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

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

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

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

Amtsgericht Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 16-18

17033 Neubrandenburg

Datum: 09.04.2026
Az.: 03/26/1
Az. Amtsgericht: 612 K 46/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit **einem Einfamilienhaus** bebaute **Grundstück**
in 17091 Breesen, Kalübbe 22





Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Breesen	40	3
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Kalübbe	1	109/1

Der **Verkehrswert des Grundstücks** (ohne Berücksichtigung der Wertminderung durch das in Abteilung II lfd. Nr.1 des Grundbuchs eingetragene Leitungsrecht) wurde zum Stichtag 06.03.2026 ermittelt mit rd.

33.000 €.

Ausfertigung Nr.: PDF-Kopie

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand und Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**8**
3.1	Vorbemerkungen	8
3.2	Gebäude	8
3.3	Außenanlagen	9
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**10**
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof- und Gebäudefläche“	11
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	13
4.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof- und Gebäudefläche“	13
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“	13
4.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“	15
4.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland- und Holzungsfläche“	16
4.7.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland- und Holzungsfläche“	18
4.9	Verkehrswert	19
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**	**21**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**21**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Kalübbe 22 17091 Breesen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Breesen, Blatt 40, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Kalübbe, Flur 1, Flurstück 109/1, Fläche 10.380 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 16-18 17033 Neubrandenburg Auftrag vom 27.01.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	06.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	06.03.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Einfamilienhaus konnte innen nur teilweise besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige sowie ein Miteigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abteilung III) vom 28.11.2025. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte; • Bericht des Gutachterausschusses Mecklenburgische Seenplatte über den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt per 01.01.2026; • Grundstücksmarktbericht 2025 des Oberen Gutachterausschusses im Land Mecklenburg-Vorpommern; • Einsichtnahme der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 auf dem Geodatenportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte;

- Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde über das Vorliegen von Bauakten im Bauaktenarchiv des Landkreises vom 09.02.2026;
- Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.02.2026;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte und Flurstücksnachweis) vom 01.02.2026;
- Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 01.02.2026;
- Einsichtnahme der Denkmalliste auf dem Geodatenportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte;
- Einsichtnahme in das Liegenschaftskataster sowie Luftbilder mit Flurstücksgrenzen auf dem Geodatenportal des Landkreises am 01.02.2026;
- Auskunft des Grundbuchamtes bezüglich der Eintragungsbewilligung des Leitungsrechtes in Abteilung II lfd. Nr.1 des Grundbuches vom 18.02.2026 sowie des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow vom 13.02.2026;
- Auskunft des Amtes Treptower Tollensewinkel zum planungs- und abgabenrechtlichen Zustand vom 11.02.2026;
- Straßenkarte und Ortsplan, Lizenz über den Sprengnetter-Marktdatenshop.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben im Rahmen dieser Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht. Auftragsgemäß wird die Minderung des Verkehrswertes durch die im Grundbuch in Abteilung II lfd. Nr.1 eingetragene Belastung (Leitungsrecht) gesondert bewertet (vgl. Anlage 5).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Amt:	Treptower Tollensewinkel mit Sitz in Altentreptow
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Breesen (ca. 480 Einwohner), Ortsteil Kalübbe
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	nächstgelegene größere Stadt: Kreisstadt und Oberzentrum Neubrandenburg (ca. 64.000 Einwohner) ca. 10 km südöstlich gelegen Landeshauptstadt: Schwerin ca. 140 km westlich gelegen Bundeshauptstadt: Berlin ca. 150 km südlich gelegen Bundesstraßen: B 104 ca. 5 km entfernt Autobahnzufahrt: A 20 ca. 21 km entfernt Bahnhof: in Neubrandenburg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das zu bewertende Grundstück befindet sich als Einzelgehöft ca. 1,5 km südlich des Ortsteiles Kalübbe. Im Umfeld befinden sich weitere Einzelgehöfte tlw. gewerblich genutzt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich in Neubrandenburg. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen in Einzelgehöften; überwiegend aufgelockerte, 1-geschossige Bauweise
Immissionen:	normal
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 105 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 95 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 10.380,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> annähernd rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Kreisstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen, keine befestigten Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Anschlussmöglichkeiten für elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Nord- und Südseite: Einzelgehöfte Westseite: Straße Ostseite: Ackerflächen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 01.02.2026 sind die Bewertungsobjekte nicht als altlastverdächtige Flächen oder Altlast i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG erfasst.
Sonstiges:	Wasserschutzgebiet Zone III B
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.11.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen: ➢ lfd. Nr.1: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 21.12.2009 (Landkreis Demmin Untere Wasserbehörde, Demmin; LARB 520/66/1/31/09) eingetragen am 13.01.2010; die Bewertung des Rechtes erfolgt in Anlage 5 ➢ lfd. Nr.2: gelöscht ➢ lfd. Nr.3: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.02.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Die Gebäude stehen nicht auf der Denkmalschutzliste.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Nach Auskunft des Amtes Treptower Tollensewinkel vom 11.02.2026 ist kein Flächennutzungsplan vorhanden.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Nach Auskunft des Amtes Treptower Tollensewinkel vom 11.02.2026 ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden; die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	bebautes Land im Außenbereich (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) bzw. Flächen der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Nach Auskunft des Amtes Treptower Tollensewinkel vom 11.02.2026 sind für die Bewertungsgrundstücke keine Beiträge bzw. Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG offen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

