

Datum: 28.05.2026
Az.: 27-05-26/01997
Geschäftsnummer des Gerichts: 612 K 51/25

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

**betreffend das Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Demmin, Blatt 4140
bebauet mit einem Einfamilienwohnhaus (DHH) und einem Doppelcarport,
in 17109 Demmin, Lindenfelde 5**



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und 6 Anlagen mit 19 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in vierfacher 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 4140, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Vorwerk
Flur:	8
Flurstücksnummer:	68
Größe:	2.060 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Lindenfelde 5
Objekt:	Einfamilienwohnhaus (DHH) und Doppelcarport
PLZ/Ort:	17109 Demmin
Straße:	Lindenfelde 5

Bewertungsansätze

Wert des Bodens

Entwicklungszustand	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche m ²	beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand
- baureifes Land	20,00	1.000	frei
- Gartenland	8,00	1.060	frei

Sachwert/Ertragswert

Einfamilienwohnhaus (DHH):

Baujahr:	ca. 1900 (geschätzt)
Restnutzungsdauer:	56 Jahre
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 145 m ²
Mietansätze:	7,00 €/m ²

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens		Ergebnisse des Sachwertverfahrens	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	218.221,17 €	Gebäudesachwerte insgesamt:	307.865,31 €
		Außenanlagen:	24.629,22 €
Bodenwert:	20.000,00 €	Bodenwert:	20.000,00 €
vorl. Ertragswert:	238.221,17 €	vorl. Sachwert:	352.494,53 €
		Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:	-37% - 130.422,98 €
marktübliche Zu- oder Abschläge:	- €	marktübliche Zu- oder Abschläge:	- €
selbstständig verwertbare Teilfläche:	8.500,00 €	selbstständig verwertbare Teilfläche:	8.500,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- €
Ertragswert:	246.721,17 €	Sachwert:	230.571,56 €
rd. 247.000,00 €		rd. 231.000,00 €	

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: 6,93%

Verkehrswert: **rd. 231.000,00 €**
(orientiert am Sachwert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (DHH) und einem Doppelcarport bebaute Grundstück, in 17109 Demmin, Lindenfelde 5,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		4140	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Vorwerk	8	68	2.060 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2026 mit rd.

231.000,00 €
(in Worten: zweihunderteinunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	6
1.1.	Auftraggeber, Auftragsanlass	6
1.2.	Sachverhalte	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1.	Lage	10
2.2.	Gestalt und Form	11
2.3.	Erschließung	11
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	12
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	12
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.4.3.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.4.4.	Derzeitige Nutzung	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1.	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	14
3.2.	Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses (DHH)	14
3.2.1.	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2.	Ausführung und Ausstattung	15
3.2.2.1.	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	15
3.2.2.2.	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.2.3.	Ausstattung und Zustand	15
3.2.2.4.	Keller und Dach	16
3.2.3.	Zustand des Gebäudes	16
3.3.	Nebengebäude	17
3.4.	Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswertes	18
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.	Bodenwertermittlung	19
4.2.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	19
4.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	20
4.2.3.	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	20
4.3.	Sachwertermittlung	23
4.3.1.	Ermittlung des Sachwertes	23
4.3.2.	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
4.4.	Ertragswertermittlung	30
4.4.1.	Ermittlung des Ertragswertes	30
4.4.2.	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	31
4.5.	Plausibilitätsprüfung	36
4.6.	Verkehrswert	37

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 der Liegenschaftskarte, Maßstab ca. 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Berechnungsskizzen	2 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	10 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 Amtsgerichts Neubrandenburg, Geschäftsnummer 612 K 51/25, vom 26.01.2026
Wertermittlungstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 22.04.2026
Qualitätsstichtag:	26.04.2026
Ortsbesichtigung:	Die Beteiligten, gemäß Beteiligtenverzeichnis, wurden mit Einschreiben, vom 18.03.2026, fristgerecht zum Ortstermin, am 02.04.2026, geladen. --- der Eigentümerin bat telefonisch am 23.03.2026 um Terminverschiebung. Als neuer Ortstermin wurde der 22.04.2026 vereinbart. Die Teilnahme wurde einen Tag vorher abgesagt. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde durch einen Nachbarn gewährleistet.
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Nachbar • der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> • ein amtlicher Teil-Ausdruck aus dem Grundbuch von Demmin, Blatt 4140, vom 19.12.2025, ausgestellt durch das Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg <u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u> • zum Ortstermin gefertigtes Grobaufmaß des Einfamilienwohnhauses (DHH) • Berechnungen zu Wohnfläche und Bruttogrundfläche • Ermittlung der Reparatur- und Instandsetzungskosten • zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes • Fotodokumentation <u>weitere Unterlagen und Angaben:</u> • Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 19.03.2026 • Auszug aus der Liegenschaftskarte, vom 17.03.2026 • Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, vom 27.05.2026 • Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2024 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte • Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 28.04.2026 • Gesamtmedienplan der E.DIS Netz GmbH, vom 27.05.2026

1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkung**

Zum Ortstermin war die Eigentümerin nicht anwesend. Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde durch einen Nachbarn gewährleistet. Die Deckenluke zu Spitzboden konnte nicht geöffnet werden. Dieser Bereich wurde deshalb zum Ortstermin nicht begutachtet.

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück, welches am westlichen Ortsrand von Lindenfelde, einem Ortsteil von Demmin, gelegen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer eingeschossigen Doppelhaushälfte, welche als Einfamilienwohnhaus bzw. Ferienhaus genutzt wird, bebaut. Das Baujahr des Wohngebäudes wird auf ca. 1900 geschätzt.

Das Wohngebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Nach 1990 wurde das Gebäude vollständig saniert und modernisiert. Der erreichte Standard wird als mittel bis gehoben beurteilt.

An der Nordseite des Gebäudes befindet sich eine mit Bruchsteinplatten befestigte Terrasse, teilüberdacht, mit gemauertem Grillkamin.

Nordwestlich des Wohngebäudes befindet sich ein Doppelcarport mit Lagerschuppen. Weiterhin befindet sich ein kleines Gartenhaus aus Blech auf dem Bewertungsgrundstück.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als einfach beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind ebenfalls mit Einfamilienwohnhäusern bebaut.

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

Im Bewertungsobjekt wurde eine hochwertige Einbauküche vorgefunden, deren Zeitwert auf ca. 5.000,00 € geschätzt wird.

- **Baubehördliche Beschränkungen oder Auflagen bzw. Beanstandungen**

keine bekannt

- **Verdacht auf Hausschwamm**

Hinweise auf Befall durch Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

, 17111 Sommersdorf

- **Miet- bzw. Pachtverhältnisse**

Das Bewertungsobjekt wurde zum Ortstermin durch die Eigentümerin als Ferienhaus genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

- **Gewerbebetrieb**

Es wurde kein Gewerbe betrieben.

- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**

keine

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis ist zulasten des Bewertungsobjektes keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen.

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

nein

- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass im Rahmen der Modernisierung/Sanierung die Forderungen des GEG erfüllt wurden.
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**

Überbau:

Vom Eigentümer der östlich angrenzenden Doppelhaushälfte werden sowohl im Erd- als auch im Dachgeschoss im südlichen Teil des Gebäudes Flächen genutzt, die sich auf dem Bewertungsgrundstück befinden (vgl. Anlage 4). Dieser Zustand besteht, soweit bekannt, bereits seit der Teilung des ehemaligen Schnitterkatens in zwei Doppelhaushälften.

Das Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück und das auf dem Nachbargrundstück wurden ursprünglich als ein zusammenhängendes Gebäude errichtet.

Die Lage der durch das Gebäude verlaufenden Grundstücksgrenze ist jedoch augenscheinlich nicht identisch mit der Lage der Trennwände zwischen den Doppelhaushälften.

