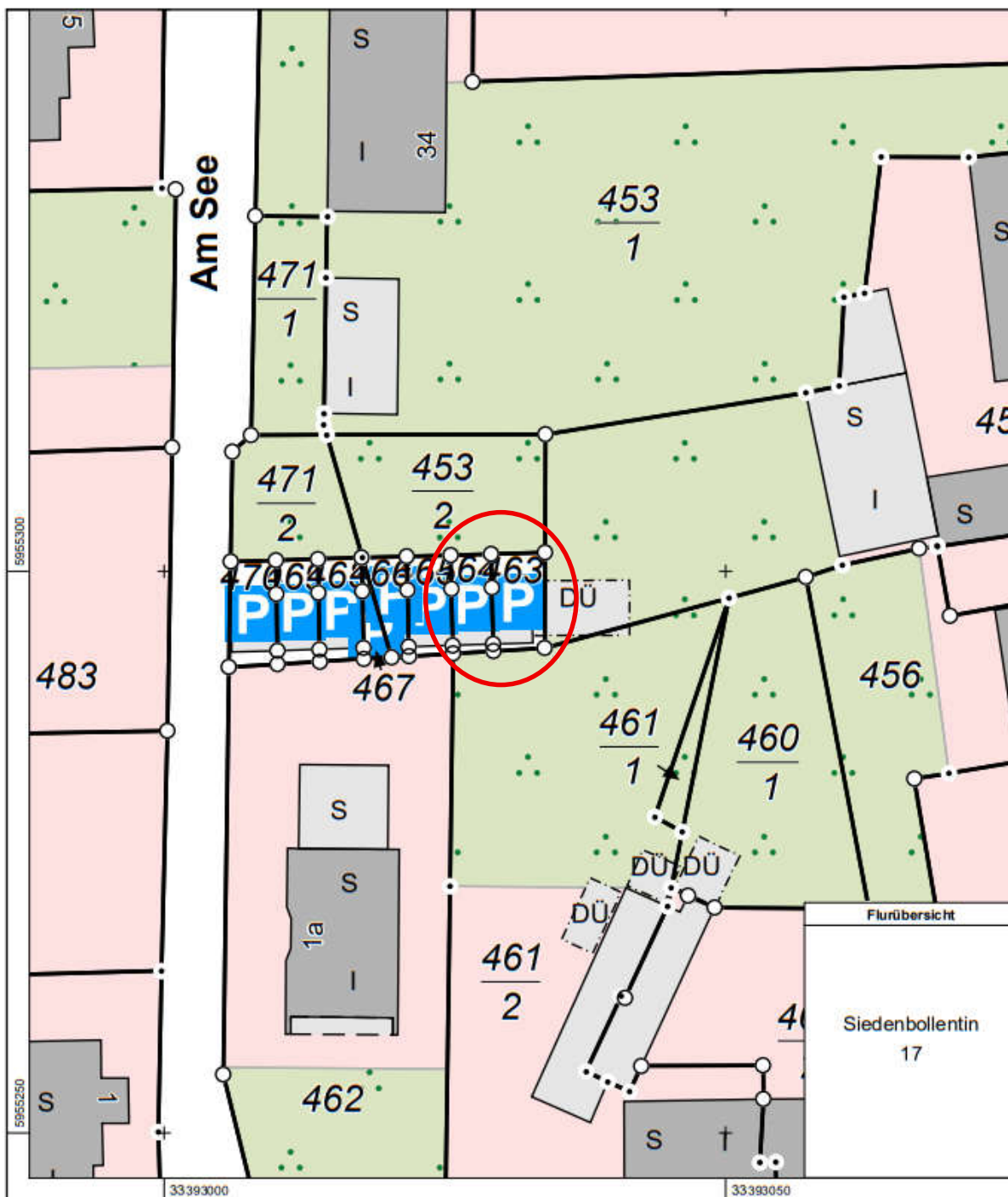
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte MV 1:500