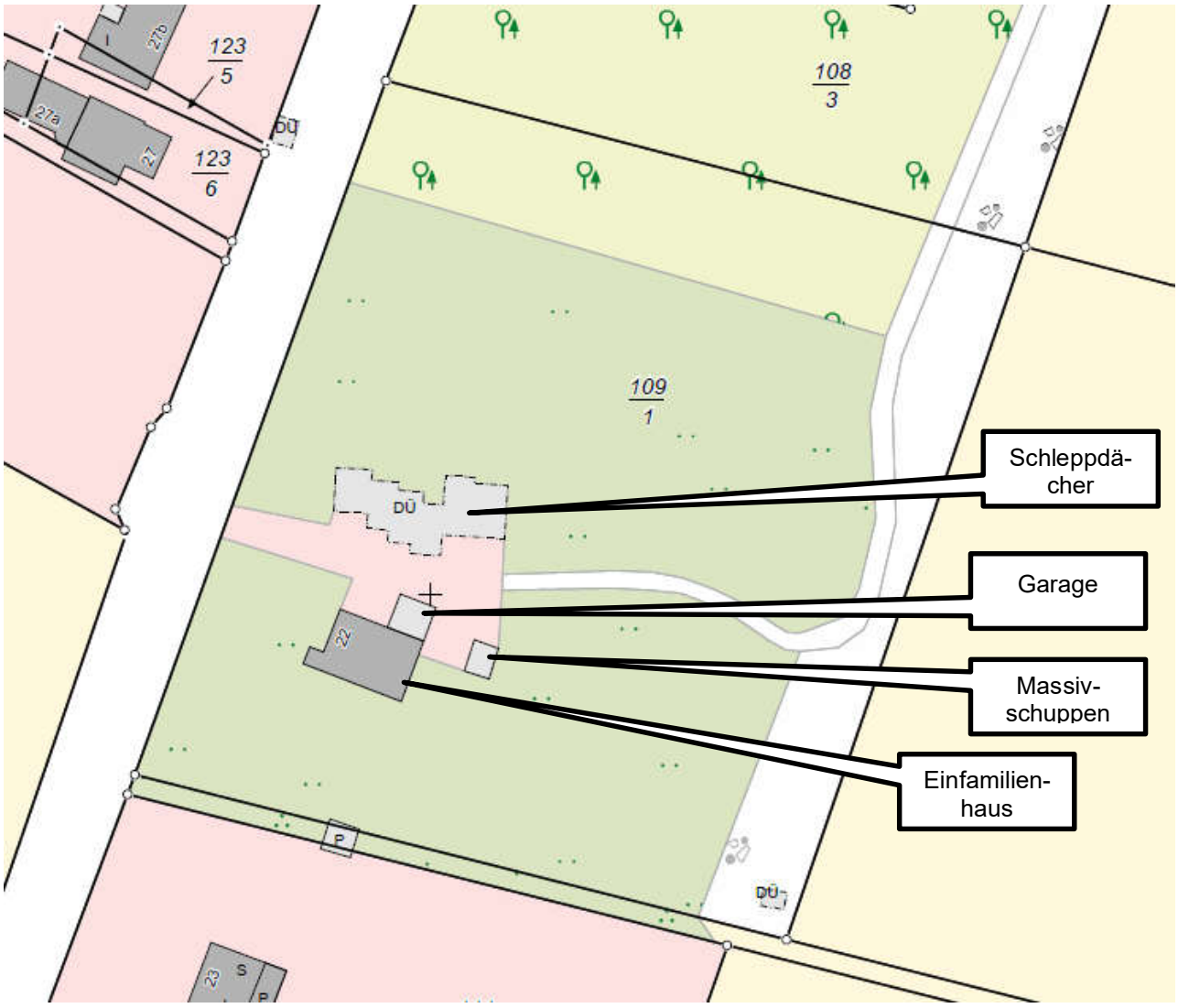
Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt war ehemals und eigengenutzt und steht nach Auskunft beim Ortstermin seit ca. 4 Jahren leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Bauakten liegen nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 09.02.2026 nicht vor.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude



Einfamilienhaus

- Baujahr um 1950
- Hauptbaukörper Ziegelmauerwerksbau, verputzt
- Eingangsvorbau Kalksandsteinmauerwerk, unverputzt
- Anbau Ostseite Betonhohlblocksteine, unverputzt
- Hauptbaukörper Satteldach mit Wellasbestplatteneindeckung
- Anbauten Pultdächer mit Wellasbestplatteneindeckung
- Fenster Isolierverglasung aus den 1990er Jahren
- das Gebäude konnte nur vom Eingangsvorbau aus innen besichtigt werden, nach Auskunft beim Ortstermin ist keine Zentralheizung vorhanden (Ofenheizung), kein Dachausbau und keine Unterkellerung
- nach der äußerlichen und tlw. inneren Besichtigung ist das Gebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand und wird als wirtschaftlich verbraucht eingeschätzt, es ist kernsanierungsbedürftig, das Gebäude wird symbolisch mit 1 € bewertet
  (ein Gebäudeabbruch und eine Neubebauung ist nur unter sehr engen Voraussetzungen des § 35 Absatz 4 BauGB möglich);
- Brutto-Grundfläche:
  EG Hauptbaukörper: 9,35 m x 7,38 m = 69,00 m²
  DG Hauptbaukörper: 9,35 m x 7,38 m = 69,00 m²
  Anbau EG Eingangsvorbau: 2,92 m x 2,65 m = 7,74 m²
  Anbau EG Ostseite: 9,35 m x 5,05 m = 47,22 m²
  insgesamt 192,96 m², rd. 193 m² BGF
- Wohnfläche: ein örtliches Aufmaß war nicht möglich, nach den üblichen Wohnflächenfaktoren (Verhältnis der möglichen Wohnfläche zur Grundfläche, vgl. VOGELS in [4] Seite 21 ff) ergibt sich eine mögliche Wohnfläche im EG von ca. (69,00 m² + 7,74 m² + 47,22 m²) * 78 % = 97 m²;
  bei Ausbau des DG (sofern nach § 35 Abs.2 bzw. 4 BauGB genehmigungsfähig) ca. 69,00 m² * 78 % * 55 % zuzüglich ca. 30 m² Wohnfläche

Garagenanbau

- Ziegelmauerwerksbau, unverputzt
- Pultdach mit Wellasbestplatteneindeckung
- Grundfläche ca. 29 m²
- schlechter baulicher Zustand, Gebäude ohne Wertansatz

Massivschuppen

- Ziegelmauerwerksbau, verputzt
- Pultdach mit Platteneindeckung
- Grundfläche ca. 18 m²
- schlechter baulicher Zustand, Gebäude ohne Wertansatz

Schleppdächer

- Leichtbauweise, offen
- Satteldächer mit Platteneindeckung
- Grundfläche ca. 192 m²
- schlechter baulicher Zustand, Gebäude ohne Wertansatz

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen, Kleinkläranlage, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 17091 Breesen, Kalübbe 22 zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 ermittelt.

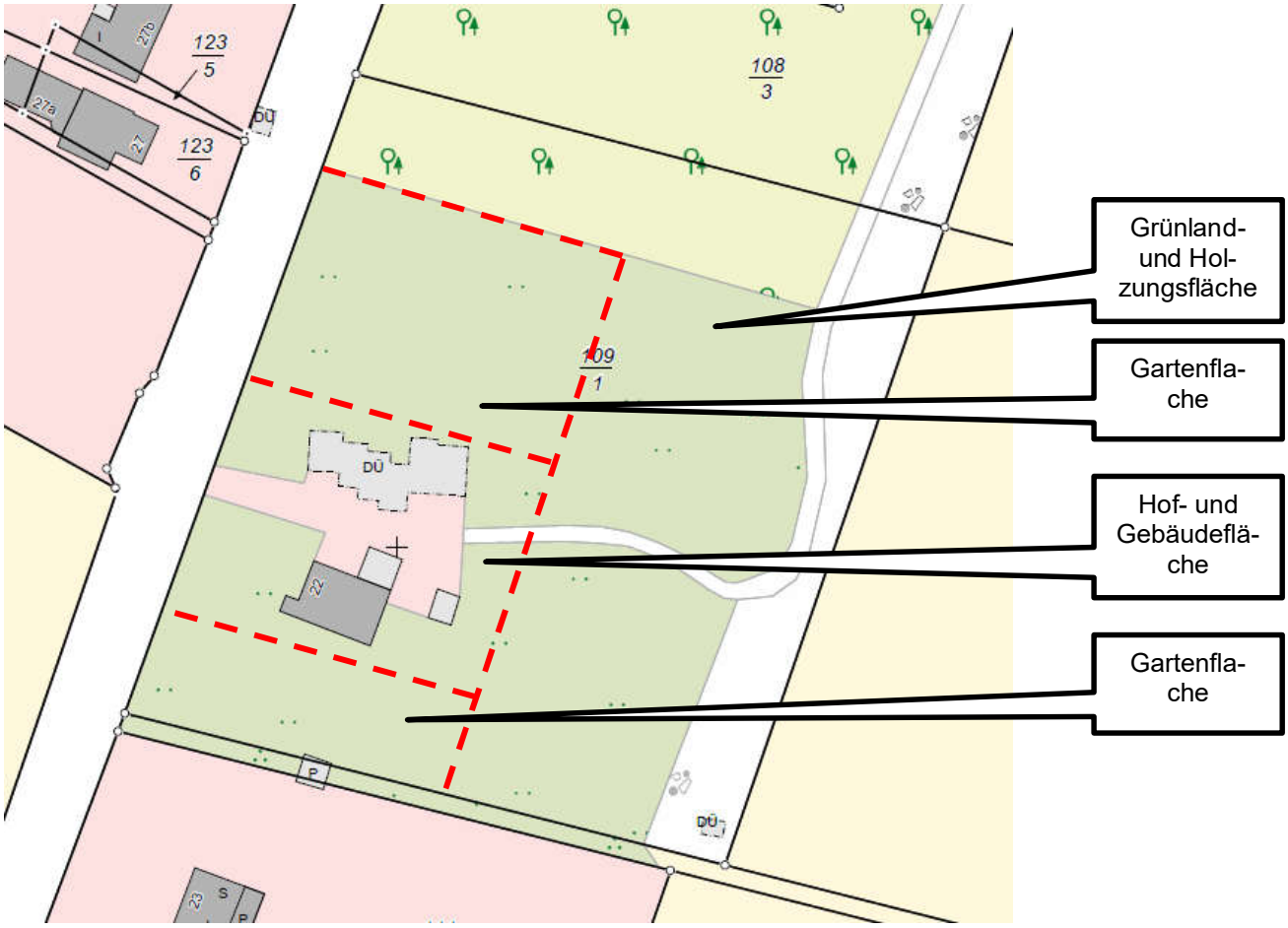
Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Breesen	40	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kalübbe	1	109/1	10.380 m²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Größe	Fläche
Hof- und Gebäudefläche	ca. 50 m Tiefe x 40 m Breite	2.000 m²
Gartenfläche (verwildert)	bis ca. 50 m Tiefe außer Hof- und Gebäudeflächen und Waldflächen	2.600 m²
Grünland- und Holzungsfläche (verwildert)	Restflächen	5.780 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		10.380 m²

