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: 09.01.2026
Az.: 03/25/4
Az. Amtsgericht: 612 K 35/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück**
in 17089 Bartow, Dorfstraße 4





Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bartow	106	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Bartow	1	3/4

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 28.11.2025 ermittelt mit rd.

79.000 €.

Ausfertigung Nr.:

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 10 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	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
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	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**9**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**12**
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof- und Gebäudefläche“	13
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof- und Gebäudefläche“	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.4.3	Sachwertberechnung	18
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“	27
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“	27
4.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerfläche“	28
4.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerfläche“	29
4.9	Verkehrswert	30
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**32**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**32**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Dorfstraße 4 17089 Bartow
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bartow, Blatt 106, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bartow, Flur 1, Flurstück 3/4, Fläche 1.895 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 16-18 17033 Neubrandenburg Auftrag vom 29.10.2025 (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:	28.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	28.11.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück konnte nur von der Straße aus eingesehen werden. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war demzufolge nicht möglich.
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 28.08.2025 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 01.01.2025; • Grundstücksmarktbericht 2025 des Oberen Gutachterausschusses im Land Mecklenburg-Vorpommern; • Einsichtnahme der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 auf dem Geodatenportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte;

- Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde über das Vorliegen von Bauakten im Bauaktenarchiv des Landkreises vom 28.11.2025 sowie vom Kreisarchiv vom 12.12.2025;
- Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.11.2025;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte und Flurstücksnachweis) vom 03.01.2026;
- Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 07.11.2025;
- Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 03.12.2025;
- Einsichtnahme in das Liegenschaftskataster sowie Luftbilder mit Flurstücksgrenzen unter https://www.gaia-mv.de am 02.01.2026;
- Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenlatte als Flurneuordnungsbehörde vom 14.11.2025;
- Einsichtnahme der Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Satzungen auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und des Amtes Treptower Tollensewinkel vom 02.01.2026;
- 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 wie im vorliegenden Falle eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Die Unsicherheit bezüglich des Zustandes und der Ausstattung nicht oder nicht vollständig eingesehener Gebäude bzw. Gebäudeteile wird innerhalb der Wertermittlungsansätze (vorsichtiger Ansatz der eingeschätzten Innenausstattung und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) sowie im Risikoabschlag als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

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 Bartow (ca. 510 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	nächstgelegene Städte: • Stadt Jarmen (ca. 2.700 Einwohner) ca. 13 km nördlich gelegen • Stadt Altentreptow (ca. 5.000 Einwohner) ca. 20 km südlich gelegen • Oberzentrum und Kreisstadt Neubrandenburg (ca. 64.000 Einwohner) ca. 35 km südlich gelegen Landeshauptstadt: Schwerin ca. 170 km westlich gelegen

Bundesstraßen:
ehem. B 96 Neubrandenburg – Greifswald (neu L 35), ca. 1,8 km entfernt

Autobahnzufahrt:
ASS Anklam der A 20 Lübeck – Stettin ca. 4 km entfernt

Bahnhof:
in Altentreptow ca. 20 km entfernt

sonstige Infrastruktur:

- Kindertagesstätte und Grundschule in Burow ca. 10 km entfernt;
- Grundschule sowie Gymnasium mit Regionaler Schule (kooperative Gesamtschule) in Altentreptow vorhanden;
- Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen in Jarmen und Altentreptow vorhanden

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Grundstück befindet sich im westlichen Ortsrandbereich von Bartow. Eine Bushaltestelle befindet sich im Ort. Es handelt sich um eine einfache dörfliche Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Bartow mit überwiegend wohnbaulichen und landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-geschossige Bauweise
Immissionen:	angrenzender Agrarbetrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite;
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 29 m;

mittlere Tiefe:
ca. 51 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.895 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Dorfstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Nordostseite: Dorfstraße Südostseite: Wohngrundstück Südwestseite: Ackerflächen Nordwestseite: Wohngrundstück
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 07.11.2025 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 Grundbuchauszug vom 28.08.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches 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 12.11.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält demnach keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde vom 03.12.2025 sind auf dem Bewertungsobjekt keine in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz M-V vorhanden.

