SJB
Sachverständigenbüro
Jörg Berger

Immobilienbewertung

Datum: 01.05.2026
Az.: 24-04-26/01996
Geschäftsnummer des Gerichts: 612 K 41/25

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren auf Antrag des Insolvenzverwalters

**betreffend das unbebaute Grundstück,
eingetragen im Grundbuch von Hohenmocker, Blatt 15010,
in 17111 Hohenmocker, OT Tentzerow**



Ausfertigungs-Nr.: 1
Dieses Gutachten enthält 17 Seiten und 6 Anlagen mit 12 Seiten.
Es wurde auftragsgemäß in zweifacher 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:	Hohenmocker, Blatt 15010, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung:	Tentzerow
Flur:	3
Flurstücksnummer:	7/2
Größe:	10.165 m²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Wasserfläche, An Tentzerow 9, 12
Objekt:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft, Gehölz, Teich, Ackerland
PLZ/Ort:	17111 Hohenmocker
Straße:	OT Tentzerow

Bewertungsansätze

Wert des Bodens

Teilflächen	€/m² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche (m²)	beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand
Teich	0,32	4.950	frei
Gehölz	0,36	2.772	frei
Ackerland	2,06	2.443	frei

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 7.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17111 Hohenmocker, OT Tentzerow,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Hohenmocker		15010	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Größe**
Tentzerow	3	7/2	10.165 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 mit rd.

7.600,00 €

(in Worten: siebentausendsechshundert Euro)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeine Angaben 4
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass ... 4
1.2. Sachverhalte ... 5

2 Grund- und Bodenbeschreibung 6
2.1. Lage ... 6
2.2. Gestalt und Form ... 7
2.3. Erschließung ... 7
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) ... 8
2.4.1. Privatrechtliche Situation ... 8
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation ... 8
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen ... 9
2.4.4. Derzeitige Nutzung ... 9

3 Ermittlung des Verkehrswertes 10
3.1. Verfahrenswahl mit Begründung ... 10
3.2. Bodenwertermittlung ... 11
3.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks ... 11
3.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks ... 12
3.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück ... 13
3.4. Verkehrswert ... 16

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 der Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 2.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Luftbild mit DOP, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	4 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1 Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Rechtspflegerin Friedrich-Engels-Ring 16 - 18 17033 Neubrandenburg
Gutachtenauftrag:	gemäß Schätzungsanordnung des Amtsgerichtes Neubrandenburg, Geschäftsnummer 612 K 41/25, vom 20.01.2026
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 04.03.2026
Qualitätsstichtag:	04.03.2026
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten, gemäß Beteiligtenverzeichnis, durch Einschreiben, vom 18.02.2026, fristgerecht geladen. Der Eigentümer sagte die Teilnahme am Ortstermin ab. Die Beteiligten erschienen nicht zum Ortstermin.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	*vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:* ein amtlicher Teil-Ausdruck aus dem Grundbuch von Hohenmocker, Blatt 15010, vom 27.11.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg *durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:* • zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes • Fotodokumentation, inklusive Aufnahmen mit einer Kameradrohne *weitere Unterlagen und Angaben*: • Auszug aus der Liegenschaftskarte, vom 19.02.2026 • Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 19.02.2026 • Onlineabfrage beim Geoportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, vom 27.04.2026 • Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte • Bericht über den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt 2026 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**
  Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, welche sich ca. 100 m südlich von Tentzerow, am südlichen Abzweig von der Landesstraße L 271, befindet.

  Das Grundstück besteht aus einer Splitterfläche Ackerland, welche im Zusammenhang eines größeren Schlages bewirtschaftet wird, einem Teich, der zum Ortstermin überwiegend ausgetrocknet war sowie einer kleinen unbewirtschafteten Holzung

  Die umgebenden Grundstücke sind landwirtschaftlich genutzt.

- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**
  Gegenstände im Sinne des vorgenannten Paragraphen wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden.

- **Etwaige Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**
  Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Auflagen bzw. Beanstandungen bekannt.

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**
  Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten zulasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

- **Verdacht auf Hausschwamm**
  entfällt

- **Zuständiger Kaminkehrer**
  entfällt

- **Miet- bzw. Pachtverhältnisse**
  Die Ackerlandfläche wurde ohne Pachtvertrag bewirtschaftet, auch sonst sind keine Pachtverhältnisse bekannt.

