

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



Von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern öffentlich bestellt 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: 19.03.2026

Az.: 02/26/1

Az. Amtsgericht: 612 K 26/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194
Baugesetzbuch für das als **Grünland genutzte**
Grundstück in 17098 Friedland, Der Immenhof



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Friedland	1484	10
Gemarkung	Flur	Flurstück
Friedland	28	40

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
05.03.2026 ermittelt mit rd.

15.800 €.

Ausfertigung Nr.:

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier 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	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
3	Ermittlung des Verkehrswerts	6
3.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	6
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
3.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünlandfläche“	7
3.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünlandfläche“	10
3.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grabenfläche“	10
3.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grabenfläche“.....	10
3.7	Verkehrswert.....	11
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	12
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	12
5	Verzeichnis der Anlagen	12

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland
Objektadresse:	Der Immenhof 17098 Friedland
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedland, Blatt 1484, lfd. Nr. 10
Katasterangaben:	Gemarkung Friedland, Flur 28, Flurstück 40, Fläche 18.722 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 16-18 17033 Neubrandenburg Auftrag vom 08.01.2026 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	05.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	05.03.2026
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 24.11.2025 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; • Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.01.2026; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte und Flurstücksnachweis) vom 10.01.2026; • Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 10.01.2026; • Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde über Bodendenkmale vom 21.01.2026;

- Einsichtnahme in das Liegenschaftskataster, Luftbilder mit Flurstücksgrenzen und Feldblockkataster unter <https://www.gaia-mv.de> am 10.01.2026;
- Einsichtnahme in das Geodatenportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bezüglich Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturparken und Biotopen sowie Wasserschutzgebieten am 14.03.2026;
- Auskunft des Bauamtes Friedland zum Planungsrecht vom 03.03.2026;
- Straßenkarte und Ortsplan, Lizenz über den Sprengnetter-Marktdatenshop.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Friedland (ca. 6.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> • Oberzentrum Neubrandenburg (ca. 64.000 Einwohner) ca. 23 km südwestlich gelegen • Mittelzentrum Anklam (ca. 15.000 Einwohner) ca. 22 km nordöstlich gelegen <u>Landeshauptstadt:</u> Schwerin ca. 150 km westlich gelegen <u>Bundesstraßen:</u> Die Stadt Friedland liegt an der Bundesstraße 197 Neubrandenburg – Anklam. <u>Autobahnzufahrt:</u> Die ASS Friedland der A 20 Lübeck – Stettin ist ca. 14 km entfernt. <u>Bahnhof:</u> Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Anklam bzw. Neubrandenburg.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das zu bewertende Grundstück befindet sich ca. 3 km östlich des Stadtzentrums von Friedland ca. 1 km südlich der Ortslage Heinrichshöh. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind in der Stadt Friedland vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	im Umfeld Acker- und Grünlandflächen
Immissionen:	normal
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

mittlere Breite:

ca. 55 m;

mittlere Tiefe:

ca. 330 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 18.722 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:

unbefestigter landwirtschaftlicher Weg, nach der Bodenreform ursprünglich über die Flurstücke 15 und 21 der Flur 28 in der Gemarkung Friedland aus Richtung Heinrichshöh, aktuell als Weg schlecht bzw. nicht mehr erkennbar

Altlasten:

Gemäß Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 10.01.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht als altlastverdächtige Fläche 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 24.11.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Friedland, Blatt 1484, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weitere Eintragung.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte 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 19.01.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält demnach keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde vom 21.01.2026 sind auf dem Bewertungsobjekt keine Bodendenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz M-V bekannt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Nach Auskunft des Bauamtes Friedland vom 03.03.2026 ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, die Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Vorranggebietes für Windkraftanlagen.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Nach Auskunft des Bauamtes Friedland vom 03.03.2026 ist für den Bereich des Bewertungsobjekts kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): „reine“ landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut. Es ist im Liegenschaftskataster als Grünland mit einer Fläche von 18.437 m² (Bodenwertzahl 44) bzw. als Grabenfläche mit 285 m² dargestellt. Nach dem Feldblockkataster handelt es sich um Dauergrünland.