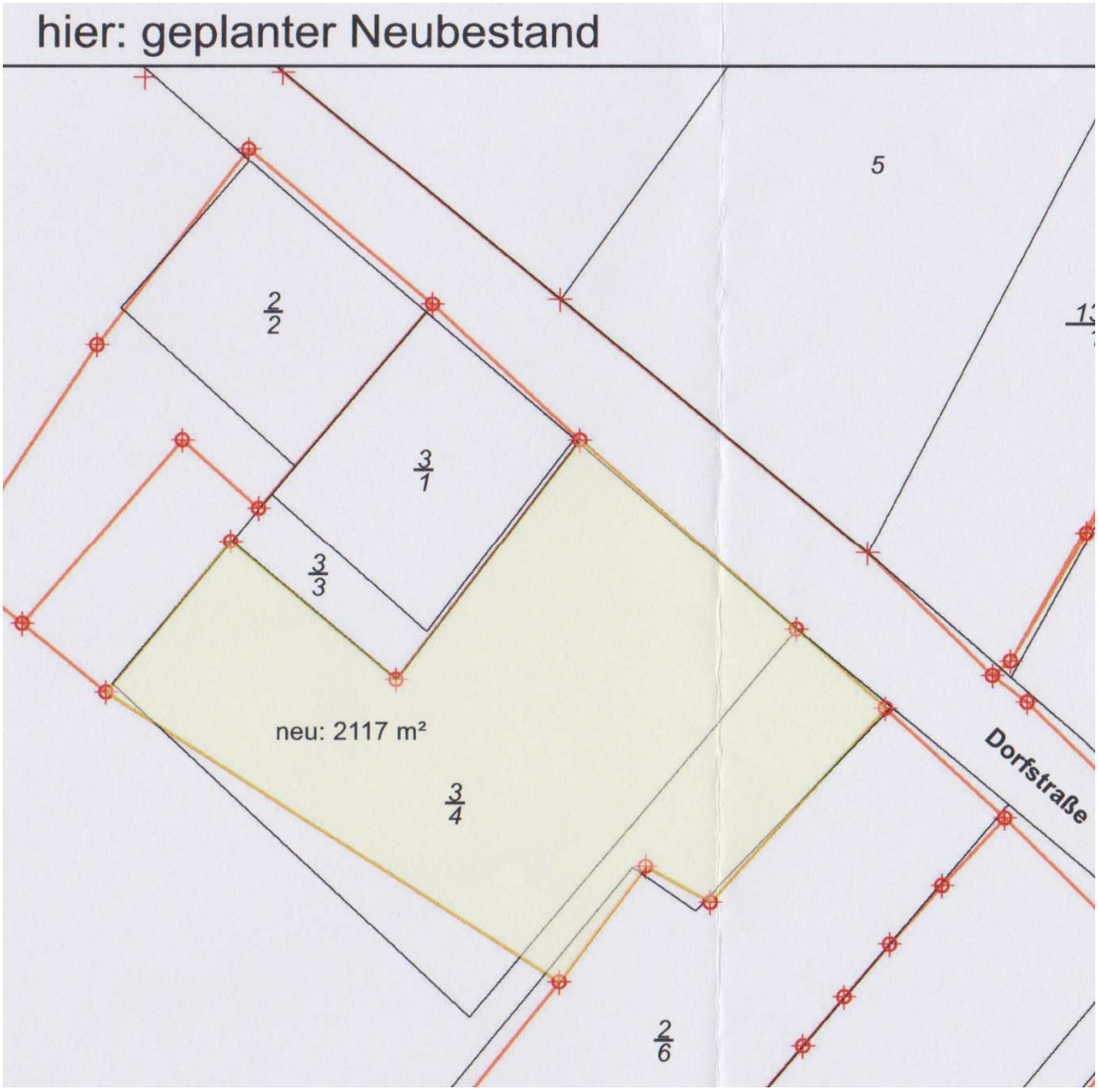
2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	kein Flächennutzungsplan vorhanden
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück liegt innerhalb des Bodenordnungsverfahrens (Flurneuordnungsverfahren) „Bartow“ gemäß § 56 Landwirtschaftsanpassungsgesetzes.

Gemäß Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenlatte als Flurneuordnungsbehörde vom 14.11.2025 wurden im Rahmen der Hofraumverhandlungen die neuen Grenzen des Flurstückes entsprechend der in der Örtlichkeit vorgefundenen Nutzung und der vorhandenen Topografie festgelegt und abgemarkt, sind aber noch nicht bestandskräftig. Landverzichtserklärungen gem. § 52 FlurbG über Rest- und Splitterflächen wurden nicht abgeschlossen. Das neue Flurstück hat voraussichtlich eine um 222 m² größere Fläche, wobei Gartenfläche im südöstlichen Randbereich hinzukommt und die derzeitige Ackerfläche ausgesondert wird. Auszug aus dem Zuteilungsentwurf (schwarz = alte Grenzen, rot/gelb = neue Grenzen):



Das Bodenordnungsverfahren wird derzeitig aufgrund der Planungen für Solar- und Windparks im Gemeindegebiet nur eingeschränkt weiterbearbeitet, so dass nach Auskunft der Flurneuordnungsbehörde mit einem kurzfristigen Abschluss des Verfahrens nicht zu rechnen ist.

Für das aktuelle Bewertungsflurstück ergeben sich nach dem Entwurf im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens tlw. Änderungen der Flurstücksgrenzen (Anpassungen bezüglich der bisherigen tatsächlichen Nutzungen) mit Vergrößerung des Gesamtgrundstücks.

Gemäß § 58 LwAnpG ist jeder Teilnehmer für die von ihm abzutretenden Grundstücke durch Land vom gleichen Wert abzufinden. Die Landabfindung soll in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Lage seinen alten Grundstücken entsprechen. Ein Teilnehmer kann mit seiner Zustimmung statt in Land überwiegend oder vollständig in Geld abgefunden werden.

Durch das laufende Flurneuordnungsverfahren, mit dessen kurzfristigen Abschluss nicht zu rechnen ist, ergibt sich somit aktuell keine wertrelevante Auswirkung auf den Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) sowie landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 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. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung (z.B. historische Straße). Beiträge und Abgaben für die vorhandenen Erschließungsanlagen fallen voraussichtlich nicht mehr an.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt war eigengenutzt und steht aktuell augenscheinlich leer. Über Miet- oder Pachtverträge ist nichts bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Das Objekt konnte nur von der Straße aus besichtigt werden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde und vom Kreisarchiv liegen keine Bauakten vor.