Ein Überbau liegt dann vor, wenn ein Gebäude die Grundstücksgrenze im Luftraum, auf dem Erdboden oder unter der Erdoberfläche überschreitet.

Der Überbau kann also ein Teil eines Gebäudes, eine Wand, eine Wärmedämmung, aber auch ein Erker, Dachvorsprung, Balkon, eine Mauerausbuchtung, eine geneigte Wand, ein Keller oder ein Fundament sein.

Grundsätzlich muss der Eigentümer eines Grundstücks die Verletzung seines Eigentums durch andere nicht dulden (§ 903 BGB). Die uneingeschränkte Anwendung dieses Grundsatzes kann jedoch zu nicht erwünschten wirtschaftlichen Folgen führen. Müsste in jedem Fall ein Überbau beseitigt werden, wäre dies in vielen Fällen mit einer beträchtlichen Wertvernichtung verbunden. Außerdem kann sich ein Überbau auch durch eine nach Errichtung eines Gebäudes vorgenommene Grundstücksteilung ergeben. Dies ist hier der Fall.

Zur Regelung solcher Verhältnisse und zur Vermeidung unverhältnismäßiger wirtschaftlicher Härten hat der Gesetzgeber in §§ 912 ff. BGB Regeln geschaffen, die im Falle des Überbaus zu einem Interessenausgleich zwischen den beteiligten Eigentümern führen sollen. Unter bestimmten Bedingungen muss der Grundstückseigentümer einen Überbau dulden.

Der Eigentümer des entschuldbar überbauten Grundstücks hat den Überbau zu dulden (§ 912 Abs. 1 i. V. m. § 1004 Abs. 2); ihm wird das aus § 1004 Abs. 1 BGB fließende Recht entzogen, die Beseitigung des Überbaus zu verlangen.

Als Tatbestand für die §§ 912 ff ist die Errichtung eines Gebäudes vom Eigentümer des Stammgrundstücks erforderlich. Wegen § 905 BGB ist es gleichgültig, ob der Überbau die Grenze zum Nachbargrundstück unterhalb der Erdoberfläche (z. B. durch Fundamente), auf der Erdoberfläche oder nur im Luftraum (z. B. durch Dachüberstände) überschreitet.

Es darf kein Vorsatz oder keine grobe Fahrlässigkeit vorliegen. Vorsätzlich handelt, wer sich der unerlaubten Grenzüberschreitung bewusst ist¹. Grob fahrlässig handelt, wer die Grenzüberschreitung durch besonders unsorgfältiges Verhalten verursacht, also bei zweifelhafter Grundstücksgrenze keine Klärung durch das Katasteramt oder einen Geometer herbeiführt.

Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit können im vorliegenden Fall nicht erkannt werden.

Es erfolgte kein sofortiger Widerspruch des Eigentümers des Bewertungsgrundstücks. Widerspruchsberechtigt ist nur der Eigentümer des überbauten Grundstücks. Der Widerspruch muss vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung erfolgen. Gründe für ein Unterlassen des Widerspruchs (Nichtkenntnis des Überbaus oder des Grenzverlaufs, Abwesenheit) sind unbeachtlich und hindern nicht den Eintritt der Duldungspflicht².

¹ BGH NJW 1974, 1553

² BGHZ 59, 191, 193 = NJW 1972, 1750

Das der Duldungspflicht entsprechende Recht des Überbauenden auf Beibehaltung des Überbaus nach § 96 BGB ist untrennbar mit dem Eigentum am überbauenden Grundstück (Stammgrundstück) verbunden und damit wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks.

Der Überbauende ist verpflichtet, den Nachbareigentümer durch eine Geldrente zum Ausgleich des Nutzungsverlustes an dessen überbauten Grundstücksteil zu entschädigen (§ 912 Abs. 2).

Wer Eigentümer des über die Grenze gebauten Grundstücksteils ist, regelt § 912 BGB nicht unmittelbar. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich jedoch nach dem Willen des Gesetzgebers als mittelbare Folge aus der Vorschrift.

Soweit das Recht des Eigentümers zur Duldung seines Überbaus durch den Nachbarn besteht, unterliegt der hinübergebaute Gebäudeteil nicht der Grundregel der § 94 Abs. 1, 946 BGB, sondern er ist nur Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BGB) und bleibt damit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, von dem aus übergebaut wurde³.

Der überbaute Teil ist also wesentlicher Bestandteil des Stammgebäudes und fällt damit, zum Stammgrundstück gehörend, in das Eigentum des Überbauenden.

Voraussetzung ist, dass der über die Grenze gebaute Teil mit dem Rest ein einheitliches Gebäude bildet. Der überbaute Gebäudeteil muss mit dem anderen Teil des Gebäudes fest verbunden sein und ohne Zerstörung oder Wesensänderung nicht von ihm getrennt werden können.

Das ist im vorliegenden Fall gegeben (Zugang, Raumaufteilung, gemeinsame Installationen).

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass eine Überbaurente vom Eigentümer des Nachbargrundstücks zu zahlen ist, die den Wertverlust ausgleicht.

³ BGHZ 110, 298 unter Hinweis auf frühere Entscheidungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Ort und Einwohner:	Ortsteil von Demmin, ca. 10.500 Einwohner in der Hansestadt
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überörtliche Anbindung:	• Die Bundesstraße B 194 verläuft durch Lindenfelde. • Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Jarmen, befindet sich ca. 25 km entfernt. • Die Bundesautobahn A 19, Anschlussstelle Waren, befindet sich ca. 75 km entfernt.
Überregionale Lage:	Entfernungen des Ortes Demmin/OT Lindenfelde zu nächstgelegenen größeren Orten: • ca. 5 km südlich des Stadtzentrums von Demmin • ca. 24 km nordwestlich von Altentreptow • ca. 20 km nordöstlich von Stavenhagen • ca. 40 km südlich von Greifswald (Oberzentrum) • ca. 45 km nordwestlich von Neubrandenburg (Kreisstadt) • ca. 150 km zur Landeshauptstadt Schwerin.
Regionalplanung:	• Lindenfelde befindet sich im ländlich geprägten Siedlungsraum und gehört zur Hansestadt Demmin. • Die zuständige Verwaltungsbehörde ist die Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin. • Infrastrukturelle Einrichtungen wie medizinische Versorgung, KITA, Schulen, Post, Supermärkte und Bankfilialen befinden sich überwiegend in Demmin. • Bushaltestelle im Ort
Innerörtliche Lage:	in westlicher Ortsrandlage gelegen
Verkehrsanbindung:	• Einbindung in das regionale Busliniennetz mit Haltestelle im Ort, unter anderem in Richtung Demmin und Stavenhagen • Zugverbindung besteht ab Demmin (ca. 5 km entfernt) auf der Strecke Stralsund – Neubrandenburg – Berlin
Wohn- und Geschäftslage:	• einfache Wohnlage • als Geschäftslage nur eingeschränkt geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im Ortsteil überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung mit dörflich geprägten Grundstücksstrukturen
Immissionen:	Zum Ortstermin waren keine wertrelevanten Immissionen feststellbar.
Topografische Grundstückslage:	Das Grundstück liegt in etwa auf dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche und ist in sich überwiegend eben.

2.2. Gestalt und Form

Mittlere Breite:	ca. 21,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 100,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	2.060 m ²

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

2.3. Erschließung

Straßenart:	Südlich des Flurstücks verläuft die Straße „Lindenfelde“ als Ortsverbindungsstraße nach Klenz.
Straßenausbau:	• Fahrbahn asphaltiert • einseitiger Gehweg • Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. Angaben)	• elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung • dezentrale Abwasserentsorgung (biologische Kleinkläranlage) • Erdgas liegt in der Straße an. Das Grundstück ist jedoch nicht angeschlossen. Die Gasversorgung erfolgt über einen Unterflur-Flüssiggastank. • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsobjektes Grenzbebauung zum östlichen Nachbargrundstück durch die Doppelhaushälfte vor. Durch die östlich angrenzende Doppelhaushälfte werden Flächen genutzt, die sich auf dem Bewertungsgrundstück befinden.
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 (Teilausdruck) aus dem Grundbuch von Demmin, Blatt 4140, vom 19.12.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg, übergeben.

