

Dipl.-Ing. Karin Lehmann



Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige von der IHK zu Neubrandenburg für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Mecklenburg Vorpommern

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

gemäß Beschluss in der Zwangsversteigerungssache 613 K 32/25

Objekt

Einfamilienhaus

Seedorf 17

17109 Demmin

Auftraggeber:

Amtsgericht Neubrandenburg

Friedrich-Engels-Ring 16-18

17033 Neubrandenburg

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Karin Lehmann

Jahnstraße 3 D

17033 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 368 33 80

E-Mail: Lehmann-Kari@t-online.de

Az.: 29/11/25/17

Datum: 13. November 2025



Aufnahme am Wertermittlungsstichtag: 16.10.2025

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
16.10.2025 ermittelt mit rd.

239.000 €.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	16
4.4	Sachwertermittlung.....	18
4.5	Ertragswertermittlung.....	30
5	Verkehrswert.....	37
6	Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)	38
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	39
8	Verzeichnis der Anlagen.....	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Seedorf 17 17109 Demmin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Demmin, Blatt 6916, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Seedorf, Flur 1, Flurstück 68, Fläche 2.542 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 16-18 17033 Neubrandenburg
	Auftrag vom 09.09.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	16.10.2025
Qualitätstichtag:	16.10.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	16.10.2025 und 28.10.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung erfolgte erst beim 2. Ortstermin am 28.10.2025.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin sowie die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2025 bestehend aus 7 Seiten. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 30.10.2025 bestehend aus 1 Seite,• Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV mit Schreiben vom 29.10.2025 bestehend aus 1 Seite,• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) mit Schreiben des Bauordnungsamts des LK MSE vom 28.10.2025 bestehend aus 12 Seiten,• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis mit Schreiben vom 21.10.2025 bestehend aus 1 Seite,• Auskunft des gemeindlichen Planungsstands mit Schreiben vom 30.10.2025 bestehend aus 1 Seite.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (MSE)
Ort und Einwohnerzahl:	Demmin mit mehreren Ortsteilen (ca. 9.500 Einwohner); Ortsteil Seedorf (ca. 150 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:



nächstgelegene größere Städte:

Demmin (ca. 6 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 110 (Anklam – Rostock) (ca. 6 km entfernt);

B 194 (Stralsund – Waren) (ca. 6 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

Autobahnzufahrt Grimmen-West der A 20 (ca. 22 km entfernt)

Bahnhof:

Anschluss an regionale Verbindungen in Demmin (ca. 6 km entfernt)

Flughafen:

Rostock – Laage (ca. 73 km entfernt)

demografische Struktur¹:

Durchschnittsalter ca. 47,58 Jahre.

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 15 %
- 18 bis 30 Jahre: ca. 9 %
- 30 bis 45 Jahre: ca. 30 %
- 45 bis 65 Jahre: ca. 30 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 16 %

Bevölkerungsentwicklung:

- in den letzten 10 Jahren: ca. -9,5 %

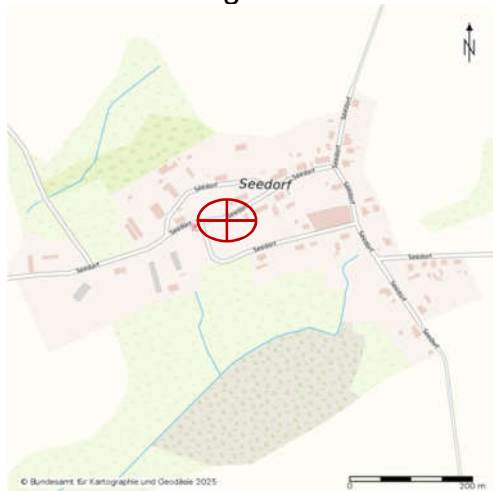
- weiter Rückgang bis 2040 prognostiziert

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage):
Nach der erhöhten Nachfrage bis Mitte 2022 fällt die Nachfrage.

¹ Statistisches Jahrbuch des LK MSE, Stand 31.12.2023

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



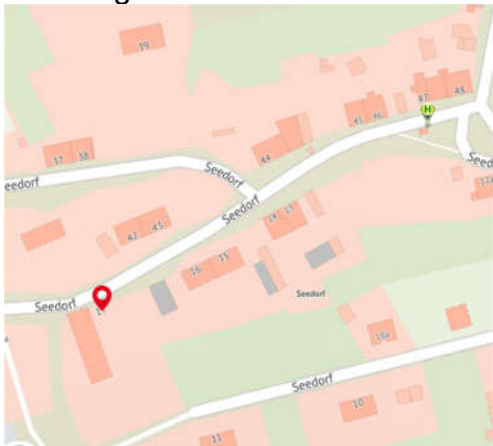
Das Bewertungsobjekt befindet sich Ortskern des Angerdorfs. Umgeben ist Seedorf von Feldern und Wäldern und durch eine einfache, befestigte Straße von Demmin erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind erst im ca. 6 km entfernten Demmin zu finden.

Eine Bushaltestelle für die öffentliche Linie 327 der MVVG ist in ca. 130 m erreichbar.

Die Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ist im ca. 6 km entfernten Demmin ansässig.

Wohnlage:



Die Wohnlage² stellt sich in folgenden Punkten:

- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen weit entfernt
als einfache Lage
- durchschnittlicher Eindruck der Umgebungsbebauung wegen Leerstand von älteren Wohnimmobilien
als mittlere Lage,
- kein wesentlicher Verkehrslärm allenfalls geringe und nur kurzfristige Lärm- und Geruchsmissionen durch Landwirtschaft,
- öffentliche Verkehrsmittel mit mehreren Anschlüssen je Wochentag nah gelegen,
- Hauptwohnraum vorwiegend nach Süden und Westen
als gute Lage.

Damit wird eine überwiegend gute Wohnlage erreicht.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen in aufgelockelter, 1geschossigen Bauweise im ländlichen Stil

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

Grundstückslängsachse überwiegend in Nordwest-Südost-Richtung, Geländere relief überwiegend eben

² Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 2. Auflage 1999, Luchterhand Verlag, S. 75

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Straßenfront:

ca. 35 m;

mittlere Tiefe:

ca. 56 m;

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.:

68

Insgesamt:

Größe:

2.542 m²

2.542 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform, Wohnhaus nach Fertigstellung noch nicht im Kataster eingemessen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkplätze nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; biologische Kleinkläranlage

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Ein Baugrundgutachten ist nicht vorhanden. Augenscheinlich steht gewachsener, normal tragfähiger Baugrund an. Schäden durch Grundwasser waren an den Nachbargebäuden nicht sichtbar. Insgesamt soll ein hoher Grundwasserstand vorhanden sein, weswegen auf eine Unterkellerung verzichtet wurde.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 29.10.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 31.07.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Demmin, Blatt 6916, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
---------------------------------------	---

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.10.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	---

Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
----------------	---

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Seedorf liegt außerhalb des gegenwärtig gültigen F-Plans von Demmin
---------------------------------------	---

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
---------------------------------	--

Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt <u>nicht</u> im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.
-----------------------	---

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt <u>nicht</u> im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.
-------------------------------------	--

Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Bewertungsgrundstück unterliegt <u>keiner</u> Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB.
-------------------------------------	---

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in <u>kein</u> Bodenordnungsverfahren einbezogen.
-------------------------	--

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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). Beiträge fallen in absehbarer Zukunft nicht an.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

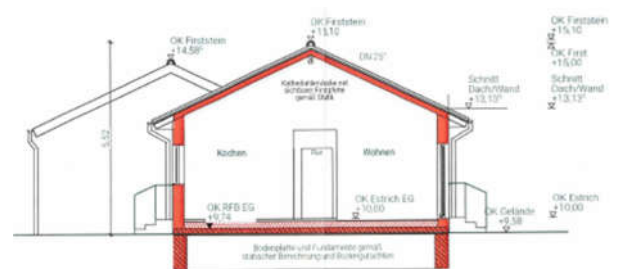
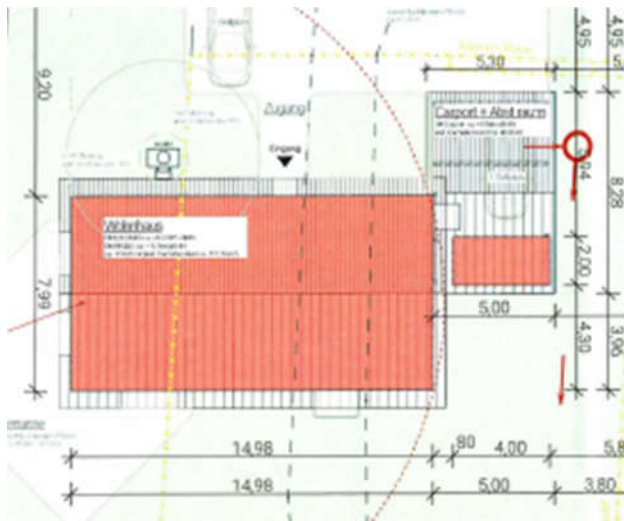
Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeobachtung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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.

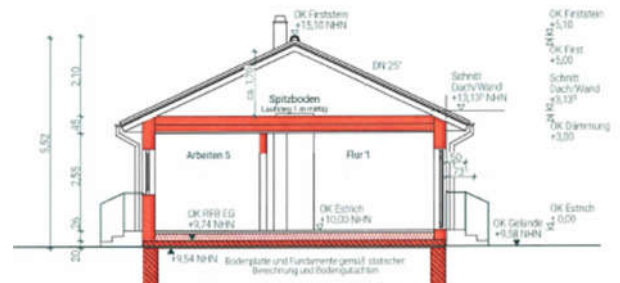
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus



Schnitt durch Kathedraldecke



Schnitt durch DG-Deckenbereich

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; nicht ausbaufähiges Dachgeschoss; freistehend

Baujahr: 2021

Modernisierung: noch keine ausgeführt

Flächen und Rauminhalte: Die Wohnfläche beträgt rd. 99 m². Die Wohnflächenberechnung ist auf dieser Seite dargestellt. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 239 m². Die BGF-Berechnung erfolgt im Sachwertverfahren.

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf A+ mit einem Energieverbrauch von 30 kWh/(m² * a) geschätzt.

⚡ Haushaltsstrom:	-3.000 kWh/a
🔥 Heizung & Warmwasser:	-5.500 kWh/a
🌫️ Ausstoß CO ₂ aktuell	-2.500 kg/a
📉 Endenergiebedarf	-30 kWh/(m ² a)
🌟 Energieklasse	A+



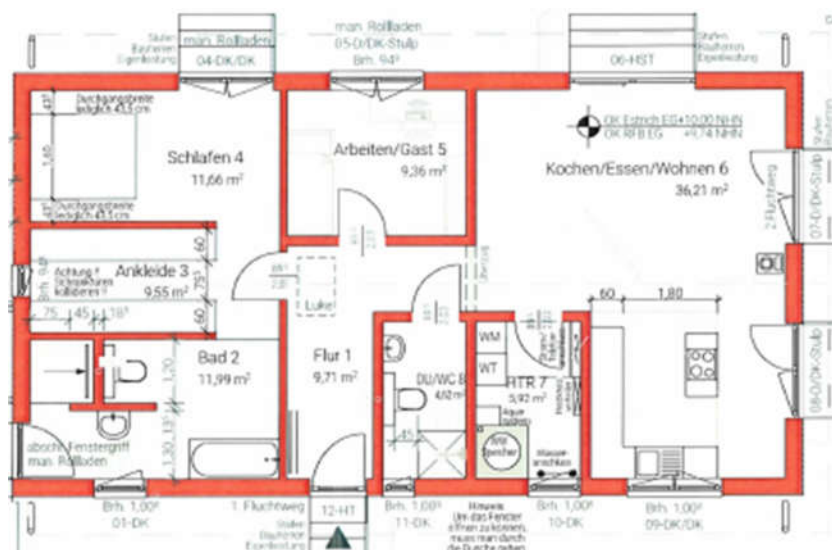
Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind komplett 90 cm breit oder breiter und schwellenfrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt Holzverkleidung als Stulpschalung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung



Nr.	Raum	Fläche in m ²
1	Flur	9,71
2	Bad ³	12,20
3	Ankleide	9,55
4	Schlafen	11,66
5	Arbeiten/Gast	9,36
6	Kochen/Essen/Wohnen	36,21
7	HWR	5,92
8	Gäste-WC	4,62
Summe		99,23

über Raum 6 ist die Kathedaldachausbildung

³ Beim Bad ist tatsächlich keine Trennwand zwischen Dusche und WC ausgeführt. Dusche steht jetzt da, wo in der Zeichnung die Wanne angeordnet ist. Wanne steht zwischen Außenwand und Dusche, Waschtisch und WC an der Trennwand zum Ankleidezimmer, Türausgang nicht ausgeführt: 4,73 mx 2,58 m = 12,20 m²

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holzständerbauweise, Fa. DANHAUS aus Flensburg
Fundamente:	tragende Bodenplatte mit Streifefundamente
Umfassungswände:	Fertigteile, Holzkonstruktion, außen Holzverschalung, Dämmung, innen Gipskartonplatte, Dicke lt. Bauzeichnung 33 cm
Innenwände:	nichttragende Innenwände aus Holzrahmenkonstruktion
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Treppe zum Spitzboden:</u> Einschubtreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

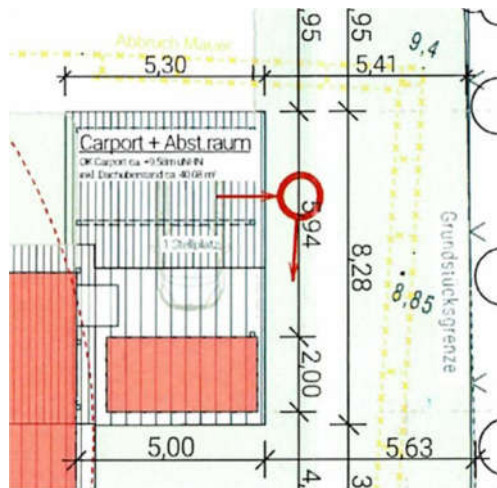
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private biologische Kleinkläranlage; Regenwasser in 6.000 Liter Zisterne – Nutzung zum Brauchwasser im Wohnhaus
Elektroinstallation:	reichliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Luft-Direktwärmepumpe; Wärmeverteilung über Fußbodenheizung; Kaminofen im Wohnbereich
Lüftung:	Be- und Entlüftung dezentral mit Wärmerückgewinnung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich
--------------	----------------------

Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Leimfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Leimfarbenanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung; tlw. Fenstertüren zur noch nicht fertiggestellten Terrasse; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Holz
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen in Weiß; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad:</u> freistehende, große Wanne, große Dusche (Rollstuhlgeeignet), (bodengleich), wandhängendes WC, Waschtisch, Waschmaschinen- und Trockneranschlussanschluss im HWR <u>Gäste-WC:</u> Dusche (bodengleich), wandhängendes WC, Waschtisch
besondere Einrichtungen:	Kaminofen im Wohnbereich
Küchenausstattung:	Einbauküche in guter Qualität, Kücheninsel und Schrankensemble in L-Form, Holzfurnier in dunkelgrau
Bauschäden und Baumängel:	In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. <ul style="list-style-type: none"> • finale Wand- und Fußbodenbekleidung fehlen im ganzen Haus, • Eingangstreppe, Terrasse- und Wegebefestigung nicht ausgeführt • Einmessungspflicht des Gebäudes noch ausstehend.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	gering (Haustiere im Haus)
Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	
besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude



Carport aus Holzkonstruktion; keine Bodenbefestigung, Stromanschluss, Dacheindeckung wie Wohnhaus, Ladeanschluss für E-Auto, jedoch noch keine Wall-Box; Schuppen zum Abstellen

3.4 Außenanlagen

Die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz gehören zu den Außenanlagen. Es ist eine biologische Kleinkläranlage und eine 6.000 Liter Zisterne vorhanden.

Das Grundstück ist insgesamt mit einem Zaun aus Stahlstützen und Doppelstabmatten eingefriedet.

Bodenbefestigungen sind nicht vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 17109 Demmin, Seedorf 17 zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Demmin	6916	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Seedorf	1	68	2.542 m ²

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 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

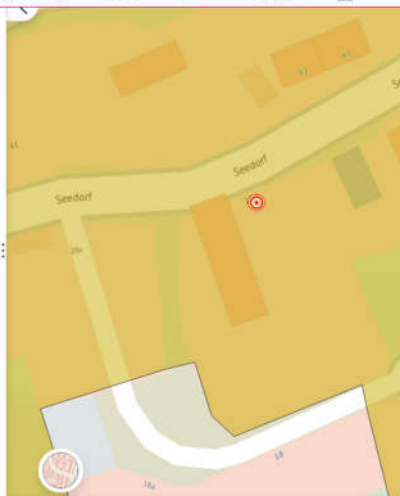
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert Nummer	13071_0002503
Name des Gemeindeverbandes	Hänsestadt Demmin
Gemeindename	Demmin, Hänsestadt
Gemarkungsname	Seedorf
Ortsteilname	Seedorf
Aktueller Bodenrichtwert in €/qm	17,00
Stichtag des aktuellen Bodenrichtwertes	2025-01-01
Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV	baureifes Land
Beitragszustand nach BauGB und KAG	eb-/ab-frei
Klassif.u.Nutzung	gemischte Bauflächen
Nutzungsart	Dorfgebiet
Fläche des Richtwertgrundstücks in qm	1000
Tiefe des Richtwertgrundstücks in m	40
Bodenrichtwertzonenname	17109 Seedorf, Ortslage



Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Richtwertzone 2503 der Stadt Demmin. Diese stellt die Ortslage von Seedorf dar.

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks werden nachfolgend angepasst.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **17,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	16.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.542 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	56 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	17,00 €/m²	
--	---	------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	16.10.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	17,00 €/m ²
Fläche (m ²)	1.000	2.542	× 0,692	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Tiefe (m)	40	56	× 1,000	in E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	11,76 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	11,76 €/m²
Fläche		×	2.542 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	29.893,92 €
		rd.	29.894,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 insgesamt **29.894,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 – Stichtagsanpassung

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen dem Richtwertstichtag 01.01.2025 und dem Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 keine Bodenpreisveränderungen eingetreten ist.

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Der Obere Gutachterausschuss des Landes MV hat in einer Auswertung von Kaufpreisen für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus festgestellt, dass die Quadratmeterpreise mit zunehmender Grundstücksgröße in MV fallen.

Üblicherweise zeigt sich auf dem Grundstücksmarkt, dass

- je größer das Grundstück ist, desto kleiner ist der auf dem Quadratmeter bezogene Bodenwert, bzw. je kleiner das Grundstück, desto größer der Bodenwert,
- je tiefer das Grundstück ist, desto kleiner ist der auf dem Quadratmeter bezogene Bodenwert.

Dabei ist zu beachten, dass die Grundstücksgröße oftmals mit der Grundstückstiefe eine Beziehung eingeht, da sich die Tiefe auch in der Fläche wieder findet. Eine Doppelung ist hier zu vermeiden. Beim Bewertungsobjekt zeigt sich, dass es eine größere Fläche aufweist, als das Bodenrichtwertgrundstück.

Umrechnung der Grundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Landesgrundstückmarktbericht MV 2024)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2.542	0,63
Vergleichsobjekt	1.000	0,91
Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,692		

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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 21)

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

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

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 21 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 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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 Anla-

gen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines 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.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	734,00 €/m ² BGF	282,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	239,38 m ²	37,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	1.500,00 €	1.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	177.204,92 €	11.934,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	335.980,53 €	22.626,86 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	335.980,53 €	22.626,86 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		76 Jahre	36 Jahre
• prozentual		5,00 %	10,00 %
• Faktor	x	0,95	0,90
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	319.181,50 €	20.364,17 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	8.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	327.181,50 €	20.264,17 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		347.545,67 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	14.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	361.545,67 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	29.894,00 €
vorläufiger Sachwert	=	391.439,67 €
Sachwertfaktor	x	0,66
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	258.350,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	18.900,00 €
Sachwert	=	239.450,18 €
	rd.	239.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen bei der BGF z. B.