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 ggf. 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; - eingeschossig; - augenscheinlich tlw. ausgebautes Dachgeschoss (Dachgiebelfenster aber keine Dachflächenfenster sichtbar) - augenscheinlich tlw. unterkellert (1 sichtbarer Kellerlichtschacht)
Baujahr:	nach vorliegenden Luftbildern war das Gebäude im Jahr 1953 noch nicht vorhanden bzw. 1990 vorhanden; das Baujahr wird geschätzt auf um 1955
größere Modernisierungen:	soweit äußerlich sichtbar wurde nach 1990 das Dach, die Fenster, die Haustür und die Fassade erneuert sowie eine Zentralheizung eingebaut
Flächen:	• die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt überschlägig: ➢ EG: lt. Kataster 78 m² ➢ DG: lt. Kataster 78 m² ➢ KG: geschätzt 50 % von 78 m² = 39 m² ➢ BGF insgesamt geschätzt: 195 m² • die Wohnfläche beträgt überschlägig nach den üblichen Wohnflächenfaktoren von SPRENGNETTER in [1] 3.11: EG: 78 m² * 0,75 = 58,50 m² DG: 78 m² * 0,56 * geschätzt 50 % Ausbau = 21,84 m² insgesamt rund 80 m² WF
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Fundament vermörtelte Feldsteine, Putzfassade vermutlich Wärmedämmverbundsystem

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
nicht bekannt

Erdgeschoss:
nicht bekannt

Dachgeschoss:
nicht bekannt

3.2.3 Gebäudekonstruktion (unterstellt nach der äußeren Besichtigung)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung (unterstellt nach der äußeren Besichtigung)

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung (Heizungsart nicht bekannt)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand (unterstellt nach der äußeren Besichtigung)

Bodenbeläge:	einfache Beläge
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden
Türen:	Eingangstür: Rahmentüren mit Lichtausschnitt Zimmertüren: aus Holzwerkstoffen

sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Nach der Außenbesichtigung befindet sich das Objekt in einem normalen baulichen Zustand. Die Möbel sind allerdings auf dem Grundstück verteilt, über den inneren baulichen Zustand ist nichts bekannt.

3.3 Nebengebäude

Schuppen (von der Straße sehr schlecht einsehbar, nach dem Kataster mit einer Grundfläche von 65 m²)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 17089 Bartow, Dorfstraße 4 zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bartow	106	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bartow	1	3/4	1.895 m²

Das (Teil-)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
Hof- und Gebäudefläche (ca. 28 m mittlere Breite x 40 m Tiefe)	Einfamilienhaus	1.120 m²
Ackerfläche (Größe lt. Kataster)	Acker	262 m²
Gartenfläche (Restfläche)	Garten	513 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.895 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte 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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- 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.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof- und Gebäudefläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone) **13,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	28.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.895 m² Bewertungsteilbereich = 1.120 m²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 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)	**=**	**13,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.11.2025	×	1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone	einfache Lage	×	0,950	E2
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	12,97 €/m²	
Fläche (m²)	1.000	1.120	×	0,960	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Tiefe (m)	40	40	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**12,45 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	12,45 €/m²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert	+ 0,05 €/m²	zur Rundung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 12,50 €/m²**	
Fläche	× 1.120 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 14.000,00 € **rd. 14.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 insgesamt **14.000,00 €.**

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der Bodenpreisindexreihe für Baureifes Land (Deutschland).

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	**Index**
Wertermittlungsstichtag	28.11.2025	289,70
BRW-Stichtag	01.01.2025	276,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,05**

E2

Das Grundstück befindet sich in Randlage der Ortslage Bartow mit einem gegenüberliegendem Agrarbetrieb. Der Lageabschlag wird auf 5 % geschätzt.

E3

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 für das Land Mecklenburg-Vorpommern mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	1.120,00	0,87
Vergleichsobjekt	1.000,00	0,91

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,96**

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof- und Gebäudefläche“

4.4.1 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).

4.4.2 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 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.

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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	755,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	195,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	147.225,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	279.138,60 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	279.138,60 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre
• prozentual		66,25 %
• Faktor	x	0,3375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	94.209,28 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**94.209,28 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**2.826,28 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**97.035,56 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**14.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**111.035,56 €**
Sachwertfaktor	×	**0,94**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hof- und Gebäudefläche“	**=**	**104.373,43 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**28.262,78 €**
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hof- und Gebäudefläche“	**=**	**76.110,65 €**
	rd.	**76.100,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Die Bruttogrundfläche beträgt überschlägig 195 m² (vgl. Punkt 3.2.1). Davon entfallen auf verschiedene Gebäudeteile gemäß NHK 2010:

Gebäudeteil 1: Kellergeschoss, 1 Vollgeschoss, mit Dachausbau:

ca. zur Hälfte unterkellert und ca. zur Hälfte mit Dachausbau 78 m² * 50 % * 3 (KG, EG, DA) = 117 m²

Gebäudeteil 2: kein Keller, 1 Vollgeschoss, kein Dachausbau: 78 m² * 50 % * 2 (EG, kein DA) = 78 m²

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 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	42,0 %	58,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
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 Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	42,0	304,50
3	835,00	58,0	484,30
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 788,80 gewogener Standard = 2,6 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 788,80 €/m² BGF
rd. 789,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudeart:	EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	42,0	273,00
3	745,00	58,0	432,10
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 705,10 gewogener Standard = 2,6 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	705,10 €/m² BGF
	rd.	705,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	Anteil am Gesamtgebäude [%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	789,00	117,00	60,00	473,40
Gebäudeteil 2	705,00	78,00	40,00	282,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**755,00**

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 pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind entsprechend § 37 ImmoWertV Erfahrungssätze über durchschnittliche Wertanteile, da die Außenanlagen regelmäßig in einem wertmäßigen Verhältnis zum Gebäudewert stehen.

Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Die üblicherweise vorhandenen Zier- und Nutzgärten mit Baum- und Strauchaufwuchs sind im Regelfall vom Bodenwert miterfasst; eine eigenständige Bewertung von Aufwuchs im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist i.d.R. nicht sachgerecht (vgl. KLEIBER in [2] S. 1972 ff.).