Über Pachtverhältnisse ist nichts bekannt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück in 17098 Friedland, Der Immenhof zum Wertermittlungstichtag 05.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Friedland	1484	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Friedland	28	40	18.722 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Grünlandfläche	Grünland	18.437 m ²
Grabenfläche	Wasserfläche	285 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		18.722 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

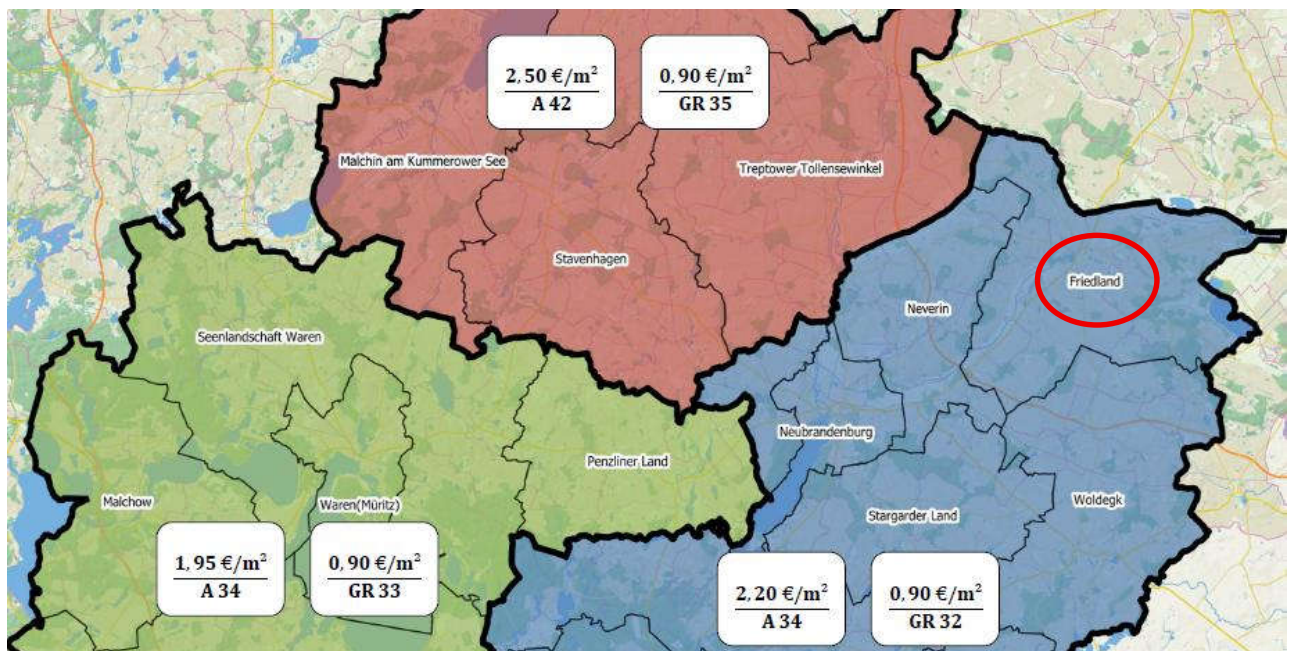
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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. Der Bodenrichtwert wird durch den Gutachterausschuss auf Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt (vgl. § 196 BauGB).

