

Datum: 16.03.2026
Az.: 12-03-26/01992
Geschäftsnummer des Gerichts: 612 K 36/25

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend das mit einer denkmalgeschützten ehemaligen Villa und den Ruinen mehrerer Nebengebäude bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Demmin, Blatt 497, in 17109 Demmin, Mühlenteich 6, 6 a



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 49 Seiten und 6 Anlagen mit 28 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in dreifacher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Verfassers.

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger
Rasgrader Straße 12 - 17034 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 450 46 74
0172 / 205 73 70
Fax: 0395 / 450 46 75
E-mail: J.Berger-NB@t-online.de
Internet: www.berger-immowert.de



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
IBAN: DE89 1505 0200 4032 0911 32
SWIFT-BIC: NOLADE21NBS
Steuernummer: 072/205/02818
USt-IdNr.: DE205000348

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundbuch:	Demmin, Blatt 497, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung:	Demmin
Flur:	1
Flurstücksnummer:	229
Größe:	4.566 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Mühlenteich 6, 6 A
Objekt:	denkmalgeschützte ehemalige Villa und Ruinen von Nebengebäuden
PLZ/Ort:	17109 Demmin
Straße:	Mühlenteich 6, 6 a

Bewertungsansätze

Wert des Bodens

Teilflächen	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m ²)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
baureifes Land	31,90	2.100	frei
Parkfläche	9,57	2.466	frei

Sachwert/Ertragswert

Baujahr:	ca. 1855 (geschätzt)
Restnutzungsdauer:	56 Jahre (nach unterstellter umfassender Sanierung und Modernisierung)

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir aus übergebenen Unterlagen übernommen.

Wohnflächen/Mietansätze:	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Nettokaltmiete
denkmalgeschützte ehemalige Villa	Wohnfläche EG	ca. 150 m ²	9,50 €/m ²
	Wohnfläche DG	ca. 156 m ²	9,00 €/m ²

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	688.699,42 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	1.254.788,42 €
		Außenanlagen:	50.191,54 €
Bodenwert:	67.000,00 €	Bodenwert:	67.000,00 €
vorl. Ertragswert:	755.699,42 €	vorl. Sachwert:	1.371.979,96 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	
		-45% -	617.390,98 €
marktübliche zu- oder Abschläge:	- 75.569,94 €	marktübliche zu- oder Abschläge:	- 75.458,90 €
selbstständig verwertbare Teilfläche:	23.600,00 €	selbstständig verwertbare Teilfläche:	23.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 683.436,53 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 683.436,53 €
Ertragswert des Grundstücks:	20.292,95 €	Sachwert des Grundstücks:	19.293,55 €
rd. 20.000,00 €		rd. 19.000,00 €	

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: 5,26%

Verkehrswert des Grundstücks: **rd. 19.000,00 €**
(orientiert am Sachwert)

Der denkmalgeprägte **Verkehrswert** für das mit einer denkmalgeschützten ehemaligen Villa bebaute Grundstück in 17109 Demmin, Mühlenteich 6, 6a

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		497	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Demmin	1	229	4.566 m²

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 mit rd.

19.300,00 €

(in Worten: neuzehntausenddreihundert Euro)

geschätzt.

Der Verkehrswert liegt damit unter dem Bodenwert. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer würde in diesem Fall die Freilegung des Grundstücks anstreben. Da das Gebäude jedoch unter Denkmalschutz steht, wird von dessen Erhalt ausgegangen.

Der Verkehrswert entspricht ungefähr dem Wert des freigelegten Grundstücks (Bodenwert abzüglich Freilegungskosten).

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	5
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass	5
1.2. Sachverhalte	6
2. Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1. Lage	9
2.2. Gestalt und Form	10
2.3. Erschließung	10
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	11
2.4.1. Privatrechtliche Situation	11
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.4.4. Derzeitige Nutzung	12
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
3.2. Gebäudebeschreibung der denkmalgeschützten ehemaligen Villa	13
3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2. Ausführung und Ausstattung	14
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	14
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand	14
3.2.2.4 Keller und Dach	15
3.2.3. Zustand des Gebäudes	16
3.3. Nebengebäude	16
3.4. Außenanlagen	16
4. Ermittlung des Verkehrswertes	17
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2. Bodenwertermittlung	19
4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	19
4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	21
4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	22
4.3. Sachwertermittlung	25
4.3.1. Ermittlung des Sachwertes	25
4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	26
4.4. Ertragswertermittlung	35
4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes	35
4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	36
4.5. Denkmalgeprägter Verkehrswert	41

ANHANG

Anhang 1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
Anhang 2	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 3.1:	Gesamtmedienplan der E:DIS Netz GmbH	1 Blatt
Anlage 4:	Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten	7 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	13 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 16 - 18 17033 Neubrandenburg
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Neubrandenburg, vom 19.11.2025, Geschäftsnummer 612 K 36/25
Wertermittlungstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 04.02.2026
Qualitätstichtag:	04.02.2026
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschreiben, vom 19.01.2026, fristgerecht geladen. Der Eigentümer holte die niedergelegte Ladung zum Ortstermin nicht ab und hatte somit keine Kenntnis vom Ortstermin. Das Grundstück konnte nicht betreten werden, es erfolgte nur eine äußere Inaugenscheinnahme.
Teilnehmer am Ortstermin:	• eine Vertreterin des Bauamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte • der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> • ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Demmin, Blatt 497, vom 01.10.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg <u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u> • zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes • Fotodokumentation einschließlich Drohnenaufnahmen <u>weitere Unterlagen und Angaben:</u> • Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 14.01.2026 • Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 12.03.2025 • Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, vom 09.03.2026 • Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte • Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 20.01.2026 • Bestandsplanauskunft der E.DIS Netz GmbH, vom 12.03.2026 • Umfangreicher Schriftverkehr zu Sicherungsmaßnahmen nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V), übergeben vom Bauamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkung**
Das Grundstück konnte lediglich äußerlich in Augenschein genommen werden. Somit konnten sowohl der Ausstattungsstandard als auch der Stand und die Qualität des Innenausbaus der Gebäude nur vermutet werden.

ehemalige Villa:

Das Gebäude steht seit mindestens 15 Jahren leer. Aufgrund unterlassener Instandhaltung ist es zu massiven Bauschäden gekommen. Durch Einbruchdiebstähle und Vandalismus treten weitere Schäden auf. Der Zustand der ehemaligen Villa muss als ruinös eingeschätzt werden. Zur Wiederaufnahme der Nutzung sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Als Nachfolgenutzung wird eine Nutzung als Wohnhaus (Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung) unterstellt.

Die Wertermittlung erfolgt nach dem **Residualverfahren**. D. h., es wird für das Objekt ein Wert ermittelt, wie er sich nach ordnungsgemäßem Abschluss der notwendigen Sanierungsmaßnahmen ergeben würde. Von diesem Wert werden die Schäden an der vorhandenen Bausubstanz sowie die Aufwendungen, die zur Erreichung dieses fiktiven Fertigstellungszustandes als notwendig geschätzt werden, in Abzug gebracht. Die Differenz stellt den zum Ortstermin tatsächlich vorhandenen Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag dar.

Die angesetzten Sanierungskosten sind modellbedingt und entsprechen nicht den tatsächlichen Kosten.

Aufgrund vieler erforderlicher Annahmen und Schätzungen weist dieses Verfahren eine erhöhte Ungenauigkeit auf.

ehemalige Scheune:

Aufgrund eines Brandschadens ist die ehemalige Scheune teilweise eingestürzt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der Abbruch zulässig ist und das Gebäude abgebrochen wird.

ehemaliges Kutscherhaus:

Aufgrund unterlassener Instandhaltung ist das ehemalige Kutscherhaus teilweise eingestürzt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der Abbruch zulässig ist und das Gebäude abgebrochen wird.

ehemalige Schlosserei:

Die ehemalige Schlosserei konnte beim Ortstermin nur schemenhaft durch den Bewuchs gesehen werden. Augenscheinlich sind nur noch Reste vorhanden. Aufgrund des Denkmalschutzes wird der Erhalt der vorhandenen Reste unterstellt (ohne Wiederaufbau).

- **Denkmalschutz**

Die Villa Heyden-Linden (auch bekannt als „Haus am Mühlenteich“) ist eines der markantesten historischen Stadtgebäude in Demmin. Ihre Bau- und Nutzungsgeschichte ist eng mit der industriellen Entwicklung der Stadt und der namengebenden Adelsfamilie verknüpft.

Das Gebäude wurde im 19. Jahrhundert errichtet. Im Jahr 1854 erwarb der Eisengießereibesitzer Johann Christian Friedrich Müller sowohl die Villa als auch die angrenzende Wassermühle am Mühlengraben.

Ein besonderes Merkmal des Hauses sind die von Müller gefertigten eisernen Tore, die das Anwesen noch heute zieren.

Die Ära Heyden-Linden:

Die Villa ist untrennbar mit zwei bedeutenden Persönlichkeiten der Familie von Heyden-Linden verbunden, die dort lebten und arbeiteten:

Dietrich von Heyden-Linden (1898–1986): Der bekannte Physiker und Fotograf richtete im Haus ein Industrielabor für Radio- und Großlautsprecheranlagen ein. Später baute er dort wissenschaftliche Geräte für die Akademie der Wissenschaften zu Berlin.

Ilse von Heyden-Linden (1883–1949): Die Malerin lebte ebenfalls in der Villa und verstarb dort im September 1949. Einige ihrer Werke werden heute im Pommerschen Landesmuseum ausgestellt.

Grundlage für die Denkmalwertbegründung ist § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2010):

«Denkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.»

Nach einer Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege M-V, vom 19.01.2024 sind folgende Forderungen bezüglich des Erhaltes der Substanz der ehemaligen Villa zu beachten:

„Insbesondere sind Trauf- und Firstlinie des Bestandes bei der Neuerrichtung des Dachtragwerkes zu erhalten, Ortgänge sind vermörtelt auszuführen. Es wird von einer naturroten Biberkronendeckung ausgegangen.

Der Drempel besteht aus einer eingemauerten Holzrahmenkonstruktion, die durch Volltonziegelmauerwerk ersetzt werden muss und einen Stahlbeton-Ringbalken bekommen soll.

Die Abnahme der beiden Zwerchhausgiebel als wesentlichem Bestandteil des Erscheinungsbildes des Denkmals würde einen erheblichen Eingriff bedeuten und sollte unbedingt vermieden werden. Das Gebäude ist voll unterkellert, Gurtbögen und Ziegelgewölbe sind bauzeitlich, ein Teil ist später mit preußischen Kappengewölbe versehen worden.“

„Die Fenster sind wesentlich für den authentischen Aussagewert des Denkmals, die Kreuzstockfenster sollen daher sofern irgend möglich erhalten und aufgearbeitet, d. h. mit neuen Flügeln versehen werden. Sofern ein Ausbau erforderlich wird, bedarf es daher der Sicherung und Abstimmung zum weiteren Umgang mit dem Bestand.

Ausstattungs-elemente sollten den Raumnummern zugeordnet ebenfalls geborgen werden.“

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück, welches in Ortsmitte von Demmin gelegen ist.

Das Grundstück ist mit einer denkmalgeschützten ehemaligen Villa bebaut.

Auf dem Grundstück stehen weiterhin eine ehemalige Scheune, ein ehemaliges Kutscherhaus sowie die Reste einer ehemaligen Schlosserei.

Alle Gebäude stehen leer. Aufgrund unterlassener Instandhaltung sowie Vandalismus und z. T. Bränden weisen alle Gebäude einen maroden Bauzustand auf.

- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**

Auf den Bewertungsgrundstücken (äußere Inaugenscheinnahme) wurden keine Gegenstände von Wert im Sinne des vorgenannten Paragraphen vorgefunden.

