

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



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

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

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

Amtsgericht Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 16-18

17033 Neubrandenburg

Datum: 26.06.2026

Az.: 03/26/2

Az. Amtsgericht: 613 K 2/26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus und 2 Nebengebäuden** bebaute **Grundstück** in **17349 Neetzka, Bahnhofstraße 9/9a**



Grundbuch
Neetzka

Blatt
398

lfd. Nr.
5

Gemarkung
Neetzka

Flur
5

Flurstück
161

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.05.2026 ermittelt mit rd.

285.000 €.

Ausfertigung Nr.:

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Einfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	9
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude.....	10
3.4	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	13
4.4	Sachwertermittlung	14
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	15
4.4.3	Sachwertberechnung	17
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.5	Ertragswertermittlung.....	28
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	31
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.6	Verkehrswert.....	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	42
6	Verzeichnis der Anlagen	42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, einem Wohn- und Abstellgebäude und einem Garagengebäude
Objektadresse:	Bahnhofstraße 9/9a 17349 Neetzka
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neetzka, Blatt 398, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Neetzka, Flur 5, Flurstück 161, Fläche 2.183 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 16-18 17033 Neubrandenburg Auftrag vom 21.04.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	siehe Grundbuch

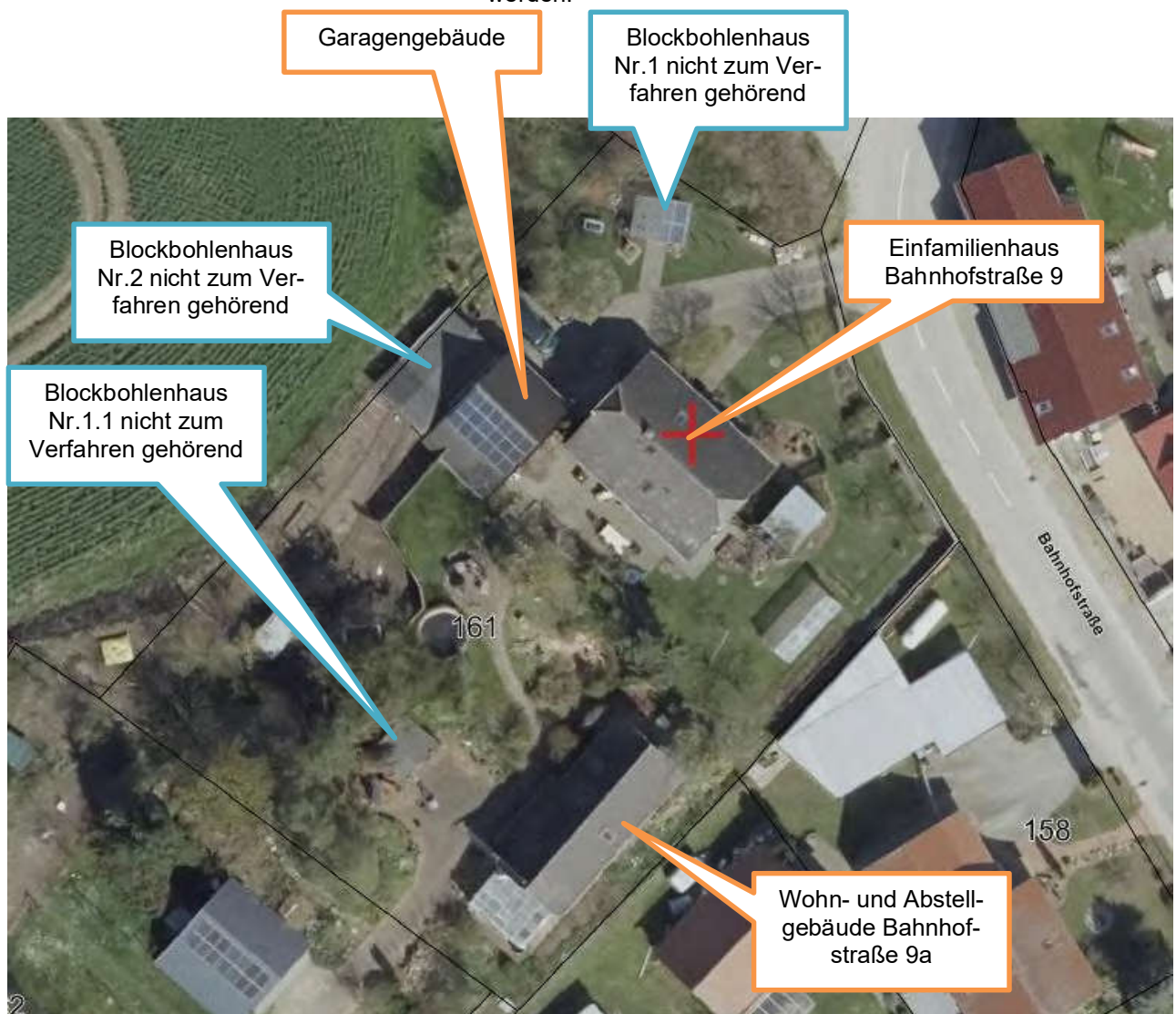
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	22.05.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	22.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und die Eigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abteilung III) vom 16.02.2026 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Grundstücksmarktberichte 2021 bis 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte; • Bericht des Gutachterausschusses Mecklenburgische Seenplatte über den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt per 01.01.2026; • Grundstücksmarktbericht 2025 des Oberen Gutachterausschusses im Land Mecklenburg-Vorpommern; • Einsichtnahme der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 auf dem Geodatenportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte; • Einsichtnahme der Denkmalliste auf dem Geodatenportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte;

- Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.05.2026;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte und Flurstücksnachweis) vom 19.06.2026;
- Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 24.04.2026;
- Einsichtnahme in das Liegenschaftskataster sowie Luftbilder mit Flurstücksgrenzen auf dem Geodatenportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 24.04.2026;
- Auskunft des Amtes Woldegk zum Planungsrecht und abgabenrechtlichen Zustand vom 29.04.2026;
- Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde über das Vorliegen von Bauakten im Bauaktenarchiv des Landkreises vom 05.05.2026;
- Straßenkarte und Ortsplan, Lizenz über den Sprengnetzer-Marktdatenshop.

Besonderheiten des Auftrags /
Maßgaben des Auftraggebers:

Das Verfahren erstreckt sich nicht auf drei auf dem Grundstück befindliche Blockbohlenhäuser mit den Nr. 1, 1.1 und 2 mit den Abmaßen 4 x 3 m, 4 x 3 m und 5 x 4 m. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Falle eines Besitzüberganges entfernt werden.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Mecklenburg-Vorpommern

Kreis:

Mecklenburgische Seenplatte

Amt:

Woldegk

Ort und Einwohnerzahl:

Gemeinde Neetzka (ca. 230 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:

- Oberzentrum und Kreisstadt Neubrandenburg (ca. 65.000 Einwohner) ca. 21 km entfernt
- Stadt Woldegk (ca. 4.000 Einwohner) ca. 15 km entfernt

Landeshauptstadt:

Schwerin ca. 170 km westlich gelegen

Bundesdeshauptstadt:

Berlin ca. 150 km südlich gelegen

Bundesstraßen:

B 104 Neubrandenburg – Woldegk ca. 5 km entfernt

Autobahnzufahrt:

A 20 ASS Friedland ca. 9 km entfernt

Bahnhof:

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes Neetzka (Regionalbahnlinie 4 Neubrandenburg – Pasewalk, halbstündige An- bzw. Abfahrten von 5:46 bis 22:46).

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Grundstück liegt im nördlichen Randbereich der Gemeinde Neetzka in Nähe des Bahnhofes. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte befinden sich in Woldegk bzw. Neubrandenburg. Eine KITA und eine Grundschule befinden sich in Holzendorf (ca. 5 km). Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof, Bushaltestelle) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Gemeinde Neetzka liegt am Neetzkaer See, eine Badestelle ist vorhanden. Es handelt sich um eine einfache dörfliche Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-geschossige Bauweise

Immissionen:

Bahnverkehr

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

ca. 25 m;

mittlere Tiefe:

ca. 50 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 2.183 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Kreisstraße

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Bitumen;
Gehweg einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Nordseite: Bahnhof Neetzka
Südseite: Wohngrundstück
Westseite: Garten bzw. Landwirtschaftsflächen
Ostseite: Bahnhofstraße

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlasten-
kataster vom 24.04.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht als alt-
lastverdächtige Flächen oder Altlast i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6
BBodSchG erfasst.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Dar-
über hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 16.02.2026
vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende
Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für
geb. 1942

Nach Auskunft der Eigentümer ist der Berechtigte am
2025 verstorben. Das Wohnungsrecht wird im Rahmen
dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