In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs ist neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung keine weitere Eintragung verzeichnet.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neubrandenburg, Az.: 612 K 51/25); eingetragen am 19.12.2025.

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

Bodenordnungsverfahren (Umliegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Lt. Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Demmin, vom 28.04.2026, 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:

Durch den Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte angefordert.

Lt. Auskunft, vom 19.03.2026, ist im Baulastenverzeichnis zulasten des Bewertungsobjektes keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjektes 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 ist für das Flurstück nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Bauordnungsrecht**Anmerkung:**

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 der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Grundstück ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: - baureifes Land (ca. 1.000 m ²), - Gartenland (ca. 1.060 m ²)
Beitrags- und Abgabensituation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es sind, den vorliegenden Informationen zufolge, keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge bekannt.

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:	<i>Einfamilienwohnhaus (DHH), z. Z. als Ferienhaus genutzt</i>
------------------	--

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 des Einfamilienwohnhauses (DHH)

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	• eingeschossige massive Doppelhaushälfte, mit Krüppelwalmdach • Das Dachgeschoss ist ausgebaut. • Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Baujahr:	ca. 1900 (geschätzt)
Modernisierung:	Nach 1990 erfolgte eine umfassende Sanierung und Modernisierung des gesamten Gebäudes.
Außenansicht:	Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte. Das Gebäude ist eingeschossig konzipiert, mit einem voll ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude steht im direkten Verbund mit der benachbarten Doppelhaushälfte. Die Außenwände bestehen aus Mauerwerk (Massivbauweise), mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Der Putz ist in einem hellen, cremefarbenen Ton gestrichen. Das Gebäude ist mit einem Krüppelwalmdach versehen, das eine steile Neigung aufweist. Die Eindeckung erfolgte mit roten Biberschwanzziegeln in Doppeldeckung. Zwei Schornsteinköpfe befinden sich über Dach. In der Dachfläche befinden sich Dachflächenfenster. Es sind moderne, weiß gerahmte Kunststoffenster verbaut. Es handelt sich um einflügelige Dreh-Kipp-Fenster. Die Verglasung ist eine Isolierverglasung. Die Haustür befindet sich hofseitig im Erdgeschoss und ist eine moderne, weiß gerahmte Kunststofftür mit Glaseinsätzen. An der nördlichen Längsseite des Gebäudes ist eine hölzerne Pergola mit einer transparenten Eindeckung angebaut. Die großflächige Terrasse ist mit polygonalen Natursteinplatten (Bruchsteinpflaster) belegt.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1. Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Feldstein
Kellerwände:	keine
Umfassungswände:	Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Mauerwerk, verputzt
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	ebenerdig, von der Terrasse aus
Treppe:	1/4-gewendelte Holzwangentreppe mit hölzernen Trittstufen

3.2.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus Erdgeschoss:	Diele, HWR, Wohnzimmer, DU/WC, Küche, Esszimmer (DHH):
Dachgeschoss:	Diele, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Hauptbad

3.2.2.3. Ausstattung und Zustand

Hinweis:	Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:						
	<table> <tr> <td>(1) besonders hochwertig</td><td>(a) gut bis sehr gut</td></tr> <tr> <td>(2) gut</td><td>(b) brauchbar</td></tr> <tr> <td>(3) einfach</td><td>(c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich</td></tr> </table>	(1) besonders hochwertig	(a) gut bis sehr gut	(2) gut	(b) brauchbar	(3) einfach	(c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich
(1) besonders hochwertig	(a) gut bis sehr gut						
(2) gut	(b) brauchbar						
(3) einfach	(c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich						
Anmerkung:	Die vorgenannten, zur besseren Qualifizierung beschriebener Bauteile verwendeten Wertungen schließen einander nicht aus , sondern dienen zur Einschätzung und Beschreibung vorherrschender Merkmale .						

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen, überwiegend hochwertig (1b), im Dachgeschoss teilweise textiler Belag (2b)
Wandbekleidungen:	Raufaser bzw. Raufasertapete (2b), teilweise Strukturputz (1b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser bzw. Raufasertapete (2b), teilweise Strukturputz (1b)

Küche:

Bodenbeläge:	hochwertige Fußbodenfliesen (1b)
Wandbekleidungen:	Raufaser bzw. tapeziert (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser bzw. tapeziert (2b)

Diele:

Bodenbeläge:	EG: Fliesen (2b), DG: textiler Belag (2b)
Wandbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)

Fenster und Türen

Fenster:		Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast, mit Dreh-Kipp-Beschlägen (2b); feststehendes Fensterelement im Wohnraum; Velux-Dachflächenfenster mit Holzrahmen in allen Räumen im Dachgeschoss (2b)
Fenstersohlbänke:	innen:	EG: Agglomarmor (2b), DG: beschichtetes Hartfaser-material (3b)
	außen:	Blech (2b)
Türen:	Hauseingangstür:	Kunststoffrahmentür mit großflächigem Lichtausschnitt in den oberen zwei Dritteln (2b)
	Innentüren:	folierte Füllungstüren, teilweise mit großflächiger Verglasung, Edelstahlbeschläge (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (3b)
Sanitäre Installation:	wandhängende WC mit eingefliestem Systemkasten, Eckduschen mit Duschabtrennung, Waschtische, freistehende Badewanne aus Holz (Doppelsitzer), gute Armaturen (2b)
Heizung:	Junkers-Brennwerttherme (Flüssiggas), Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, teilweise Handtuchheizkörper (2b)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Gas-Brennwerttherme (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	Heizkamin im Wohnraum, gusseiserner Kanonenofen in der Küche
Küchenausstattung:	Küchenzeile, Spüle aus Sintermaterial, großes Kochfeld, freistehende Kombination mit Kühlschrank und Herd

3.2.2.4. Keller und Dach

Keller:	kein Keller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Krüppelwalmdach ohne Aufbauten
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Schornstein:	zwei Schornsteine, über Dach

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	zweckmäßiger, großzügiger Grundriss
Bauschäden und Baumängel:	Zum Ortstermin wurden keine Baumängel oder Bauschäden festgestellt, deren Beseitigungsaufwand über den Rahmen der normalen Instandhaltung hinausgeht.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

3.3. Nebengebäude

Doppelcarport:

- Holzständerkonstruktion
- Sichtschutzelemente
- Pultdach, mit Bitumenbahnen eingedeckt, Blende mit Bitumendachschindeln
- Lagerschuppen mit zweiflügeligem Holztor
- gepflasterter Fußboden
- angebautes Brennholzlager

3.4. Außenanlagen

- Versorgungsleitungen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- dezentrale Abwasserentsorgung (biologische Kleinkläranlage)
- mit Bruchsteinplatten befestigte Terrasse
- Rasen, Sträucher, Bäume
- gepflasterte Zufahrt
- Flüssiggastank, unterflur
- Einfriedung zur Straße mit Lorbeerhecke
- Metalltor, zweiflügelig, verzinkt, mit Pforte

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 der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (DHH) und einem Doppelcarport bebaute Grundstück, in 17109 Demmin, Lindenfelde 5,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		4140	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Vorwerk	8	68	2.060 m²

zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2026 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 Wertermittlungsstichtag.