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

Objekt	Länge (m)	Breite (m)	Geschosse	BGF (m ²)
Einfamilienhaus	14,98	7,99	EG, DG	239,38
Nebengebäude	7,84	4,72	EG	37,00

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 der ImmoWertV21 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach unterstellter Fertigstellung:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,8	0,2	
Dach	15,0 %			0,8	0,2	
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 %			0,6	0,4	
Heizung	9,0 %				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	62,8 %	32,7 %	4,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen nach unterstellter Modernisierung

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); <u>Wärmedämmung (nach ca. 2005)</u>
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, <u>beschichtete Betondachsteine</u> und Tondachziegel, Folienabdichtung; <u>Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech</u> ; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, <u>überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)</u>
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	<u>nicht tragende Innenwände</u> in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte <u>Ständerkonstruktionen</u> ; <u>schwere Türen, Holzzargen</u>
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
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, <u>bodengleiche Dusche</u> ; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	<u>Fußbodenheizung</u> , Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, <u>zusätzlicher Kaminanschluss</u>
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, <u>Wärmepumpe</u> , Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	Typ 1.22: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	0,0	0,00
3	745,00	62,8	467,86
4	900,00	32,7	294,30
5	1.125,00	4,5	50,63
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			812,78
gewogener Standard = 3,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 812,78 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG × 0,950

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (nach 2010) × 0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 733,54 €/m² BGF
rd. 734,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %		0,8			0,2
insgesamt	100,0 %	0,0 %	80,0 %	0,0 %	0,0 %	20,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 2	Carport
Standardstufe 3	Fertigaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie <u>Ziegeldach</u> , Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Typ 14.5: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	190,00	80,0	144,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	20,0	156,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			300,00
gewogener Standard =			3,0

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		300,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• fehlende Fußbodenbefestigung	×	0,940
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	282,00 €/m² BGF
	rd.	282,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile	0,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) Kaminofen, ca.	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00 €

Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Einbauküche	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Einbauküche:

Die Einbauküche ist „aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen entsprechend den Bedürfnissen der Wohnung angeschafft und an die konkreten Raummaße angepasst.“⁴

Es ist zu berücksichtigen, dass die Summe der Anschaffungskosten für Einbauküchen nicht höher als 3 % des Gebäudeherstellungswerts⁵ sein sollte.

Gebäudeherstellungswert, rd. = 333.000,00 €

Summe der Anschaffungskosten ca.: = 40.000,00 €

Einbaujahr, ca.: = 2021

Die Summe der Anschaffungskosten für die Küche beträgt ca. 12 % des Gebäudeherstellungswerts und liegt damit über den normalen Bereich < 3 %.

Objekt	tatsächliche AK	gekappte AK	GND	Alter	RND	lineare Abschreibung	Zeitwert, rd.
Einbauküche	40.000,00 €	10.000,00	20	4	16	80,0 %	8.000,00 €

Bei Einbauküchen liegt die Gesamtnutzungsdauer je nach Ausstattung zwischen 10 bis 20 Jahren. Aufgrund der guten Ausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren geschätzt.

Gebäude: Garage

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Schuppen 8 m ² BGF x 185,00 €/m ² BGF = 1.480,00 €, rd. 1.500,00 €	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	1.500,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Dieser liegt im LK MSE bei 1,0.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010

⁴ Stöber, § 20, Rn. 3.2 c

⁵ [1], Kapitel 3.1

bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

Einfamilienhäuser

80 Jahre

Carports

40 Jahre

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 2021 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Beim Bewertungsobjekt fehlen der Fußbodenbelag und die Wandbehandlung

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (ImmoWertV21 und ImmoWertA) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0		Fehlen
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	2,0		

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2021 = 4 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 4 Jahre =) 76 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 76 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Nebengebäude

Das 2021 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2021 = 4 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 4 Jahre =) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

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.

Einfamilienhaus:

$$\text{Wertminderung [\%]} = \frac{100 \times \text{Alter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{100 \times 4 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 5,00$$

Altwertminderungsfaktor: $1 - (5,00 : 100) = \mathbf{0,950}$

Nebengebäude:

$$\text{Wertminderung [\%]} = \frac{100 \times \text{Alter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{100 \times 4 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} = 10,00$$

Altwertminderungsfaktor: $1 - (10,00 : 100) = \mathbf{0,900}$

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 hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

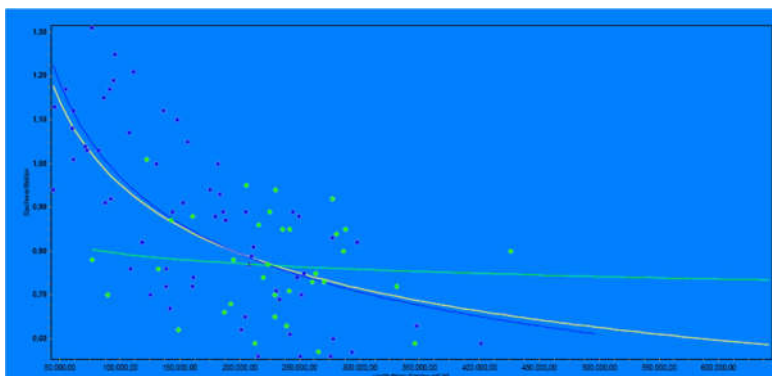
Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 ⁶ % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (347.545,67 €)	13.901,83 €
Summe, rd.	14.000,00 €

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Nachfolgend wird der Sachwertfaktor für frei stehende Einfamilienhäuser der Region Demmin aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des LK MSE verwendet.

⁶ [2], S. 1.978, Kosten für Außenanlagen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, einfachste Anlagen: Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune: 1,0 bis 2,0 %; einfache Anlagen: Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen 2,0 bis 4,0 %; durchschnittliche Anlagen: Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Wege- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein 4,0 bis 6,0 %.



Die dunkelblaue Kurve gibt den durchschnittlichen Bereich der Verkäufe mit einem Bodenwertniveau bis 20,00 €/m² an. Aus dem Verlauf der Kurve wurde folgende Formel abgeleitet.

$$k = a \times vSW^b$$

k = Sachwertfaktor

vSW = vorläufiger Sachwert in Mill. €

a, b = Konstanten

$$k = 0,50027 \cdot 0,391^{-0,28765} = 0,655, \text{ rd. } 0,66$$

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund der zeitnahen Ableitung der Sachwertfaktoren kann darauf verzichtet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Zustandsbesonderheiten

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

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, er-

folgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-16.300,00 €
• Einfamilienhaus -16.300,00 €	
Bodenwertbesonderheiten	-1.100,00 €
• Belastung durch Schutthaufen -1.100,00 €	
weitere Besonderheiten	-1.500,00 €
• Einmessungspflicht des Gebäudes, ca. -1.500,00 €	
Summe	-18.900,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 2,00 Modernisierungspunkten)		257,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	99,23 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	25.502,11 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	25.502,11 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	21.676,79 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	21.676,79 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.858,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	99,23 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	283.599,34 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,08
Erstnutzungsfaktor		1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 258.350,18 €	x	0,08	x (1,25 – 1) = 5.167,00 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		23,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	99,23 m ²
Kostenanteil	x	2,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	228,23 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	21.676,79 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	5.167,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	228,23 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungs Aufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–16.281,56 €
	rd.	–16.300,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,752$

Wertminderung infolge Bodenwertbesonderheit

Auf dem Bewertungsgrundstück stand ursprünglich eine alte Scheune, die freigelegt wurde. Reste der Freilegung befinden sich noch auf dem Grundstück und überwachsen (siehe Foto 4 und 5 im Hintergrund). Die Fläche wird auf ca. $10 \text{ m} \times 10 \text{ m} = 100 \text{ m}^2$ geschätzt.

Diese belastete Fläche wird als ertragsarme Fläche bzw. Unland bewertet.