- Zwangsversteigerungsvermerk

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.05.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält demnach keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Die Gebäude stehen nicht als Baudenkmale auf der Denkmalschutzliste.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist nach Auskunft des Amtes Woldegk vom 29.04.2026 kein Flächennutzungsplan vorhanden.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist nach Auskunft des Amtes Woldegk vom 29.04.2026 kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Objekt liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung Neetzka, die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 05.05.2026 liegt für den Neubau des Einfamilienhauses (Bahnhofstraße 9) eine Baugenehmigung vom 23.08.1994 vor. Für das Wohn- und Abstellgebäude Bahnhofstraße 9a liegen keine Bauunterlagen vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung (z.B. historische Straße). Erschließungskosten sind nach Auskunft des Amtes Woldegk vom 29.04.2026 nicht zu entrichten.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Bahnhofstraße 9), einem Wohn- und Abstellgebäude (Bahnhofstraße 9a) und einem Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt steht vollständig leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die tlw. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; - eingeschossig; - nicht unterkellert; - ausgebautes Dachgeschoss; - freistehend
Baujahr:	ca. 1995
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt rd. 124 m ² WF (vgl. Anlage 5 Seite 4). Die Brutto-Grundfläche beträgt: EG: 11,99 m * 8,49 m = 101,80 m ² DG: 11,99 m * 8,49 m = 101,80 m ² insgesamt: 203,60 m ² , rd. 204 m ² BGF. Der Brutto-Rauminhalt beträgt lt. Bauakte rd. 502 m ³ BRI.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Verblendmauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss (vgl. Anlage 5 Seite 1):

1 Wohnzimmer (aktuell durch eine Leichtbauwand geteilt), 1 Küche, 1 Diele, 1 Windfang, 1 Gäste-WC, 1 Abstellraum, 1 Heizungsraum (überwiegend ausgebaute Flurfläche vom Eingang Giebelseite zur Küche und zum Abstellraum, somit zur Wohnfläche angerechnet)

Dachgeschoss (vgl. Anlage 5 Seite 2):

3 Zimmer, 1 Bad/WC, 1 Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente und Stahlbetonplatte
Umfassungswände:	Mauerwerk (Gasbeton) mit Luftschicht und Verblender
Innenwände:	Mauerwerk (Gasbeton)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Holzgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Nassräume Fliesen, sonst überwiegend Parkett/Landhausdielen
Wand- und Deckenbekleidungen:	Nassräume Fliesen, sonst Putz/Tapeten bzw. Holzpaneele
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; EG tlw. Rollläden (mech.)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Rahmentüren mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> aus Holz/Holzwerkstoffen

sanitäre Installation:	<u>Gäste-WC EG:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken <u>Bad/WC DG:</u> 1 Wanne, 1 Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel:	Oberflächenschäden an den Oberböden Heizungsanlage lt. Auskunft beim Ortstermin mit Fehleranzeige

3.3 Nebengebäude

Wohn- und Abstellgebäude (Bahnhofstraße 9a)

- Baujahr ca. 1960
- nach 1990 überwiegend modernisiert
- teilunterkellert
- 1 Vollgeschoss
- das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut
- Fassade mit Wärmedämmverbundsystem
- Satteldach mit Betondachsteineindeckung
- Fenster mit Isolierverglasung
- an die Ölheizung im Einfamilienhaus angeschlossen, Wasserspeicher im Teilkeller
- 1 Bad/WC mit Wanne, WC, Waschbecken, Fußboden- und Wandfliesung, Decke mit Holzpaneele
- Küche im EG mit Fußbodenfliesen, Decke mit Holzpaneele
- Erdgeschoss: 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 großer Abstellraum (ehem. Garage, von der Bahnhofstraße derzeit keine Zufahrt über das Bewertungsgrundstück)
- Dachgeschoss: 2 Zimmer, Balkon
- die Wohnfläche im EG und DG beträgt rd. 54 m², die Abstellfläche im EG hat ca. 22 m² Nutzfläche
- die Brutto-Grundfläche im EG und DG beträgt rd. 148 m²
- der Teilkeller hat rd. 28 m² BGF (wird in der Sachwertermittlung als Zuschlag zu den Herstellungskosten berücksichtigt)
- Nässeschäden in Kellerwandbereichen, Sanitärgegenstände tlw. verbraucht
- Dach mit ca. 8 kW Solarpaneele (keine Netzeinspeisung)

Garagengebäude (1 Garage, 1 Hauswirtschaftsraum, 1 Abstellraum hinten, Abstellflächen im DG)

- Baujahr ca. 1997
- nicht unterkellert
- 1 Vollgeschoss
- das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
- Massivbau
- Satteldach mit Betondachsteineindeckung
- Betonfußboden
- Fenster aus Holz (Doppelverbundfenster) bzw. aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Hauswirtschaftsraum an die Ölheizung im Einfamilienhaus angeschlossen
- die Brutto-Grundfläche beträgt rd. 54 m²
- Dach mit ca. 4 kW Solarpaneele (keine Netzeinspeisung)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Brunnen und 2 Regenwassersammelbecken, Einfriedung (Mauer, Zaun), kleines Gewächshäuschen, Grillplatz, Geh- und Fahrwegbefestigungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und zwei Nebengebäuden bebaute Grundstück in 17349 Neetzka, Bahnhofstraße 9/9a zum Wertermittlungstichtag 22.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neetzka	398	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neetzka	5	161	2.183 m²

4.2 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), 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) 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) 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) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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

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.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

BASB 2026

Klassifizierung der Bodenrichtwertzone	bebaute Flächen im Außenbereich
Bodenrichtwert Nummer	13071_00065164
Aktueller Bodenrichtwert in €/qm	9,00
Stichtag des aktuellen Bodenrichtwertes	2026-01-01
Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV	B
Klassif.u.Nutzung	bebaute Flächen im Außenbereich
Nutzungsart	M
Ergänzende Nutzungsart	ASB
Fläche des Richtwertgrundstücks in qm	2000



Der **Bodenrichtwert** beträgt **9,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 22.05.2026
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche), bebaute Fläche im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 2.183 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 9,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	22.05.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone	mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 9,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	2.000	2.183	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 9,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 9,00 €/m ²	
Fläche	× 2.183 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 19.647,00 € <u>rd. 19.647,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2026 insgesamt **19.647,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Wohn- und Abstellgebäude	Garagengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.005,0 €/m² BGF	685,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	204,00 m²	148,00 m²	54,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	6.060,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	205.020,00 €	107.440,00 €	26.190,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	396.508,68 €	207.788,96 €	50.651,46 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	396.508,68 €	207.788,96 €	50.651,46 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre	24 Jahre	31 Jahre
• prozentual		38,75 %	65,71 %	48,33 %
• Faktor	x	0,6125	0,3429	0,5167
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	242.861,57 €	71.250,83 €	26.171,61 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	500,00 €	250,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	242.861,57 €	71.750,83 €	26.421,61 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		341.034,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	17.051,70 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	358.085,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.647,00 €
vorläufiger Sachwert	=	377.732,71 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	302.186,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	17.051,70 €
Sachwert	=	285.134,47 €
	rd.	285.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 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
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	100,0	1.005,00
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.005,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.005,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.005,00 €/m² BGF

rd. 1.005,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Abstellgebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	9,0 %	36,0 %	55,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edeldputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohn- und Abstellgebäude**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	9,0	71,10
2	875,00	36,0	315,00
3	1.005,00	55,0	552,75
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 938,85 gewogener Standard = 2,5 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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 938,85 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,000

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• schlechtes Verhältnis BGF / Wohn- und Nutzfläche × 0,730
 bedingt durch schmale Bauweise mit Gebäudebreite
 um 5 m, einfache Bauweise ehem. Nebengebäude

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 685,36 €/m² BGF
 rd. 685,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Garagengebäude**
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garagengebäude**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/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 sowie [9] Seite 205 in angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauruschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Abstellgebäude

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellkosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
22 m² Abstellflächen im EG nicht ausgebaut * 310 €/m²	-6.820,00 €
28 m² BGF Kellerfläche * 460 €/m²	12.880,00 €
Summe	6.060,00 €

Gebäude: Wohn- und Abstellgebäude

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	
Solarpaneele	500,00 €
Summe	500,00 €

Gebäude: Garagengebäude

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	
Solarpaneele	250,00 €
Summe	250,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) 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 vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses liegt der Wertanteil der Außenanlagen bei 2 % bis 6 % des Gebäudewertes.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (341.034,01 €)	17.051,70 €
Summe	17.051,70 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt nach Anlage 1 ImmoWertV 80 Jahre, für Garagengebäude 60 Jahre. Dies entspricht dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses. Für das Wohn- und Abstellgebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Für das Einfamilienhaus und das Garagengebäude wird als Restnutzungsdauer die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Für das Wohn- und Abstellgebäude wird Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Abstellgebäude

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) zeitnahe vollständige Erneuerung = volle Punktzahl Für weiter zurückliegende Zeitpunkte bzw. nur tlw. Erneuerung werden entsprechende Teilpunkte vergeben.	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe	20	6,0	0,0

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1960 = 66$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre} = 4$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

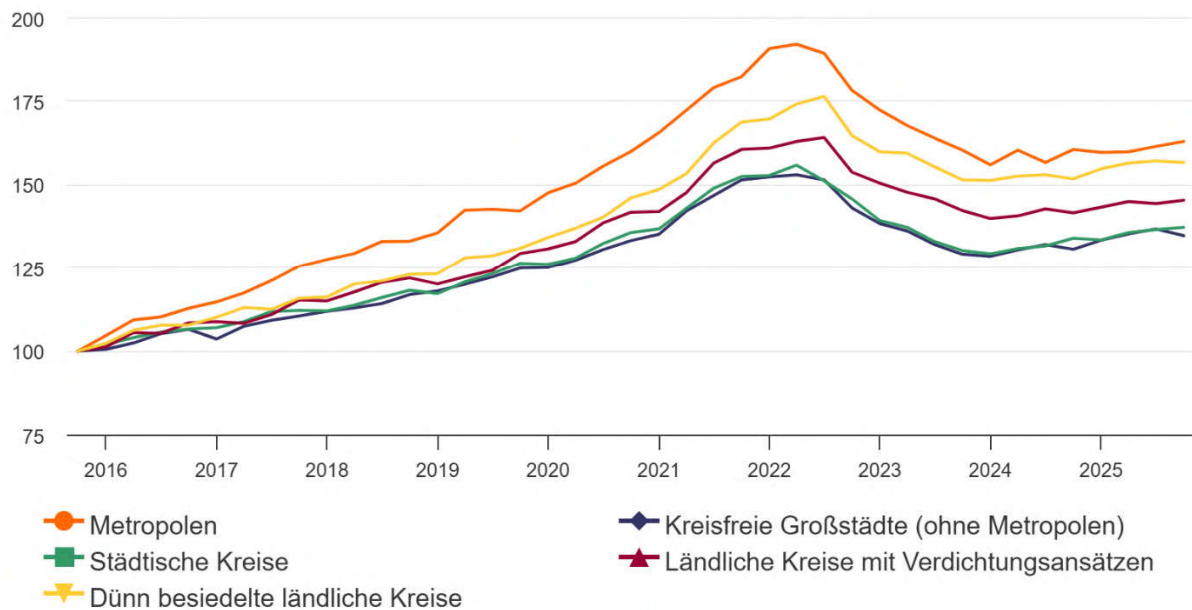
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind,

bestimmt.