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 des Bewertungsobjektes veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Bodenrichtwertzone Lindenfelde, Ortslage, **20,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= eb-/kb-frei
Grundstücksgröße	= 1.000 m²
Grundstückstiefe	= 40 m

Gartenland:

	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

4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	22.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	eb-/kb-frei
Grundstücksfläche	=	2.060 m ² davon: 1.000 m ² baureifes Land und 1.060 m ² Gartenland.

4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.04.2026 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)	=	20,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	22.04.2026	× 1,000	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	20,00 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	1.000	1.000	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	20,00 €/m ²	

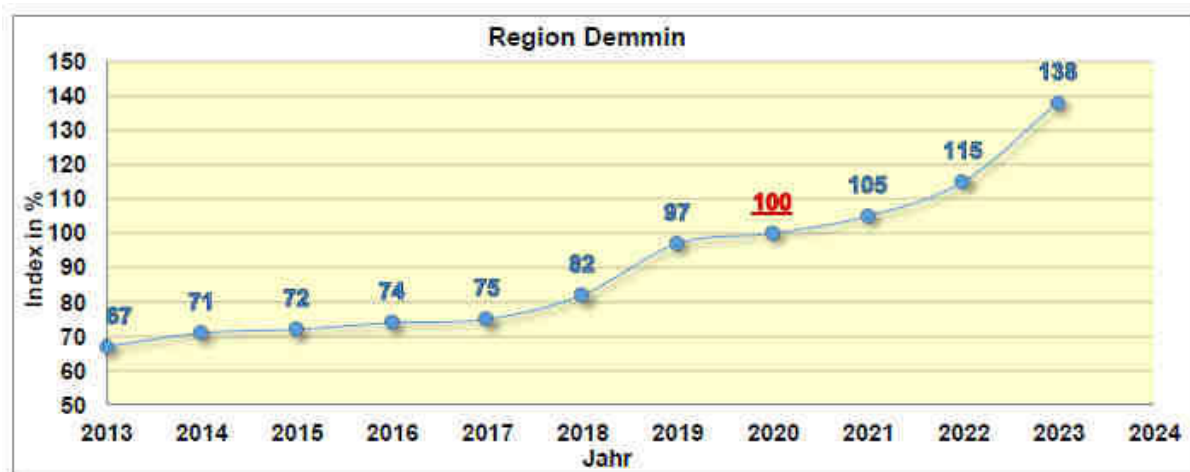
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	20,00 €/m ²	
Fläche	×	1.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	<u>20.000,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** des **baureifen Landes** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.04.2026 20.000,00 €.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Im Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2024 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Region Demmin, ist folgende Tabelle der Entwicklung der Grundstückspreise veröffentlicht:



Für die Zeit seit dem Stichtag des Bodenrichtwertes wird für die Lage des Bewertungsgrundstücks ein Stagnieren des Bodenwertes 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.

Gartenland:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 20,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	22.04.2026	× 1,000	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	20,00 €/m ²	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland	× 0,400	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	8,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 8,00 €/m ²	
Fläche	× 1.060 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 8.480,00 € <u>rd. 8.500,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** des **Gartenlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2026 rd. 8.500,00 €.

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
baureifes Land	20.000,00 €	nsv ⁴
Gartenland	8.500,00 €	sv
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	<u>28.500,00 €</u>	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2026 insgesamt **28.500,00 €**.

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

⁴ nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende 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		Einfamilienwohnhaus	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	903,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	225,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	15.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	218.175,00 €	
Baupreisindex (BPI) 22.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	421.950,45 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	421.950,45 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre	
• prozentual		30,00 %	
• Faktor	x	0,7	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	295.365,31 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	300.365,31 €	7.500,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		307.865,31 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	24.629,22 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	332.494,53 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	352.494,53 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,63
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	222.071,55 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	8.500,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	230.571,00 €
	rd.	231.000,00 €

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 der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf der Grundlage eines Grobaufmaßes 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: Einfamilienwohnhaus (DHH)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	81,0 %	19,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
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 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	0,0	0,00
3	945,00	81,0	765,45
4	1.140,00	19,0	216,60
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 982,05			
gewogener Standard = 3,2			

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 982,05 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3
 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,920

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 903,49 €/m² BGF
 rd. 903,00 €/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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Grillkamin	2.500,00 €
Terrassenüberdachung	2.500,00 €
Kanonenofen	2.500,00 €
Heizkamin	7.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	15.000,00 €

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Einbauküche	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (307.865,31 €)	24.629,22 €
Summe	24.629,22 €

Bei wohnbaulich genutzten ein- bis zweigeschossig bebauten Grundstücken beträgt der Wert von Außenanlagen i. d. R. zwischen 2,00 % und 8,00 % des Werts der sonstigen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude); in Ausnahmefällen bis zu 10,00 %.

Ca. 2,00 % beträgt der relative Wert der Außenanlagen, wenn lediglich die Ver- und Entsorgungsanlagen, ca. 8,00 %, wenn zusätzlich aufwendige Einfriedungen, Wegbefestigungen, Anpflanzungen etc. vorhanden sind.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 8,00 % als sachgerecht erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 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 Instandhaltungssaus 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: Einfamilienwohnhaus (DHH)

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde umfassend saniert und modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 19 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	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0
Summe		19,0	0,0

Ausgehend von den 19 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1900 = 126$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 126 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- 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 (Marktanpassung)

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d. h., Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, bestimmt.

Im Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2024 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Region Demmin, sind für Doppelhaushälften und Reihenhäuser folgende Sachwertfaktoren veröffentlicht:

vorl. SW [€]	Gesamt o BRW 22,00 €/m ²
20.000	1,40
40.000	1,14
60.000	1,01
80.000	0,93
100.000	0,87
120.000	0,82
140.000	0,78
160.000	0,75
180.000	0,73
200.000	0,71
220.000	0,69
240.000	0,67
260.000	0,65
280.000	0,64
300.000	0,62
320.000	0,61
340.000	0,60
360.000	0,59
380.000	0,58
400.000	0,57
420.000	0,57

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) rd. 30 - 40 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Im vorliegenden Fall wurde unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten ein Marktanpassungsfaktor von 0,63 gewählt, d. h., dass Kaufpreise ca. 37 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes 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.

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.

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 (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus		Wohnung	145,00		7,00	1.015,00	12.180,00
Summe			145,00	-		1.015,00	12.180,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete für das Einfamilienwohnhaus durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.180,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.923,20 €
jährlicher Reinertrag	=	9.256,80 €
Reinertragsanteil des Bodens		
3,30 % von 20.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	660,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.596,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)		
bei p = 3,30 % Liegenschaftszinssatz		
und n = 56 Jahren Restnutzungsdauer	×	25,384
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	218.221,17 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	238.221,17 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	238.221,17 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	8.500,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	246.721,17 €
	rd.	247.000,00 €

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 auf der Grundlage eines zum Ortstermin aufgenommenen Grobaufmaßes durchgeführt. 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. [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 2024 bis März 2026

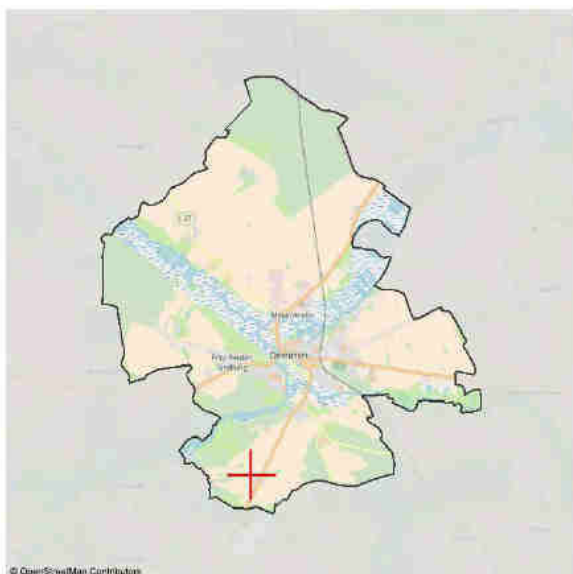
Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 17109 / Kreis Mecklenburgische Seenplatte