Lageskizze zu den Bewertungsteilbereichen



4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Der Bodenrichtwert wird durch den Gutachterausschuss auf Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt (vgl. § 196 BauGB).

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof- und Gebäudefläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

BASB 2026

Klassifizierung der Bodenrichtwertzone	bebaute Flächen im Außenbereich
Bodenrichtwert Nummer	13071_00065163
Aktueller Bodenrichtwert in €/ qm	9,00
Stichtag des aktuellen Bodenrichtwertes	2026-01-01
Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV	B
Klassif.u.Nutzung	bebaute Flächen im Außenbereich
Nutzungsart	M
Ergänzende Nutzungsart	ASB
Fläche des Richtwertgrundstücks in qm	2000



Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone) **9,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche), bebaute Fläche im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.000 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	06.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche), bebaute Fläche im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 10.380 m² Bewertungsteilbereich = 2.000 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 9,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	06.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone	mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche), bebaute Fläche im Außenbereich	M (gemischte Baufläche), bebaute Fläche im Außenbereich	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 9,00 €/m²	
Fläche (m²)	2.000	2.000	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 9,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 9,00 €/m²**	
Fläche	× 2.000 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 18.000,00 € **rd. 18.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 insgesamt **18.000,00 €.**

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

4.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof- und Gebäudefläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Hof- und Gebäudefläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Gebäude und Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hof- und Gebäudefläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		**18.000,00 €**
Wert der Gebäude und Außenanlagen (vgl. Punkt 3 des Gutachtens)	**+**	**1,00 €**
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hof- und Gebäudefläche“	**=**	**18.001,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**–**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hof- und Gebäudefläche“	**=**	**18.001,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**–**	**0,00 €**
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hof- und Gebäudefläche“	**=**	**18.001,00 €**
	rd.	**18.000,00 €**

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone) **9,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche), bebaute Fläche im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.000 €

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	06.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche), bebaute Fläche im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 10.380 m² Bewertungsteilbereich = 2.600 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**9,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	06.03.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone	mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche), bebaute Fläche im Außenbereich	M (gemischte Baufläche), bebaute Fläche im Außenbereich	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	9,00 €/m²	
Fläche (m²)	2.000	2.600	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland	×	0,400	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**3,60 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**3,60 €/m²**	
Fläche	×	2.600 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	9.360,00 € **9.360,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 insgesamt **9.360,00 €**.

4.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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

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

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

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

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“

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

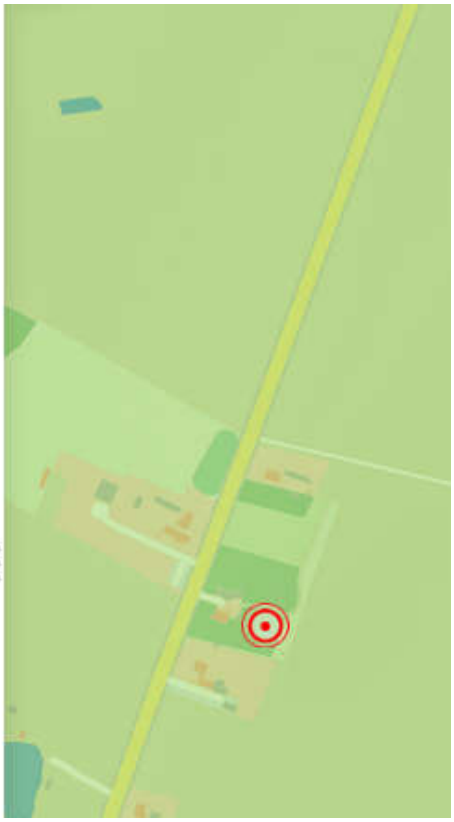
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		**9.360,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“	**=**	**9.360,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**–**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“	**=**	**9.360,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**–**	**0,00 €**
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“	**=**	**9.360,00 €**
	rd.	**9.360,00 €**