Die Marktdaten des Gutachterausschusses stammen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 mit der Auswertung der Kaufpreise 2023.

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich nach Auswertung des Statistischen Bundesamtes in Deutschland wie folgt entwickelt (Stand 4.Quartal 2025, 2015 = 100):

Preisindex, 4. Quartal 2015 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist dem Kreistyp „dünn besiedelte ländliche Kreise“ zuzuordnen.

Nach Auswertung des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken ergibt sich ein ähnliches Bild. Die Kaufpreise sind demnach Deutschlandweit bis zum 3.Quartal 2022 stark angestiegen und bis Ende 2023 deutlich zurückgegangen, ab 2024 zeigt sich aber wieder ein Ansteigen der Kaufpreise.

In den Grundstücksmarktberichten 2021-2024 des Gutachterausschusses Mecklenburgische Seenplatte sind für die Region des Bewertungsobjektes folgende Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 378 T€ ausgewiesen:

Grundstücksmarktbericht	Verkaufspreise der Jahre	Anzahl der Kaufpreise insgesamt	Ø Bodenwertniveau für den Sachwertfaktor	Sachwertfaktor
2021	2019 und 2020	308	bis 10 €/m ²	0,75
2023	2021 und 2022	266	bis 10 €/m ²	0,92
2024	2023	98	bis 20 €/m ²	0,78

Bedingt durch die stark steigenden Immobilienpreise bis zum 3. Quartal 2022 haben sich die Sachwertfaktoren trotz der Entwicklung des steigenden Baupreisindex und der steigenden Bodenwerte in der Region des Bewertungsobjektes ebenfalls stark erhöht und sind 2023 wieder gefallen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in der Region des Bewertungsobjektes (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024)

vorl. SW [€]	gesamt Ø BRW 41 €/m ²	bis 20 € BRW Ø BRW 14 €/m ²	21 bis 40 € BRW Ø BRW 31 €/m ²	41 bis 60 € BRW Ø BRW 52 €/m ²	ab 61 € BRW Ø BRW 90 €/m ²
110.000	1,02	1,03	1,00	1,14	1,24
130.000	0,99	0,99	0,97	1,09	1,18
150.000	0,96	0,96	0,94	1,06	1,13
170.000	0,94	0,93	0,92	1,02	1,08
190.000	0,92	0,91	0,89	0,99	1,05
210.000	0,90	0,89	0,88	0,96	1,01
230.000	0,89	0,87	0,86	0,94	0,99
250.000	0,87	0,86	0,84	0,92	0,96
270.000	0,86	0,84	0,83	0,90	0,94
290.000	0,85	0,83	0,82	0,89	0,92
310.000	0,84	0,82	0,81	0,87	0,90
330.000	0,83	0,80	0,80	0,86	0,88
350.000	0,82	0,79	0,79	0,85	0,87
370.000	0,81	0,78	0,78	0,84	0,85
390.000	0,80	0,78	0,77	0,82	0,84
410.000	0,80	0,77	0,76	0,81	0,82

In der Lage des Bewertungsobjektes wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor i.S.d. § 39 ImmoWertV unter Berücksichtigung der vorliegenden Auswertungen zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 0,80 geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Ggf. lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ggf. eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall wurden die allgemeine Wertverhältnisse durch Auswahl des Sachwertfaktors berücksichtigt, eine zusätzliche Anpassung ist nicht mehr erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten quantifiziert.

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

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet (vgl. KLEIBER in [2] S. 164).

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden und -mängel	-17.051,70 €
prozentuale Schätzung n v.H. des Gebäudezeitwertes: 5,00 % von 341.034,01 €	
Summe	-17.051,70 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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 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)

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)

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ § 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	124,00		7,00	868,00	10.416,00
Wohn- und Abstellgebäude		Wohnung	54,00		5,50	297,00	3.564,00
		Abstellraum ehem. Garage		1,00	30,00	30,00	360,00
Garagengebäude		Garage und HWR		2,00	45,00	90,00	1.080,00
Summe			178,00	3,00		1.285,00	15.420,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.420,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.073,60 €
jährlicher Reinertrag	= 11.346,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,40 % von 19.647,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 471,53 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.874,87 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 41 Jahren (nach dem Rohertrag gewichtete Restnutzungsdauer)	× 25,909
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 281.757,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 19.647,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 301.404,01 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 301.404,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 17.051,70 €
Ertragswert	= 284.352,31 €
	rd. 284.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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.

Für die Gemeinde Neetzka liegt kein Mietspiegel bzw. Mietdatenbank i.S.d. §§ 558 ff. BGB vor.

Der Gutachterausschuss hat für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze folgende als nachhaltig eingeschätzte Nettokaltmieten in der Region ausgewiesen (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024):

Art der Bebauung	Netto - Kaltmiete in €/m² Wohn-/Nutzfläche
• Ein- und Zweifamilienhäuser Ø Wohnfläche 150 m²	
Neubau	8,00 - 9,50
voll modernisiert	6,50 - 8,00
teilweise modernisiert	4,80 - 6,00
• Doppelhaushälften und Reihenhäuser Ø Wohnfläche 120 m²	
Neubau	8,00 - 9,50
voll modernisiert	5,50 - 8,00
teilweise modernisiert	4,50 - 6,00
• Mehrfamilienhäuser	
Neubau	-
voll modernisiert	5,50 - 8,00
teilweise modernisiert	4,50 - 6,00
• Stellplätze	10 - 30 €/Monat
• Garagen	20 - 50 €/Monat

Von der Sprengnetter – Marktdatenforschung wurden folgende Wohnungsmieten für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

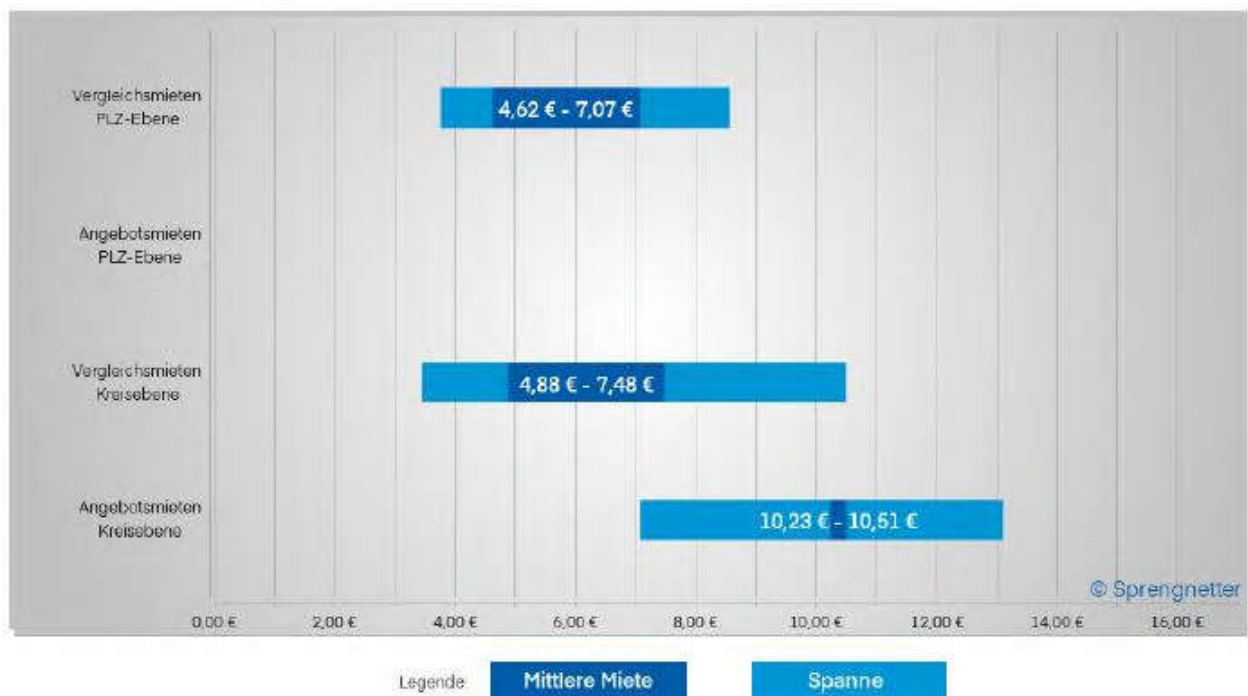


Preisspiegel Wohnmieten

Auftragsadresse:

Postleitzahl: 17349
Ort: Neetzka
Straße: Bahnhofstraße
Hausnummer: 9

1.2 Mieten für Häuser je m²



Die marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird nach den vorliegenden Auswertungen und dem Modernisierungsstand auf 7,00 €/m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus und 5,50 €/m² für die Wohnung im Wohn- und Abstellgebäude geschätzt. Für die Garage sowie den Hauswirtschaftsraum im Garagengebäude wird der marktüblich erzielbare Mietertrag auf 45 € je Stück und für die ehemalige Garage im Wohn- und Abstellgebäude auf 30 € im Monat (als Abstellraum nutzbar) geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der ImmoWertV und in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

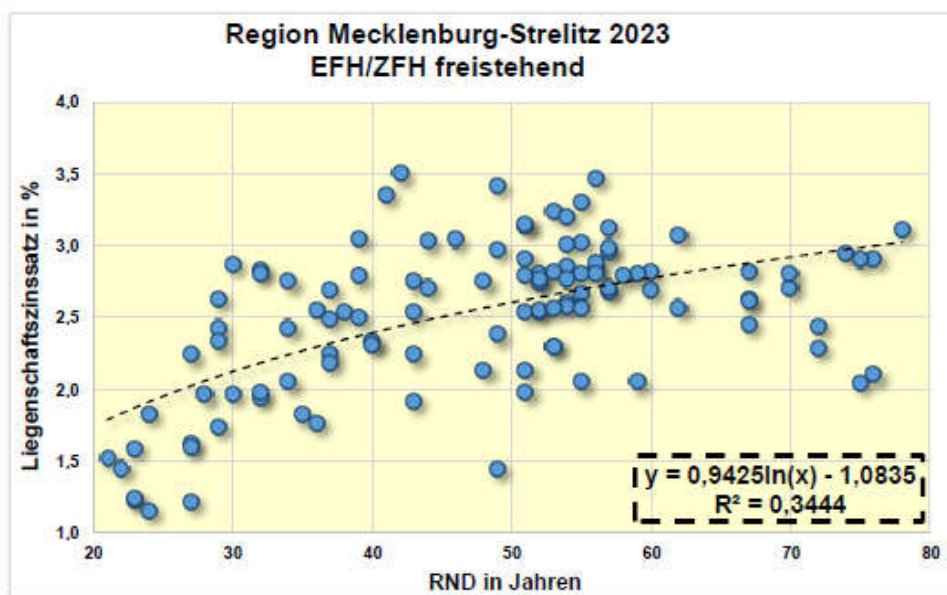
BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 367,00 €	734,00 €
	Garagen/HWR (Gar.)	3 Gar. × 48,00 €	144,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	178,00 m ² × 14,40 €/m ²	2.563,20 €
	Garagen/HWR (Gar.)	3 Gar. × 108,00 €	324,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		308,40 €
Summe			4.073,60 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind,
- bestimmt.

Nach Auswertung des Gutachterausschusses Mecklenburgische Seenplatte wurden folgende Liegenschaftszinssätze in der Region des Bewertungsobjektes für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024):



Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
20	1,74
30	2,12
40	2,39
50	2,60
60	2,78
70	2,92
80	3,05

Nach den Auswertungen für das Jahr 2023 zeigt sich nach der Marktentwicklung ein Ansteigen der Liegenschaftszinssätze in der Region des Bewertungsobjektes gegenüber den Vorjahren.

Die Liegenschaftszinssätze steigen mit der Größe der Wohnanlagen und der Restnutzungsdauer sowie bei einfacher Lage an (vgl. SPRENGNETTER in [1] 3.04, KLEIBER in [2] Seite 1672 ff.).

In der Lage des Bewertungsobjektes wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz i.S.d. § 33 ImmoWertV nach den vorliegenden Auswertungen und den Marktentwicklungen zum Wertermittlungsstichtag auf 2,40 % geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ggf. 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. Im vorliegenden Fall ist keine zusätzliche Anpassung erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte in der Sachwertermittlung.

Die nach dem Jahresrohertrag gewichtete Restnutzungsdauer beträgt 41 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierte in der Sachwertermittlung.

4.6 Verkehrswert

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rd. 124 m², einem Wohn- und Abstellgebäude mit einer Wohnfläche von rd. 54 m² und einem Garagengebäude mit 1 Garage und 1 Hauswirtschaftsraum.

Das Einfamilienhaus wurde 1995 in Massivbauweise errichtet. Das Gebäude ist nicht unterkellert, eingeschossig und besitzt ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Wohn- und Abstellgebäude wurde ca. 1960 errichtet und nach 1990 modernisiert. Das Gebäude ist tlw. unterkellert, eingeschossig und besitzt ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Garagengebäude wurde ca. 1997 errichtet. Das Gebäude ist nicht unterkellert, eingeschossig und besitzt ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Neetzka unmittelbar am Bahnhof Neetzka. Das Objekt ist leerstehend.

Für das Grundstück sind weiterhin folgende Feststellungen zu treffen:

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

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **285.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **284.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 17349 Neetzka, Bahnhofstraße Nr. 9/9a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neetzka	398	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neetzka	5	161

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2026 mit rd.

285.000 €

in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Neubrandenburg, den 26. Juni 2026

Dipl.-Kfm. (FH) Harold Schmidt

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Neetzka, Bahnhofstraße 9/9a**Flur **5**Flurstücksnummer **161**Wertermittlungstichtag: **22.05.2026****Bodenwert**

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	9,00	2.183,00	19.647,00
Summe:			9,00	2.183,00	19.647,00

Objektdaten

Grundstücks-teil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		204,00	124,00	1995	80	49
Gesamtfläche	Wohn- und Abstellgebäude		148,00	54,00	1960	70	24
Gesamtfläche	Garagengebäude		54,00		1997	60	31

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	15.420,00	4.073,60 € (26,42 %)	2,40	0,80

Relative Werte

relativer Bodenwert:	110,38 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-95,80 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.601,12 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	18,48
Verkehrswert/Reinertrag:	25,12

Ergebnisse

Ertragswert:	284.000,00 € (99,6 % vom Sachwert)
Sachwert:	285.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	285.000,00 €
Wertermittlungstichtag	22.05.2026

Plausibilitätsprüfung:

Der ermittelte Marktwert beträgt 285.000 € bzw. rd. 1.601 €/m² Wohnfläche. In diesem Kaufpreis sind Nebengebäude mit einem marktangepassten Sachwertanteil von rd. 80 T€ sowie besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale mit rd. 17 T€ enthalten, so dass der Grundstückswert ohne diese Besonderheiten bei rd. 285 T€ - 80 T€ + 17 T€ = 222 T€ bzw. 1790 €/m² Wohnfläche des Einfamilienhauses liegen würde. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind folgende Verkaufspreise in der Region des Bewertungsobjektes (ehem. Landkreis Mecklenburg-Strelitz) speziell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden:

*Grundstücksmarktbericht 2023, Verkaufspreise der Jahre 2021 und 2022***Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücks- fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Erstverkauf aus Neubau (2021-2022) Bauträgerverträge	3	363.300 255.000 – 520.000	1.050 700 – 1.420	2.280 1.860 – 2.500	160 130 – 210
Neubauten Baujahr 2019 – 2022	4	422.200 320.000 – 566.000	1.320 780 – 1.990	2.450 2.080 – 3.070	185 104 – 270
Baujahr 1991 bis 2018	125	295.400 146.000 – 530.000	900 270 – 2.680	2.030 1.160 – 3.040	150 90 – 270
Baujahr 1971 bis 1990	40	228.000 120.000 – 378.000	1.010 500 – 1.710	1.590 900 – 2.440	140 110 – 280
Baujahr 1950 bis 1970	33	167.300 61.500 – 288.000	1.420 430 – 2.810	1.230 600 – 1.910	130 80 – 220
Baujahr bis 1949	83	224.200 95.000 – 450.000	1.490 150 – 5.720	1.260 580 – 2.460	180 90 – 320

*Grundstücksmarktbericht 2024, Verkaufspreise des Jahres 2023***Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücks- fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Erstverkauf aus Neubau	-	-	-	-	-
Neubauten Baujahr 2021 - 2023	1	259.000	700	2.500	105
Baujahr 1991 bis 2020	53	295.000 159.700 - 551.600	1.120 350 - 7.650	2.080 1.350 - 3.540	145 100 - 280
Baujahr 1971 bis 1990	20	213.340 126.000 - 353.500	1.070 500 - 2.670	1.630 1.070 - 2.770	135 90 - 260
Baujahr 1950 bis 1970	16	174.120 109.200 - 298.800	1.090 500 - 1.910	1.380 840 - 2.870	135 90 - 240
Baujahr bis 1949	25	223.200 123.750 - 570.000	1.360 310 - 3.020	1.330 840 - 2.370	170 90 - 250

Die Kaufpreise lagen nach der letzten Auswertung 2023 bei Gebäude des Baujahres um 1995 zwischen 1.350 €/m² und 3.540 €/m² Wohnfläche im Mittel bei 2.080 €/m² Wohnfläche. Der ermittelte anteilige Marktwert mit rd. 1.790 €/m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus liegt unter Berücksichtigung der eingeschätzten Marktentwicklung in einem plausiblen Rahmen.