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

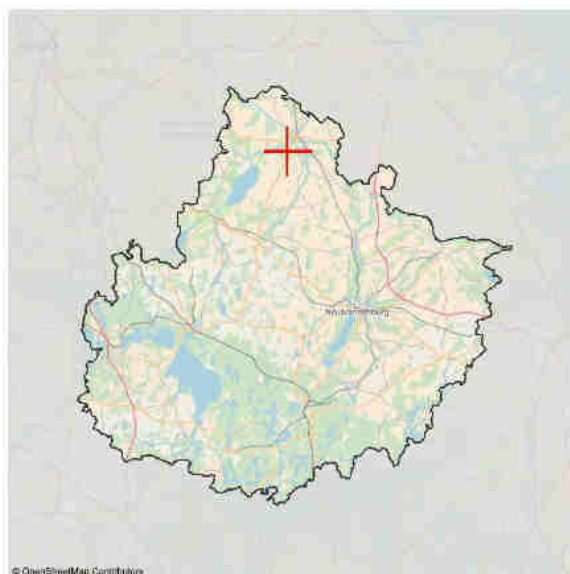
Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 17109	Kreis Mecklenburgische Seenplatte
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	69	3.994
Anzahl vollständige Angebote*	69	3.978
Anzahl Gesuche**	46	2.446
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	36	21
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	180	105
Anzahl der Exposé-Ansichten	33.637	1.862.920
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	487	466
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	14	22
Nachfrageindex (Bund= 100)	21	34
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	25	41

*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 PLZ-Bezirk 17109 / Kreis Mecklenburgische Seenplatte

PLZ-Bezirk 17109



Kreis Mecklenburgische Seenplatte

Mietpreise: PLZ-Bezirk 17109

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	69	6,85 €	5,20 € - 9,41 €	46
Wohnungen	66 (95,7%)	6,76 €	5,20 € - 9,07 €	37 (80,4%)
<=30 m ²	1 (1,4%)	7,91 €	-	29 (63%)
>30 - 60 m ²	34 (49,3%)	7,00 €	4,77 € - 9,62 €	32 (69,6%)
>60 - 90 m ²	25 (36,2%)	6,44 €	5,60 € - 7,30 €	31 (67,4%)
>90 - 120 m ²	3 (4,3%)	6,05 €	4,35 € - 8,61 €	29 (63%)
>120 - 160 m ²	3 (4,3%)	7,18 €	6,55 € - 8,00 €	29 (63%)
>160 m ²	-	-	-	29 (63%)
Häuser	3 (4,3%)	8,84 €	7,75 € - 10,22 €	9 (19,6%)
<=90 m ²	-	-	-	7 (15,2%)
>90 - 120 m ²	2 (2,9%)	8,98 €	7,75 € - 10,22 €	7 (15,2%)
>120 - 160 m ²	1 (1,4%)	8,57 €	-	7 (15,2%)
>160 m ²	-	-	-	7 (15,2%)

Da im PLZ-Gebiet nur wenige Angebote vorhanden sind, wird auch die Auswertung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit herangezogen.

Mietpreise: Kreis Mecklenburgische Seenplatte				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	3.978	7,05 €	4,44 € - 11,45 €	2.446
Wohnungen	3.875 (97,4%)	7,00 €	4,44 € - 11,11 €	2.290 (93,6%)
<=30 m ²	255 (6,4%)	8,50 €	5,18 € - 18,37 €	1.615 (66%)
>30 - 60 m ²	1.763 (44,3%)	6,91 €	4,50 € - 10,32 €	1.884 (77%)
>60 - 90 m ²	1.561 (39,2%)	6,63 €	4,33 € - 10,47 €	1.890 (77,3%)
>90 - 120 m ²	213 (5,3%)	8,34 €	4,85 € - 12,77 €	1.645 (67,2%)
>120 - 160 m ²	71 (1,8%)	7,87 €	4,41 € - 12,99 €	1.598 (65,3%)
>160 m ²	12 (0,3%)	6,71 €	3,99 € - 10,24 €	1.596 (65,2%)
Häuser	103 (2,6%)	9,06 €	5,00 € - 12,92 €	156 (6,4%)
<=90 m ²	11 (0,3%)	10,41 €	6,00 € - 16,08 €	130 (5,3%)
>90 - 120 m ²	29 (0,7%)	9,32 €	5,00 € - 13,14 €	126 (5,2%)
>120 - 160 m ²	43 (1,1%)	9,39 €	6,51 € - 12,50 €	121 (5%)
>160 m ²	20 (0,5%)	7,23 €	1,92 € - 10,53 €	115 (4,7%)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin

Aktualität: Juni 2025

Die ermittelte Spanne beträgt 6,51 €/m² bis 12,50 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, insbesondere der Lage, werden 7,00 €/m² für das Einfamilienwohnhaus (DHH) als nachhaltig erzielbar erachtet.

In der folgenden Tabelle sind die ortsüblichen Nettokaltmieten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte zusammengestellt worden, die zur Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze angewendet wurden. Die in dieser Tabelle ausgewiesenen Mieten dienen ausschließlich der Ableitung von marktgerechten Liegenschaftszinssätzen. Die dort veröffentlichten Werte stützen die gewählten Ansätze hinreichend.

Art der Bebauung	Netto - Kaltmiete in €/m ² Wohn-/Nutzfläche
- Ein- und Zweifamilienhäuser - Wohnfläche: 141 m² - Neubau - voll modernisiert - teilweise modernisiert	- 4,50 - 7,50 3,98 - 6,50
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser - Wohnfläche: 129 m² - Neubau - voll modernisiert - teilweise modernisiert	- 4,50 - 7,00 4,00 - 6,50

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 pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete⁵

- Verwaltungskosten⁶
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80 ⁷	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %) ⁸	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) ⁶	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 m ²	+ 1 %-Punkt
bei Wohnungen	> 70 - 110 m ²	+ 2 %-Punkte
bei Wohnungen	50 - 70 m ²	+ 3 %-Punkte
bei Wohnungen	< 50 m ²	+ 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.

⁵ 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.

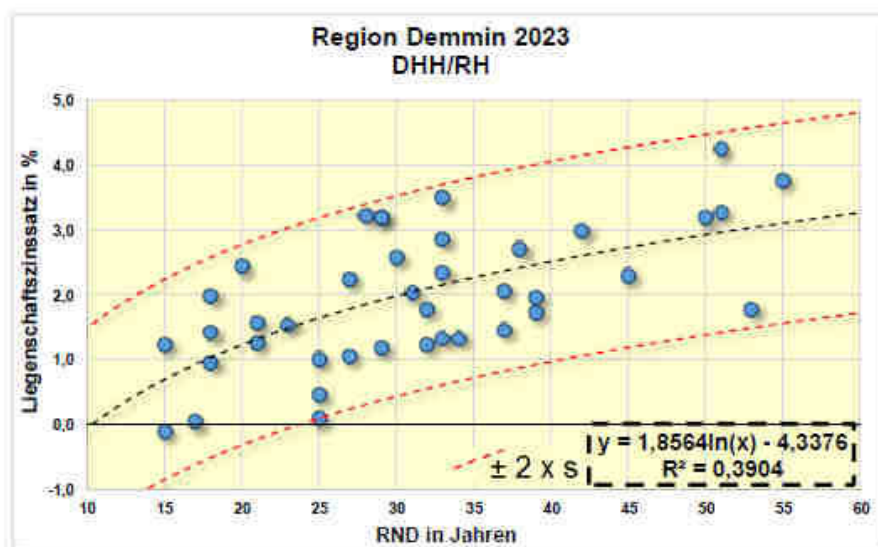
⁶ Der Verwaltungskostenanteil beträgt für Wohnobjekte in Regionen mit einem Wohnbauland-Bodenniveau von 100 €/m² - 200 €/m² rd. 3 - 5 %-Punkte (3 %-Punkte bei gesamtheitlicher Vermietung, 5 %-Punkte bei mehrfach unterteilter Vermietung).