Aufwuchs kann je nach Funktion wertneutral, werterhöhend oder wertmindernd sein (z.B. bei Beschattung, Gefahr von Beschädigung von Leitungen und Gebäuden, starker Laubbefall, hohe Bewirtschaftungskosten). Eine Werterhöhung durch Aufwuchs ist in der Regel nur bei außergewöhnlichen Anpflanzungen vorhanden, die im Grundstücksmarkt tatsächlich werterhöhend eingeschätzt werden z.B. wenn sich der außergewöhnliche Aufwuchs auf die zu erzielenden Mieten auch unter Berücksichtigung der erhöhten Bewirtschaftungskosten positiv auswirkt (vgl. KLEIBER in [2] S. 1035 f).

Nach KLEIBER in [2] Seite 1978 kann der Wertanteil wie folgt bemessen werden:

Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen als Vomhundertsatz des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudesachwerts einschließlich Zeitwert der Nebengebäude				
Kategorie	Beschreibung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohn- und Geschäftsgebäude	
			3 – 5-geschossig	> als 5-geschossig
Einfachste Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen; Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2%	1% – 2%	0,50– 1%
Einfache Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen; Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung; gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen	2%– 4%	2%– 3%	1%– 2%
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlage; großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4%– 6%	3%– 4%	2%– 3%
Aufwendige Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen; Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola; Stützmauern und Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	bis 10%	bis 6%	bis 5%

Bei dem Bewertungsobjekt sind einfache Außenanlagen zu berücksichtigen, deren Wertanteil mit 3 % des Gebäudewerts eingeschätzt wird.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (94.209,28 €)	2.826,28 €
Summe	2.826,28 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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. 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen zeitnahe vollständige Erneuerung = volle Punktzahl für weiter zurückliegende Zeitpunkte bzw. nur tlw. Erneuerung werden entsprechende Teilpunkte vergeben	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe	20	6,0	0,0

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 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 27 Jahren.

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
- der Sachwertfaktoren des Sprengnetter - Marktdatenshops

bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Mecklenburgische Seenplatte sind für die Region des Bewertungsobjektes (Region des ehemaligen Landkreises Demmin) folgende Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bezeichnung	Ø BRW in €/m²		Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
EFH-ZFH freistehend Region Demmin 2023	18		95	0,52225	-0,26109	0,65295
EFH-ZFH bis 20 € BRW	11		61	0,50027	-0,28765	0,71383
EFH-ZFH ab 20 € BRW	30		34	0,72114	-0,04221	0,10529

vorl. SW [€]	Gesamt ⌀ BRW 18 €/m²	BRW bis 20 €/m² ⌀ BRW 11 €/m²	BRW ab 20 €/m² ⌀ BRW 30 €/m²
50.000	1,14	1,18	0,82
90.000	0,98	1,00	0,80
130.000	0,89	0,90	0,79
170.000	0,83	0,83	0,78
210.000	0,78	0,78	0,77
250.000	0,75	0,75	0,76
290.000	0,72	0,71	0,76
330.000	0,70	0,69	0,76
370.000	0,68	0,67	0,75
410.000	0,66	0,65	0,75
450.000	0,64	0,63	0,75
490.000	0,63	0,61	0,74
530.000	0,62	0,60	0,74
570.000	0,60	0,59	0,74
610.000	0,59	0,58	0,74
650.000	0,58	0,57	0,73
690.000	0,58	0,56	0,73
730.000	0,57	0,55	0,73
770.000	0,56	0,54	0,73
810.000	0,55	0,53	0,73
850.000	0,54	0,52	0,73

Der Sachwertfaktor bei einem Bodenwertniveau bis 20 €/m² liegt bei 0,94 bzw. gesamt bei 0,93.

Von der Sprengnetter – Marktdatenforschung wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet:

SPRENGNETTER

Sachwertfaktor

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl:	17089
Ort:	Bartow
Straße:	Dorfstraße
Hausnummer:	4
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	111.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert:	13,00 €/m²
Wertermittlungsstichtag:	08.01.2026
Transaktionsnummer:	20260108-218510-094400
Adress- und stichtagsbezogener Sachwertfaktor:	**0,94**
Standardfehler:	4,30 %
95%-Konfidenzintervall:	0,86 - 1,02
Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.07.2025
Datengrundlage:	Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 395.893 Kaufpreisen abgeleitet, davon 224.238 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 835 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2025 veröffentlicht am 17.10.2025.

In der Lage des Bewertungsobjektes wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor i.S.d. § 39 ImmoWertV unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 0,94 geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Ggf. lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Sachwertfaktors 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 wurden die allgemeine Wertverhältnisse durch Auswahl des Sachwertfaktors berücksichtigt, eine zusätzliche Anpassung ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 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 (WF/NF), 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 pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Die Wertbeeinflussung wegen Baumängel und -schäden dient der Anpassung der vorläufigen Wertermittlungsergebnisse des Ertrags- und Sachwertverfahrens an den derzeitigen Gebäudezustand und ist nicht identisch mit den tatsächlich anfallenden Kosten einer vollständigen Mängelbeseitigung und Modernisierung (vgl. Punkt 3.5.8 und 3.6.1.1.8 der ehem. WertR 2006 und BGH, Urteil vom 24.01.1963 – III ZR 149/61; OLG Brandenburg, Urteil vom 06.05.2003 – 6 U 74/00).