Auszug aus dem ImmoWertReport von SPRENGNETTER:

Immobilien.
Einfach. Sicher. Bewerten.



ImmoWertReport

Analyse vom 22. Juni 2026



Einfamilienwohnhaus
Baujahr: 1995
Wohnfläche: 124 m²
gemäß Nutzerangaben

Bahnhofstraße 9
17349 Neetzka

Marktwert

Marktwert bei lageüblicher Ausstattung

Der geschätzte Marktwert ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungstichtag nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen sowie Angebotspreisen für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Unterstellt man, dass die Ausstattung des Bewertungsobjekts lageüblich ist, dann beträgt der geschätzte Marktwert:

216.000 €
(1.742 €/m² Wohnfläche).

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne:

166.000 € – 307.000 €

Marktwerte für abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Umgebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktwerte:



Über Sprengnetter

Mit einer Markterfahrung von über 40 Jahren gehört Sprengnetter zu den bedeutendsten Kompetenzstellen im Bereich der Immobilienbewertung. Die großen Player und viele Tausend einzelne Akteure der Kredit- und Immobilienwirtschaft vertrauen auf unsere Marktdaten, Softwareprodukte und Dienstleistungsangebote.

Weitere Informationen über Sprengnetter finden Sie unter www.sprengnetter.de.

Die Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage einer der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatenbanken Marktwerte, Mietwerte und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillierten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 9 Milliarden Objektinformationen. Siehe www.sprengnetter.de/sprengnetteravm.

Der ermittelte Marktwert beträgt 285.000 € bzw. rd. 1.601 €/m² Wohnfläche. In diesem Kaufpreis sind Nebengebäude mit einem marktangepassten Sachwertanteil von rd. 80 T€ sowie besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale mit rd. 17 T€ enthalten, so dass der Grundstückswert ohne diese Besonderheiten bei rd. 285 T€ - 80 T€ + 17 T€ = 222 T€ bzw. 1790 €/m² Wohnfläche des Einfamilienhauses liegen würde. Die Kaufpreise liegen nach der Auswertung von SPRENGNETTER bei Einfamilienhäusern des Baujahres um 1995 in der Region des Bewertungsobjektes zwischen 1.403 €/m² und 2.048 €/m² Wohnfläche im Mittel bei 1.742 €/m² Wohnfläche. Der ermittelte anteilige Marktwert mit rd. 1.790 €/m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus liegt unter Berücksichtigung der eingeschätzten Marktentwicklung in einem plausiblen Rahmen.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

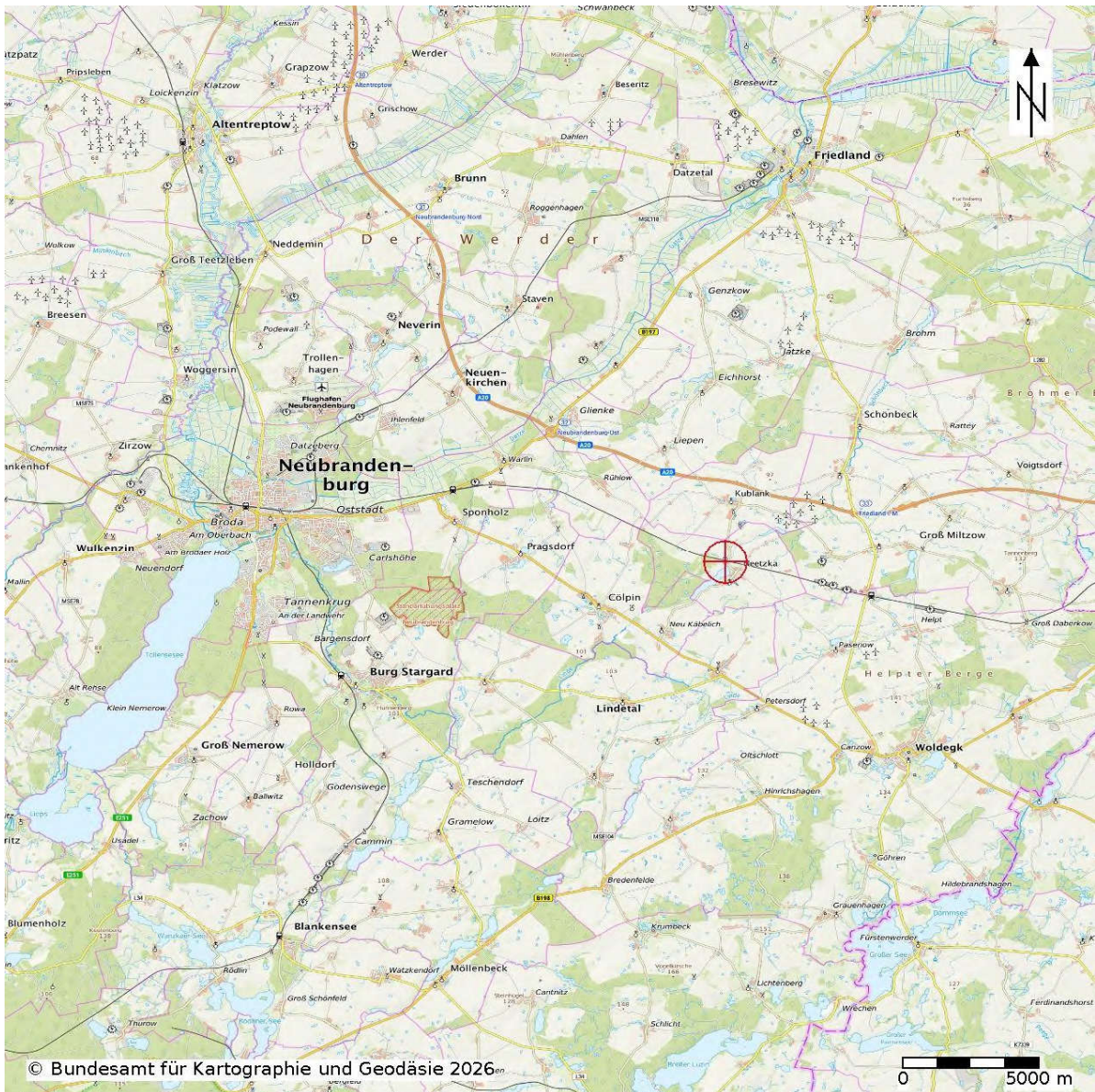
- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Lehrbuch, Loseblattsammlung, Band 1-16, Sinzig 2026
- [2] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage, Köln 2023
- [3] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
5. Auflage, Neuwied 2015
- [4] Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Berlin 1996
- [5] Schwirley/Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
3. Auflage, Köln 2017
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/
Umnutzung
- [7] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage Köln 2021
- [8] Fischer/Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum, 1. Auflage, Köln 2019
- [9] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des
Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Bl.1:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 2	Bl.1:	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage 3	Bl.1:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte
	Bl.2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Luftbild
	Bl.3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücknachweis
Anlage 4	Bl.1-19:	Fotodokumentation
Anlage 5	Bl.1:	Auszug aus der Bauakte Einfamilienhaus, Grundriss EG
	Bl.2:	Auszug aus der Bauakte Einfamilienhaus, Grundriss DG
	Bl.3:	Auszug aus der Bauakte Einfamilienhaus, Schnitt
	Bl.4:	Auszug aus der Bauakte Einfamilienhaus, Wohnfläche
Anlage 6	Bl.1:	Berechnung der Wohnfläche im Wohn- und Abstellgebäude

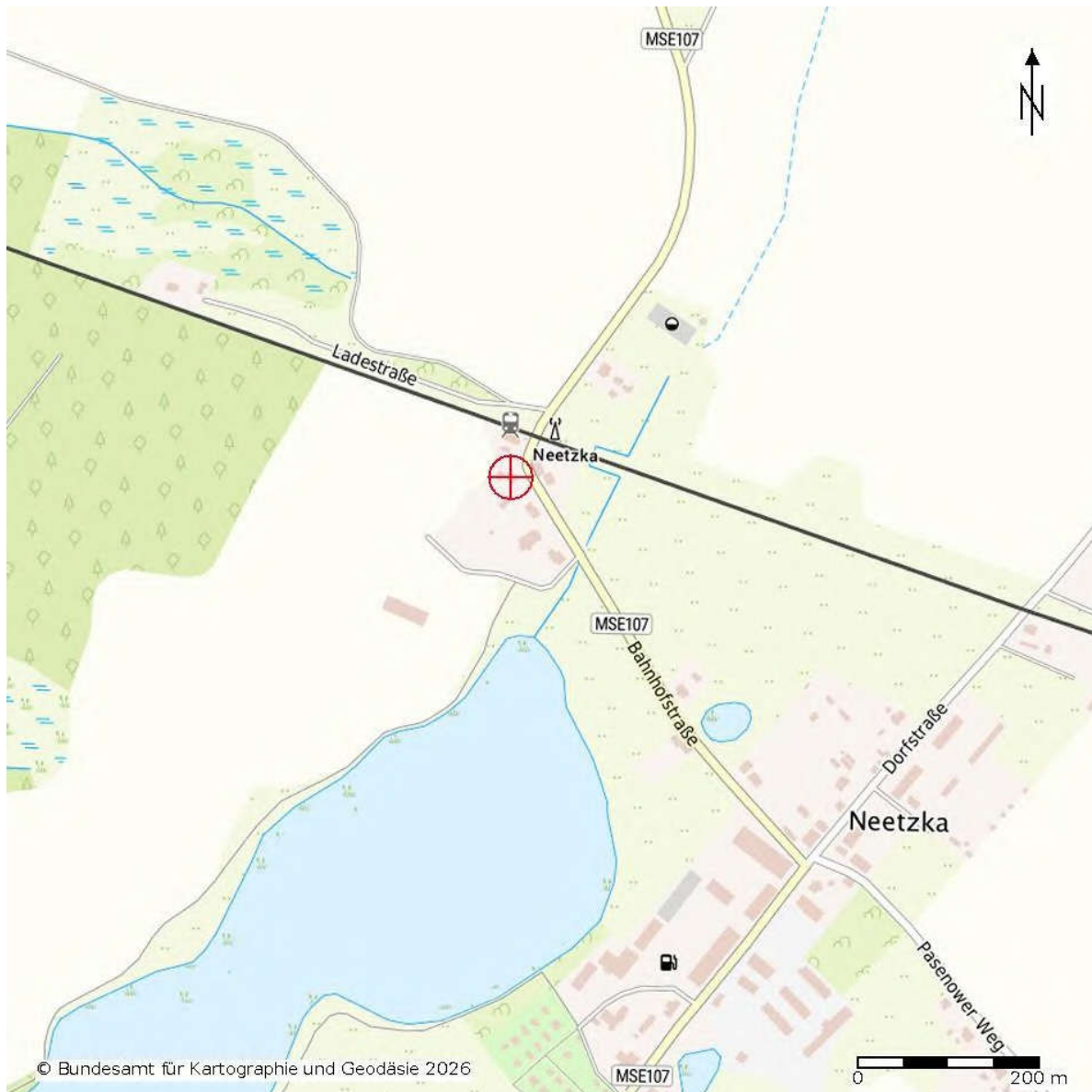
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