Im Bericht über den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt 2025 des LK MSE vom Gutachterausschuss veröffentlicht, wurde für ertragsarme Flächen ein durchschnittlicher Kaufpreis von $0,34 \text{ €/m}^2$ erreicht.

$$100 \text{ m}^2 \times 11,76 \text{ €/m}^2 = 1.176,00 \text{ €}$$

$$- 100 \text{ m}^2 \times 0,34 \text{ €/m}^2 = \underline{34,00 \text{ €}}$$

1.142,00 €,

rd. 1.100,00 €

4.5 Ertragswertermittlung**Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Ver-

zinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (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.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhält-

nisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines 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.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG	99,23		9,00	893,00	10.716,00
Summe			99,23			893,00	10.716,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.716,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.115,54 €
jährlicher Reinertrag	= 8.600,46 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,05 % von 29.894,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 911,77 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.688,69 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,05 % Liegenschaftszinssatz und RND = 76 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,445
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 226.393,48 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.894,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 256.287,48 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 256.287,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 18.900,00 €
Ertragswert	= 237.387,48 €
	rd. 237.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir nicht durchgeführt. Sie ist den Angaben der Planungsunterlagen (Anlage 4) mit 99,23 m² entnommen. Die Maße wurden vor Ort stichprobenartig geprüft und können bestätigt werden.

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 anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Für Demmin gibt es keinen Mietspiegel. Im nächst gelegenen, aktuellen⁷ Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg wird in der Baualtersklasse ab 2014, einer sehr guten Ausstattung (nach Definition des Mietspiegels) und einer Wohnfläche von

- > 70 m²: 8,35 bis 9,81 €/m², überwiegend 9,00 €/m²,

dargestellt.

Geschosswohnungen in Plattenbauweise werden in Demmin, gegenwärtig zwischen 5,00 bis 7,30 €/m² (unsaniert, neu saniert) offeriert.

In den Medien werden vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Region zu folgenden Kaltmieten angeboten.

Datum der Veröffentlichung	Art	Ort	Wohnfläche	Besonderheiten	Monatliche Kaltmiete €	€/m ² WF
16.02.24	EFH	Neubrandenburg	180 m ² , 5 Zimmer	Baujahr 2021, Bungalow, barrierefreies Objekt, Wärmepumpe, 3 Bäder, EBK, Garage	1.800,00	10,00
11.11.25	EFH	Neubrandenburg	165 m ² , 4 Zimmer	Baujahr 2026, Erstbezug, gehobene Ausstattung, Fußbodenheizung, Erdwärme, Schornstein, EBK, Carport	1.642,00	9,95
11.11.25	EFH	Feldberger Seenlandschaft	160 m ² , 5 Zimmer	Baujahr 2000, gehobene Ausstattung, Fußbodenheizung, Erdwärme, Balkon, zwei Terrassen, EBK, Garage für 2 Fahrzeuge	1.800,00	11,25
11.11.25	EFH	Dargun	135 m ² , 7 Zimmer	Baujahr 1900, 2025 Erstbezug nach Sanierung, Gasheizung, normale Ausstattung, EBK,	1.050,00	7,78

⁷ 01. Juni 2024 bis 31. Mai 2026

Art der Bebauung	Netto - Kaltmiete in €/m ² Wohn-/Nutzfläche
<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Zweifamilienhäuser ⊗ Wohnfläche 141 m² Neubau voll modernisiert teilweise modernisiert 	- 5,0 - 7,50 3,8 - 6,50

Für die Region Demmin sind im GMB 2024 für Einfamilienhäuser, Neubau, keine Miete enthalten. Für voll modernisiert sind Kaltmieten in Höhe von 5,50 bis 7,50 €/m² genannt.

Wenn gegenwärtig sogar voll modernisierte Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise für 7,30 €/m² angeboten werden, dann ist hier die Höchstgrenze von 7,50 €/m² zu niedrig. Die oben angegebenen Kaltmieten liegen für neu gebaute Einfamilienhäuser mit moderner Ausstattung um 10,00 €/m². Wegen der Lage außerhalb der Stadt werden 9,00 €/m² als marktüblich geschätzt inclusive Stellplatz im Carport.

$$99,23 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ €/m}^2 = 893,07 \text{ €/Mon}$$

$$\text{rd. } 893,00 \text{ €/Mon}$$

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 die in der ImmoWertV21 Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

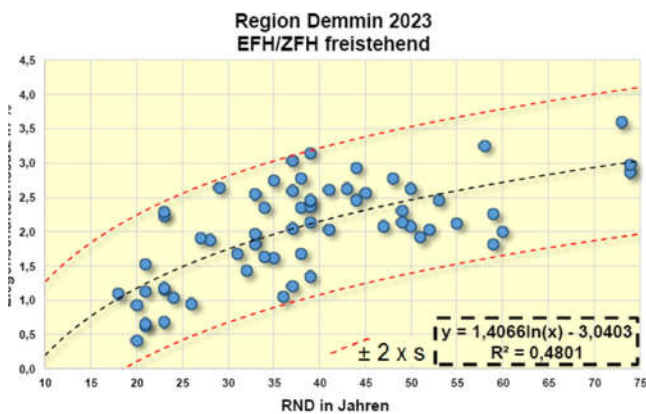
BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	99,23 m ² × 14,00 €/m ²	1.3895,22 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	10.716,00 €	214,32 €
Summe			2.115,54 €

Das sind ca. 21,00 €/m² bzw. rd. 20 % vom Rohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

In der Fachliteratur werden Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in ländlicher Region zwischen 1,50 bis 2,50 % angegeben.



Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht 2024 des LK MSE sind die Liegenschaftszinssätze für freistehende EFH in der Region Demmin in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer abgeleitet. Dieser ist an das Bewertungsobjekt anzupassen.

$$i = a * \ln(\text{RND}) + b$$

$$i = 1,4066 * \ln 76 - 3,0403 = \mathbf{3,05 \%}$$

i – Liegenschaftszinssatz

RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die GND-Darstellung in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierungsfaktor (KF) ermittelt sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad \text{wobei } q = 1 + p/100$$

p = Liegenschaftszinssatz
n = Restnutzungsdauer

$$KF = \frac{1,0305^{76} - 1}{1,0305^{76} \times (1,0305 - 1)} = 29,445$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. differenzierte Ableitungen dazu im Sachwertverfahren auf Seite 30f.

5 Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 6 km nördlich von Demmin in Mitten von Land- und Waldflächen. Die Wohnlage wurde als gut eingeschätzt, da ein täglicher Taktverkehr der Buslinie 327 der MVVG (Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft) nach Demmin besteht. Das Grundstück liegt im Ortskern von Seedorf.

Auf dem Grundstück ist 2021, nach Freilegung der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude, ein eingeschossiges, nichtunterkellertes Einfamilienhaus mit einem nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschoss errichtet worden. Das Einfamilienhaus ist ein Fertigteilhaus aus einer Holzkonstruktion der Fa. DANHAUS. Die Wärmerzeugung erfolgt über eine Luft-Direktwärmepumpe und die Wärmeverteilung über eine Fußbodenheizung. Zusätzlich ist ein Kaminofen im Wohnbereich angebracht. Die Be- und Entlüftung wird dezentral mit Wärmerückgewinnung durchgeführt. Eine große Zisterne mit 6.000 Liter Fassungsvermögen erfasst das Regenwasser und kann als Brauchwasser im Wohnhaus genutzt werden. Mit rd. 99 m² Wohnfläche ist das Wohnhaus für einen kleinen Haushalt mit allem Notwendigen versehen. In dem großen, offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich ist eine graue Einbauküche mit Kücheninsel integriert. Noch nicht fertiggestellt sind die finale Wand-, Decken- und Fußbodenbekleidung im Haus. Außerhalb des Gebäudes fehlen die Hauseingangstreppe und die Terrasse, sowie die Wege- und Stellplatzbefestigung.