- **Etwaige Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

Das Grundstück steht als Denkmalbereich unter Denkmalschutz. Wohnhaus (1), ehemalige Schlosserei (Reste) (2), Garten (3) und Einfriedung (Tor) (4) sind unter Nr. 291 als Einzeldenkmale in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eingetragen.

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) wurde im Bewertungsobjekt kein Gewerbe betrieben.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis ist zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulast eingetragen.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

, 17111 Sommersdorf

- **Miet- und Pachtverhältnisse**
Das Bewertungsgrundstück stand zum Ortstermin leer.
Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.
- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**
Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) nicht.
- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
wurden zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) nicht vorgefunden
- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**
nein
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
Für die denkmalgeschützte ehemalige Villa wird in der Wertermittlung eine Modernisierung/
Sanierung unterstellt, mit der auch die Forderungen des GEG erfüllt werden.
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**
Für den Erhalt des Baudenkmals wurde seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein
ordnungsrechtliches Verfahren eingeleitet (Az.: 2748/2020-112).

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Ort und Einwohner:	Demmin hat ca. 10.730 Einwohner in der Hansestadt
<u>Verkehrslage, Entfernungen</u> (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	• Die Bundesstraßen B 194 (Grimmen – Stavenhagen) und die B 110 (Anklam – Rostock) durchqueren die Hansestadt Demmin. • Die Bundesautobahn A 20 (Lübeck - Szczecin), Anschlussstelle Jarmen (28), ist ca. 22 km entfernt. • der Flughafen in Rostock/Laage ca. 65 km entfernt
Lage zu Verkehrswegen:	Entfernungen des Ortes Demmin zu nächstgelegenen größeren Orten: • ca. 42 km südwestlich von Greifswald • ca. 49 km nordwestlich von Neubrandenburg (Kreisstadt) • ca. 140 km zur Landeshauptstadt Schwerin
Regionalplanung:	• Die zuständige Verwaltungsbehörde ist die Stadt Demmin. • Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind in Demmin vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im Zentrum der Hansestadt Demmin gelegen
Verkehrsanbindung:	• Einbindung in das Liniennetz der MVVG Mecklenburg-Vorpommern Verkehrsgesellschaft mbH (Busverkehr), z. B. auf der Linie 301: Demmin – Jarmen – Greifswald Linie 304: Demmin – Dargun – Rostock Linie 401: Malchin – Demmin. • Ein Regionalbahnhof der DB befindet sich in Demmin, Bahnstation an der Strecke 205: Berlin – Neubrandenburg – Stralsund.
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage zu abgelegen
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	ein- und zweigeschossige Bebauung, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin waren keine Immissionen feststellbar.
Topografische Grundstückslage:	auf dem Niveau der Straße, nach Nordwesten abfallend

2.2. Gestalt und Form

Mittlere Breite:	ca. 68,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 68,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	4.566 m ²

Bemerkung: Es handelt sich hierbei um ein unregelmäßig geschnittenes Flurstück (vgl. auch Anlage 2).

2.3. Erschließung

Straßenart:	Südlich des Bewertungsgrundstücks verläuft die Straße Mühlenteich/An der Gasanstalt als Anliegerstraße.
Straßenausbau:	• schmale Fahrbahn mit Natursteinpflaster • abgesenkter einseitiger Gehweg • keine Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	• Elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung liegen in der Straße an. Es besteht kein funktionsfähiger Hausanschluss. • zentrale Abwasserentsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks eine Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze durch das ehemalige Kutscherhaus vor. Die ehemalige Villa ist an der südlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung errichtet.
Anmerkung:	<i>Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, keine Grenzüberbauungen vorliegen und die Grenzverhältnisse geregelt sind.</i>
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	• augenscheinlich normal gewachsener Baugrund • keine Grundwassereinflüsse erkennbar
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Von einer Einsichtnahme in das Grundbuch oder die Grundbuchakte wurde der Sachverständige durch den Auftraggeber befreit.

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck (ohne Abt. III) aus dem Grundbuch von Demmin Blatt 497, vom 01.10.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg übergeben.

In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs ist neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung folgende weitere Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 1:

Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen am 11.02.2003 (ehem. Abt. II lfd. Nr. 14). Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 26.05.2010.

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 01.10.2025 eingetragen.

Schuldverhältnisse, die zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, bleiben in diesem Gutachten auftragsgemäß unberücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren
(Umlegungs-, Flurbereinigungs-,
Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Demmin vom 20.01.2026, ist das Grundstück, neben dem Sanierungsverfahren in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern/Anklamer Vorstadt“.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt.

Ggf. vorhandene wertbeeinflussende nicht eingetragene Lasten und Rechte, von denen der Sachverständige keine Kenntnis erhielt, sind erforderlichenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Vom Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte angefordert.

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 12.03.2025, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unter lfd. Nr. 291 eingetragen.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts der Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin, vom 28.11.1999, vor. In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als W = Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	<i>Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität des Gebäudes und der baulichen Anlagen vorausgesetzt.</i>
------------	---

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: - baureifes Land (ca. 2.100 m ²), - Parkfläche (ca. 2.466 m ²).
Beitrags- und Abgabensituation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es sind, den vorliegenden Informationen zufolge, keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge bekannt. Im vorliegenden Fall wurde der Ausgleichsbetrag für die sanierungsbedingte Werterhöhung für das Bewertungsgrundstück auf 6.076,16 € festgesetzt und erhoben. Der Betrag wurde jedoch bisher nicht beglichen.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des zuständigen Bauamtes.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung:	denkmalgeschützte ehemalige Villa mit Nebengebäuden, leerstehend
------------------	--

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung der denkmalgeschützten ehemaligen Villa

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Es handelt sich um eine freistehende, eingeschossige Villa mit ausgebautem Dachgeschoss (Mansarddach-Charakter) im Stil des späten Klassizismus bzw. Historismus. Das Gebäude verfügt über einen markanten, mittig angeordneten Zwerchgiebel mit Dreiecksfronton und rundbogigen Fensteröffnungen, was dem Objekt eine ursprünglich herrschaftliche Repräsentanz verleiht.
Baujahr:	ca. 1855 (geschätzt)
Modernisierung:	keine bekannt
Baubeschreibung:	Fassade und Baustruktur Mauerwerk/Putz: Massivbauweise. Die Putzfassade zeigt starke Schäden (Abplatzungen, Rissbildungen, Durchfeuchtungen). Ein rechter Gebäudeteil ist bereits vom Putz befreit und notdürftig gesichert. Fenster/Türen: Die Laibungen sind mit Stuckrahmen versehen. Überwiegend historische Holzrahmenfenster, teils mit Segmentbogen-Abschluss. Die Verglasungen sind teilweise defekt oder durch Holzplatten gesichert. Einbruchspuren oder Vandalismusschäden sind an den Öffnungen erkennbar. Dachkonstruktion und Zustand Eindeckung: Die ursprüngliche Dacheindeckung ist nicht mehr funktionsfähig. Das Dach ist großflächig mit schwarzer Kunststoffolie (Notabdichtung) abgedeckt, was auf massive Undichtigkeiten und akute Gefahr für die darunterliegende Holzkonstruktion hindeutet. Dachaufbauten: Ein Schornsteinkopf und eine veraltete Antennenanlage sind vorhanden.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, verputzt
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, verputzt
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, defekt
Treppen:	Innentreppe: nicht bekannt Außentreppe: hofseitige Terrasse mit massiver Außentreppe

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

ehemalige Villa:	Kellergeschoss: Aufteilung siehe Anlage 4, S. 2, Nutzung nicht bekannt Erdgeschoss: Aufteilung siehe Anlage 4, S. 3, Nutzung nicht bekannt Dachgeschoss: Aufteilung siehe Anlage 4, S. 4, Nutzung nicht bekannt
------------------	---

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Da das Gebäude nicht betreten werden konnte, erfolgt die Bewertung basierend auf dem äußeren Augenschein sowie Annahmen, die auf bauartähnlichen Gebäuden beruhen.

Dabei wird auf die Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL, veröffentlicht in [1], 103. Ergänzung, 3.01.1/I/2-3, abgestellt.

Die Beschreibung bezieht sich auf einen unterstellten Zustand nach Abschluss der Sanierung.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz

Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Standardstufe 5	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:

Fußboden: nicht bekannt

Wände: nicht bekannt

Decke: nicht bekannt

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Krüppelwalmdach

Dacheindeckung: keine

Dachentwässerung: keine

Spitzboden: nicht bekannt

Schornstein: zwei Schornsteine über Dach

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	sehr großzügig
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude weist insgesamt erheblichen Unterhaltungstau auf. Es ist, bis auf die Wände, fast vollständig entkernt. Die Decken fehlen überwiegend. Die Dacheindeckung fehlt vollständig (nur provisorisch abgedeckt mit Folie). Der westliche Giebel ist instabil und mittels einer Stützkonstruktion abgefangen. Eine nachhaltige Wohnnutzung ist erst nach umfangreicher Modernisierung/Sanierung möglich.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	nach Modernisierung/Sanierung keine
Sonstige Besonderheiten:	keine

3.3. Nebengebäude

ehemalige Scheune:

Aufgrund eines Brandschadens ist die ehemalige Scheune teilweise eingestürzt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der Abbruch zulässig ist und das Gebäude abgebrochen wird. Es besteht Asbestbelastung durch die brandgeschädigte Dacheindeckung aus Wellasbestplatten.

ehemaliges Kutscherhaus:

Aufgrund unterlassener Instandhaltung ist das ehemalige Kutscherhaus teilweise eingestürzt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der Abbruch zulässig ist und das Gebäude abgebrochen wird.

ehemalige Schlosserei:

Die ehemalige Schlosserei konnte beim Ortstermin nur schemenhaft durch den Bewuchs gesehen werden. Augenscheinlich sind nur noch Reste vorhanden. Aufgrund des Denkmalschutzes wird der Erhalt der vorhandenen Reste unterstellt (ohne Wiederaufbau).

3.4. Außenanlagen

- Rasen, große Laubbäume, Strauchwerk
- schmiedeeisernes Tor, Reste eines Schmiedeeisernen Zaunes an der südlichen Grundstücksgrenze, westlich der Villa
- an der südlichen Grundstücksgrenze Einfriedung mit Bauzaunelementen
- Feldsteinsockel mit Bauzaunelementen sowie teilweise mit verputzter Mauer an der westlichen Grundstücksgrenze
- Einfriedung aus Stabmatten an der nördlichen Grundstücksgrenze
- denkmalgeschützte Reste einer Schlosserei

4. Ermittlung des Verkehrswertes

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgend wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** der **Verkehrswert** für das mit einer denkmalgeschützten ehemaligen Villa bebaute Grundstück in 17109 Demmin, Mühlenteich 6, 6a

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		497	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Demmin	1	229	4.566 m²

zum Wertermittlungstichtag 04.02.2026 ermittelt.

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der Verkehrswert wird **denkmalgeprägt** ermittelt, d. h., es wird der Frage nachgegangen, inwieweit der Eigentümer von Nutzungseinschränkungen, Veränderungssperren oder baulichen Auflagen betroffen ist.

Es können aber auch ggf. bei denkmalgeschützten Objekten finanzielle Zuschüsse der öffentlichen Hand für notwendige bauliche Maßnahmen und steuerliche Vorteile einen positiven Einfluss auf den Verkehrswert eines Objektes haben. Denkmalschutz führt nicht in jedem Fall zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des bebauten Grundstücks.