Erstellt am 21.03.2026

Gemarkung: Siedenbollentin (13 3982)
Flur: 17
Flurstück: 463

Gemeinde: Siedenbollentin (13 071 135)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Am See



0 5 10 15 Meter

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, Flurstück 47 Gartenfläche

Seite 4 von 4



**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt**

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

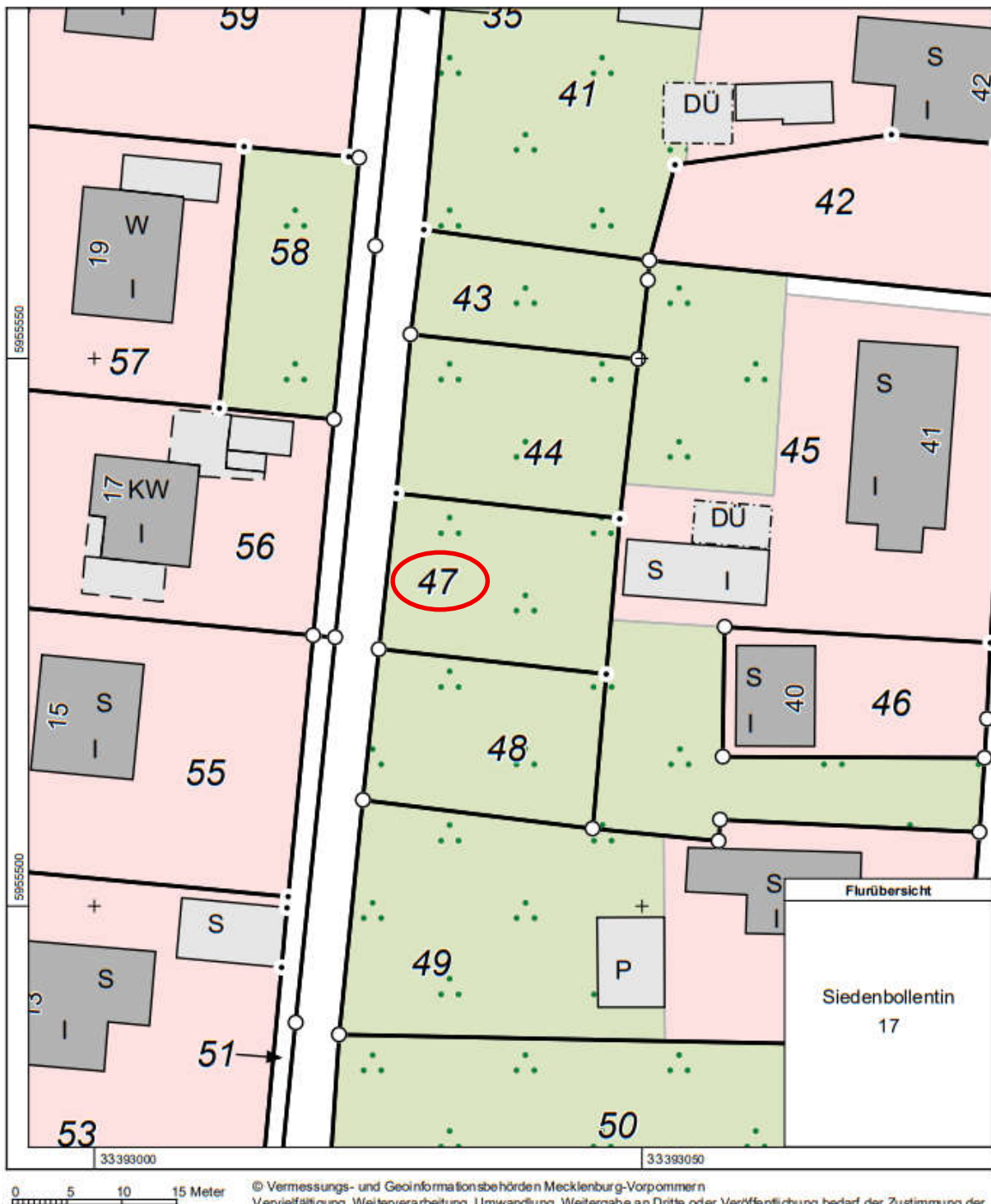
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte MV 1:500