Eine Wertminderung wegen Baumängel und –schäden ist nur noch in dem Umfang vorzunehmen, wie sie nicht bereits in die bisherigen Wertermittlungsansätze wie insbesondere den ausstattungsabhängigen Herstellungskosten und der Wertminderung wegen Alters eingeflossen sind. Grundlage der Wertabschläge wegen Bauschäden und –mängeln sind übliche Anteile an den Gebäudeherstellungskosten, übliche Sanierungskosten einzelner Gewerke am Gesamtbauwerk und abgeleitete Wertminderungstabellen in v.H. des Gebäudezeitwertes für Wohngebäude die neuen Bundesländer (vgl. SPRENGNETTER, Band II, 3.02.2/3/1 ff.) sowie abgeleitete Wertminderungstabellen in v.H. des Gebäudezeitwertes für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude (vgl. KLEIBER in [2] Seite 1012).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Für die Unsicherheit bezüglich der inneren Beschaffenheit (insbesondere nicht bekannte Ausstattungsmerkmale und das Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und Beräumungskosten) wird von dem vorläufigen Verfahrensergebnis ein Risikoabschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vorgenommen. prozentuale Schätzung in v.H. des Gebäudezeitwertes: 30,00 % von 94.209,28 €	-28.262,78 €
Summe	-28.262,78 €

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“

Durch den Gutachterausschuss im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegt folgende Auswertung per 01.01.2025 vor:

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

	2010	2011	2012		2013-2019	2020-2024
Region Demmin	25 - 30	30 - 35	30	ab 2013 erfolgte die Auswertung für den Landkreis MSE (o. NB)	30	40
Region Mecklenburg-Strelitz	28 - 30	20 - 25	20 - 30			
Region Müritz	20 - 30	20 - 30	20 - 30			

Der Wert der Hinterland- und Gartenfläche wird unter Berücksichtigung der Lage und Größe auf 40 % des Bodenrichtwertes für Baulandflächen = 13 €/m² * 40 % = 5,20 €/m² geschätzt.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	**=**	**5,20 €/m²**
Fläche (m²)	×	513,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	**=**	**2.667,60 €**
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	**2.667,60 €** **2.668,00 €**

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 insgesamt **2.668,00 €.**

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Gartenfläche“ 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 „Gartenfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		**2.668,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“	**=**	**2.668,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**–**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“	**=**	**2.668,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**–**	**0,00 €**
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“	**=**	**2.668,00 €**
	rd.	**2.670,00 €**

4.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Ackerzahl (AZ)	=	42

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	28.11.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.895 Bewertungsteilbereich = 262 m²
Ackerzahl (AZ)	=	45

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**2,50 €/m²**	Erläuterung

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.11.2025	×	1,000	

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	Ackerland	Ackerland	×	1,000	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.895	×	1,000	
Ackerzahl (AZ)	42	45	×	1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**2,50 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	**=**	**2,50 €/m²**	
Fläche	×	262 m²	
Bodenwert	**=**	655,00 €	
	rd.	**655,00 €**	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 insgesamt **655,00 €**.

4.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Ackerfläche“ 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 „Ackerfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		**655,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Ackerfläche“	**=**	**655,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**–**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Ackerfläche“	**=**	**655,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**–**	**0,00 €**
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Ackerfläche“	**=**	**655,00 €**
	rd.	**655,00 €**

4.9 Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Massivbauweise mit rd. 80 m² Wohnfläche sowie Nebengebäuden. Das Einfamilienhaus wurde ca. 1955 errichtet. Das Gebäude ist eingeschossig und besitzt ein offensichtlich teilausgebautes Dachgeschoss. Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Bartow ca. 20 km nördlich von Altentreptow. Das Objekt ist augenscheinlich leerstehend. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

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 in einem Bodendenkmalbereich.
- Es sind keine Gegenstände als Zubehör bei der Berechnung berücksichtigt worden.
- Altlasten wurden nicht festgestellt.
- Ein Energiepass liegt nicht vor.
- Ein Flurneuordnungsverfahren ist anhängig.

Der Verfahrenswert (Sachwert) ergibt sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
Hof- und Gebäudefläche	76.100,00 €
Gartenfläche	2.670,00 €
Ackerfläche	655,00 €
Summe	79.425,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **79.425,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 17089 Bartow, Dorfstraße 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bartow	106	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Bartow	1	3/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 mit rd.

79.000 €

in Worten: neunundsiebzigtausend 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 09. Januar 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.

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 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)

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 16. Juli 2024 (BGBl. I S. 240)

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 09. April 2024 (GVOBl. M-V S.110)

LwAnpG: Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Artikel 136 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Lehrbuch, Loseblattsammlung, Band 1-16, Sinzig 2025