Zusätzlich ist ein Carport für ein Fahrzeug mit integriertem Holzschuppen vorhanden. Der Anschluss für ein E-Auto ist vorhanden, jedoch noch keine Wall Box.

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **239.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **237.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 17109 Demmin, Seedorf 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Demmin	6916	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Seedorf	1	68

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 mit rd.

239.000 €

in Worten: zweihundertneununddreißigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Neubrandenburg, den 13. November 2025

Die Sachverständige

6 Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur 1 Flurstücksnummer **68**

in **Demmin, Seedorf 17**
Wertermittlungsstichtag: **16.10.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	11,76	2.542,00	29.894,00
insgesamt:			11,76	2.542,00	29.894,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		239,38	99,239	2021	80	76
Gesamtfläche	Carport		38,75		2021	40	36

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	10.716,00	2.115,33 € (19,74 %)	3,05	0,66	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	301,26 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-190,47 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	2.408,55 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	22,30
Verkehrswert/Reinertrag:	27,79

Ergebnisse	
Ertragswert:	237.000,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	239.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	239.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	16.10.2025

Bemerkungen	
<p>In der Region Demmin sind in den letzten Jahren keine Einfamilienhäuser mit einem Baujahr 2021 bis 2023 veräußert worden. Mit der Baujahr 1991 bis 2020 und einer Restnutzungsdauer von 55 bis 75 Jahren wurden bis zu 2.156,00 €/m² WF erreicht. Im Jahr 2024 sind im LK MSE 7 Einfamilienhäuser mit einem Baujahr 2022 bis 2024 zu 2.670,00 €/m² WF veräußert worden bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 65,00 €/m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 125 m². Das Bewertungsobjekt liegt mit rd. 2.409,00 €/m² WF wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wenig darunter.</p>	

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 44)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [3] Mittag: Arbeits- und Kontrollhandbuch zur Bauleitplanung, Bauausführung und Kostenplanung nach § 15 HOAI und DIN 276, WEKA Verlag, Band 1 und 2
- [4] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen, 24 Auflage

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

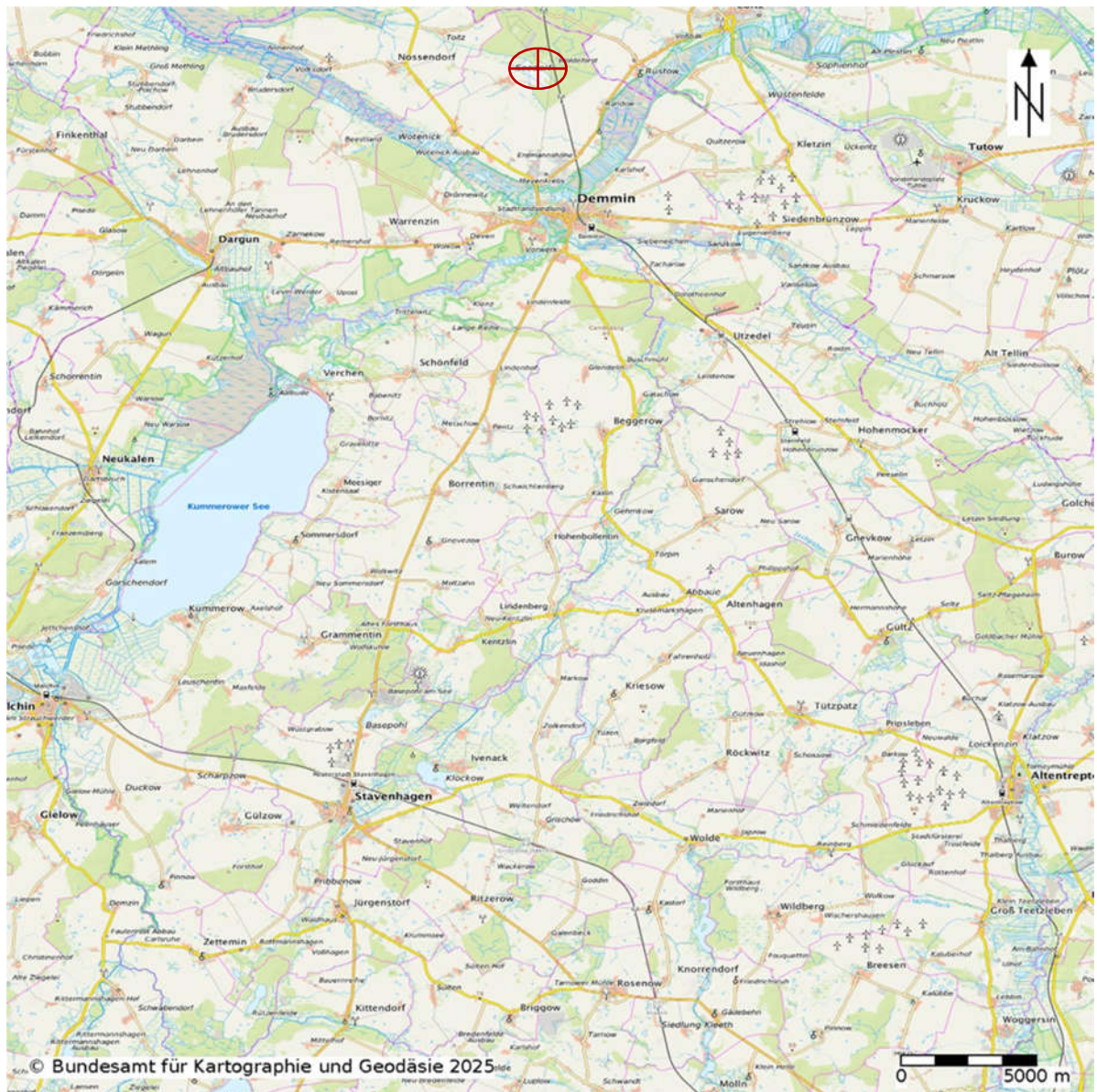
	Seiten
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte	1
Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan	1
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte	4
Anlage 5: Fotos	5