Wertmindernde Auswirkungen können sein:

Bodenwert:	Nichtausnutzung der zulässigen Bebauung (GRZ, GFZ), langfristige Bebauung des Grundstücks mit unwirtschaftlichen Gebäuden
Wert der baulichen Anlagen:	Beibehaltung veralteter Bauweisen und Bauformen (ungünstiges Verhältnis von WF/BRI bzw. Nutzungseinheiten/BRI bzw. BGF, Raumhöhen oder Raumgrößen), gesteigerter Unterhaltungsaufwand
Wert der sonstigen Anlagen:	kostspielige Unterhaltung und Pflege von Außenanlagen

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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

4.2. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Die Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks befindet sich im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern/Anklamer Vorstadt“. Das Sanierungsverfahren ist abgeschlossen. Der Sanierungsbeitrag wurde erhoben. Da die sanierungsbedingte Werterhöhung jedoch bisher nicht an den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte gemeldet wurde, weist dieser in der Bodenrichtwertkarte weiterhin den sanierungsunbeeinflussten Anfangswert für diese Richtwertzone aus.

Der **Bodenrichtwert (sanierungsunbeeinflusster Anfangswert)** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 2388, Demmin, Lindenstraße, An der Gasanstalt) **29,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MID (Mischgebiet)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	= offen
Grundstücksgröße	= 1.600 m ²

Gemäß § 154 (1) BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert für das Grundstück ohne Sanierung = **Anfangswert** und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch rechtliche, tatsächliche Neuordnung, Veränderungen der Struktur des Gebietes und sonstiger wertbestimmender Faktoren ergeben wird = **Endwert**.

Der Anfangswert entspricht somit dem Wert ohne Sanierung, bei dem alle Wertänderungen, die sich infolge der Aussicht auf die Sanierung, deren Vorbereitung oder Durchführung, insbesondere hinsichtlich der Struktur des Gebietes und der Lage des Grundstücks, Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand sowie in den Ertragsverhältnissen und sonstigen wertbestimmenden Faktoren ergeben haben, außer Betracht zu lassen sind.

Im vorliegenden Fall wurde der Ausgleichsbetrag für die sanierungsbedingte Werterhöhung für das Bewertungsgrundstück auf 6.076,16 € festgesetzt und erhoben. Der Betrag wurde jedoch bisher nicht beglichen. Deshalb ist für die Wertermittlung auf den sanierungsunbeeinflussten Anfangswert abzustellen.

Parkfläche:

„Da aus der Parkanlage kein (die Unterhaltungskosten deckender) Ertrag erwirtschaftet werden kann, müsste daher der Wert der Parkfläche noch unter dem Wert für Ackerland in der Nachbarschaft angenommen werden. Würde dagegen der Wert der Solitärgehölze z. B. nach der Methode Koch (Koch, W.: Verkehrs- und Schadensersatzwerte von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Obstgehölzen und Reben nach dem Sachwertverfahren; Koch, W.: Aktualisierte Gehölzwerttabellen) den Verkehrswert der Parkanlage prägen, würde sich ggf. ein wesentlich höherer Wert ergeben, der aber nicht zu einem am Markt erzielbaren Verkaufspreis führt.“

Eine Parkanlage erhöht zweifellos den Wohn- und Freizeitwert der Bewohner des Wohnhauses. Die aus dem Vorhandensein des Parks resultierende Erhöhung des Wohnwertes oder die „gute Adresse“ stellt einen wertbildenden Faktor dar, der bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.“¹

Auch wenn dieser wertbildende Faktor nur dem Eigentümer der Villa zugutekommt, ist doch unstrittig, dass der Verkehrswert des Parks über dem Wert für Wald (Auf der Fläche stocken Laubbäume mit einem Alter von über 100 Jahren und einer Höhe von über 25 m, es handelt sich somit nach § 20 LWaldG M-V um Wald im Sinne des Waldgesetzes.) oder dem Wert für Ackerland (s. o.) liegt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage erscheint eine Ableitung aus forstwirtschaftlichen Bodenwerten nicht sachgerecht.

Es werden zur Orientierung die Ableitungen zu Arrondierungsflächen herangezogen:

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in % des Baulandwertes	Beispiel
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	116	100 % 80 % - 140 %	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	12	60 % 50 % - 80 %	
Arrondierung zu unbebauten Grundstücken Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern	31	95 % 75 % - 130 %	
Arrondierung zu bebauten Grundstücken Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland (z. B. Hausgarten)	29	55 % 40 % - 70 %	
Arrondierung zu bebauten Grundstücken Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland (z. B. Hausgarten)	45	40 % 30 % - 50 %	
Arrondierung zu bebauten und unbebauten Grundstücken Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	15	20 % 15 % - 25 %	

Für vergleichbare Arrondierungsflächen wird ein Preis von ca. 20 % des baureifen Landes ausgewiesen.

¹ W. Ernst, Dr. K. Gütter, Bewertungsgrundsätze für denkmalgeschützte Objekte, Verlag Pflug und Feder GmbH, 1. Auflage 1999

Zur Einordnung werden auch die Ableitungen zu Gartenland mit herangezogen.

Gartenland:

Die Verkäufe von Garten- und Hinterland wurden in ihrem Preisverhalten zum angrenzenden Baulandwert untersucht.

Durchschnittliche prozentuale Abhängigkeit vom umgebenen Wohnbaulandwert:

	2010	2011	2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
Region Demmin	25 - 30	30 - 35	30		
Region Mecklenburg-Strelitz	28 - 30	20 - 25	20 - 30		
Region Müritz	20 - 30	20 - 30	20 - 30		
Landkreis MSE (o. NB)				30	40

Der Bodenwert für Gartenland liegt mit 40 % des Wertes für baureifes Land doppelt so hoch wie der für Arrondierungsflächen aus forstwirtschaftlichen Flächen.

4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 04.02.2026

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Art der baulichen Nutzung = W (Wohnbauflächen)

beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Grundstücksgröße = 4.566 m² davon: ca. 2.100 m² baureifes Land,
ca. 2.466 m² Parkfläche.

4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

baureifes Land

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 29,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.02.2026	× 1,100	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 31,90 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	1.600	2.100	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 31,90 €/m²	

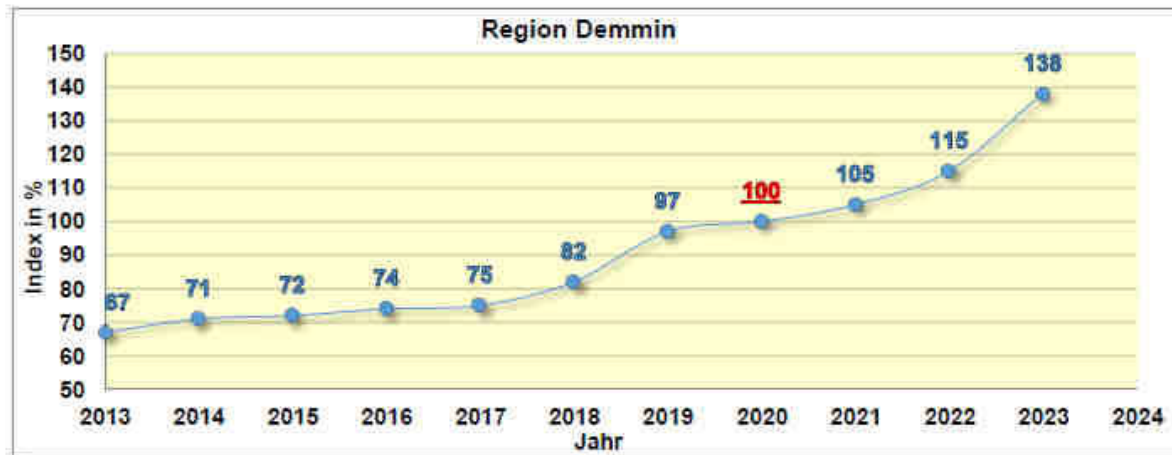
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 31,90 €/m²	
Fläche	× 2.100 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 66.990,00 € <u>rd. 67.000,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** des **baureifen Landes** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.02.2026 **rd. 67.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:

Hierzu wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte abgeleitete Indexreihe des Bodenpreises abgestellt:



In Auswertung der vorstehenden Indexreihen wird gegenüber dem Richtwertstichtag eine Steigerung des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsgrundstücks um 10 % unterstellt.

E 2 Hinweis:

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten, den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

Parkfläche:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 29,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.02.2026	× 1,100	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 31,90 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.600	2.466	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Parkfläche	× 0,300	E 2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 9,57 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 9,57 €/m ²	
Fläche	× 2.466 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 23.599,62 € <u>rd. 23.600,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** der **Parkfläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 **rd. 23.600,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:**

vgl. Ableitung bei baureifem Land

E 2 Anpassung an die Entwicklungsstufe/Nutzung:

Für den konkreten Fall wird es als sachgerecht erachtet, den Mittelwert aus dem Bodenwert für Arrondierungsflächen aus forstwirtschaftlichen Flächen (20 % des Wertes von baureifem Land) und Gartenland (40 % des Wertes von baureifem Land) zu bilden. Dieser beträgt 30 % des Wertes von baureifem Land.

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
baureifes Land	67.000,00 €	nsv ²
Parkfläche	23.600,00 €	sv ³
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	<u>90.600,00 €</u>	

² nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche

³ sv = selbstständig verwertbare Teilfläche

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung		denkmalgeschützte Villa
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.160,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	778,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	38.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	940.480,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.792.554,88 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.792.554,88 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre
• prozentual		30,00 %
• Faktor	x	0,7
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.254.788,42 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		1.254.788,42 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	50.191,54 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.304.979,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	67.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.371.979,96 €
Sachwertfaktor	x	0,55
Zwischensumme	=	754.588,98 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	75.458,90 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	679.130,08 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	23.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	683.436,53 €
denkmalgeprägter Sachwert	=	19.293,55 €
	rd.	19.300,00 €

4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

Umfassendere Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Sachwertberechnung sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten. An dieser Stelle werden lediglich Erläuterungen zu nachfolgend ausgewählten Wertansätzen gegeben.

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir aus übergebenen Unterlagen übernommen.

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);
bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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: denkmalgeschützte Villa

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %					1,0
Dach	15,0 %				0,5	0,5
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %				0,5	0,5
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 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	61,0 %	39,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)

Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Standardstufe 5	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: denkmalgeschützte Villa

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	61,0	613,05
5	1.260,00	39,0	491,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.104,45 gewogener Standard = 4,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.104,45 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.159,67 €/m² BGF

rd. 1.160,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: denkmalgeschützte Villa

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Freitreppe zum Park	8.000,00 €
zwei Zwerchgiebel	30.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	38.000,00 €

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 einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (1.254.788,42 €)	50.191,54 €
Summe	50.191,54 €

Bei wohnbaulich genutzten ein- bis zweigeschossig bebauten Grundstücken beträgt der Wert von Außenanlagen i. d. R. zwischen 2 % und 8 % des Werts der sonstigen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude); in Ausnahmefällen bis zu 10 %.

Ca. 2 % beträgt der relative Wert der Außenanlagen, wenn lediglich die Ver- und Entsorgungsanlagen, ca. 8 %, wenn zusätzlich aufwendige Einfriedungen, Wegbefestigungen, Anpflanzungen etc. vorhanden sind.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 4,00 % als sachgerecht erachtet.

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 Wertermittlungstichtag“ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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 (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: denkmalgeschützte Villa**

Für das ca. 1855 errichtete Gebäude wurde eine umfassende Modernisierung unterstellt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0
Summe		0,0	20,0

Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1855 = 171$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 171 \text{ Jahre} =$) 0 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2002.