4.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland- und Holzungsfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwerte A/GR/F 2026

Klassifizierung der Bodenrichtwertzone	Grünland
Bodenrichtwert Nummer	13071_00032000
Aktueller Bodenrichtwert in €/ qm	0,90
Stichtag des aktuellen Bodenrichtwertes	2026-01-01
Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV	LF
Klassif.u.Nutzung	Grünland
Nutzungsart	F
Grünlandzahl	35
Bodenrichtwertzonenname	Region DM



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

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grünlandzahl (GZ)	=	35

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	06.03.2026
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 10.380 Bewertungsteilbereich = 5.780 m²
Grünlandzahl (GZ)	=	48

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	06.03.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000	
Nutzungsart	Grünland	Grünland, Holzung	×	1,000	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	10.380	×	1,000	
Entfernung zum Ortsrand (km)		an dem vorhandenen Einzelgehöft gelegen	×	1,100	E3
Grünlandzahl (GZ)	35	48	×	1,000	E4
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,99 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		0,99 €/m²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen Bodenwert	+	0,01 €/m²	zur Rundung
relativer Bodenwert	**=**	**1,00 €/m²**	
Fläche	×	5.780 m²	
Bodenwert	**=**	5.780,00 €	
	rd.	**5.780,00 €**	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 insgesamt **5.780,00 €**.

4.7.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1:

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

E2:

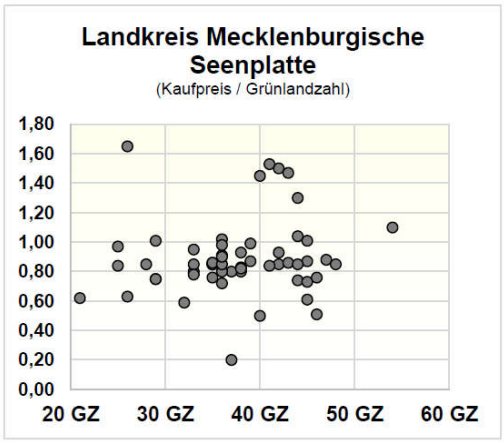
Ein Teilfläche ist eine Holzungsfläche (nach Auskunft beim Ortstermin ehemalige Baumschule). Der Bodenrichtwert per 01.01.2026 für Holzungsflächen ohne Aufwuchs liegt bei 0,36 €/m². Der mittlere Kaufpreis für Holzungsflächen inklusive Aufwuchs liegt nach Auswertung des Gutachterausschusses in der Region des Bewertungsobjektes per 01.01.2026 bei 0,89 €/m². Die Holzungsflächen werden hier in die Grünlandflächen (Bodenrichtwert 0,90 €/m²) mit einbezogen.

E3:

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

E4:

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



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

4.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland- und Holzungsfläche“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Grünland- und Holzungsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		**5.780,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland- und Holzungsfläche“	**=**	**5.780,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**–**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland- und Holzungsfläche“	**=**	**5.780,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**–**	**0,00 €**
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland- und Holzungsfläche“	**=**	**5.780,00 €**
	rd.	**5.780,00 €**

4.9 Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück als Einzelgehöft im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Einfamilienhaus wurde ca. 1950 in Massivbauweise errichtet. Es befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Das Gebäude ist nicht unterkellert, eingeschossig und besitzt ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 97 m². Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Ortslage Kalübbe ca. 10 km nordwestlich der Kreisstadt Neubrandenburg. Das Objekt ist leerstehend.

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

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Hof- und Gebäudefläche	18.000,00 €
Gartenfläche	9.360,00 €
Grünland- und Holzungsfläche	5.780,00 €
Summe	33.140,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **33.140,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 17091 Breesen, Kalübbe 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Breesen	40	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kalübbe	1	109/1

zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 ohne Berücksichtigung der Wertminderung durch das in Abteilung II lfd. Nr.1 des Grundbuchs eingetragene Leitungsrecht mit rd.

33.000 €

in Worten: dreiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Neubrandenburg, den 09. April 2026



Dipl.-Kfm. (FH) Harold Schmidt

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Lehrbuch, Loseblattsammlung, Band 1-16, Sinzig 2026

[2] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10.Auflage, Köln 2023

[3] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
5. Auflage, Neuwied 2015

[4] Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Berlin 1996

[5] Schwirley/Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
3. Auflage, Köln 2017

[6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung

[7] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage Köln 2021

[8] Fischer/Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum, 1. Auflage, Köln 2019

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

[10] Kindler, Rita: Landwirtschaftliche Boden- und Pachtpreise im Ost-West-Vergleich, 3.Auflage 1993

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Bl.1:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 2	Bl.1:	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage 3	Bl.1:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte
	Bl.2:	Auszug aus dem Luftbild
	Bl.3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis
Anlage 4	Bl.1-10:	Fotodokumentation
Anlage 5	Bl.1-3:	Wertminderung durch das Leitungsrecht in Abteilung II lfd. Nr.1 des Grundbuches