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

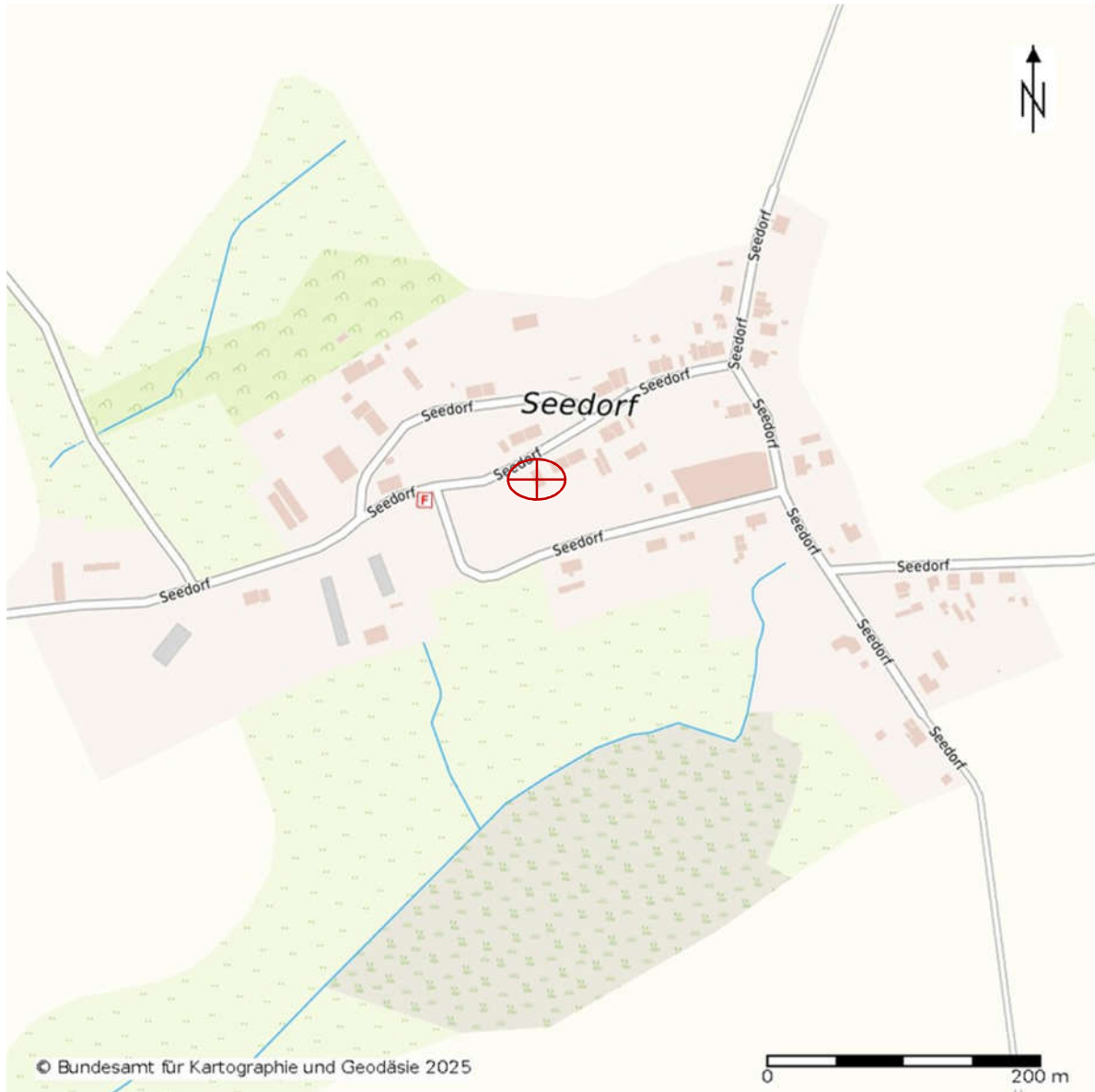
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan

Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
 - Der Landrat -
 Kataster- und Vermessungsamt
 Platanenstr. 43
 17033 Neubrandenburg

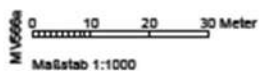
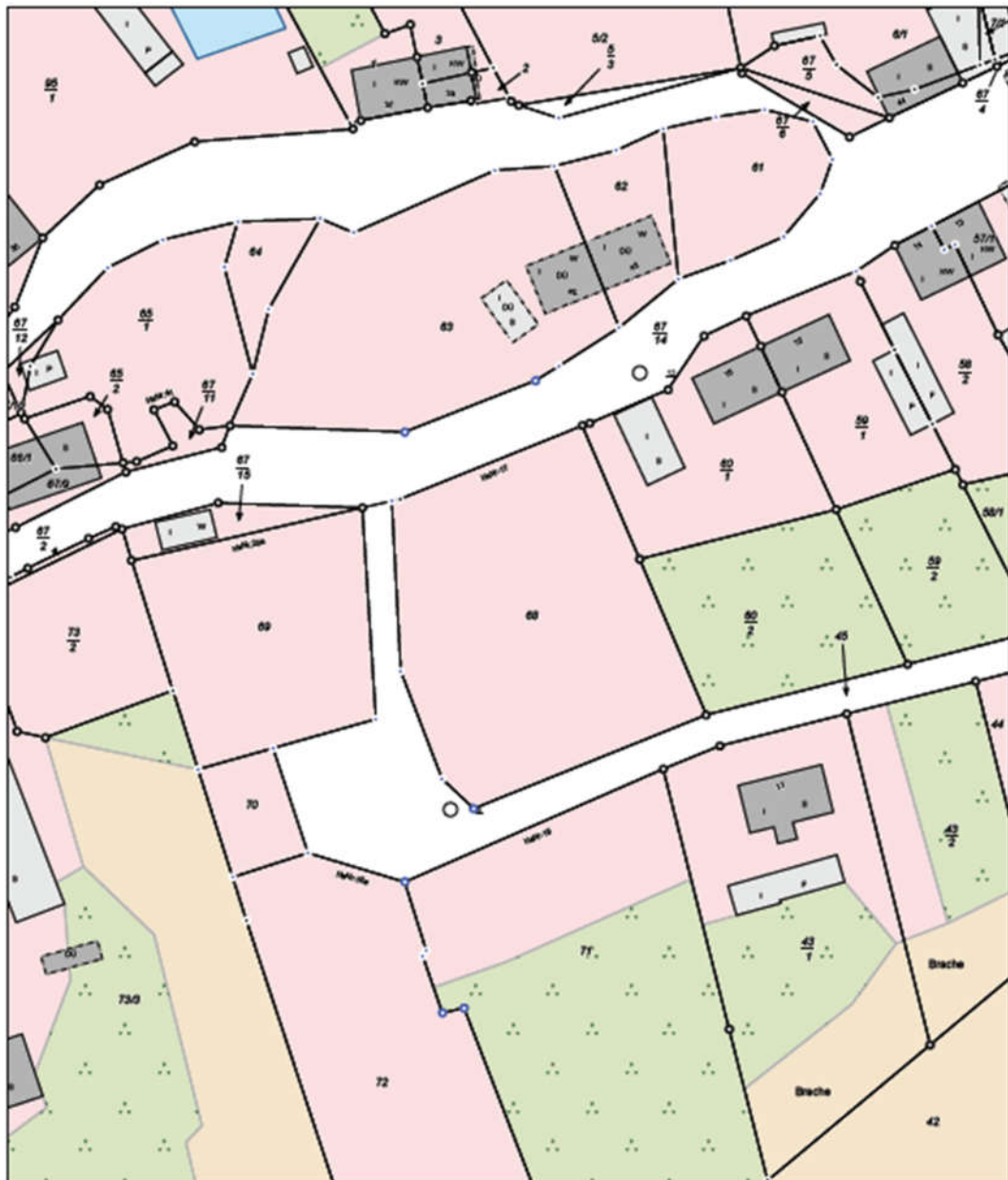
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 30.10.2025