Erstellt am 21.03.2026

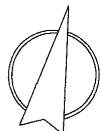
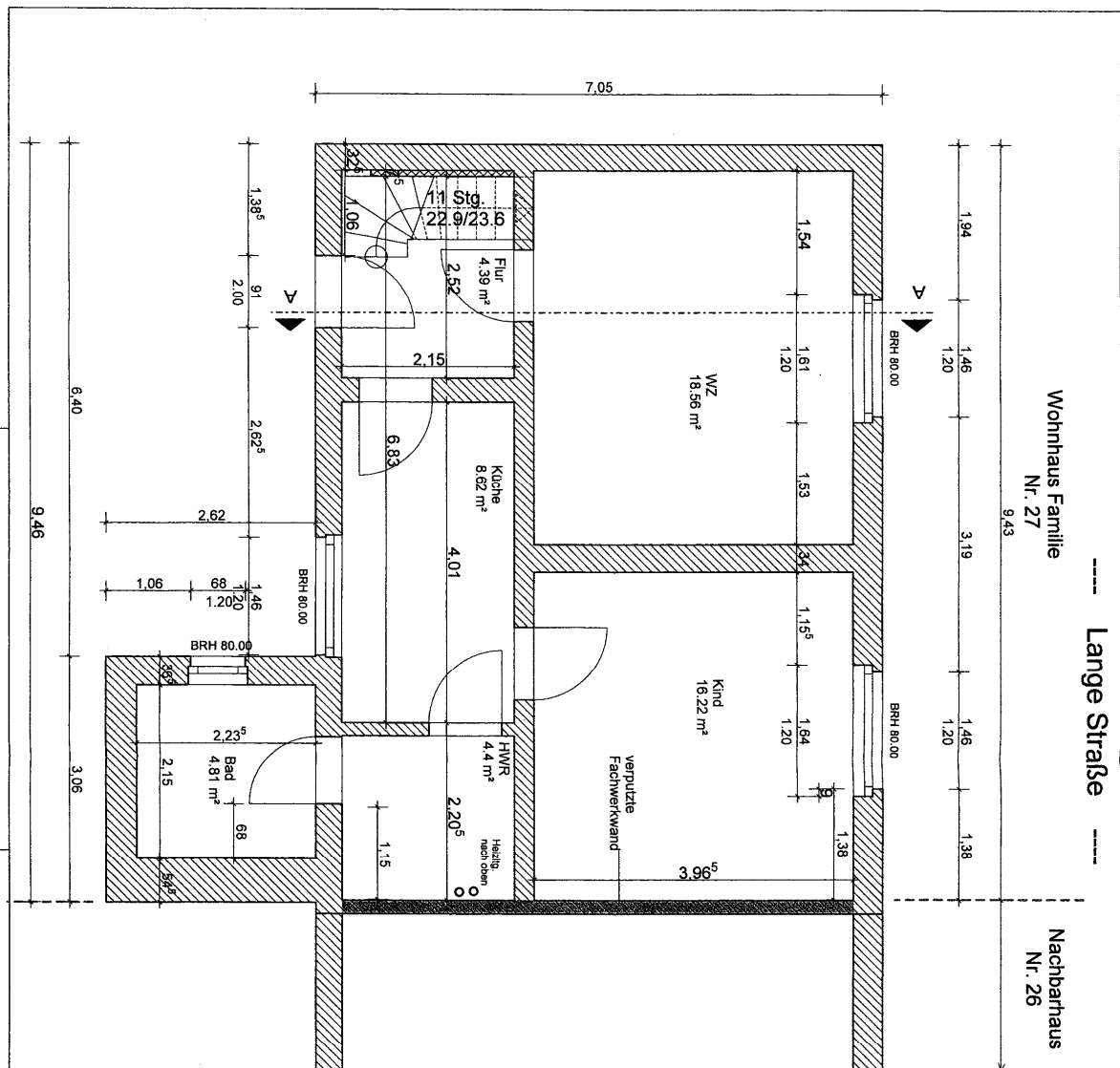
Gemarkung:	Siedenbollentin (13 3982)
Flur:	17
Flurstück:	47