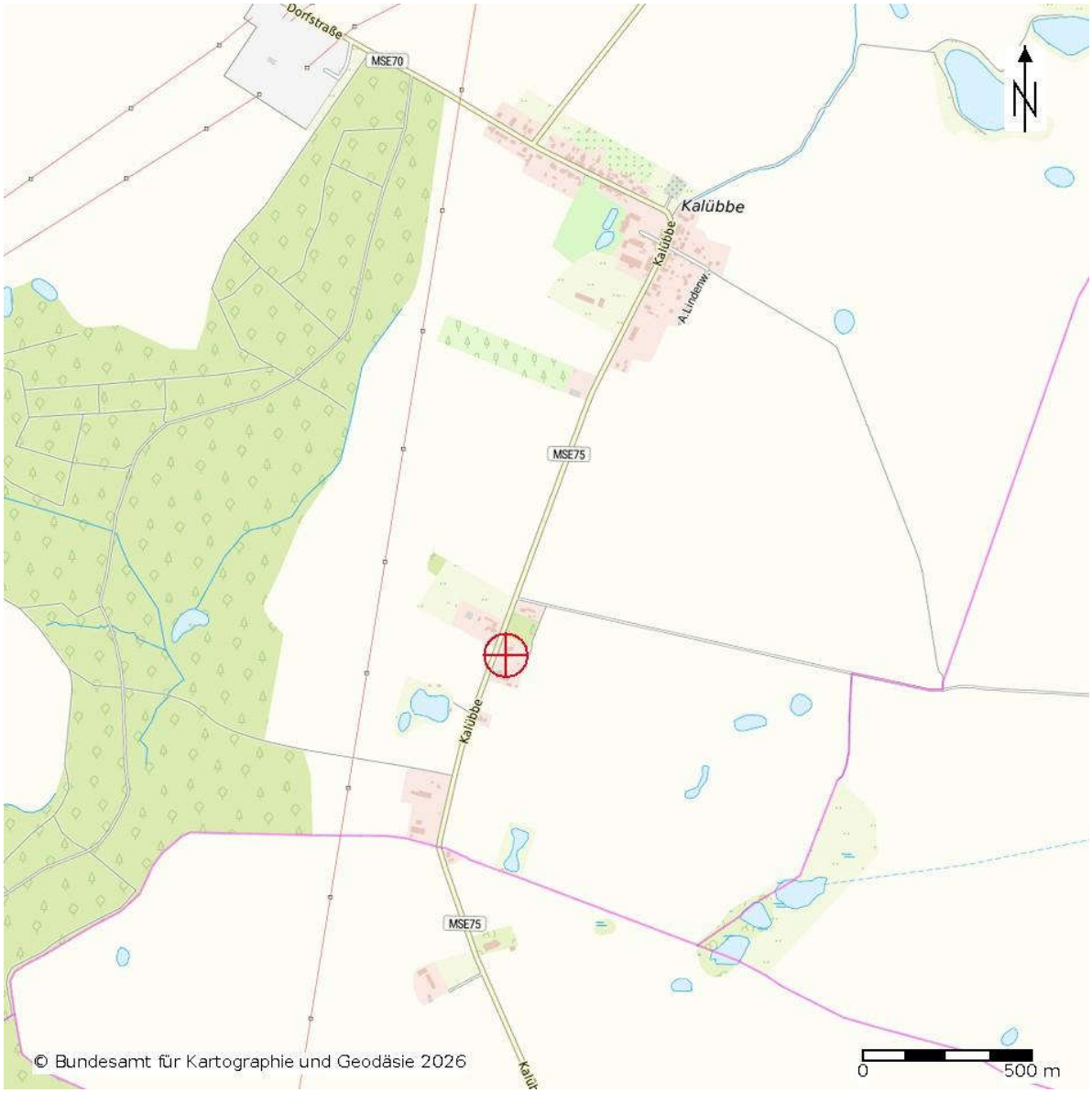
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1


Altentreptow
Miltitzwalde
Friedrichshof
Schmiedenfelde
Stadtförsterei
Reinberg
Trostfelde
Thalberg
Thalberg Ausbau
Glückauf
Rottenhof
Am Mühlenbach
Wolkow
Mühlenbach
Wischershausen
Klein Teetzleben
Groß Teetzleben
Kaluberhof
Ulhof
Breesen
Kalübbe
Lebbin
Woggersin
Pinnow
Chemnitz
Zirzow
Zirzower Mühle
Blankenhof
Weitin
Lindmannshof
Broda
Broda Weitiner Straße
Am Oberbach
Brodaer Höhe
Wilhelmshöhe
Wulkenzin
Neuendorf
Reutershof
Oberstriet
Unterstriet
Waldmannslust
Ganzkow
Ausbau
Neddemin
Hohenmin
Am Bahnhof
Podewall
Buchhof
Neverin
Trollen-
hagen
Flughafen
Neubrandenburg
Hellfeld
Trollenhagen Süd
Ihlenfeld
Monckeshof
Datzeberg
Eschengrund
Industriegelände
Reitbahnviertel
Reitbahnweg
Neubrandenburg
Warliner Straße
Ihlenfelder
Vorstadt
Oststadt
Südstadt
Küssow
Lindetal
Datze
Tollense
Kuhbamm
Kultursee
Badeweg
Sarnitzbach
Landschaftsgarten Broda
Teiche
Neuer Friedhof
Kranichstraße
Greifstraße
Dreiecker Straße
Demminer Straße
Uns Hus
Am Eschenhof
Trockener Flur
Südstraße
Wallanlagen
Gartenstr.
Marktweg
Wrmstorfer Straße
Stargarder Straße
Carlshöher Str.
L35
L27
L28
MSE70
MSE72
MSE73
MSE75
E251
Kleiner Landgraben
Dorfstr.
Kalübber Straße
Mühlenstr.
Gutsweg
Neubrandenburg
Neuendorfer Straße
Am Tannenberg
Am Tannenberg
Am Tannenberg