[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

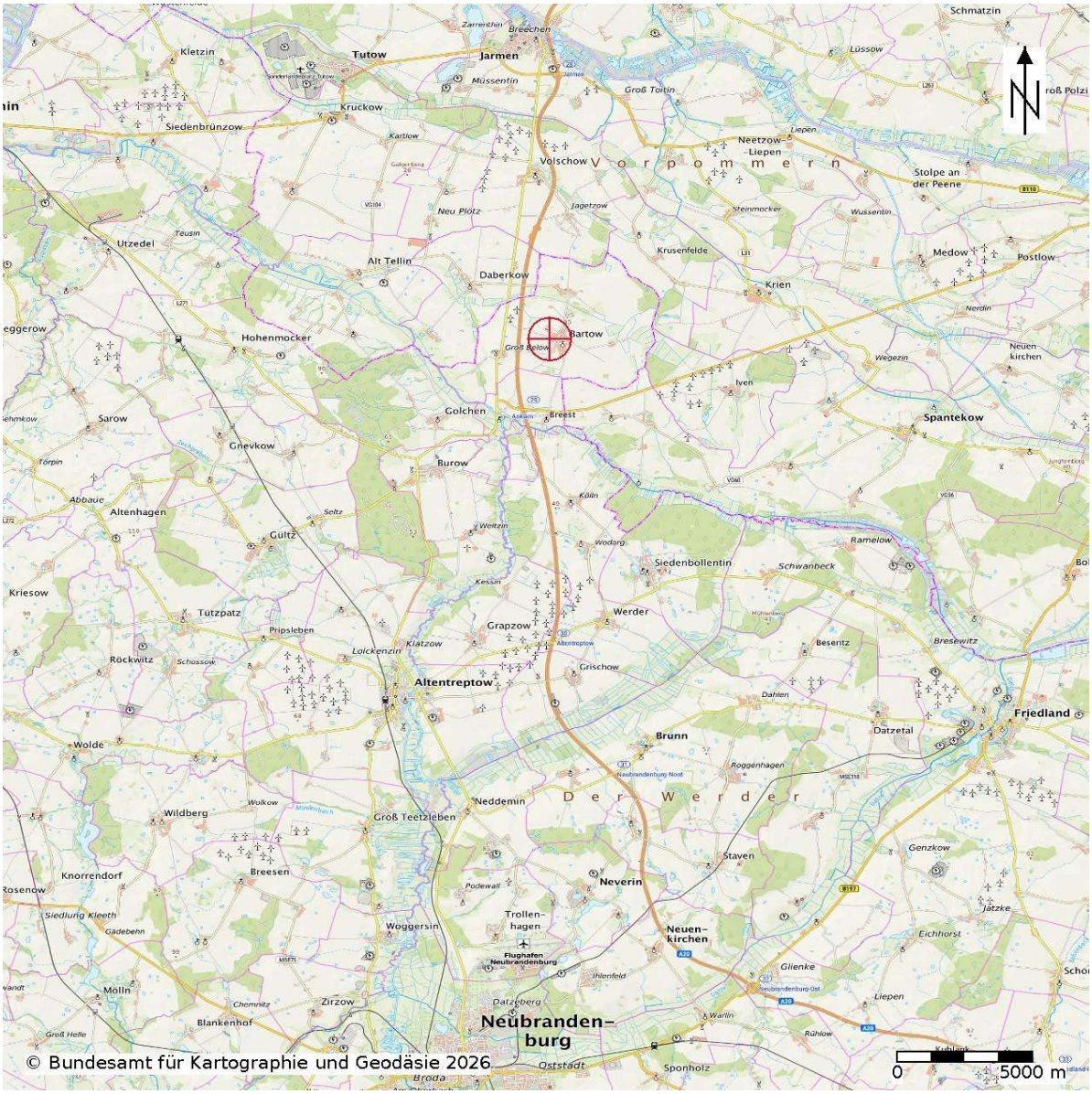
[9] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage, Köln 2014

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
	Bl.2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Luftbild
	Bl.3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis
Anlage 4	Bl.1-5:	Fotodokumentation

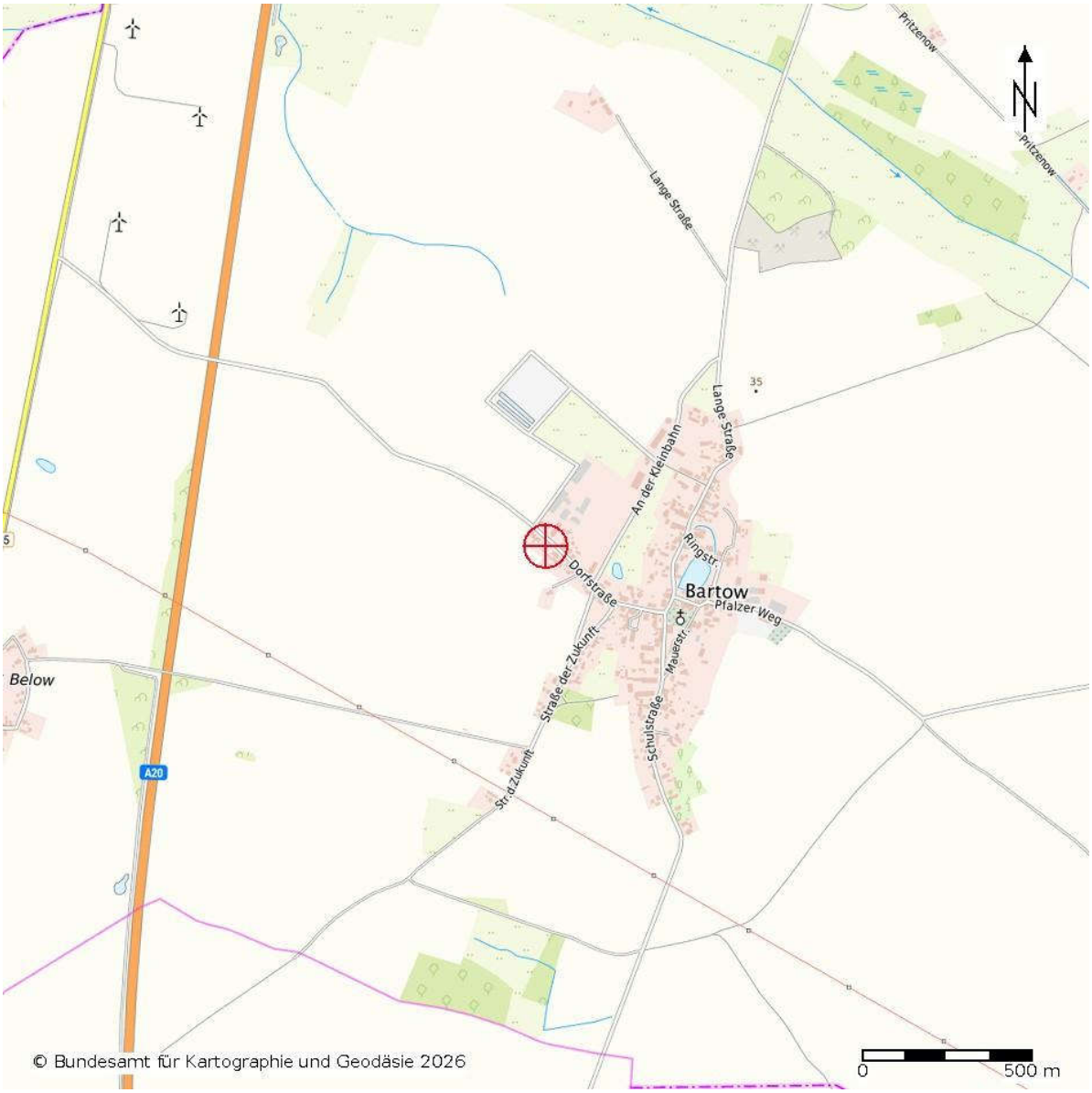
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Seite 1 von 3