Gemeinde: Siedenbollentin (13 071 135)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: An Lange Straße



Anlage 4: Auszug aus der Bauakte, Grundriss EG

Seite 1 von 4



Außenwand aus zweischaligem Ziegelmauerwerk mit Luftschicht

Innenwände aus Ziegelmauerwerk,
teilweise Fachwerk

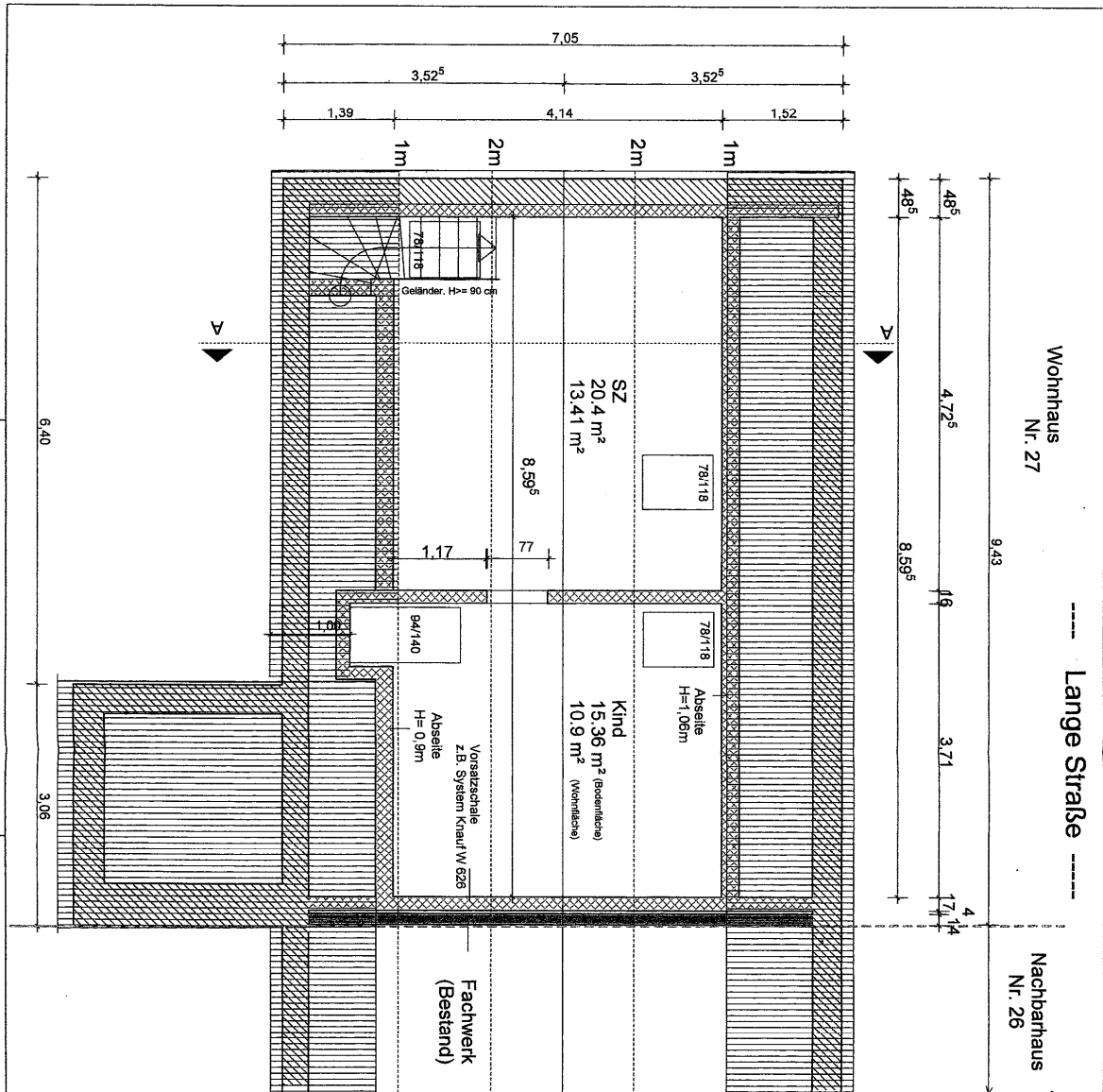
Hinweis:

Da die Wandstärke der Hausstreuwand nicht bekannt ist, ist zur Verbesserung des Schallschutzes auch im Erdgeschoß eine Vorsatzschale (z.B. W 626 von Knauf) zum Nachbarhaus Nr. 26 anzuraten.

[illegible]

Anlage 4: Auszug aus der Bauakte, Grundriss DG

Seite 2 von 4



Fachwerk, neu

Architekt:			
Baubereit:			
Projekt: Erneuerung Dachstuhl Lange Straße 27, 17089 Siedenbollentin			
Darstellung: Grundriß Dachgeschoß, neu			
Entwurfverfasser:		Bl.-Nr.:	
Maststab: 1:50		Datum: 21.05.2021	
Genehmigungsgabe:		3	

Anlage 4: Auszug aus der Bauakte, Schnitt

Seite 3 von 4

Dach, Wohnhaus:

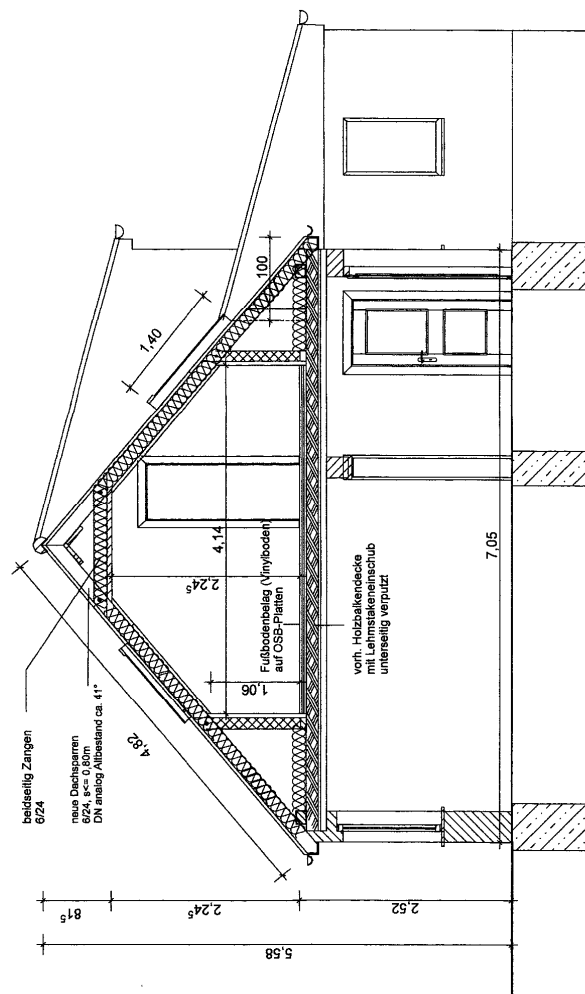
Satteldach DN analog Altbestand ca. 41°
Eindeckung mit Tondiegeln auf
Lattung, Konterlattung, Unterspannbalken
(Trennung zum Nachbarhaus!)

Decke über DG/Dachschräge:

22 cm Mineralwollgedämmung WLG 035
Dampfsperre
raumseitig Gipskartonplatten

Hinweis:

Es ist sicher zu stellen, daß die Auflagerschwellen für
die Befestigung der neuen Dachsparren und die gesamte
neue Dachkonstruktion einschl. Vorsatzschale
keine Verbindung zum Nachbarhaus haben !