3.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünlandfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks per 01.01.2026



Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grünlandzahl (GZ)	= 32

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	= 05.03.2026
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 18.722 Bewertungsteilbereich = 18.437 m ²
Grünlandzahl (GZ)	= 44

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 05.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,90 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.03.2026	× 1,000	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,000	
Grünlandzahl (GZ)	32	44	× 1,000	E02
schlechte Wegeerschließung			× 0,950	E03
Entfernung zum Ortsrand (km)			× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,85 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,85 €/m²	
Fläche	×	18.437 m ²	
Bodenwert	=	15.671,45 € rd. 15.671,00 €	

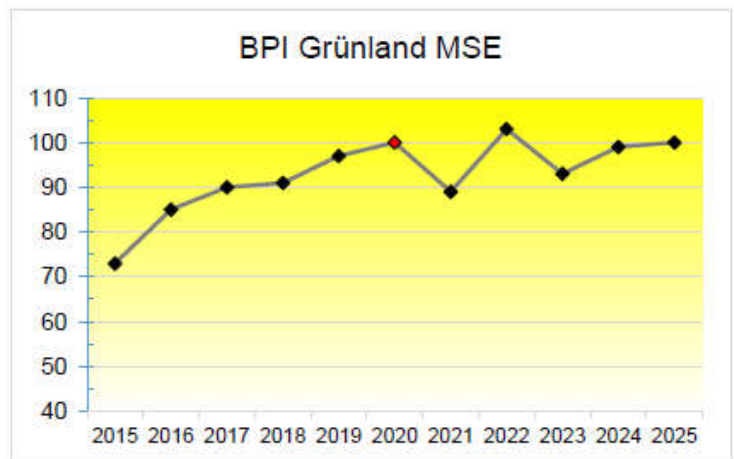
Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.03.2026 insgesamt **15.671,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

E1) Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Nach Auswertung des Gutachterausschusses haben sich die Kaufpreise für Grünlandflächen im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wie folgt entwickelt:

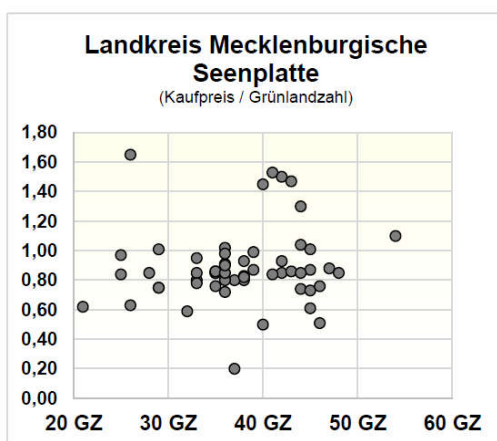
Jahr	Ø Bodenwert in €/m ² (Grünlandzahl 38)	Index 2020 = 100
2014	0,66	75
2015	0,64	73
2016	0,75	85
2017	0,79	90
2018	0,80	91
2019	0,85	97
2020	0,88	100
2021	0,78	89
2022	0,91	103
2023	0,82	93
2024	0,87	99
2025	0,88	100



Seit 2020 schwankt der durchschnittliche Grünlandpreis nur noch geringfügig um den Ausgangswert. 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) Anpassung an die Grünlandzahl (Bonität)

Für Grünlandflächen wurde bei den Verkäufen im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte keine signifikante Abhängigkeit der Verkaufspreise von den Grünlandzahlen festgestellt (Quelle: Bericht über den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte per 01.01.2026):



Nach Auswertung der Verkäufe auf Bundeslandebene konnten durch den Oberen Gutachterausschuss im Land Mecklenburg-Vorpommern auch keine gesicherten Abhängigkeiten zwischen Bonität und Kaufpreisen für Grünlandflächen festgestellt werden (Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht 2025).

3) Anpassung an Sonstige Einflussfaktoren

Die Anpassung erfolgt u.a. mit denen von SPRENGNETTER in [1] 3.10.21-27/1 und KINDLER in [10] S. 34-38 empfohlenen Faktoren.