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

Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 3



**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt**

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 19.06.2026

Gemarkung: Neetzka (13 4330)

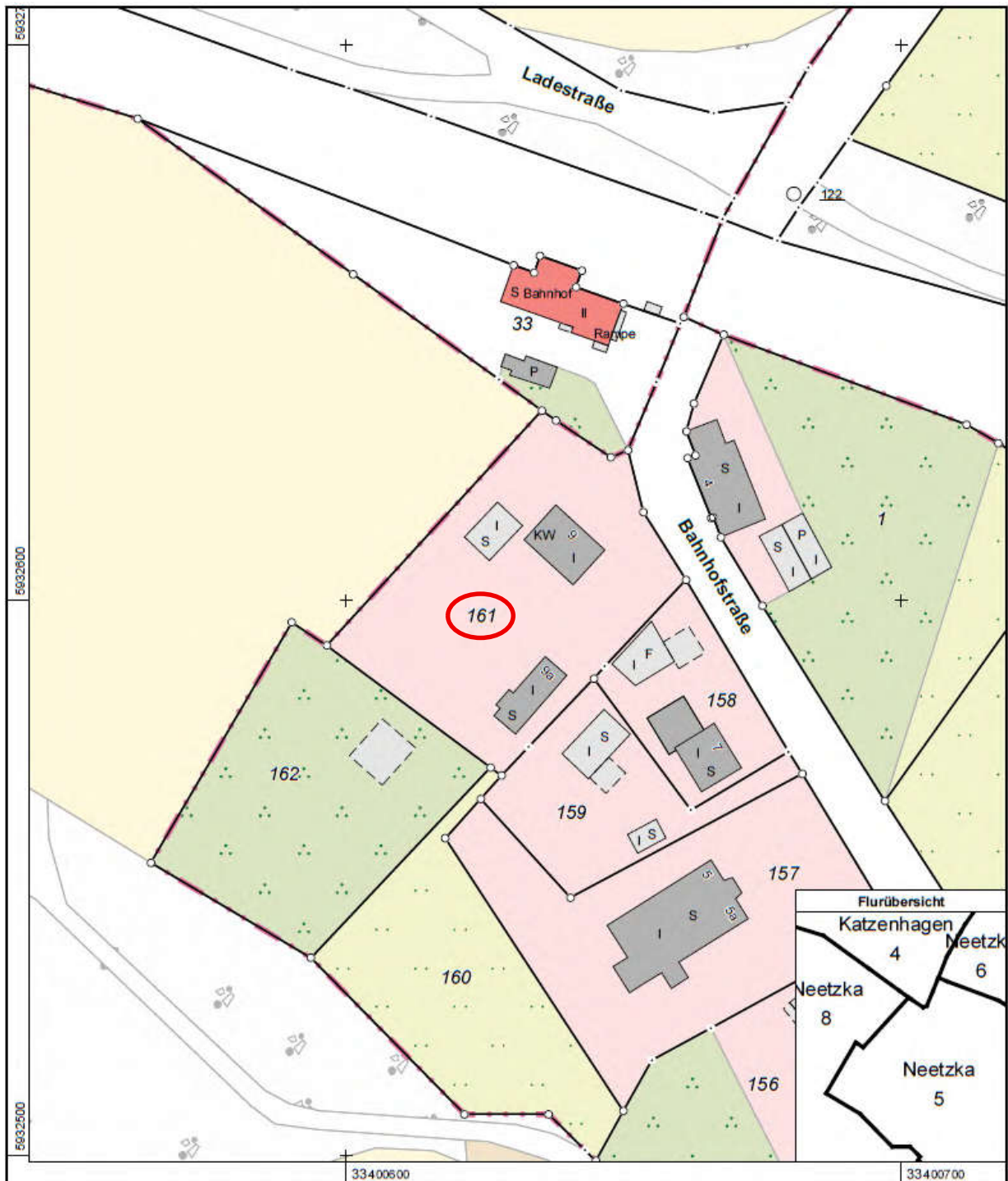
Flur: 5

Flurstück: 161

Gemeinde: Neetzka (13 0 71 105)

Landkreis Meckl. Seenplatte

Lage: Bahnhofstraße 9, 9a



A horizontal scale bar with markings at 0, 10, 20, and 30 meters.

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern

Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der

Anlage 3: Auszug aus dem Luftbild

Seite 2 von 3

**Kartenauszug - Geoportal**
(kein amtlicher Auszug)

Neetzka (134330)

Flur: 5

Maßstab: ca. 1: 500

Datum: 24.04.2026

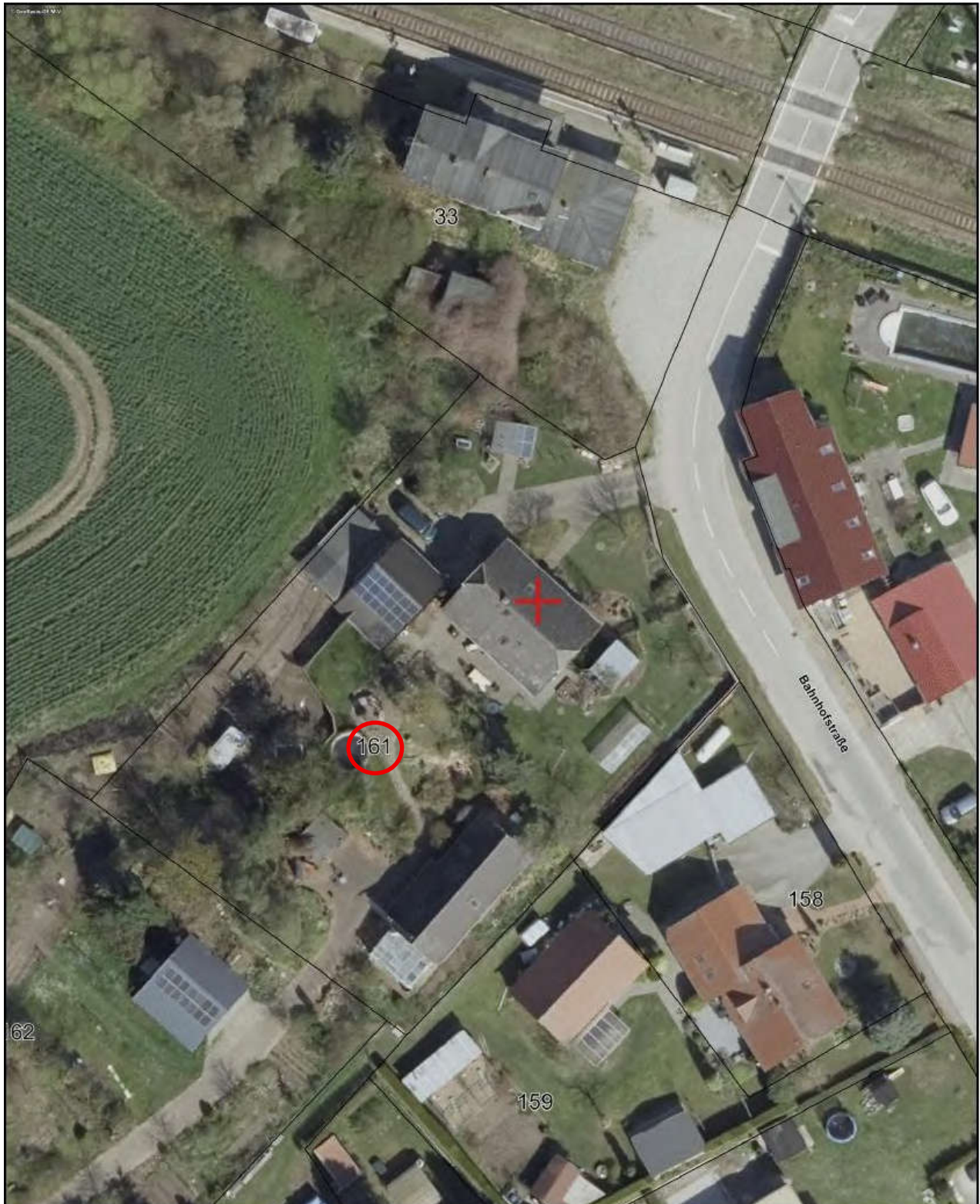
Stelle: Bürgerportal, Nutzer: gast

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2022

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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