Arch. Name	Datum
Projekt:	Erneuerung Dachstuhl Lange Str. 27, 17089 Siedenbollentin
Bauten:	
Architekt:	
Darstellung:	Schnitt A-A, neu
Entwurfverfasser:	
Genehmigungsplanung	Bl.-Nr.:
Maßstab:	1:50
Datum:	06.05.2021
	4

Anlage 4: Auszug aus der Bauakte, Berechnung der Wohnfläche

Seite 4 von 4

Bauvorhaben: Erneuerung Dachstuhl

Standort: Lange Straße 27, 17089 Siedenbollentin

Bauherren: Lange Straße 27, 17089 Siedenbollentin

Datum 21.05.2021

Wohnflächenberechnung:

EG

Kind	3.96×4.09	=	16.22 m ²
Flur	$(0.78 \times 1.62 - \frac{1}{2} \times 0.78 \times 0.287 - \frac{1}{2} \times 0.78 \times 0.906) \times 0.5 + 0.041 \times 1 + 1.52 \times 0.821 + 0.075 \times 0.363 + 1.33 \times 1.74 + 0.78 \times 0.617 - \frac{1}{2} \times 0.78 \times 0.287$	=	4.39 m ²
HWR	2.15×2.04	=	4.40 m ²
Küche	2.15×4.01	=	8.62 m ²
Bad	2.23×2.15	=	4.81 m ²
WZ	3.96×4.68	=	18.56 m ²
EG gesamt:		=	56.99 m ²

DG

SZ	$(4.73 \times 1.1 + 1.17 \times 4.02) \times 0.5 + 0.0918 \times 4.02 + 1.71 \times 4.73$	=	13.41 m²
Kind	$(1.1 \times 3.71 + 3.71 \times 1.17) \times 0.5 + 3.71 \times 1.8$	=	10.90 m²
DG gesamt:		=	24.32 m²

Gesamte Wohnfläche : 81,31 m²

Untere Bauaufsichtsbehörde

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 1 von 11



Bild 1: Flurstück 429, Doppelhaushälfte, Ansicht von der Lange Straße



Bild 2: Flurstück 429, Doppelhaushälfte, Ansicht von der Lange Straße

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 2 von 11



Bild 3: Flurstück 429, Doppelhaushälfte, Ansicht vom rückwärtigem Grundstücksteil



Bild 4: Flurstück 429, Doppelhaushälfte, Ansicht vom rückwärtigem Grundstücksteil

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 3 von 11



Bild 5: Flurstück 429, Doppelhaushälfte, Ansicht vom rückwärtigem Grundstücksteil



Bild 6: Flurstück 429, Doppelhaushälfte, Ansicht vom rückwärtigem Grundstücksteil