- **Gewerbebetrieb**
  Zum Ortstermin wurde auf dem Bewertungsgrundstück kein Gewerbe betrieben.

- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
  wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden

- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**
  entfällt

- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
  entfällt

- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**
  Im östlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde durch unbekannte Dritte Erdaushub, vermischt mit Bauschutt abgeladen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Ort und Einwohner:	Tentzerow hat ca. 50 Einwohner im Ort und ist ein Ortsteil der Gemeinde Hohenmocker, mit ca. 450 Einwohnern.

Verkehrslage, Entfernungen
(siehe Anlage 1)

Überregionale Lage:	Entfernungen des Ortes Tentzerow zu nächstgelegenen größeren Orten: • ca. 12 km südlich der Hansestadt Demmin (Regionalstandort der Kreisverwaltung und Amtssitz) • ca. 45 km nordöstlich von Neubrandenburg (Kreisstadt) • ca. 55 km östlich von Rostock • ca. 175 km zur Landeshauptstadt Schwerin
Lage zu Verkehrswegen:	• Die Kreisstraße führt über Tentzerow nach Alt Tellin und bindet an die Landesstraße L 271 (Demmin – Hohenmocker) an. • Die L 271 zweigt bei Demmin von der B 194 ab und führt über Sternfeld und Hohenmocker durch die Gemeinde. • Bundesautobahn A 20 (Lübeck – Szczecin), Anschlussstelle Anklam, ca. 20 km entfernt • Flughafen Rostock/Laage ca. 90 km entfernt.
Regionalplanung:	• Tentzerow befindet sich im ländlichen Siedlungsraum. • Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Demmin-Land mit Sitz in Demmin (Goethestraße 43, 17109 Demmin). • Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie KITA, Schulen, Einrichtungen der medizinischen Versorgung, Post, Supermarkt und Bankfiliale sind in Demmin vorhanden.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt südlich des Ortsteils Tentzerow der Gemeinde Hohenmocker.
Verkehrsanbindung:	• Einbindung in das Liniennetz des regionalen Busverkehrs (Demminer Verkehrsgesellschaft mbH) mit Anbindung an Demmin. • Ein Regionalbahnhof befindet sich in Sternfeld an der Strecke Neustrelitz–Stralsund (Berliner Nordbahn).
Wohn- und Geschäftslage:	• als Wohn- und Geschäftslage nicht geeignet (nur für landwirtschaftliche Betriebe oder andere privilegierte Vorhaben)
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Alleinlage, umliegend landwirtschaftliche Flächen
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.
Topografische Grundstückslage:	Das Bewertungsgrundstück liegt in etwa auf dem Niveau der angrenzenden Wege. Es ist in sich überwiegend eben.

2.2. Gestalt und Form

Mittlere Breite:	ca. 68,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 150,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	10.165 m²

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

2.3. Erschließung

Straßenart:	Südlich des Bewertungsgrundstücks verläuft die Landesstraße L 271 (Demmin – Hohenmocker), westlich der Abzweig nach Tentzerow. Eine Zufahrt zum Bewertungsgrundstück gibt es nur vom Abzweig aus.
Straßenausbau:	• asphaltierte Fahrbahn • kein Gehweg • keine Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	Das Bewertungsgrundstück verfügt über keinerlei Anschlüsse.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks keine Grenzbe- oder Grenzüberbauung vor. *Anmerkung:* *Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, Grenzverhältnisse geregelt sind und Grenzbe- oder -überbauungen nicht bestehen.*
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	• augenscheinlich normal gewachsener Grund • Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein zum Ortstermin überwiegend ausgetrockneter Teich.
Anmerkung:	*In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.*

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Von einer Einsichtnahme in das Grundbuch oder die Grundbuchakten wurde der Sachverständige durch den Auftraggeber befreit. Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Teil-Abdruck aus dem Grundbuch von Hohenmocker, Blatt 15010 vom 27.11.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg übergeben. In Abt. II des vorgenannten Grundbuches ist neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung keine weitere Eintragung verzeichnet: Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 27.11.2025 eingetragen. Schuldverhältnisse, die zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, bleiben in diesem Gutachten auftragsgemäß unberücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):	Lt. Auskunft des Bauamtes im Amt Demmin-Land, vom 27.02.2026, ist das Grundstück derzeit in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen. 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 19.02.2026, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsobjekt keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz (Bodendenkmal) besteht nach vorliegendem Erkenntnisstand nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Flächennutzungsplan vor.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für das Bewertungsgrundstück nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Grundstück ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: - *Fläche der Land- und Forstwirtschaft (ca. 4.950 m² Teich, ca. 2.772 m² Gehölz, ca. 2.443 m² Ackerland).*
Beitrags- und Abgabensituation:	Das Grundstück ist nicht erschlossen. Es sind, den vorliegenden Informationen zufolge, keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge offen.