3.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünlandfläche“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Grünlandfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		15.671,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünlandfläche“	=	15.671,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünlandfläche“	=	15.671,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünlandfläche“	=	15.671,00 €
	rd.	15.671,00 €

3.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grabenfläche“

Für sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft wurden im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte folgende Preise erzielt:

Wasserflächen (kommerziell nicht genutzt, wie
z.B.: Seen, Teiche, Weiher, Flüsse, Kanäle, Bäche, Gräben)
2024 bis 2025

Ø 0,29 €/m² bis 0,32 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Grabenfläche“		
Die Grabenfläche wird nach den vorliegenden Auswertungen auf 0,30 €/m² geschätzt.	=	0,30 €/m²
Fläche (m²)	×	285,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	85,50 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	85,50 €
	rd.	86,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 insgesamt **86,00 €**.

3.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grabenfläche“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Grabenfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		86,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grabenfläche“	=	86,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grabenfläche“	=	86,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grabenfläche“	=	86,00 €
	rd.	86,00 €

3.7 Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Grünlandfläche	15.671,00 €
Grabenfläche	86,00 €
Summe	15.757,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **15.757,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Grünland genutzte Grundstück in 17098 Friedland, Der Immenhof

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Friedland	1484	10
Gemarkung	Flur	Flurstück
Friedland	28	40

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 mit rd.

15.800 €

in Worten: fünfzehntausendachthundert 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 19. März 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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

4.1 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)

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Lehrbuch, Loseblattsammlung, Band 1-16, 2026
- [2] Kleiber: Verkehrsermittlung von Grundstücken 10 Auflage, 2023
- [3] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Auflage, Neuwied 2015
- [4] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung 2. Auflage, Köln 2015
- [5] Müller, Harald: Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Flächen sowie bebauter Grundstücke im Außenbereich, Berlin 2015
- [6] Betriebsplanung Landwirtschaft 2014/2015, KTBL-Datensammlung
- [7] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017
- [8] Köhne, Manfred: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Stuttgart 2007
- [9] Fischer/Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum 1.Auflage 2019
- [10] Kindler, Rita: Landwirtschaftliche Boden- und Pachtpreise im Ost-West-Vergleich, 3.Auflage 1993

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Bl.1:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 2	Bl.1-2:	Auszug aus dem Stadtplan und Luftbild
Anlage 3	Bl.1:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte
	Bl.2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Luftbild
	Bl.3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis
Anlage 4	Bl.1:	Fotodokumentation