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

Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 3

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1500

Erstellt am 01.02.2026

Gemarkung:	Kalübbe (13 3937)	Gemeinde:	Breesen (13 0 71 016)
Flur:	1		Landkreis Meckl. Seenplatte
Flurstück:	109/1	Lage:	Kalübbe 22



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

Anlage 3: Auszug aus dem Luftbild

Seite 2 von 3

Kartenauszug - Geoportal
(kein amtlicher Auszug)
Kalübbe (133937)
Flur: 1
Maßstab: ca. 1: 1000
Datum: 01.02.2026
Stelle: Bürgerportal, Nutzer: gast

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

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



Anlage 3: Flurstücksnachweis

Seite 3 von 3

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis MV

Erstellt am 01.02.2026

Gemarkung Kalübbe (13 3937), Flur 1, Flurstück 109/1

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Breesen (13 0 71 016) Landkreis Meckl. Seenplatte Finanzamt Neubrandenburg
Lage:	Kalübbe 22 (00201)
Fläche:	10 380 m²
Tatsächliche Nutzung:	6 831 m² Grünanlage 1 372 m² Baumschule 1 057 m² Unland, vegetationslose Fläche 795 m² Wohnbaufläche 325 m² Weg
Fachdaten aus Webdiensten:	Wasserschutzgebiet „Neubrandenburg“, Zone IIIB Quelle: Gewässer-Schutzgebiete M-V

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Neubrandenburg, Zweigstelle Demmin (13 1430) Grundbuchbezirk Breesen (13 3936) Grundbuchblatt 40 Laufende Nummer 3

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

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 10



Bild 1: Ansicht von der Straße



Bild 2: Ansicht von der Straße

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 2 von 10



Bild 3: Ansicht von der Straße



Bild 4: Ansicht des Einfamilienhauses mit Garagenanbau von der Straßenseite

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 3 von 10



Bild 5: Ansicht des Einfamilienhauses mit Garagenanbau von der Straßenseite



Bild 6: Ansicht des Einfamilienhauses mit Garagenanbau von der Hofseite

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 4 von 10



Bild 7: Ansicht des Einfamilienhauses mit Eingangsvorbau von der Straßenseite



Bild 8: Ansicht des Einfamilienhauses von der Südseite

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 5 von 10



Bild 9: Ansicht des Einfamilienhauses von der Südseite mit Anbau Ostseite



Bild 10: Ansicht des Einfamilienhauses, Anbau Ostseite

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 6 von 10

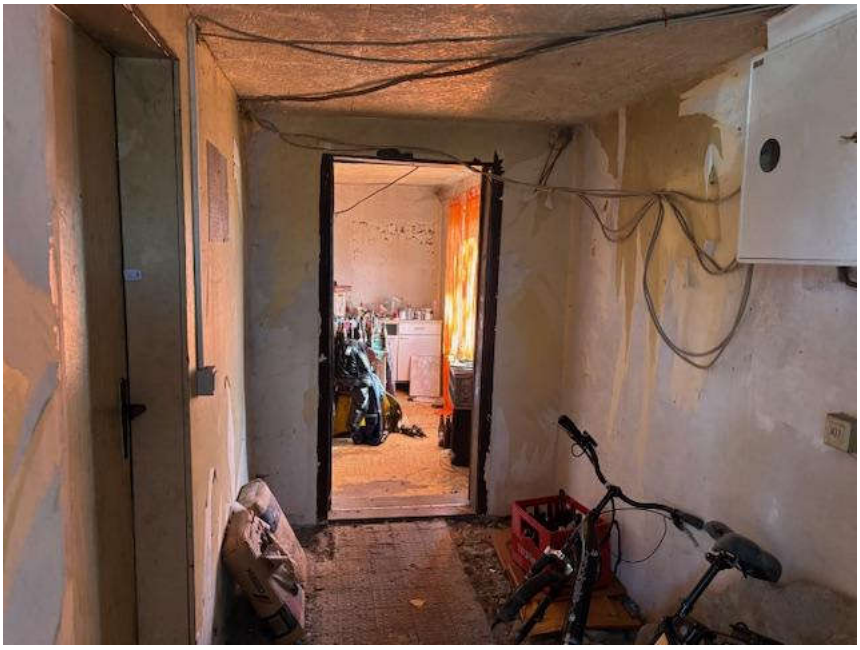


Bild 11: Innenansicht des Einfamilienhauses vom Eingangsvorbau



Bild 12: Innenansicht des Einfamilienhauses vom Eingangsvorbau

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 7 von 10



Bild 13: Detailansicht Fassade Einfamilienhaus



Bild 14: Massivschuppen

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 8 von 10



Bild 15: Schleppdächer



Bild 16: Schleppdächer

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 9 von 10



Bild 17: Grünland



Bild 18: Grünland

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 10 von 10



Bild 19: Holzung



Bild 20: Holzung

Anlage 5: Recht in Abteilung II lfd. Nr.1 des Grundbuches

Seite 1 von 3

In Abteilung II lfd. Nr.1 des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:
„beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 21.12.2009 (Landkreis Demmin Untere Wasserbehörde, Demmin; LARB 520/66/1/31/09) eingetragen am 13.01.2010."