⁷ 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.

⁸ Bezogen auf den anteiligen Jahresrohertrag, d. h., nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

Liegenschaftszinssatz

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Demmin folgende Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser abgeleitet:



Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
15	0,69
20	1,22
25	1,64
30	1,98
35	2,26
40	2,51
45	2,73
50	2,92
55	3,10

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **3,30 %** 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

vgl. Punkt 4.3.2.

4.5. Plausibilitätsprüfung

Für das Bewertungsobjekt wurde ein Sachwert von 231.000,00 € ermittelt. Das entspricht einem Wert von rd. 1.593,00 €/m² Wohnfläche.

Zum Vergleich werden Auswertungen von ImmobilienScout24 mit herangezogen.

Auswertungszeitraum: Januar 2024 bis März 2026

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 17109 / Kreis Mecklenburgische Seenplatte

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 17109	Kreis Mecklenburgische Seenplatte
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	277	5.676
Anzahl vollständige Angebote*	274	5.523
Anzahl Gesuche**	76	1.863
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	38	38
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	90	90
Anzahl der Exposé-Ansichten	108.616	3.291.505
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	392	580
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	10	15
Nachfrageindex (Bund= 100)	87	152
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	126	186

*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

Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser: PLZ-Bezirk 17109			
Größe	Anzahl Angebote	Angebote Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
DHH, RH	36 (100%)	1.297 € 160.993 €	473 €-2.223 € 43.001 €-365.000 €
<=90 m ²	10 (27,8%)	1.293 € 102.000 €	833 €-2.310 € 66.000 €-161.667 €
>90 - 120 m ²	11 (30,6%)	1.218 € 134.055 €	473 €-2.223 € 43.001 €-249.000 €
>120 - 160 m ²	11 (30,6%)	1.408 € 200.604 €	635 €-1.935 € 87.000 €-299.999 €
>160 m ²	4 (11,1%)	1.222 € 273.625 €	919 €-1.409 € 165.500 €-365.000 €

Im PLZ-Gebiet liegen insgesamt 11 Angebote in vergleichbarer Größe vor. Der von mir ermittelte Wert liegt ca. 13 % über dem für das PLZ-Gebiet abgeleiteten Mittelwert. Er liegt jedoch innerhalb der angegebenen Spanne.

4.6. Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 231.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt **rd. 247.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (DHH) und einem Doppelcarport bebaute Grundstück, in 17109 Demmin, Lindenfelde 5,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		4140	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Vorwerk	8	68	2.060 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 22.04.2026 mit rd.

231.000,00 €
(in Worten: zweihunderteinunddreißigtausend 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, den 28.05.2026

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 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



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.

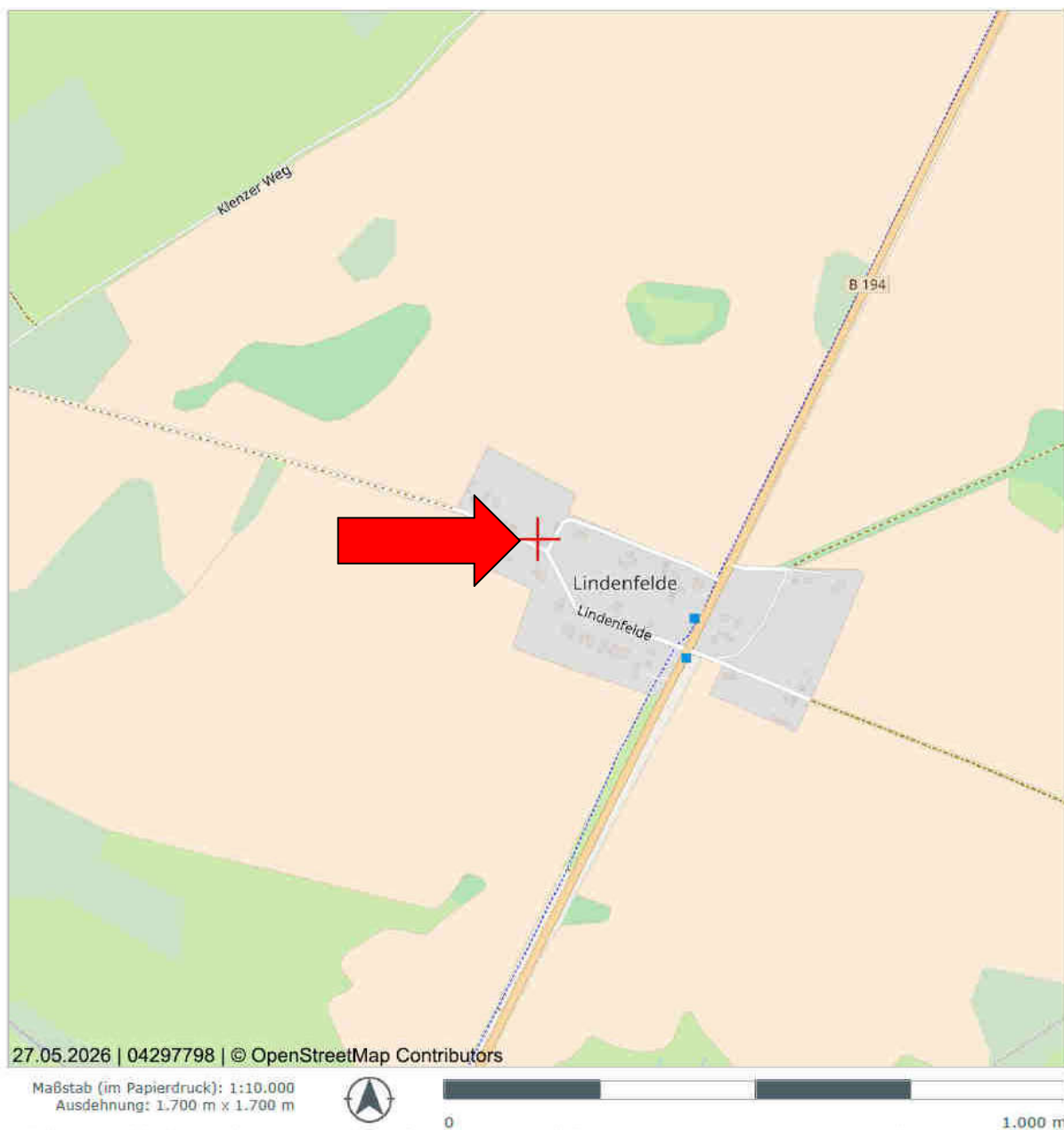
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

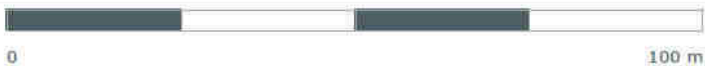
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Luftbild