Anlage 3: Flurstücksnachweis

Seite 3 von 3



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurstücksnachweis MV

Erstellt am 19.06.2026

Gemarkung Neetzka (13 4330), Flur 5, Flurstück 161

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Neetzka (13 0 71 105)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Finanzamt Neubrandenburg

Lage: Bahnhofstraße 9, 9a (00204)

Fläche: 2 183 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 183 m² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Neubrandenburg, Zweigstelle Demmin (13 1430)
Grundbuchbezirk Neetzka (13 4330)
Grundbuchblatt 398
Laufende Nummer 5

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 19



Bild 1: Bahnhofstraße



Bild 2: Einfamilienhaus, Außenansicht

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 2 von 19



Bild 3: Einfamilienhaus, Außenansicht



Bild 4: Einfamilienhaus, Außenansicht

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 3 von 19



Bild 5: Einfamilienhaus und Garagengebäude, Außenansicht Straßenseite, rechts vom Garagengebäude Blockbohlenhaus Nr.2 nicht zum Verfahren gehörend



Bild 6: Einfamilienhaus und Garagengebäude, Außenansicht Hofseite

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 4 von 19



Bild 7: Garagengebäude, Außenansicht Hofseite



Bild 8: Giebelseite Einfamilienhaus und Blockbohlenhaus Nr.1 nicht zum Verfahren gehörend

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 5 von 19



Bild 9: Einfamilienhaus, Windfang EG



Bild 10: Einfamilienhaus, Gäste-WC EG

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 6 von 19



Bild 11: Einfamilienhaus, Diele EG



Bild 12: Einfamilienhaus, Wohnzimmer EG

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 7 von 19



Bild 13: Einfamilienhaus, Küche EG



Bild 14: Einfamilienhaus, Heizung EG

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 8 von 19



Bild 15: Einfamilienhaus, Zimmer DG



Bild 16: Einfamilienhaus, Zimmer DG

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 9 von 19



Bild 17: Einfamilienhaus, Bad DG



Bild 18: Einfamilienhaus, Bad DG

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 10 von 19



Bild 19: Innenansicht Garagengebäude (Garage)



Bild 20: Innenansicht Garagengebäude (Hauswirtschaftsraum)

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 11 von 19



Bild 21: Innenansicht Garagengebäude, Treppe an der Gebäuderückseite zum Dachraum



Bild 22: Blockbohlenhaus Nr.1.1 nicht zum Verfahren gehörend

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 12 von 19



Bild 23: Außenansicht Wohn- und Abstellgebäude



Bild 24: Außenansicht Wohn- und Abstellgebäude

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 13 von 19



Bild 25: Außenansicht Wohn- und Abstellgebäude



Bild 26: Außenansicht Wohn- und Abstellgebäude

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 14 von 19



Bild 27: im Hintergrund Außenansicht Wohn- und Abstellgebäude



Bild 28: Wohn- und Abstellgebäude, KG

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 15 von 19



Bild 29: Wohn- und Abstellgebäude, KG



Bild 30: Wohn- und Abstellgebäude, EG Küche

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 16 von 19



Bild 31: Wohn- und Abstellgebäude, EG Bad



Bild 32: Wohn- und Abstellgebäude, EG Bad

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 17 von 19



Bild 33: Wohn- und Abstellgebäude, Treppe zum DG



Bild 34: Wohn- und Abstellgebäude, DG Zimmer

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 18 von 19



Bild 35: Wohn- und Abstellgebäude, DG Zimmer



Bild 36: Wohn- und Abstellgebäude, DG Balkon

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 19 von 19



Bild 37: Grundstücksansichten, Gewächshaus

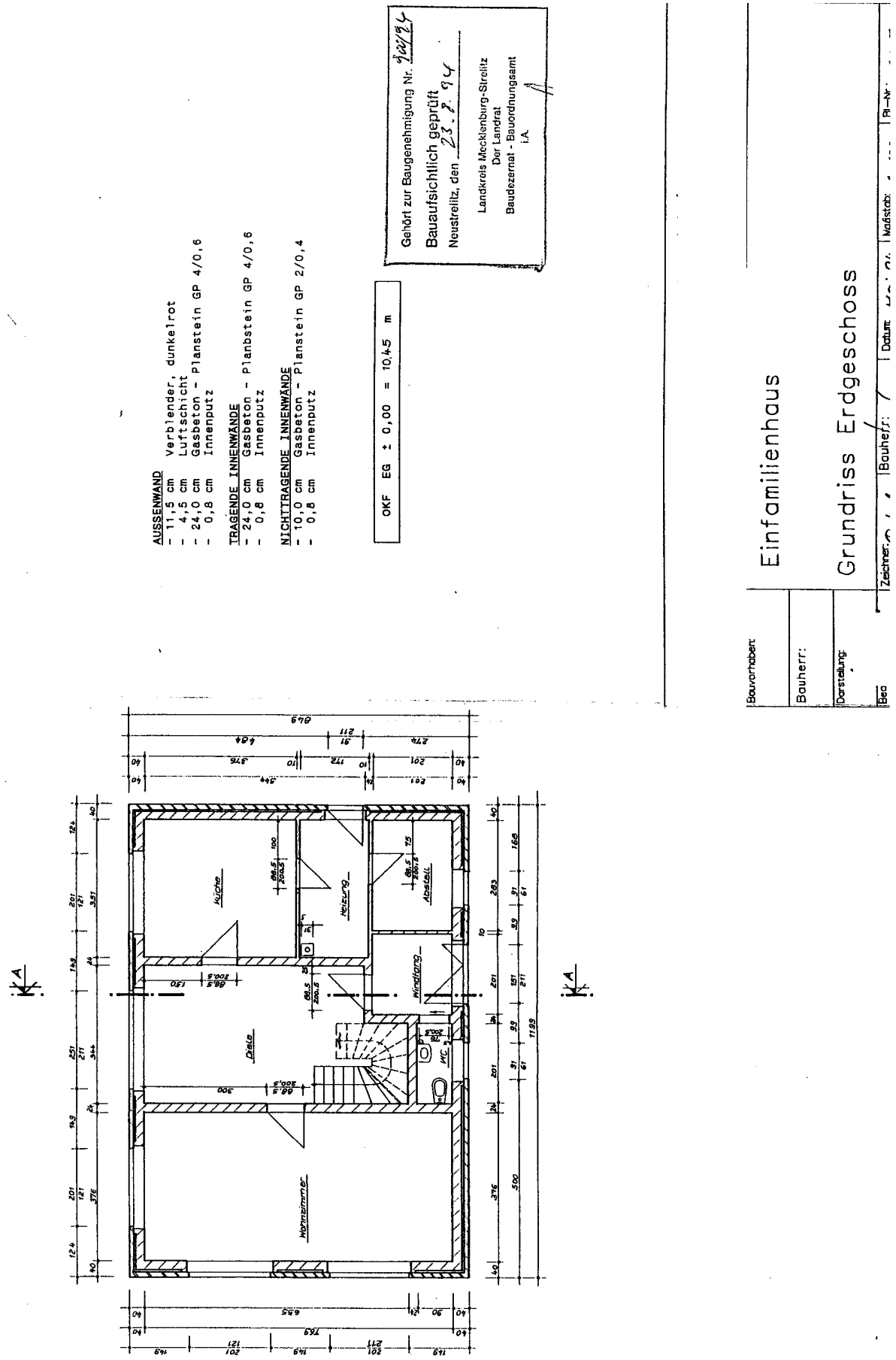


Bild 38: Grundstücksansichten, Grillplatz

Anlage 5:

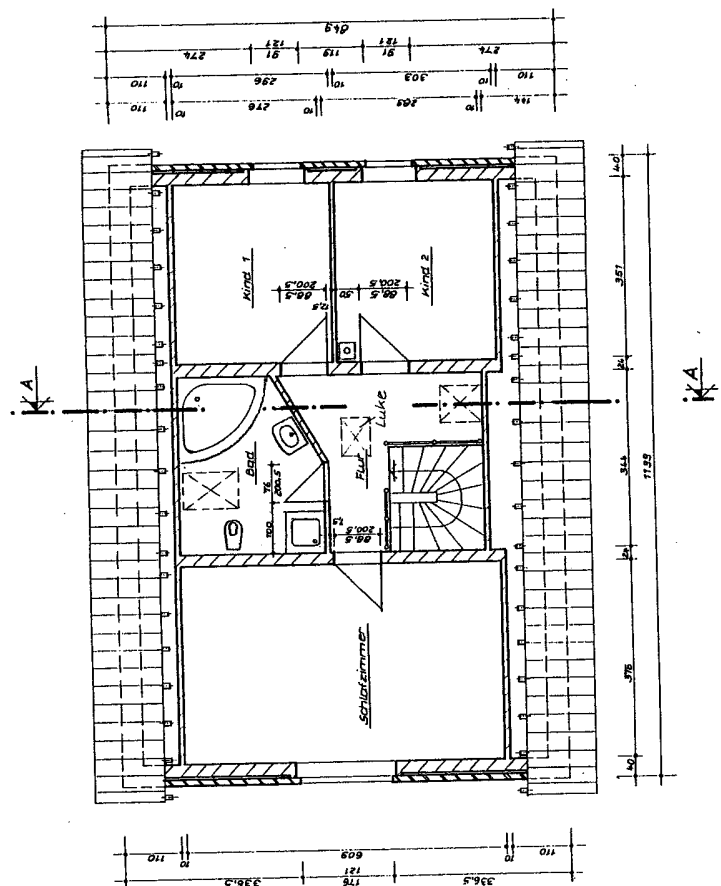
Seite 1 von 4

Auszug aus der Bauakte Einfamilienhaus, Grundriss EG



Anlage 5: Auszug aus der Bauakte Einfamilienhaus, Grundriss DG

Seite 2 von 4



- AUSSENWAND**
- 11,5 cm Verblender, dunkelrot
 - 4,5 cm Luftschicht
 - 24,0 cm Gasbeton - Planstein GP 4/0,6
 - 0,8 cm Innenputz
- TRAGENDE INNENWÄNDE**
- 24,0 cm Gasbeton - Planstein GP 4/0,6
 - 0,8 cm Innenputz
- NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE**
- 10,0 cm Gasbeton - Planstein GP 2/0,4
 - 0,8 cm Innenputz