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:	landwirtschaftliche Flächen, ungenutzt Ackerfläche im Zusammenhang eines größeren Schlages bewirtschaftet

3 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 der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17111 Hohenmocker, OT Tentzerow, zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Hohenmocker		15010	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Größe**
Tentzerow	3	7/2	10.165 m²

3.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut und mit Wildwuchs bewachsen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt somit über den Bodenwert.

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

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

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. 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.

3.2. Bodenwertermittlung

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

3.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** zum **01.01.2026** für:

Ackerland:

Zonale Bodenrichtwerte für Ackerland in den Regionen

	Bodenrichtwerte in €/m² [1]							
Region	**Ø Acker-zahl**	**31.12. 2020**	**01.01. 2022**	**01.01. 2023**	**01.01. 2024**	**01.01. 2025**	**01.01. 2026**	**Veränderung 2025⇔2026 in %**
Demmin	**42**	2,65	2,60	2,50	2,50	2,50	2,50	± 0,00 %
Mecklen-burg-Strelitz	**34**	2,20	2,30	2,35	2,40	2,15	2,20	+ 2,33 %
Müritz	**34**	2,25	2,20	2,30	2,35	1,90	1,95	+ 2,63 %

Gehölz und Holzungen:

Gehölz und Holzungen, das sind Gruppen von Sträuchern und niedrigen Bäumen bzw. kleine Wälder oder größere Gruppen von Waldbäumen, welche für eine forstwirtschaftliche Nutzung zu wenig ausgedehnt sind.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø Fläche
2015	3	0,40* €/m²	2.734 m²
2016 - 2022	es konnten keine auswertbaren Kauffälle registriert werden.		
2023	1**	-**	-**
2024	1**	-**	-**
2025	es konnten keine auswertbaren Kauffälle registriert werden.		

* überwiegend BVVG-Verkäufe im Zusammenhang mit anderen Flächen

** es erfolgt auf Grund fehlender Vergleichszahlen keine Darstellung der Ø-Werte

Wasserflächen (nicht kommerziell genutzt):

Wasserflächen, hierzu zählen: Seen, Teiche (inkl. Feuerlöschteiche), Weiher, Flüsse, Kanäle, Bäche, Gräben)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø Fläche
2017	25	0,31* €/m²	2.015 m²
2018	23	0,38* €/m²	3.272 m²
2019	30	0,30* €/m²	1.749 m²
2020	21	0,21* €/m²	2.234 m²
2021	22	0,38* €/m²	1.621 m²
2022	5	0,44 €/m²	11.502 m²
2023	7	0,50* €/m²	1.255 m²
2024	12	0,29* €/m²	3.107 m²
2025	8	0,32* €/m²	5.808 m²

* überwiegend BVVG-Verkäufe im Zusammenhang mit anderen Flächen

Ertragsarme Flächen:

Ertragsarme Flächen, hierzu zählen Unland, Geringstland, Ödland, Moore und Sümpfe.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø Fläche
2017	21	0,31* €/m²	19.828 m²
2018	16	0,34* €/m²	6.039 m²
2019	27	0,27* €/m²	4.314 m²
2020	29	0,22* €/m²	9.776 m²
2021	25	0,36* €/m²	4.741 m²
2022	1**	-**	-**
2023	4	0,47 €/m²	3.846 m²
2024	15	0,34 €/m²	9.027 m²
2025	2	0,27* €/m²	275 m²

* überwiegend BVVG-Verkäufe im Zusammenhang mit anderen Flächen
** es erfolgt auf Grund fehlender Vergleichszahlen keine Darstellung der Ø-Werte