Nach der Eintragungsbewilligung im Grundbuch handelt es sich um eine Trinkwasserleitung mit einem Schutzstreifen von 4 m mit folgender Anlagenschreibung:

ANLAGE 1 ZU ANHANG 1

ERTEILUNG EINER LEITUNGS- UND ANLAGERECHTSBESCHEINIGUNG

ANLAGENBESCHREIBUNG

Die Trinkwasserleitungen wurden vor dem Jahr 1989 verlegt. Die Gesamtlänge zwischen den Ortslagen Kalübbe, Kalübbe Ausbau und Kaluberhof beträgt ca. 4000 m.

Die Leitungen bestehen aus Polyethylen (PE) und Asbestzement mit Nennweiten zwischen DN 65 und DN 100. Sie sind mit einer Mindestüberdeckung von 1,30 m gemäß TGL 22769 und der DIN 1998 bzw. entsprechend den örtlichen Gegebenheiten verlegt.

Die Dienstbarkeit und der Gesamtschutzstreifen wird in der Örtlichkeit durch die exakte Lage der Leitungen als dessen Mittellinie bestimmt und nach DVGW-Arbeitsblatt W 403 für Leitungstrassen mit einer Nennweite bis DN 150 mit 4 m angegeben. Nach den gleichen Vorschriften kann die Breite des Schutzstreifens um 2 m reduziert werden.

Der Schutzbereich ergibt sich aus der Anzahl der Leitungen, deren Verlauf und Nennweite und wird pro Flurstück in m² als Gesamtschutzstreifen ausgewiesen. Die Lage und Zuordnung der Leitungsabschnitte ist der beigefügten Karte zu entnehmen. Die Berechnung des Schutzstreifens erfolgte unter Berücksichtigung der angegebenen Nennweiten.

Die Leitungen sind Eigentum des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow, Bahnhofstraße 27, 17109 Demmin, und dienen der öffentlichen Wasserversorgung und/oder Abwasserbehandlung.

Anlage 5: Recht in Abteilung II lfd. Nr.1 des Grundbuches

Seite 2 von 3



Anlage 5: Recht in Abteilung II lfd. Nr.1 des Grundbuches

Seite 3 von 3

Nach der Eintragungsbewilligung ist von den Leitungen inkl. Schutzstreifen eine Fläche von 105 lfd. m x 4 m = 420 m² betroffen.

Als Anhaltspunkt für die Wertminderung können folgende Prozentangaben dienen, die sich auf den unbelasteten Bodenwert der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche beziehen (Quelle: KRÖLL U.A. in [3] Seite 303):

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke
keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit Dazu zählen Fälle, in denen das Grundstück durch ein Leitungsrecht und den damit zusammenhängenden Schutzstreifen nicht bzw. kaum beeinträchtigt wird und/oder die bauliche Ausnutzbarkeit nicht vermindert wird.	10 – 30 %	10 – 20 %
teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit Die belasteten Flächen können in Baugebieten z.B. nur als Hofraum oder Parkflächen genutzt werden. Je nach Verlauf der Leitung über das Grundstück kann zudem die bauliche Ausnutzbarkeit erheblich gemindert sein.	30 – 70 %	20 – 55 %
starke Einschränkung Dazu gehören Fälle, in denen die Leitungsrechtsflächen inklusive Schutzstreifen praktisch ganz der Verfügungsgewalt des Eigentümers entzogen sind, z.B. bei Flächen für Masten oder Häufungen von Leitungen auf einem Grundstück, die eine Bebauung nicht mehr zulassen.	70 – 80 %	55 – 80 %

Die Wertminderung durch die Eintragung in Abteilung II lfd. Nr. 1 des Grundbuches wird wie folgt geschätzt:

- Hof- und Gebäudefläche, Lage im Randbereich, geringe Einschränkung
  ca. 40 m lfd. m * 4 m Schutzstreifen * 9 €/m² Bodenwert * 20 %, rd. = 288,00 €
- Gartenfläche, Lage im Randbereich, geringe Einschränkung
  ca. 50 m lfd. m * 4 m Schutzstreifen * 3,60 €/m² Bodenwert * 20 %, rd. = 144,00 €
- Holzung: Lage im Randbereich, geringe Einschränkung
  ca. 15 m lfd. m * 4 m Schutzstreifen * 1,00 €/m² Bodenwert * 20 %, rd. = 12,00 €

Wertminderung insgesamt: **= 444,00 €**

rd. 450,00 €