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 objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d. h., Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Region Demmin, eigene Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet:

vorl. SW [€]	Gesamt o BRW 18 €/m ²	BRW bis 20 €/m ² o BRW 11 €/m ²	BRW ab 20 €/m ² o BRW 30 €/m ²
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

Darüber hinaus wurden eigene Erfahrungswerte sowie Ergebnisse von Recherchen zum Grundstücksmarkt bei regional tätigen Maklern herangezogen. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem Bodenwertniveau) ca. 30 bis 50 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Im vorliegenden Fall wurde, unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, ein Sachwertfaktor von 0,55 gewählt, d. h., dass Kaufpreise etwa ca. 45 % unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu erwarten sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich 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 eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Für das erhöhte Risiko aufgrund der nur äußeren Inaugenscheinnahme sowie für die Tatsache, dass das Gebäude unter Denkmalschutz steht, wird ein Abschlag von 30 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (754.588,98 €)	-75.458,90 €
Summe	-75.458,90 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Zustandsbesonderheiten

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

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. 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.

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-376.436,53 €
* prozentuale Schätzung: 30,00 % von 1.254.788,42 €		
Unterstellte Modernisierungen		-276.000,00 €
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	276.000,00 €	
Freilegungskosten für Scheune und Kutscherhaus	31.000,00 €	-31.000,00 €
Summe		683.436,53 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
„Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung“**
Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 20,00 Modernisierungspunkten)		1.616,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	306,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	494.496,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	494.496,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	420.321,60 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	420.321,60 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.292,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	306,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	701.352,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,60
Erstnutzungsfaktor		1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 679.130,08 €	x	0,60	x (1,25 – 1) = 101.869,51 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		139,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	306,00 m²
Kostenanteil	×	20,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	42.534,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	420.321,60 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	101.869,51 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	42.534,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–275.918,09 €
rd.		–276.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IK_g$; mit $IK_g = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,657$

Ermittlung der Freilegungskosten

In Vorbereitung der Gutachtenerstellung wurden an zwei regionale Abbruchunternehmen Anfragen zur Erstellung eines Kostenvoranschlages für die Beräumung des Bewertungsgrundstücks gestellt.

Da aus diesem Kostenvoranschlag kein Auftrag resultieren kann, waren die Unternehmen, auch bei Vergütung der Aufwendungen, nicht bereit, einen Kostenvoranschlag zu erstellen.

Die Ermittlung der Freilegungskosten basiert aus diesem Grund nur auf Recherchen im Internet sowie Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Vor Beauftragung der Freilegung ist es deshalb zwingend erforderlich, einen objektbezogenen Kostenvoranschlag einzuholen.

Die ermittelten Freilegungskosten bewegen sich zwischen 120,00 € und 150,00 € je m² Nutzfläche. Für die Wertermittlung wird der Mittelwert = 135,00 €/m² angesetzt.

Da beide Gebäude teilweise eingestürzt sind, wird auf die Grundfläche abgestellt.

Somit ergeben sich für die Freilegung **geschätzte** Kosten von:

Scheune	ca. 140 m ²
Kutscherhaus	ca. 90 m ²
	ca. 230 m ²

$230 \text{ m}^2 \times 135,00 \text{ €/m}^2 = 31.050,00 \text{ €}$ rd. 31.000,00 €

Die Kosten für die Freilegung unterteilen sich in folgende grobe Arbeitsschritte:

Vorbereitung (Vorarbeiten, Entkernung, Entsorgung beweglicher Teile und Schadstoffentsorgung)	Anteil ca. 15 %
Abbrucharbeiten	
oberirdische Bauteile	Anteil ca. 38 %
Keller und Fundamente	Anteil ca. 22 %
Entsorgung (Verladen, Transport, Deponieren)	Anteil ca. 25 %

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung		Wohnung EG	150,00		9,50	1.425,00	17.100,00
		Wohnung DG	156,00		9,00	1.404,00	16.848,00
Summe			306,00	-		2.829,00	33.948,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		33.948,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	8.147,52 €
jährlicher Reinertrag	=	25.800,48 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,70 % von 67.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.809,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	23.991,48 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,69 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	×	28,706
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	688.699,42 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	67.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	755.699,42 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	75.569,94 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	680.129,48 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	23.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	683.436,53 €
denkmalgeprägter Ertragswert	=	20.292,95 €
	rd.	20.0300,00 €

4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

Umfassendere Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Ertragswertberechnung sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten. An dieser Stelle werden lediglich Erläuterungen zu nachfolgend ausgewählten Wertansätzen gegeben.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir aus den übergebenen Unterlagen übernommen.

Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Mietansätze

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Die als ortsüblich angesetzte Miete für vergleichbare Objekte basiert auf Auskünften ortsansässiger Makler sowie Daten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen.

Darüber hinaus wurden Analysen zu Angebot und Nachfrage für Wohnraum von ImmobilienScout24 herangezogen.

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis Dezember 2025

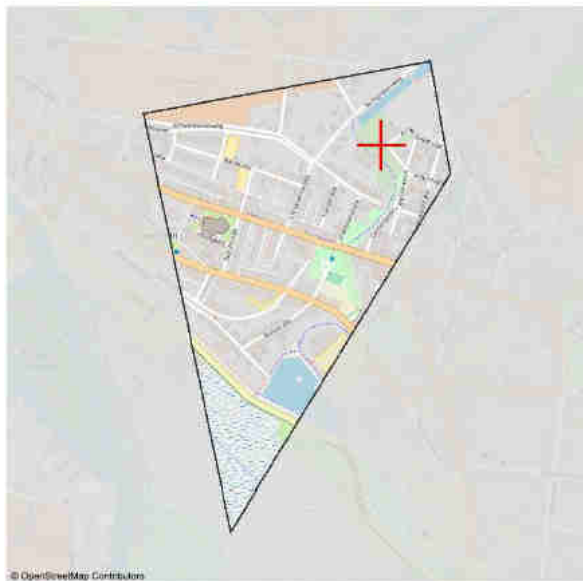
Auswertungsgebiete: Mikromarkt Demmin, Zentrum / Gemeinde Demmin, Hansestadt

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

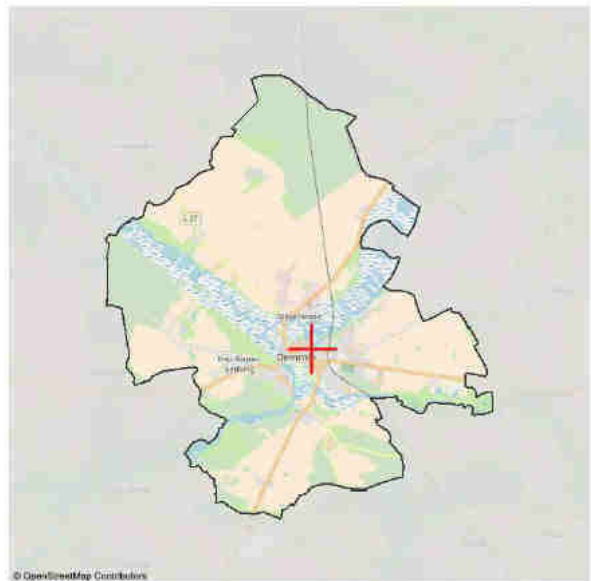
Allgemeine Information		
	Mikromarkt Demmin, Zentrum	Gemeinde Demmin, Hansestadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	10	66
Anzahl vollständige Angebote*	10	66
Anzahl Gesuche**	4.243	4.243
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	15	33
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	75	165
Anzahl der Exposé-Ansichten	2.528	25.279
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	253	383
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	17	12
Nachfrageindex (Bund= 100)	34	21
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	36	25

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht Mikromarkt Demmin, Zentrum / Gemeinde Demmin, Hansestadt

Mikromarkt Demmin, Zentrum



Gemeinde Demmin, Hansestadt

Mietpreise: Mikromarkt Demmin, Zentrum

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	10	6,87 €	4,77 € - 9,62 €	4.243
Wohnungen	10 (100%)	6,87 €	4,77 € - 9,62 €	2.284 (53,8%)
<=30 m ²	-	-	-	1.281 (30,2%)
>30 - 60 m ²	7 (70%)	7,16 €	4,77 € - 9,62 €	1.680 (39,6%)
>60 - 90 m ²	3 (30%)	6,19 €	5,90 € - 6,50 €	1.694 (39,9%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	1.387 (32,7%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	1.282 (30,2%)
>160 m ²	-	-	-	1.264 (29,8%)
Häuser	-	-	-	1.959 (46,2%)
<=90 m ²	-	-	-	1.658 (39,1%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	1.633 (38,5%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	1.514 (35,7%)
>160 m ²	-	-	-	1.459 (34,4%)

Da im Mikromarkt keine vergleichbaren Angebote vorhanden sind, werden auch die Auswertungen der gesamten Stadt Demmin mit herangezogen.

Mietpreise: Gemeinde Demmin, Hansestadt				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	66	6,75 €	5,20 € - 9,07 €	4.243
Wohnungen	64 (97%)	6,71 €	5,20 € - 9,07 €	2.284 (53,8%)
<=30 m ²	-	-	-	1.281 (30,2%)
>30 - 60 m ²	37 (56,1%)	6,93 €	4,77 € - 9,62 €	1.680 (39,6%)
>60 - 90 m ²	21 (31,8%)	6,29 €	5,24 € - 7,30 €	1.694 (39,9%)
>90 - 120 m ²	3 (4,5%)	6,05 €	4,35 € - 8,61 €	1.387 (32,7%)
>120 - 160 m ²	3 (4,5%)	7,52 €	6,55 € - 9,03 €	1.282 (30,2%)
>160 m ²	-	-	-	1.264 (29,8%)
Häuser	2 (3%)	8,16 €	7,75 € - 8,57 €	1.959 (46,2%)
<=90 m ²	-	-	-	1.658 (39,1%)
>90 - 120 m ²	1 (1,5%)	7,75 €	-	1.633 (38,5%)
>120 - 160 m ²	1 (1,5%)	8,57 €	-	1.514 (35,7%)
>160 m ²	-	-	-	1.459 (34,4%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin
Aktualität: Dezember 2024

Die Spanne für vergleichbaren Wohnraum beträgt 6,55 €/m² bis 9,03 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, insbesondere des nach erfolgter Sanierung unterstellten hochwertigen Standards, werden 9,50 €/m² für die Wohnfläche im Erdgeschoss und 9,00 €/m² für die Wohnfläche im Dachgeschoss als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke insgesamt (i. d. R. als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Band II, Abschnitt 3.05/4/3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Durchschnittliche pauschalisierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete⁴

- Verwaltungskosten⁵
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

⁴ Wenn als ortsübliche Erträge die Nettokaltmiete angesetzt worden ist, ist nur diese Tabelle zur Ermittlung des Reinertrags zu verwenden, da dann lediglich die o. g. Bewirtschaftungskostenanteile nicht vom Mieter zusätzlich zur Grundmiete verlangt werden dürfen.

⁵ Der Verwaltungskostenanteil beträgt für Wohnobjekte in Regionen mit einem Wohnbauland-Bodenniveau von 100 €/m² - 200 €/m² rd. 3 - 5 %-Punkte (3 %-Punkte bei gesamtheitlicher Vermietung, 5 %-Punkte bei mehrfach unterteilter Vermietung).

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80 ⁶	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %) ⁷	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) ⁴	19	26
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermärkte	17	23

Erforderliche Modifizierungen:

- Bei Wohnungs- und Teileigentum sind alle Tabellenwerte zu erhöhen um
 - bei Wohnungen > 110 m² + 1 %-Punkt
 - bei Wohnungen > 70 - 110 m² + 2 %-Punkte
 - bei Wohnungen 50 - 70 m² + 3 %-Punkte
 - bei Wohnungen < 50 m² + 6 %-Punkte.
- Ohne Bad oder ohne Zentralheizung alle Werte + 4 %-Punkte.
- Mit Aufzug alle Werte + 0,5 %-Punkte.
- Die Tabellenwerte gelten für Regionen mit einem Bodenwertniveau für allgemeine Wohngebiete von 100 €/m² bis 200 €/m².