3.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.03.2026
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Teich, Gehölz, Ackerland
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	beitragsfrei nach BauGB und KAG
Grundstücksgröße	=	10.165 m², davon: 4.950 m² Teich 2.772 m² Gehölz 2.443 m² Ackerland

3.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Teich:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,32 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	04.03.2026	×	1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	0,32 €/m²	
Fläche (m²)	3.846	367	×	1,00	E 2
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	×	1,00	
Art der Nutzung	Wasserflächen	Wasserflächen	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**0,32 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**0,32 €/m²**	
Fläche	×	4.950 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	**1.584,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** der **Wasserfläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 **1.584,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:
In Auswertung der Indexreihe für Wasserflächen wird gegenüber dem Richtwertstichtag ein Stagnieren des Bodenpreises unterstellt, da nur 2 Monate zwischen den Stichtagen liegen.

E 2 weitere Anpassungen:

Weitere Anpassungen werden nicht für erforderlich erachtet.

Gehölz:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,34 €/m²**	E 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	04.03.2026	×	1,00	E 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	0,34 €/m²	
Fläche (m²)	3.846	367	×	1,00	E 3
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	×	1,00	
Art der Nutzung	Ertragsarme Flächen	Gehölz	×	1,05	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**0,36 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**0,36 €/m²**	
Fläche	×	2.772 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	**997,92 €** **998,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **Gehölzes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026
rd. 998,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Auswahl des Bodenrichtwertes:
Aufgrund fehlender aktueller Werte für Gehölz und der Ähnlichkeit des Wertes für Ertragsarme Flächen, wird es für sachgerecht erachtet, auf den Bodenrichtwert für Ertragsarme Flächen abzustellen.
Dabei wird auf den Wert für 2024 abgestellt, da der Wert für 2025 weder mit der Anzahl von 2 Kauffällen noch mit der durchschnittlichen Fläche von 275 m² als repräsentativ angesehen werden kann.

E 2 Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:
In Auswertung der Indexreihe für Ertragsarme Flächen wird gegenüber dem Richtwertstichtag ein Stagnieren des Bodenpreises unterstellt, da nur 2 Monate zwischen den Stichtagen liegen.

E 3 weitere Anpassungen:

Im einzigen vergleichbaren Jahr 2015 (hier wurden als einziges sowohl für Gehölz als auch für Ertragsarme Flächen Werte veröffentlicht) lag der Wert für Gehölz ca. 5,00 % über dem für Ertragsarme Flächen. Ein Zuschlag von 5,00 % wird deshalb als angemessen erachtet.

Ackerland:

Flur	Flurstück	Nutzungsart	Fläche in m²	Ertragsmesszahl	Acker- bzw. Grünlandzahl
3	7/2	A	5.216	1.617	31

Zur Beachtung:
Bei den in dieser Übersicht aufgelisteten Flächen handelt es sich um automatisiert ermittelte Flächen, welche von Bodenschätzungsobjekten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) abgeleitet worden sind. Sie können von den aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) stammenden Flächen abweichen und sind daher nur zum Zwecke der Ermittlung der Bodenwertzahlen zu verwenden.

Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D)
Bodenzahl 32

Die durchschnittliche Ackerzahl beträgt: 31

Ackerzahl	Region		
	Demmin	Mecklenburg-Strelitz	Müritz
20	1,61 €	2,12 €	1,77 €
25	1,81 €	2,22 €	1,97 €
30	2,02 €	2,31 €	2,17 €
35	2,23 €	2,40 €	2,37 €
40	2,44 €	2,50 €	2,57 €
45	2,65 €	2,59 €	2,77 €
50	2,85 €	2,68 €	2,97 €

Für eine Ackerzahl von 31 wird ein Bodenwert von ca. 2,06 €/m² empfohlen.

I. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	2,06 €/m²	
Zu-/Abschläge	± 0,00 €/m²	
relativer Bodenwert	**= 2,06 €/m²**	
Fläche	× 2.443,00 m²	
Gesamtbodenwert	**= 5.032,58 €**	
Zu/Abschläge zum Gesamtbodenwert	± 0,00 €/m²	
Bodenwert	**= 5.032,58 €** **rd. 5.033,00 €**	

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
Gartenland	1.584,00 €	
Ackerland	998,00 €	
Grünland	5.033,00 €	
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	**7.615,00 €** **rd. 7.600,00 €**	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 insgesamt **rd. 7.600,00 €.**

3.3. Verkehrswert

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 7.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17111 Hohenmocker, OT Tentzerow,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Hohenmocker		15010	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Größe**
Tentzerow	3	7/2	10.165 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 mit rd.