OKF EG ± 0,00 = 10,45 m

Gehört zur Baugenehmigung Nr. 800/94
Bauaufsichtlich geprüft
Neustrelitz, den 25.8.94
Landkreis Mecklenburg-Strelitz
Der Landrat
Baudezernat - Bauordnungsamt
LA

Bauvornamen:

Bauherr:

Darstellung:

Einfamilienhaus

Grundriss Dachgeschoss

Anlage 5: Auszug aus der Bauakte Einfamilienhaus, Schnitt

Seite 3 von 4

- Fußboden
- Fußbodenaufbauten :
 - Fußboden Erdgeschöb - Dielen, WC, Küche, Heizraum, Abstellkammer und Windfang
 - 10 mm Fußbodenfliesen
 - 5 mm Verlegemörtel oder Kleber
 - 50 mm Zementestrich E 20
 - 1 Lage PE Folie 2,0 mm
 - 10 mm Trittschalldämmung
 - 5 mm Feuchtschutzplatte nach DIN 18195
 - 130 mm Stahlbetondecke B 25 / Bst 500
 - 1 Lage PE Folie 2,0 mm
 - 130 mm Klebsandstragschicht, Proctordichte > 97
 - Fußboden Erdgeschöb - Wohnzimmer
 - 13 mm Parkett mit 1 Lage Pappe
 - 52 mm Zementestrich E 20 mit AKS-Gitter
 - 1 Lage PE Folie 2,0 mm
 - 60 mm Polystyrol - Dartschäume PS 20 BE 040
 - 150 mm Stahlbetondecke B 25 / Bst 500
 - 1 Lage PE Folie 2,0 mm
 - 130 mm Klebsandstragschicht, Proctordichte > 97
 - Fußboden Obergeschöb - Bad
 - 8 mm Fußbodenfliesen
 - 5 mm Verlegemörtel oder Kleber
 - 3 mm Stickerwasserdichtung nach DIN 18195
 - 44 mm Zementestrich E 20 mit Drahtgewebe
 - 20 mm Trittschalldämmung
 - 1 Lage PE Folie 2,0 mm
 - 180 mm Stahlbeton B 25 / Bst 500
 - Fußboden Obergeschöb - Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur
 - 13 mm Laminatdielen mit 1 Lage Pappe
 - 47 mm Zementestrich E 20 mit AKS-Gitter
 - 10 mm Klebsandstragschicht
 - 20 mm Trittschalldämmung
 - 1 Lage PE Folie 2,0 mm
 - 180 mm Stahlbetondecke B 25 / Bst 500

20 mm Trittschalldämmung
1180 mm Strahlbündeldecke B 25 / 1st. Gebört zur Baugenehmigung Nr. 60/454
Bauaufsichtlich geprüft
Neustrelitz, den 23. 1. 94

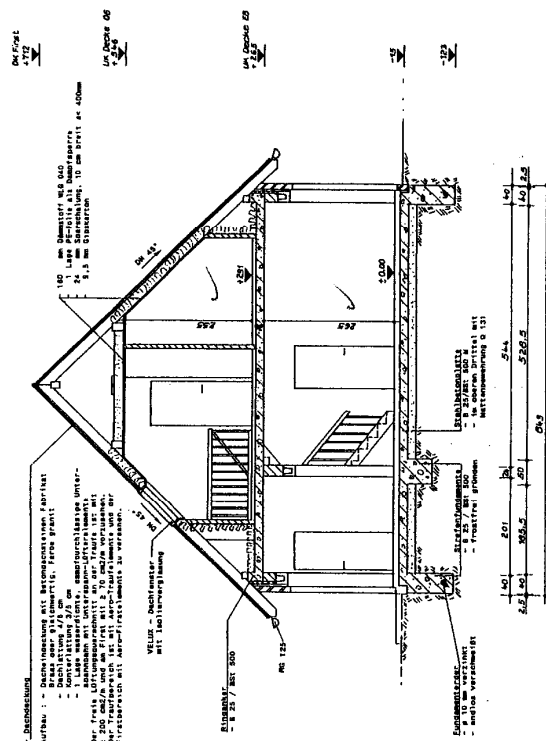
Landkreis Mecklenburg-Strelitz
Der Landrat
Bessezerat - Bauordnungsamt
i.A.

OKF EG ± 0,00 = 10 4 5 m

Einfamilienhaus

Schnitt A-A

Zeichner: 	Bauehr: 	Datum:	Umfeld:
---	---	------------------	-------------------



Anlage 5: Auszug aus der Bauakte Einfamilienhaus, Wohnfläche

Seite 4 von 4

- 04.01 -

4.0 Wohnflächenberechnung**Einfamilienhaus**

			Wohnen	Küche	Nebenr.
Wohnen	: (7,69*3,76)	*0,97 =	28,05		
Küche	: 3,76*3,51	*0,97 =		12,80	
Abstell	: 2,83*2,01	*0,97 =			5,52
Diele	: (5,44*3,44)- (1,30*0,90)	*0,97 =	17,02		
Heizung	: 3,51*1,72	*0,97 =			5,86
Windfang	: 2,01*2,01	*0,97 =			3,92
WC	: 2,01*0,90	*0,97 =			1,75
Schlafen	: (4,09*3,76)+ (1,00*3,76*2:2)	*0,97 =	18,56		
Kind 1	: (3,51*2,03)+ (3,51*1,00:2)	*0,97 =	8,61		
Kind 2	: (3,51*1,96)+ (3,51*1,00:2)	*0,97 =	8,38		
Bad	: (1,76*3,44)+ (3,44*1,00:2)- (1,60*1,00:2)	*0,97 =			6,77
Flur DG	: (3,44*1,10)+ (1,35*0,79)+ (1,35*1,00:2)+ (1,60*1,00)	*0,97 =			6,91

Summe = 80,62 12,80 30,73

Gesamtfläche = 124,15 m²

.....

Anlage 6: Wohnflächenberechnung Wohn- und Abstellgebäude
Seite 1 von 1

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Bahnhofstraße 9a, 17349 Neetzka

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (22.05.2026)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

in Anlehnung an:

- ☐ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☒ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Balkon	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	1,490	0,000	4,570	0,000	6,81	0,25	1,70	1,70
2	Zimmer 2 DG	2	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	6,810	0,000	0,800	0,000	5,45	0,50	-2,73	19,24
3	Zimmer 2 DG	2	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	6,810	0,000	0,800	0,000	5,45	0,50	-2,73	19,24
4	Zimmer 2 DG	2	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppe)	1,00	3,200	0,000	1,520	0,000	4,86	1,00	-4,86	19,24
5	Zimmer 2 DG	2	+		1,00	6,810	0,000	4,340	0,000	29,56	1,00	29,56	19,24
6	Zimmer 1 DG	3	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	4,450	0,000	1,100	0,000	4,90	0,50	-2,45	14,81
7	Zimmer 1 DG	3	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	4,450	0,000	1,100	0,000	4,90	0,50	-2,45	14,81
8	Zimmer 1 DG	3	+		1,00	4,450	0,000	4,430	0,000	19,71	1,00	19,71	14,81
9	Bad EG	4	-		0,50	0,830	0,000	0,830	0,000	0,35	1,00	-0,35	5,50
10	Bad EG	4	+		1,00	1,970	0,000	2,970	0,000	5,85	1,00	5,85	5,50
11	Küche EG	5	+		0,50	0,830	0,000	0,830	0,000	0,35	1,00	0,35	12,29
12	Küche EG	5	+		1,00	2,110	0,000	1,130	0,000	2,38	1,00	2,38	12,29
13	Küche EG	5	+		1,00	2,250	0,000	4,250	0,000	9,56	1,00	9,56	12,29
Summe Wohnfläche Mieteinheit													53,54 m²
Summe Wohnfläche Gebäude rd.													54,00 m²

Erläuterung

E01 Dachschrägen < 2 und > 1 m werden nach § 4 WoFIV zu 50 % zur Wohnfläche angerechnet, Flächen < 1 m werden in der Berechnung nicht berücksichtigt
Balkone werden nach § 4 WoFIV im Regelfall mit 25 % zur Wohnfläche angerechnet