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

Bodenwert	Wohnen/Geschäfte	Gewerbe/Märkte
< 30 €/m ² :	+ 4 %-Punkte	+ 3 %-Punkte
30 - 99 €/m ² :	+ 2 %-Punkte	+ 1 %-Punkt
> 200 - 400 €/m ² :	- 2 %-Punkte	- 1 %-Punkt
> 400 €/m ² :	- 3 %-Punkte	- 2 %-Punkte
> 1.200 €/m ² :	- 6 %-Punkte	- 3 %-Punkte.

Erläuterung:

Bei niedrigeren Bodenwertniveaus sind auch niedrigere Mieten gegeben. Die Verwaltungskosten und auch die Instandhaltungskosten sind dann aber nur unterproportional niedriger, das Mietausfallwagnis ist eher höher.

Es werden 24,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Für das erhöhte Risiko aufgrund der nur äußeren Inaugenscheinnahme sowie für die Tatsache, dass das Gebäude offenbar entkernt wurde, wird ein Abschlag von 30 % als sachgerecht erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (755.699,42 €)	-75.569,94 €
Summe	-75.569,94 €

⁶ Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für neu erstellte Objekte (RND > 80 % der GND) sind wegen des anfangs geringeren Instandhaltungsaufwands etwas niedriger. Jedoch müssen die Bewirtschaftungskosten im allgemeinen (statischen) Ertragswertmodell der ImmoWertV über den gesamten Kapitalisierungszeitraum (die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) betrachtet werden. Die vorgeschlagenen Ansätze für Objekte mit einer RND > 80 % der GND stellen deshalb einen „abgezinsten Durchschnittswert“ dar; d. h., die angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen auch den zukünftig über die angesetzte RND ansteigenden Instandhaltungsaufwand.

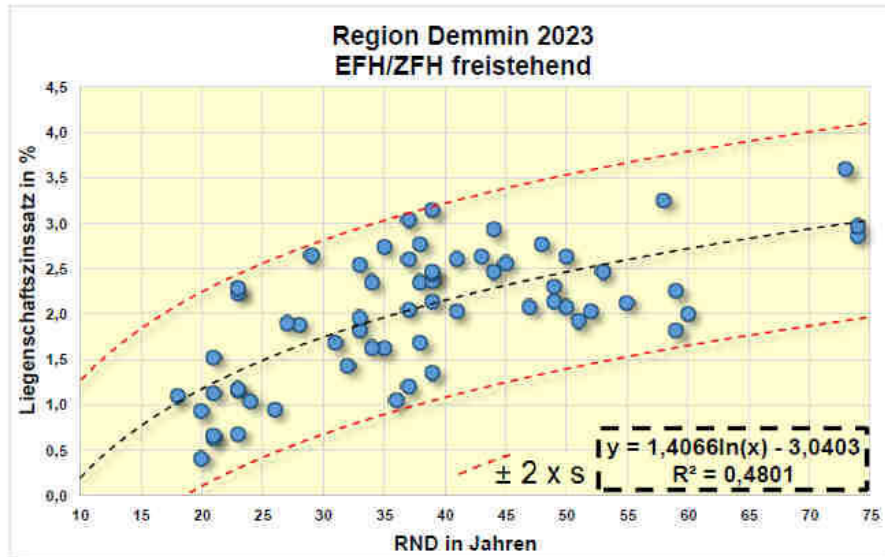
⁷ Bezogen auf den anteiligen Jahresrohertrag, d. h., nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Band II, Abschnitt 3.04/3/29 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- von Ableitungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, bestimmt.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden für den örtlichen Grundstücksmarkt folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:



Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
15	0,77
20	1,17
25	1,49
30	1,74
35	1,96
40	2,15
45	2,31
50	2,46
60	2,72
70	2,94

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,70 %** angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

vgl. Punkt 4.3.2.

4.5. Denkmalgeprägter Verkehrswert

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

Der denkmalgeprägte **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **19.300,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte denkmalgeprägte **Ertragswert** beträgt rd. **20.300,00 €**.

Der denkmalgeprägte **Verkehrswert** für das mit einer denkmalgeschützten ehemaligen Villa bebaute Grundstück in 17109 Demmin, Mühlenteich 6, 6a

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		497	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Demmin	1	229	4.566 m²

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungstichtag 04.02.2026 mit rd.

19.300,00 €
(in Worten: neunzehntausenddreihundert Euro)

geschätzt.

Der unbelastete Verkehrswert liegt damit unter dem Bodenwert. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer würde in diesem Fall die Freilegung des Grundstücks anstreben. Da das Gebäude jedoch unter Denkmalschutz steht, wird von dessen Erhalt ausgegangen.

Der unbelastete Verkehrswert entspricht ungefähr dem Wert des freigelegten Grundstücks (Bodenwert abzüglich Freilegungskosten).

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.



17034 Neubrandenburg, 16.03.2026

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers, beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Anhang 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren 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).

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung 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.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h., üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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.

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.

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.

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.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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 Bauschadens-Sachverständigen 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.

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)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h., den am Markt durchschnittlich (d. h., am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. 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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer

Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.

Anhang 2

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe***Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)***

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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), 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



12.03.2026 / F04107146 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



0

80.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

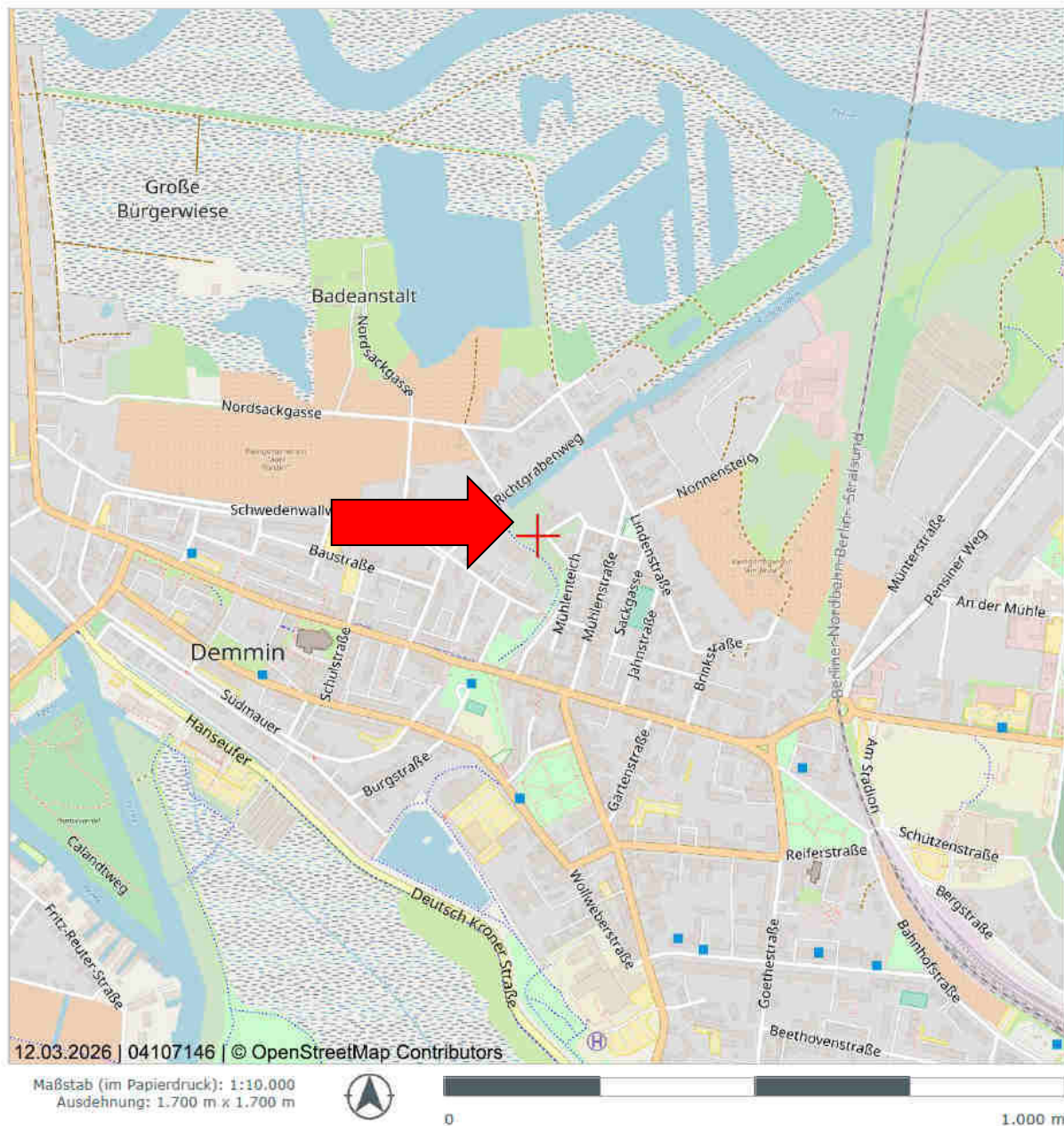
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

**Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes**



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

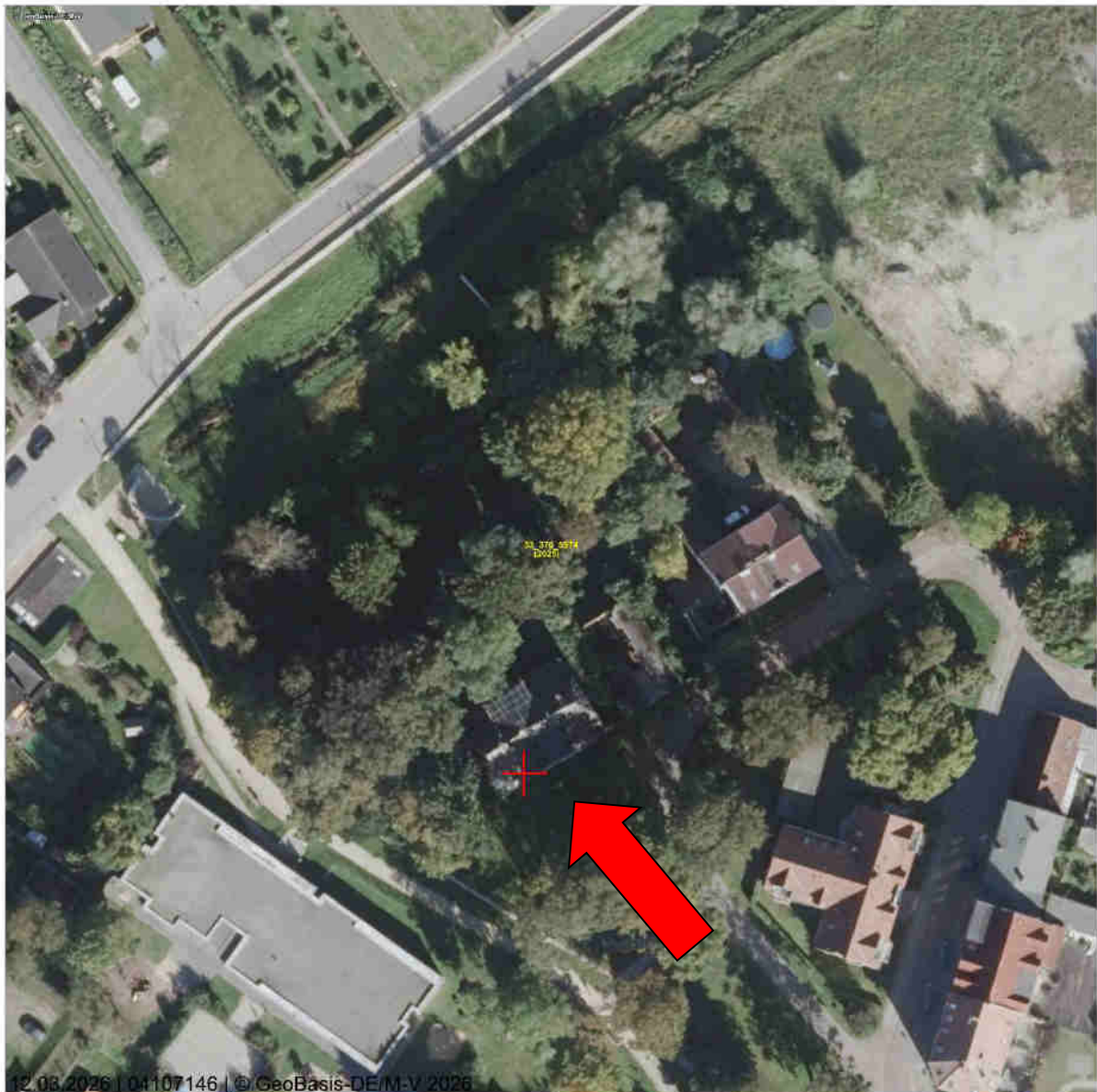
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Luftbild