7.600,00 €

(in Worten: siebentausendsechshundert Euro)

geschätzt.

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

17034 Neubrandenburg, 01.05.2026

_____

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 Schadensersatzhaftung 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.

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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

0 80.000 m

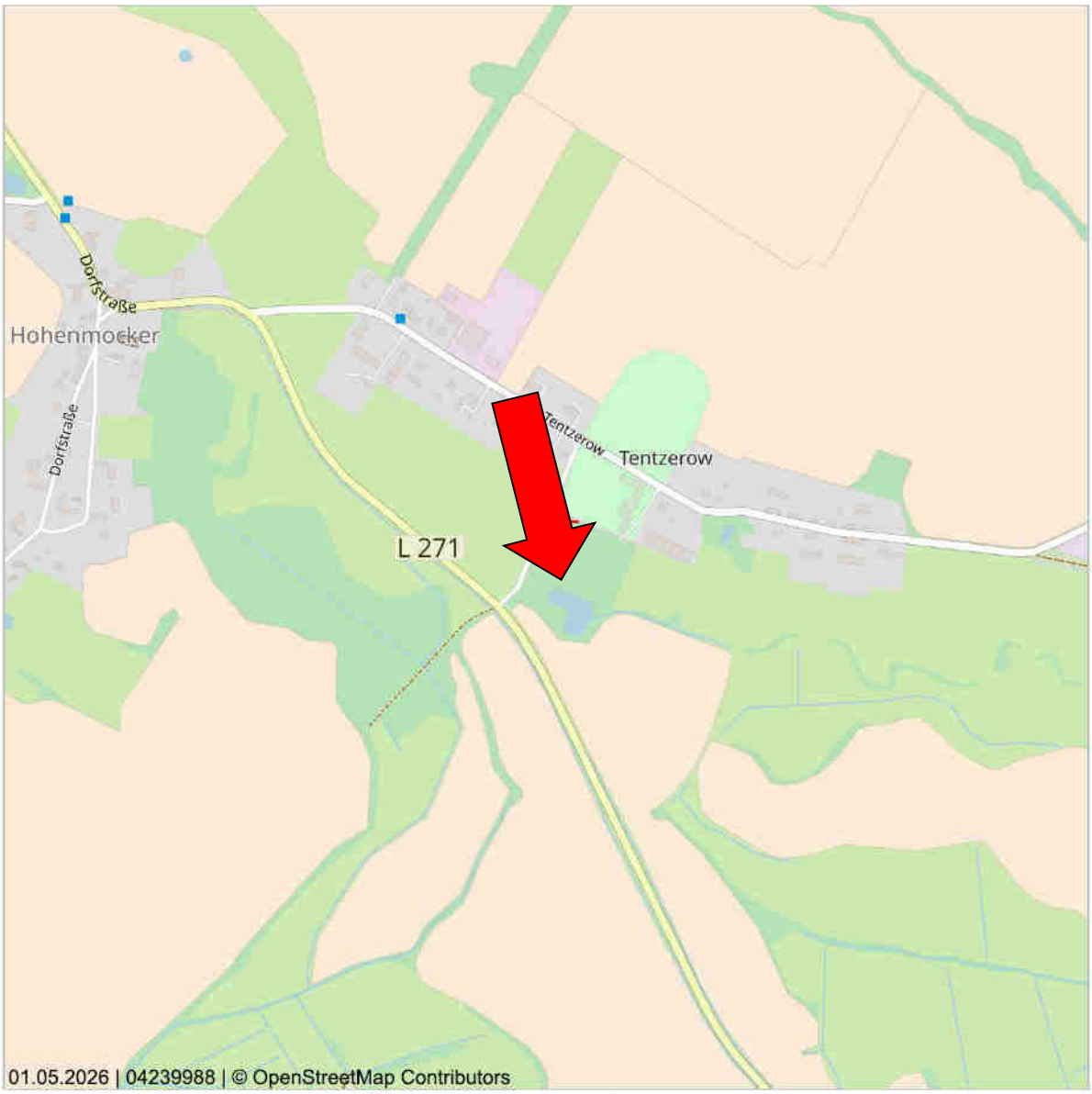
Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. 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