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

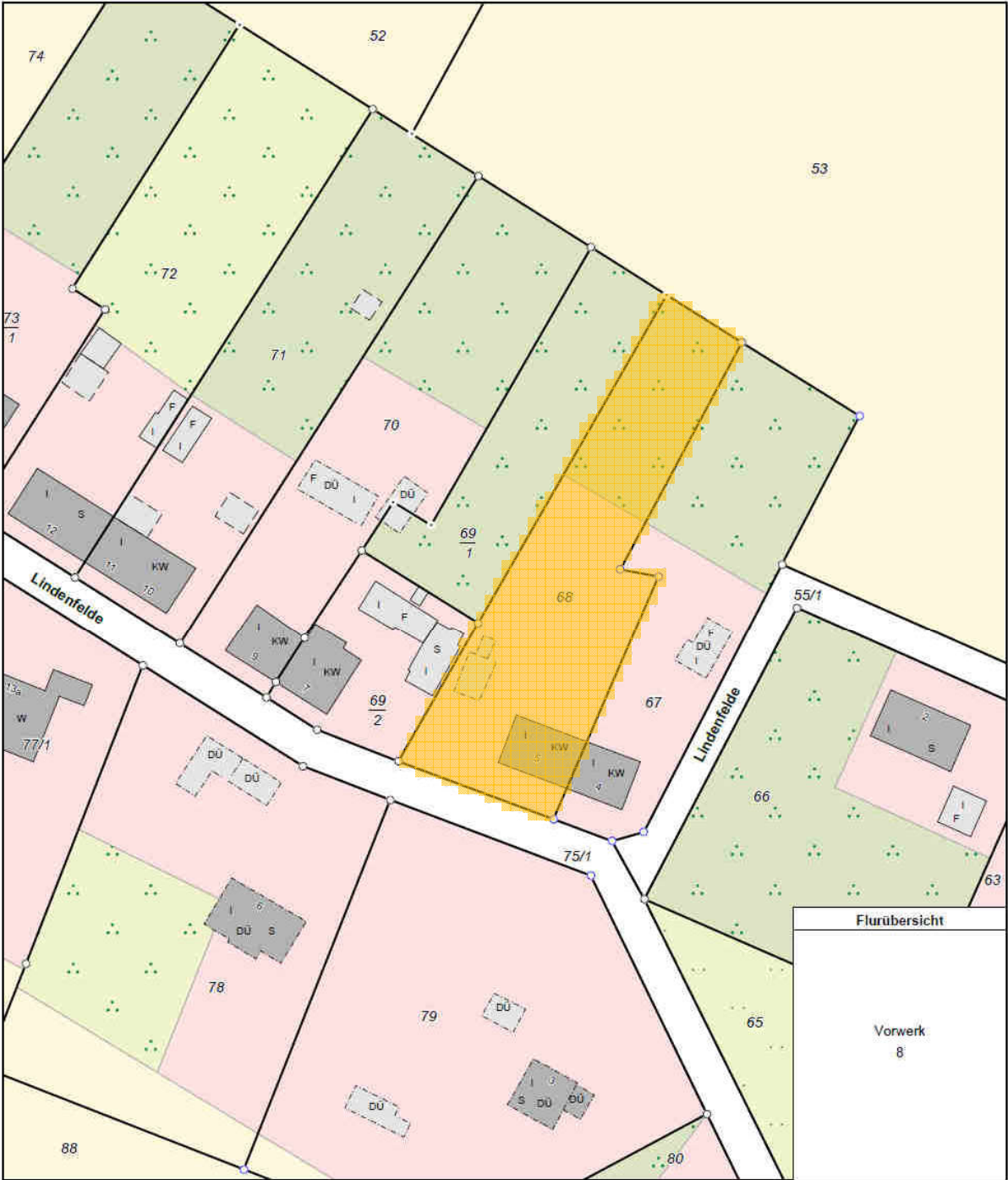
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Landesamtes für innere Verwaltung Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit 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 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: Vorwerk
Flur: 8
Maßstab: ca. 1 : 1.000



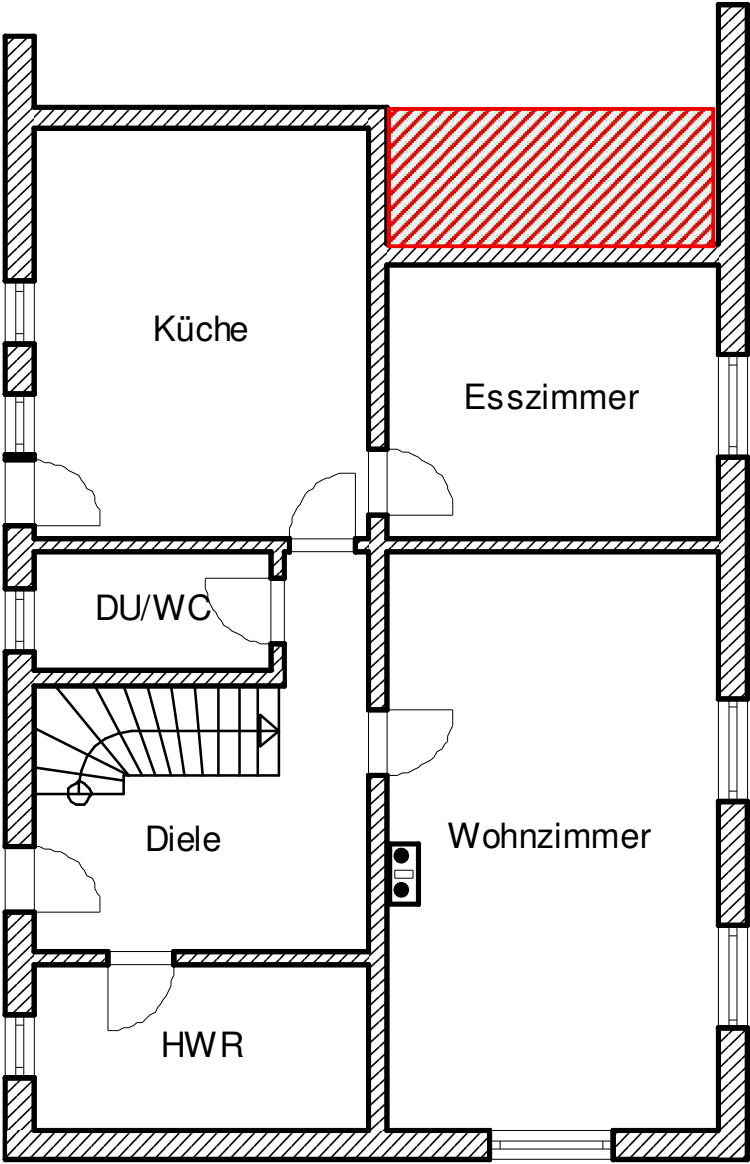
0 10 20 30 Meter
Maßstab 1:1000

© 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 Teilausdruck aus dem Grundbuch hat im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vorgelegen.

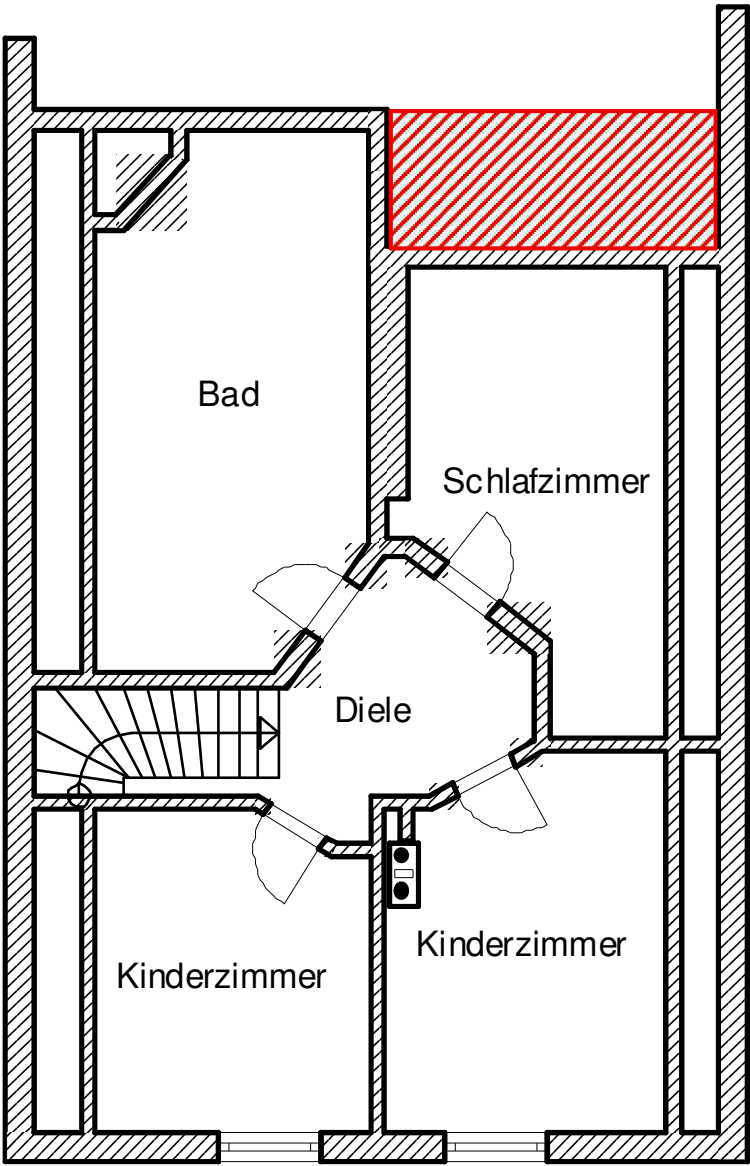
Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigelegt.