Gemarkung: Seedorf (13 3793)
 Flur: 1
 Flurstück: 68

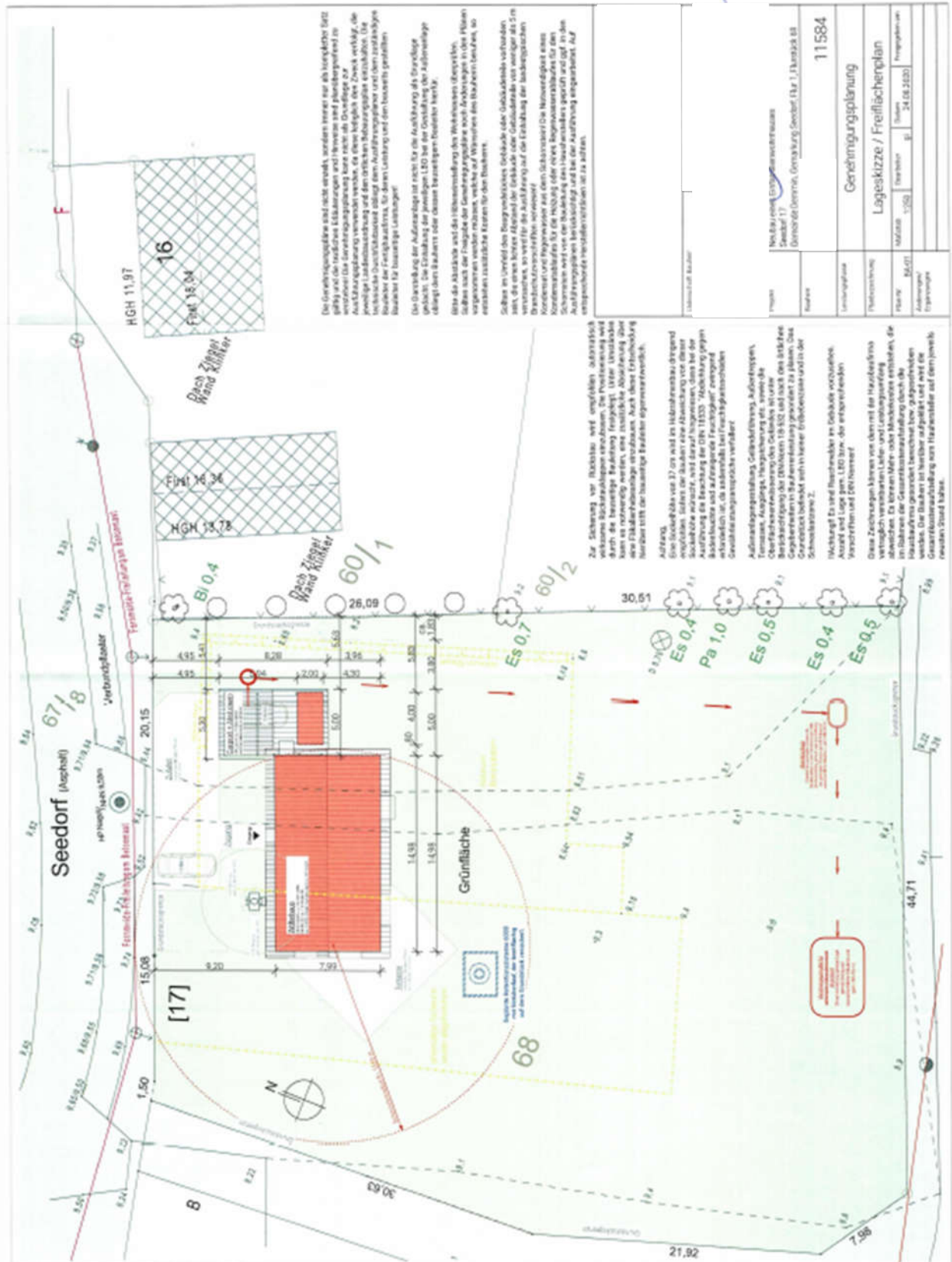
Gemeinde: Demmin, Hansestadt (13 0 71 029)
 Landkreis Meckl. Seenplatte
 Lage: Seedorf 17



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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4



Die Grenzengrenzlinie wird nicht errichtet, sondern immer nur als Grenzlinie (EG) gelte und die tatsächliche Einarbeitung und Revision sind planändernd zu sein. Die Grenzengrenzlinie wird nicht als Grenzlinie (EG) gelte und die tatsächliche Einarbeitung und Revision sind planändernd zu sein. Die Grenzengrenzlinie wird nicht als Grenzlinie (EG) gelte und die tatsächliche Einarbeitung und Revision sind planändernd zu sein.

Die Darstellung der Außenanlage ist nicht für die Ausführung als Grundlage gedacht. Die Darstellung der jeweiligen LEO bei der Ausführung der Außenanlage überläßt dem Bauherrn oder dessen beauftragtem Realisierer. Die Darstellung der Außenanlage ist nicht für die Ausführung als Grundlage gedacht.

Sieben im Umfeld des Baugrundstückes Gebäude oder Gebäudeteile vorhanden sind, die die Sichtverhältnisse des Baugrundstückes beeinträchtigen könnten, so werden diese durch die Errichtung der Außenanlage nicht beeinträchtigt. Die Darstellung der Außenanlage ist nicht für die Ausführung als Grundlage gedacht.

Zur Sicherung vor Rückbau wird empfohlen, insbesondere bei der Ausführung der Außenanlage, die Flächen der Außenanlage mit einem geeigneten Material zu versehen, um die Flächen vor Rückbau zu sichern. Die Darstellung der Außenanlage ist nicht für die Ausführung als Grundlage gedacht.

Auftraggeber: [Name] Auftrag: [Beschreibung] Datum: [Datum] Die Darstellung der Außenanlage ist nicht für die Ausführung als Grundlage gedacht.

Projekt	Neubau eines [Beschreibung]
Standort	Seedorf 17, 17109 Demmin
Planungsphase	Genehmigungsplanung
Planungsnummer	11584
Planungsdatum	24.08.2017
Planungsautor	[Name]
Planungsgeprüft	[Name]

Die Zeichnungen können von dem mit der Hauptabteilung des Bauamtes beauftragten Sachverständigen, die in diesem Bereich tätig sind, geprüft werden. Die Zeichnungen können von dem mit der Hauptabteilung des Bauamtes beauftragten Sachverständigen, die in diesem Bereich tätig sind, geprüft werden.

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Darstellung des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Bild 2: Darstellung des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Darstellung des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Bild 4: Darstellung des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Darstellung des Wohnhauses aus nördlicher Richtung



Bild 6: Darstellung des Carports aus nördlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Darstellung des Wohnhauses aus östlicher Richtung



Bild 8: Darstellung des Wohnhauses aus südlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Darstellung des Wohnhauses aus südwestlicher Richtung



Bild 10: Darstellung der Luftwärmepumpe