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



12.03.2026 | 04107146 | © GeoBasis-DE/M-V 2026

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

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

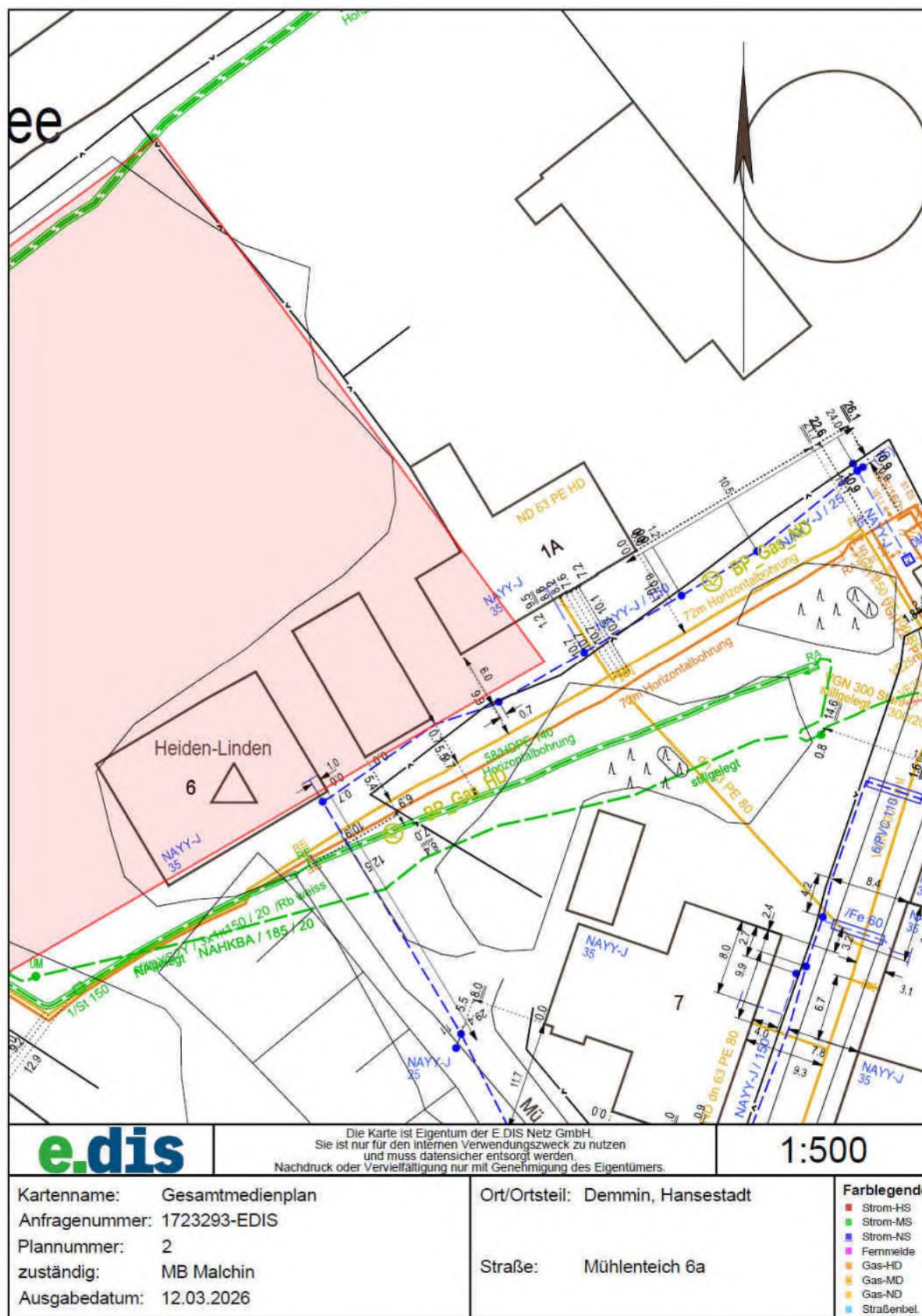
Maßstab: ca. 1 : 1.000

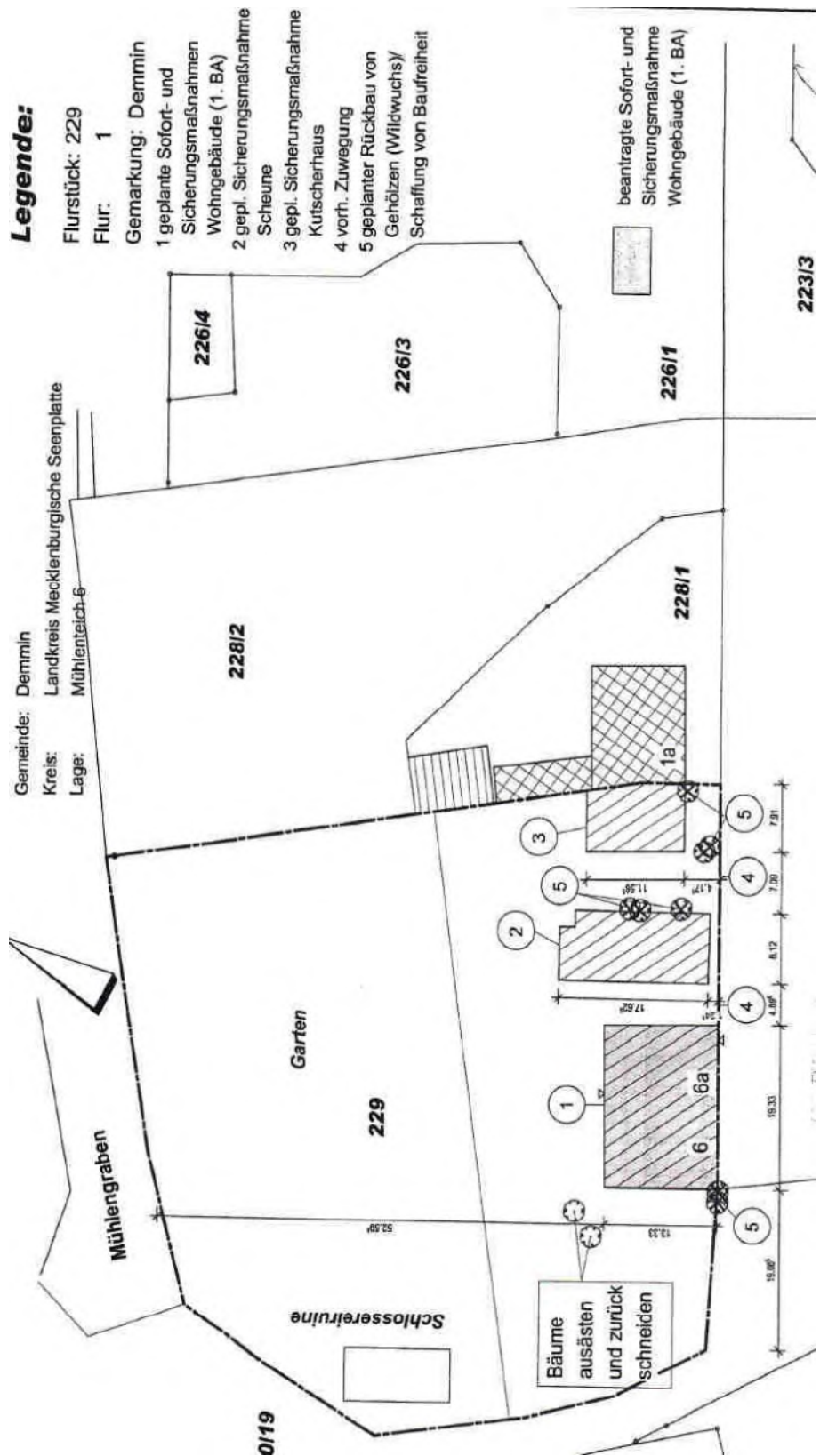


Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

Ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch hat im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vorgelegen.

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.

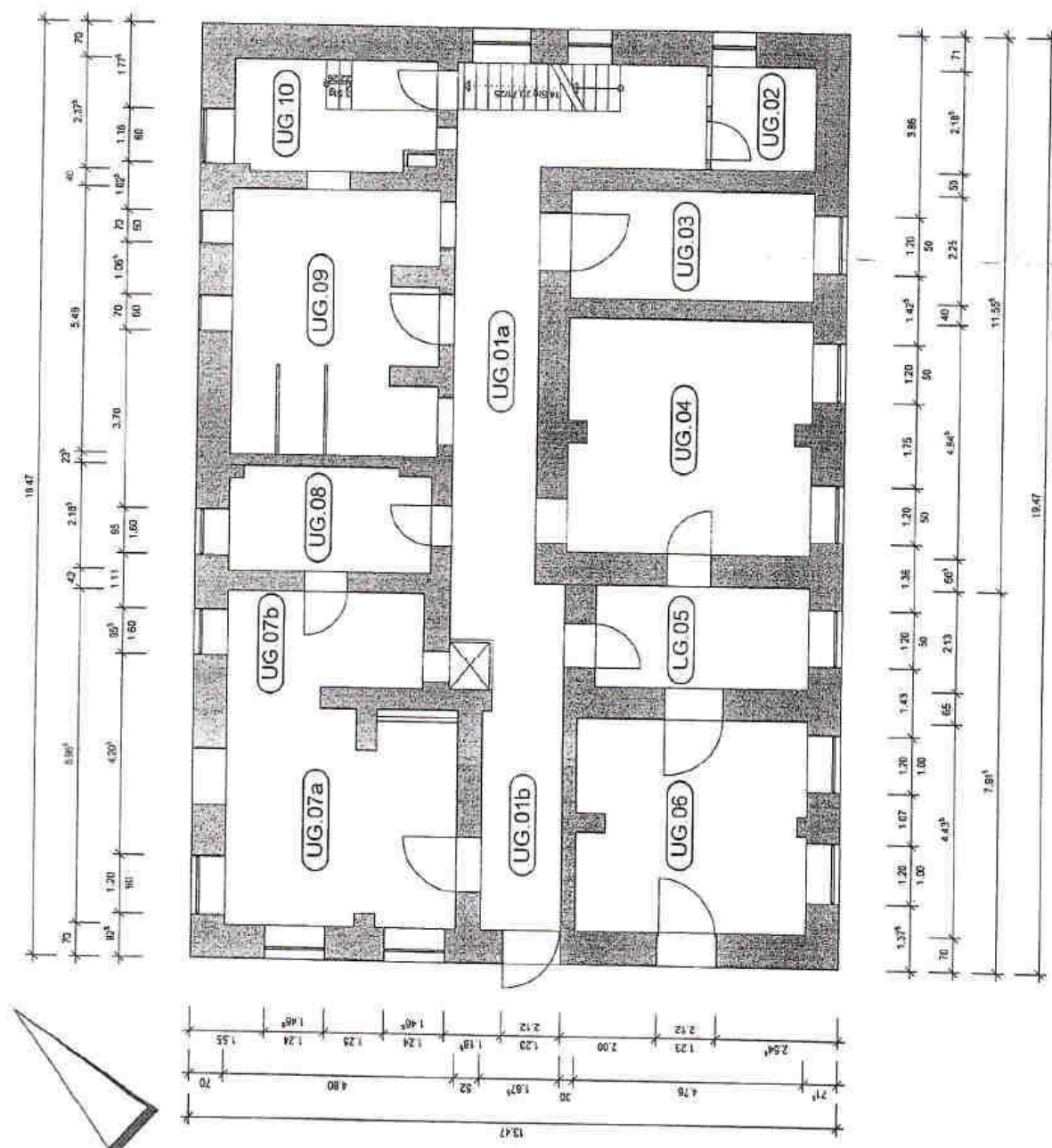




Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt:
Verkehrswertermittlung 12-03-26/01992
17109 Demmin, Mühlenteich 6, 6a
denkmalgeschützte ehemalige Villa
Lageplan