Rot schraffiert wird die Fläche des Bewertungsgrundstück dargestellt, die durch den Eigentümer des Nachbargrundstückes genutzt wird (Überbau).

Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage eines Grobaufmaßes erstellt. 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 27-05-26/01997	Maßstab:
17109 Demmin, Lindenfelde 5	ohne
Einfamilienwohnhaus (DHH)	Bearbeiter:
Berechnungsskizze – Erdgeschoss	be



Rot schraffiert wird die Fläche des Bewertungsgrundstück dargestellt, die durch den Eigentümer des Nachbargrundstückes genutzt wird (Überbau).

Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage eines Grobaufmaßes erstellt. 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 27-05-26/01997	Maßstab:
17109 Demmin, Lindenfelde 5	ohne
Einfamilienwohnhaus (DHH)	Bearbeiter:
Berechnungsskizze – Dachgeschoss	be



↑ **Bild 1:** Straßenansicht (Südansicht) des Bewertungsgrundstücks



↑ **Bild 2:** Blick auf die Grundstückszufahrt



↑ **Bild 3:** Westgabel der Doppelhaushälfte



↑ **Bild 4:** Blick auf die Nordseite



↑ **Bild 5:** Terrasse mit Grillkamin



↑ **Bild 6:** nördlicher Teil des Bewertungsgrundstücks



↑ **Bild 7:** Dielenbereich im Erdgeschoss der Doppelhaushälfte



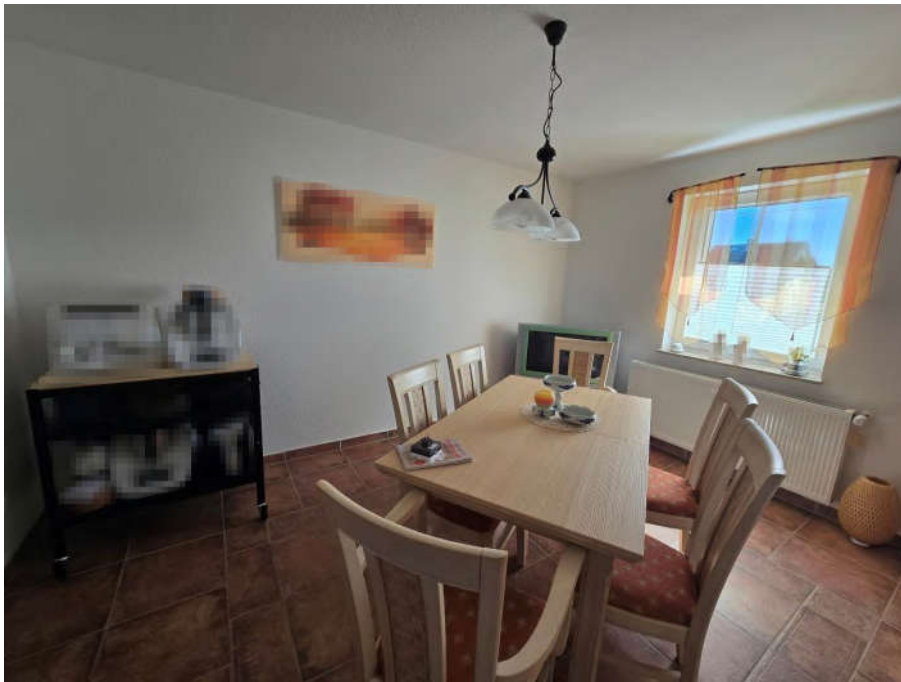
↑ **Bild 8:** Wohnzimmer mit Heizkamin



↑ Bild 9: Gäste-WC mit Dusche



↑ Bild 10: Küche mit Einbauküche und Ofen



↑ Bild 11: Esszimmer



↑ Bild 12: erstes Kinderzimmer im Dachgeschoss



↑ Bild 13: weiteres Kinderzimmer



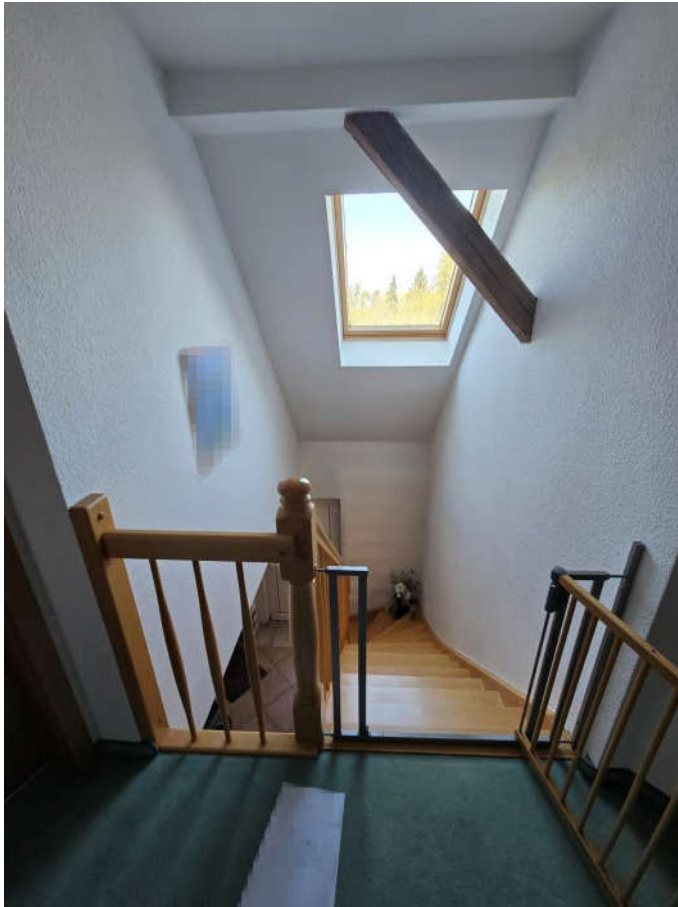
↑ Bild 14: dasselbe Kinderzimmer



↑ **Bild 15:** Schlafzimmer im Dachgeschoss



↑ **Bild 16:** Hauptbad im Dachgeschoss mit hochwertiger Badewanne



↑ Bild 17: Dielenbereich im Dachgeschoss mit Treppe



↑ Bild 18: Grundstückszufahrt mit Doppelcarport



↑ Bild 19: Doppelcarport



↑ Bild 20: Holzlager und Gartenschuppen aus Blech

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.