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

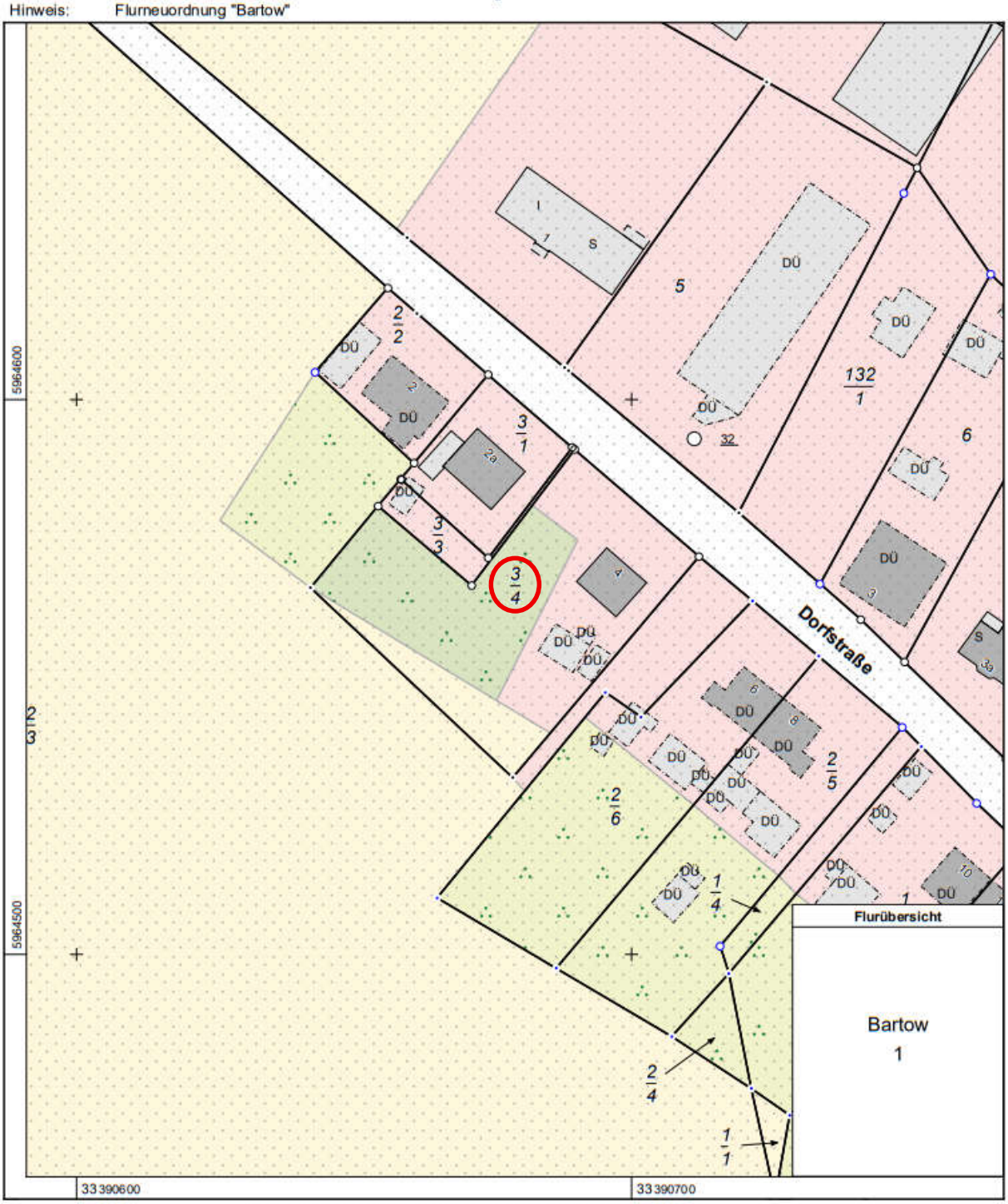
Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 03.01.2026

Gemarkung:	Bartow (13 3933)	Gemeinde:	Bartow (13 0 71 006)
Flur:	1		Landkreis Meckl. Seenplatte
Flurstück:	3/4	Lage:	Dorfstraße 4
Hinweis:	Flurneuordnung "Bartow"		