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

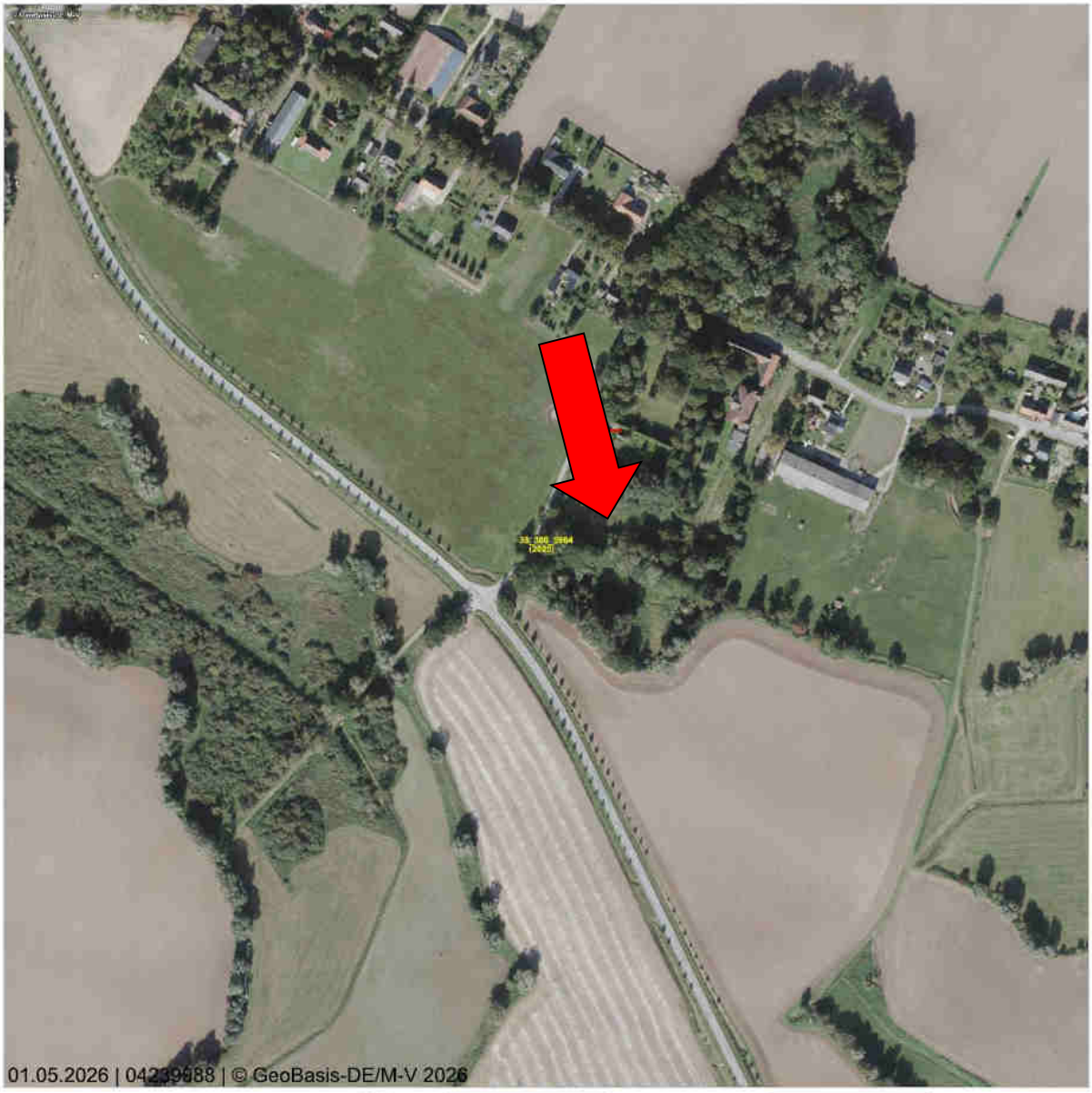
Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die 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