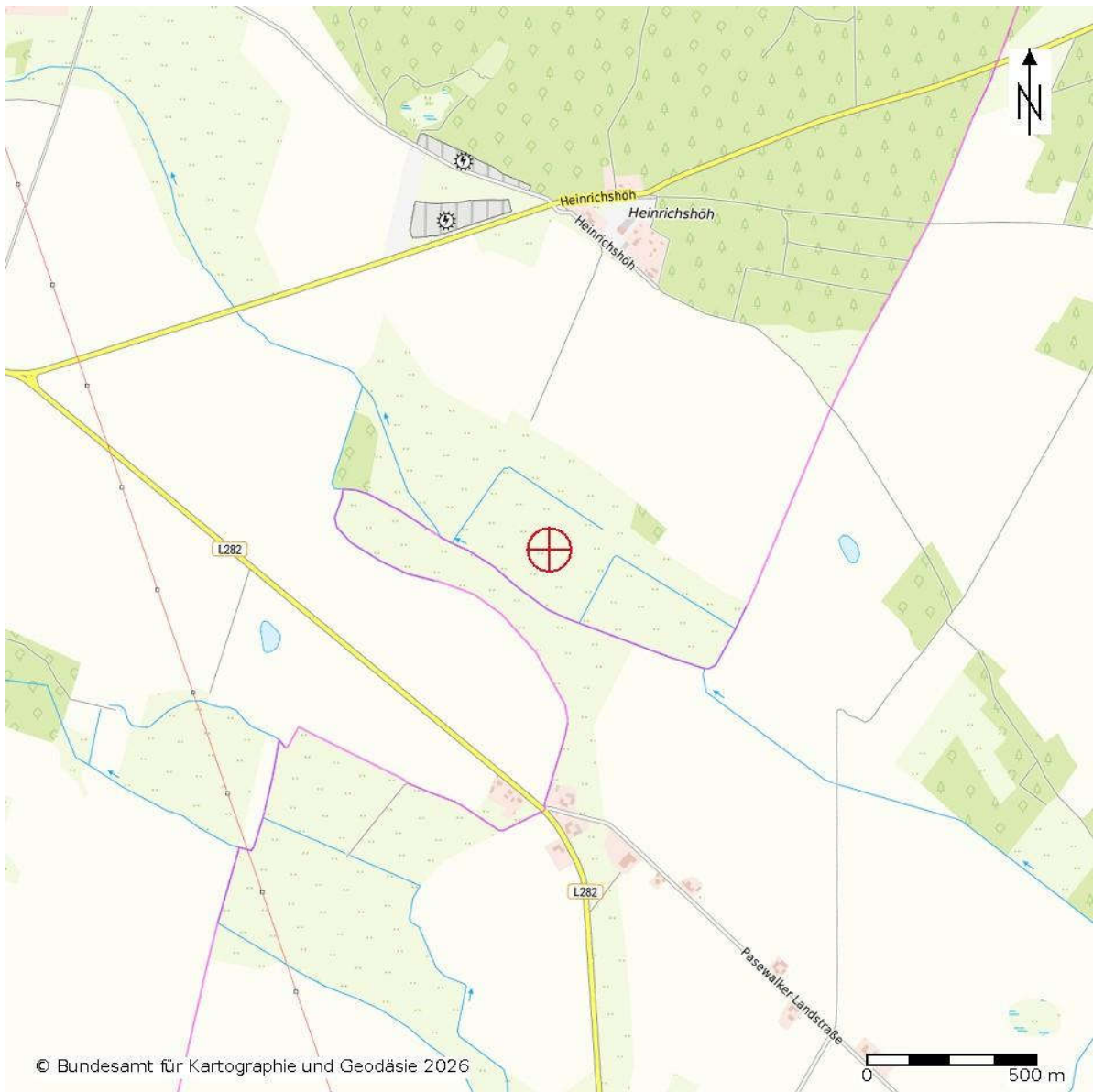
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



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

Seite 1 von 2



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

Seite 2 von 2

Heinrichs-
höh

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 3



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte MV 1:2500

Erstellt am 10.01.2026

Gemarkung: Friedland (13 4043)
Flur: 28
Flurstück: 40

Gemeinde: Friedland, Stadt (13 0 71 035)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Der Immenhof



0 25 50 75 Meter

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

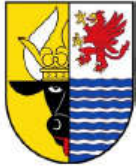
Anlage 3: Auszug aus dem Luftbild

Seite 2 von 3



Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 3 von 3



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurstücksnachweis MV

Erstellt am 10.01.2026

Gemarkung Friedland (13 4043), Flur 28, Flurstück 40

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Friedland, Stadt (13 0 71 035)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Finanzamt Neubrandenburg

Lage: Der Immenhof

Fläche: 18 722 m²

Tatsächliche Nutzung: 18 437 m² Grünland
285 m² Graben

Angaben zur Buchung

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Neubrandenburg, Zweigstelle Demmin (13 1430)
Grundbuchbezirk Friedland (13 4043)
Grundbuchblatt 1484
Laufende Nummer 10

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 1



Bild 1: Ansicht der Grünlandfläche aus Richtung Süden, Zufahrt über einen unbefestigten Weg von der Kreuzung Pasewalker Landstraße/L282 in Richtung Norden



Bild 2: Ansicht der Grünlandfläche aus Richtung Süden, Zufahrt über einen unbefestigten Weg von der Kreuzung Pasewalker Landstraße/L282 in Richtung Norden