0 10 20 30 Meter

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

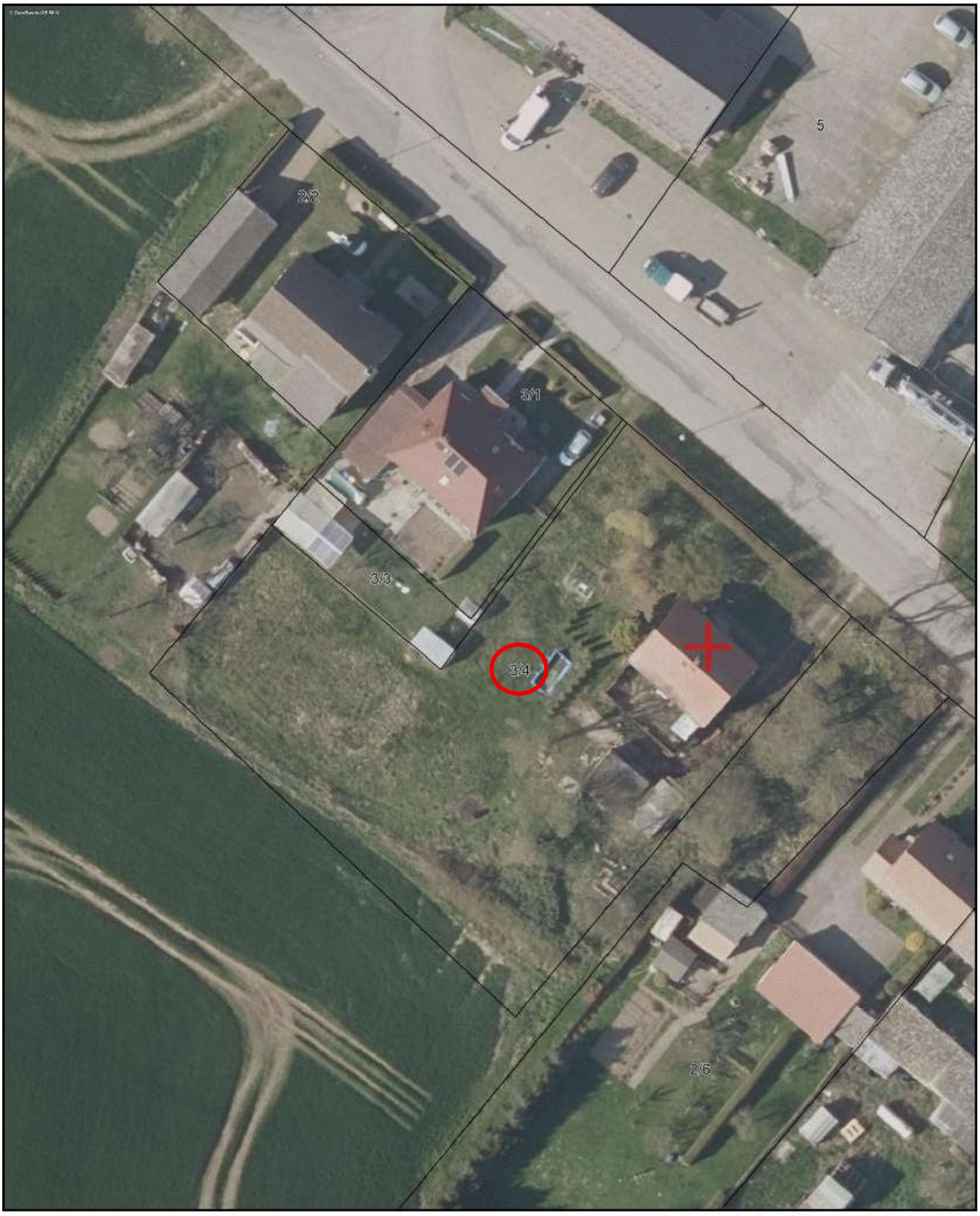
Anlage 3: Auszug aus dem Luftbild

Seite 2 von 3

Kartenauszug - Geoportal
(kein amtlicher Auszug)
Bartow (133933)
Flur: 1
Maßstab: ca. 1: 500
Datum: 02.01.2026
Stelle: Bürgerportal, Nutzer: gast

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2022
Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.



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 03.01.2026

Gemarkung Bartow (13 3933), Flur 1, Flurstück 3/4

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bartow (13 0 71 006) Landkreis Meckl. Seenplatte Finanzamt Neubrandenburg
Lage:	Dorfstraße 4 (00101)
Fläche:	1 895 m²
Tatsächliche Nutzung:	822 m² Garten 811 m² Wohnbaufläche 262 m² Ackerland
Hinweise zum Flurstück:	Bodenordnungsverfahren (Par. 56 LwAnpG) "Bartow" Flurneuordnungsbehörde: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte Verfahrensbezeichnung: 32212

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Neubrandenburg, Zweigstelle Demmin (13 1430) Grundbuchbezirk Bartow (13 3933) Grundbuchblatt 106 Laufende Nummer 1

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

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 5



Bild 1: Ansicht von der Straße aus



Bild 2: Ansicht von der Straße aus

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 2 von 5



Bild 3: Ansicht von der Straße aus



Bild 4: Ansicht von der Straße aus

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 3 von 5



Bild 5: Ansicht von der Straße aus



Bild 6: Ansicht von der Straße aus

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 4 von 5



Bild 7: Ansicht von der Straße aus



Bild 8: Ansicht von der Straße aus

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 5 von 5



Bild 9: Ansicht von der Straße aus, Blickrichtung Ortsausgang



Bild 10: Ansicht von der Straße aus, Blickrichtung Dorfzentrum