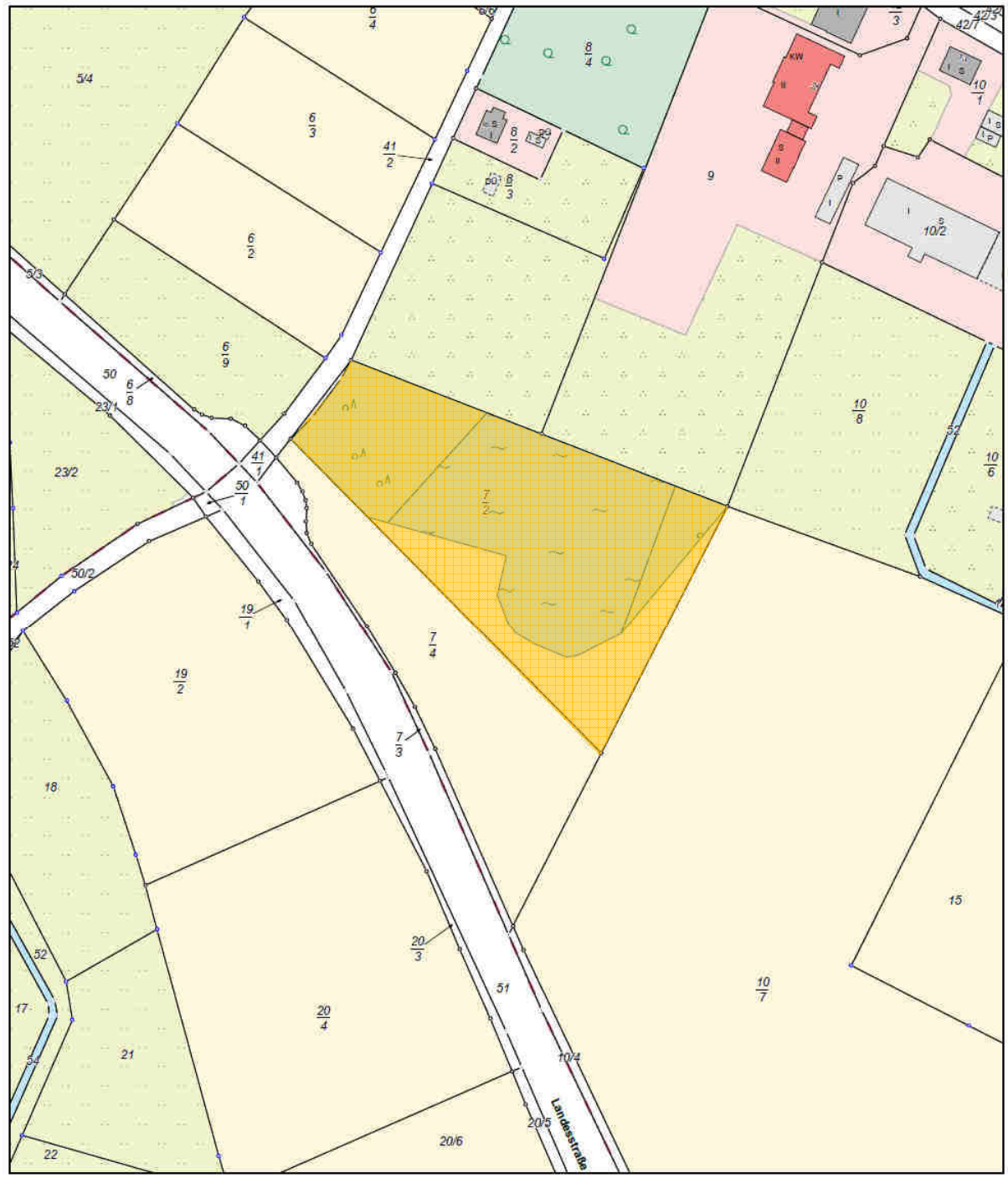
Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

0 500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue 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 (LAiV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Gemarkung: Tentzerow
Flur: 3
Maßstab: ca. 1 : 2.000



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

Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.


Übersichtskarte 1: 2000
Erstellt am: 01.05.2026
Hohenmocker



Bild 1: Blick aus Richtung Süden auf das Bewertungsgrundstück



Bild 2: Blick auf die einzelnen Teilbereiche (Teich, Gehölz, Acker)



Bild 3: Abzweig nach Tentzerow an der westlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks



Bild 4: Gehölz



Bild 5: Teich



Bild 6: Ackerland (eingebunden in größeren Schlag)



Bild 7: abgelagerter Erdaushub



Bild 8: Bauschutt

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)

ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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 Anlagetechnik 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.