Maßstab:
ohne
Bearbeiter:
be



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt:
Verkehrswertermittlung 12-03-26/01992

17109 Demmin, Mühlenteich 6, 6a
denkmalgeschützte ehemalige Villa

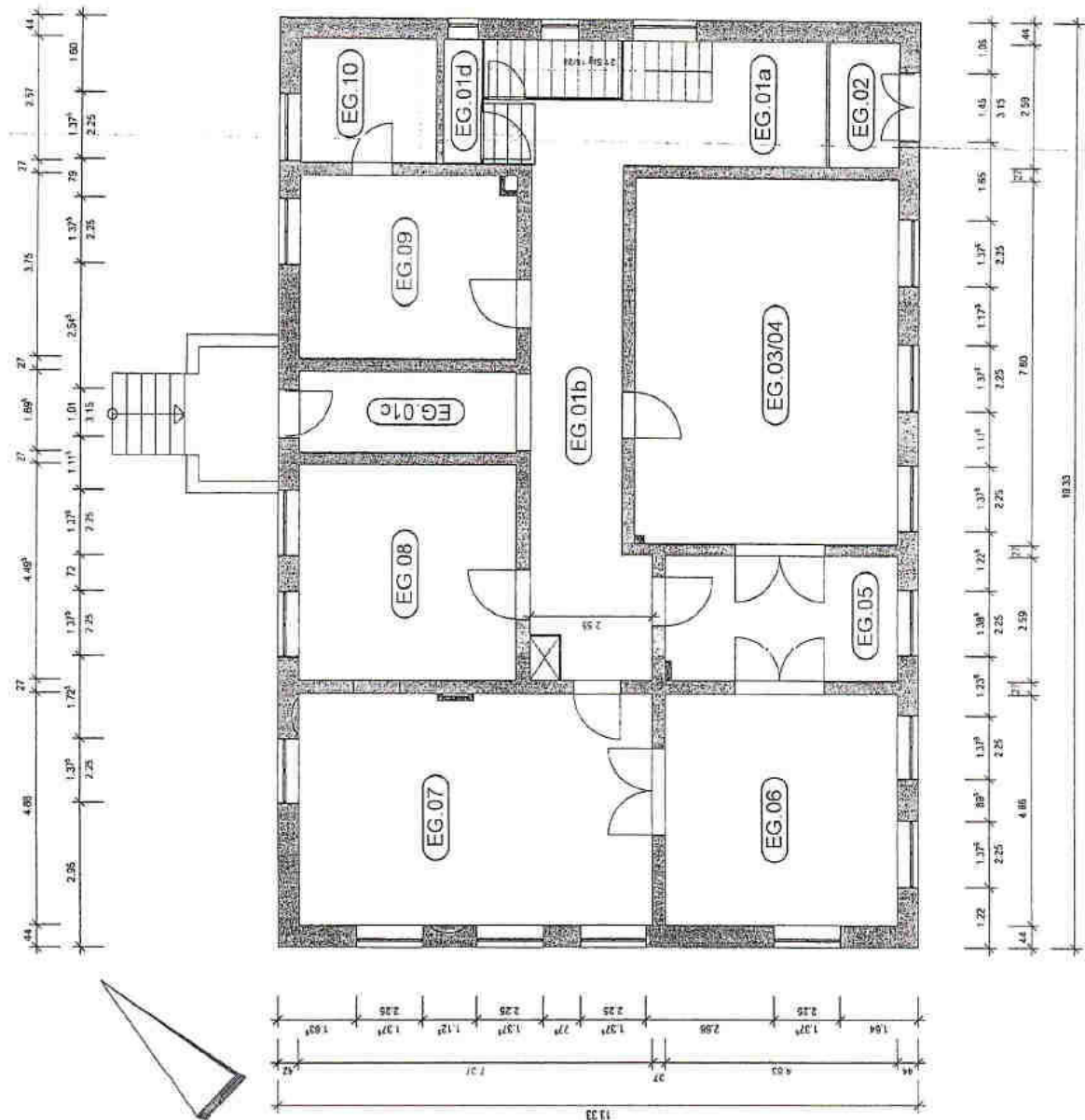
Grundriss - Untergeschoss

Maßstab:

ohne

Bearbeiter:

be



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

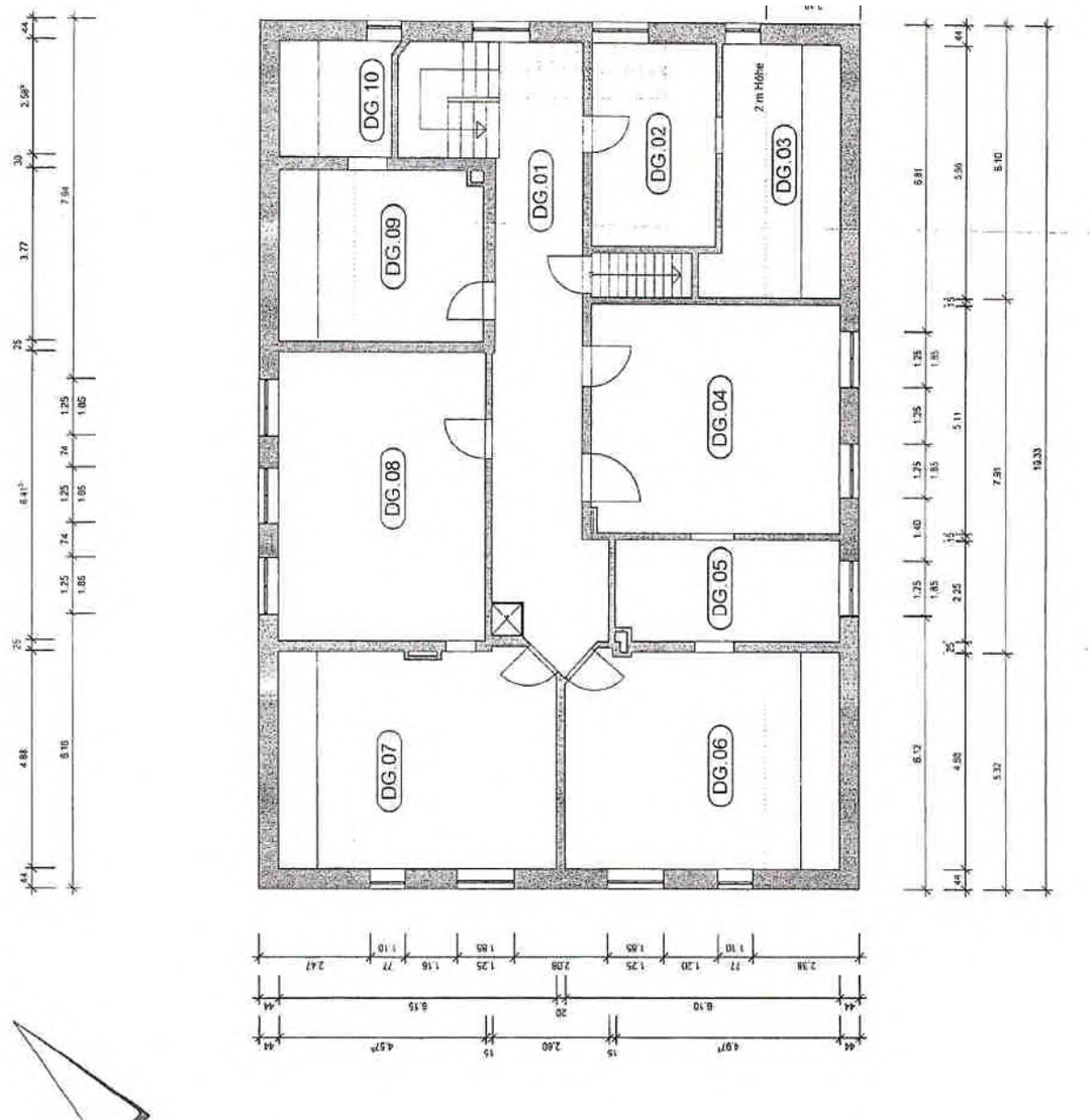
Vorhaben/Objekt:
Verkehrswertermittlung 12-03-26/01992
17109 Demmin, Mühlenteich 6, 6a
denkmalgeschützte ehemalige Villa
Grundriss - Erdgeschoss

Maßstab:

ohne

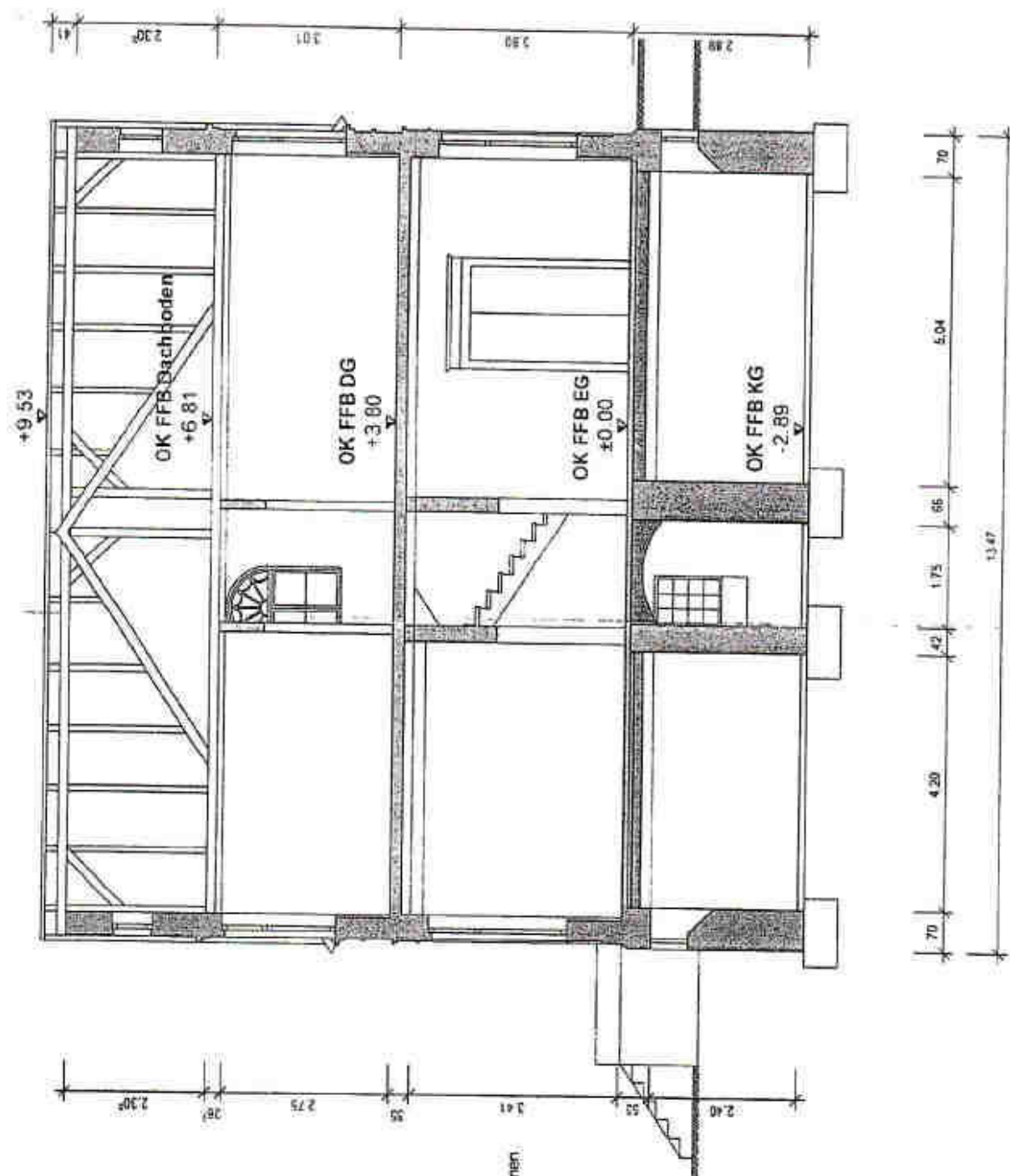
Bearbeiter:

be



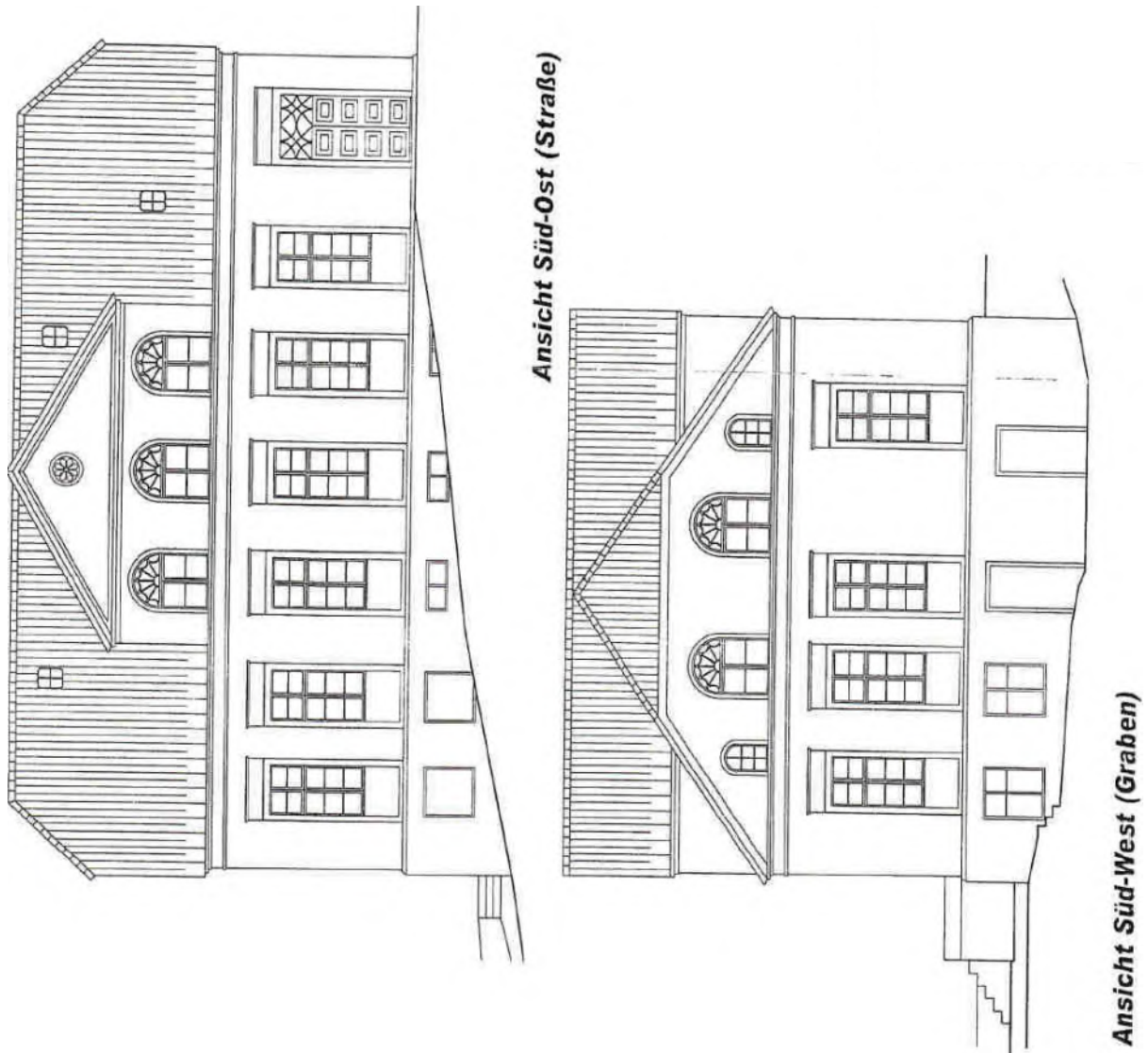
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 12-03-26/01992	Maßstab: ohne
17109 Demmin, Mühlenteich 6, 6a denkmalgeschützte ehemalige Villa	Bearbeiter: be
Grundriss - Dachgeschoss	



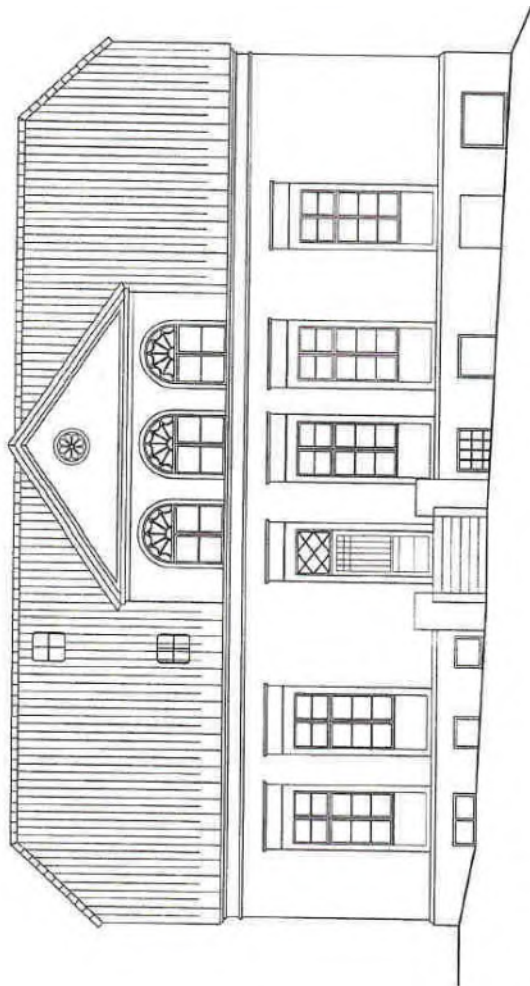
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 12-03-26/01992	Maßstab: ohne
17109 Demmin, Mühlenteich 6, 6a denkmalgeschützte ehemalige Villa	Bearbeiter:
Schnitt	be

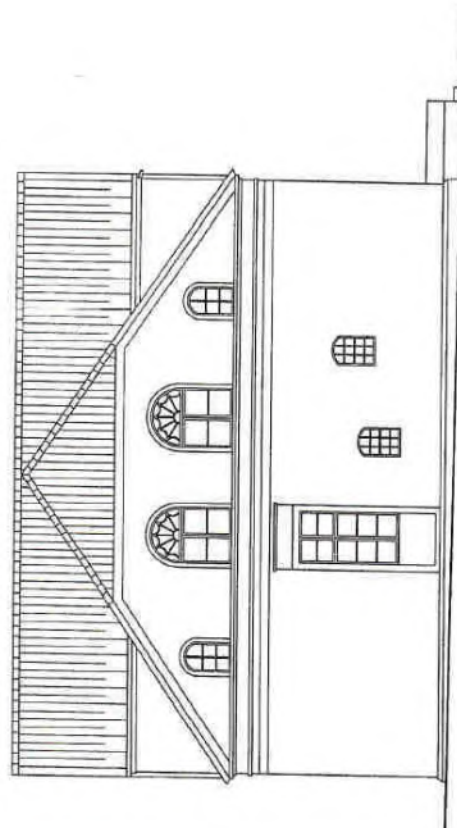


Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 12-03-26/01992	Maßstab:
17109 Demmin, Mühlenteich 6, 6a denkmalgeschützte ehemalige Villa	ohne
Ansichten	Bearbeiter: be



Ansicht Nord-West (Garten)



Ansicht Nord-Ost (Tor)

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 12-03-26/01992	Maßstab: ohne
17109 Demmin, Mühlenteich 6, 6a denkmalgeschützte ehemalige Villa	Bearbeiter:
Ansichten	be



↑ **Bild 1:** Blick aus Richtung Süden auf den westlichen Teil des Bewertungsgrundstücks



↑ **Bild 2:** Blick aus Richtung Süden auf den östlichen Teil des Bewertungsgrundstücks



↑ **Bild 3:** Ruine des ehemaligen Kutscherhauses an der östlichen Grundstücksgrenze



↑ **Bild 4:** Ruine der ehemaligen Scheune



↑ **Bild 5:** Ruine der ehemaligen Scheune



↑ **Bild 6:** Ruine der ehemaligen Scheune



↑ **Bild 7:** Blick auf den Ostgiebel der ehemaligen Villa



↑ **Bild 8:** Blick auf den Westgiebel der ehemaligen Villa



↑ **Bild 9:** südwestliche Grundstücksgrenze



↑ **Bild 10:** westliche Grundstücksgrenze



↑ **Bild 11:** nordwestliche Grundstücksgrenze



↑ **Bild 12:** nördliche Grundstücksgrenze



↑ **Bild 13:** nördliche Grundstücksgrenze



↑ **Bild 14:** Blick entlang der östlichen Grundstücksgrenze



← **Bild 15:** südlicher Dachbereich



← **Bild 16:** nördlicher Dachbereich



← **Bild 17:** Ruinen Kutscherhaus und Scheune



← **Bild 18:** Schlossereiruiene



← **Bild 19:** nordwestlicher Grundstücksteil



← **Bild 20:** nordöstlicher Grundstücksteil

Die nachfolgenden Bilder wurden vom Bauamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte übergeben. Sie stammen von einer Ortsbesichtigung am 06.12.2024.



Innenansicht: abgängige Lehmdecken

↑ Bild 21



Blick in den Dachraum: fehlende Lehmdecken

↑ Bild 22



Sicherung Westgiebel: Mit Gurten verzurrt

↑ Bild 23



Vereinzelt durchschlagene Kellerdecke

↑ Bild 24



Geschlossene Dachfläche, Innenansicht

↑ Bild 25

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

[1] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[2] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[3] SPRENGNETTER (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung. 8. erweiterte und aktualisierte Auflage, Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden Februar 2015

verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.03.2026) erstellt.