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 4 von 11



Bild 7: Flurstück 429, Ansicht Massivschuppen



Bild 8: Flurstück 429, Innenansicht Doppelhaushälfte, Flur EG

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 5 von 11



Bild 9: Flurstück 429, Innenansicht Doppelhaushälfte, Wohnzimmer EG

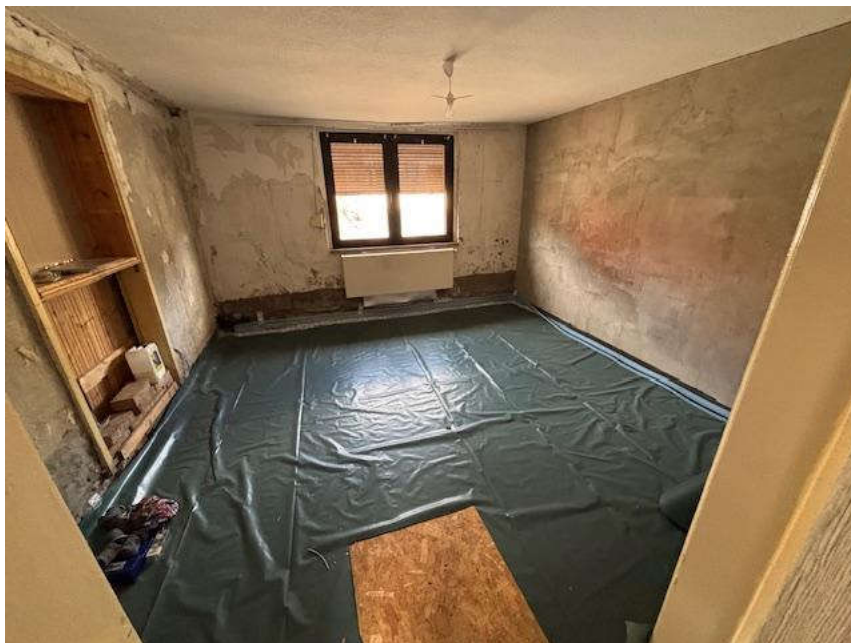


Bild 10: Flurstück 429, Innenansicht Doppelhaushälfte, Kinderzimmer EG

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 6 von 11



Bild 11: Flurstück 429, Innenansicht Doppelhaushälfte, Küche EG

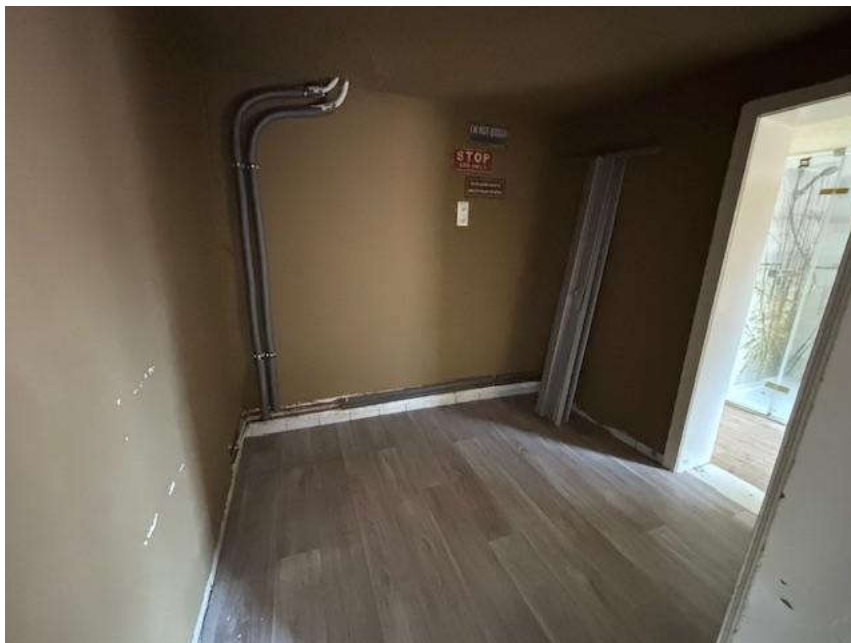


Bild 12: Flurstück 429, Innenansicht Doppelhaushälfte, HWR EG

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 7 von 11



Bild 13: Flurstück 429, Innenansicht Doppelhaushälfte, Flur EG



Bild 14: Flurstück 429, Innenansicht Doppelhaushälfte, Bad EG

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 8 von 11



Bild 15: Flurstück 429, Innenansicht Doppelhaushälfte, Treppe zum DG



Bild 16: Flurstück 429, Innenansicht Doppelhaushälfte, Schlafzimmer DG

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 9 von 11



Bild 17: Flurstück 429, Innenansicht Doppelhaushälfte, Kinderzimmer DG



Bild 18: Flurstück 429, Innenansicht Doppelhaushälfte, Kinderzimmer DG

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 10 von 11



Bild 19: Flurstück 47, Gartenfläche, Zuwegung



Bild 20: Flurstück 47, Gartenfläche

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 11 von 11



Bild 21: Flurstücke 463 und 464, Garagen



Bild 22: Flurstücke 463 und 464, 2 Garagen