

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



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

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

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

Amtsgericht Neubrandenburg  
Friedrich-Engels-Ring 16-18

17033 Neubrandenburg

Datum: 01.12.2025

Az.: 01/25/4

Az. Amtsgericht: 613 K 33/25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück  
in 17091 Kastorf, Wolder Straße 29



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Knorrendorf	81	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kastorf	2	12/1

Der **Verkehrswert des Grundstücks** (ohne Berücksichtigung der Rückauffassungsvormerkung in Abteilung II lfd. Nr. 1 des Grundbuchs) wurde zum Stichtag 24.10.2025 ermittelt mit rd.

**84.000 €.**

### Ausfertigung Nr.:

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Einfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	9
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	10
3.3	Nebengebäude .....	10
3.4	Außenanlagen.....	10
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>11</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung .....	12
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	13
4.4	Sachwertermittlung .....	14
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	15
4.4.3	Sachwertberechnung .....	17
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	18
4.5	Ertragswertermittlung.....	24
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	25
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	27
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	28

4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	31
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	31
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	31
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	31
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	31
4.6.5	Verkehrswert.....	32
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>34</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	34
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>34</b>

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Wolder Straße 29 17091 Kastorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Knorrendorf, Blatt 81, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kastorf, Flur 2, Flurstück 12/1, Fläche 1473 m <sup>2</sup>

### **1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer**

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 16-18 17033 Neubrandenburg
	Auftrag vom 18.09.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	siehe Grundbuch

### **1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	24.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	24.10.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück konnte nur von der Straße aus eingesehen werden. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war demzufolge nicht möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abteilung III) vom 07.08.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte;
- Bericht des Gutachterausschusses Mecklenburgische Seenplatte über den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt per 01.01.2025;
- Landesgrundstücksmarktbericht 2025 des Oberen Gutachterausschusses im Land Mecklenburg-Vorpommern;
- Einsichtnahme der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 auf dem Geodatenportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte;
- Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde über das Vorliegen von Bauakten im Bauaktenarchiv des Landkreises vom 29.09.2025;
- Auskunft des Amtes Stavenhagen zum planungsrechtlichen Zustand vom 30.09.2025;
- Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.12.2025;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) vom 27.09.2025;
- Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 27.09.2025;
- Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 15.10.2025;
- Einsichtnahme in das Liegenschaftskataster sowie Luftbilder mit Flurstücksgrenzen auf dem Geoportal des Landkreises am 27.09.2025;
- Einsichtnahme der Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Satzungen auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte;
- Straßenkarte und Ortsplan, Lizenz über den Sprengnetter-Marktdatenshop.

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Das Gutachten ist nach dem äußeren Eindruck zu erstellen, falls wie im vorliegenden Falle eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Die Unsicherheit bezüglich des Zustandes und der Ausstattung nicht oder nicht vollständig eingesehener Gebäude bzw. Gebäudeteile wird innerhalb der Wertermittlungsansätze (vorsichtiger Ansatz der eingeschätzten Innenausstattung und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) sowie im Risikoabschlag als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Die im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen bleiben im Rahmen dieser Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Amt:	Stavenhagen
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Knorrendorf (ca. 530 Einwohner); Ortsteil Kastorf
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kreisstadt Neubrandenburg (ca. 64.000 Einwohner) ca. 21 km südöstlich gelegen</li><li>• Amtssitz Stadt Stavenhagen (ca. 4.800 Einwohner) ca. 17 km westlich gelegen</li></ul> <u>Landeshauptstadt:</u> Schwerin ca. 135 km westlich gelegen  <u>Bundesstraßen:</u> B 104 Neubrandenburg – Stavenhagen ca. 4 km entfernt  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 20 ASS Altentreptow ca. 21 km entfernt  <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Kleeth ca. 4 km entfernt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im nördlichen Ortsrandbereich von Kastorf.  Ein Geschäft des täglichen Bedarfs, eine Apotheke sowie eine Grundschule befinden sich in Rosenow ca. 6 km entfernt.  Es handelt sich um eine einfache dörfliche Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Kastorf mit überwiegend wohnbaulichen Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-geschossige Bauweise
Immissionen:	normal
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 43 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 32 m;
--------------------------------------	--

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1473,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Dorfstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen, einseitig befestigter Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Entwässerung in Kanal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Nordseite: Wolder Straße Südseite: Wohngrundstück Westseite: Wohngrundstück Ostseite: Wolder Straße
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß Auskunft aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 27.09.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG erfasst.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 07.08.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Rückauffassungsvormerkung hinsichtlich eines ½ Anteil (bleibt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt)</li><li>• Zwangsversteigerungsvermerk</li></ul> Die im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen bleiben im Rahmen dieser Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.12.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält demnach keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde vom 15.10.2025 sind auf dem Bewertungsobjekt keine in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz M-V vorhanden und auch keine Bodendenkmale bekannt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist nach Auskunft des Amtes Stavenhagen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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

## 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 Altersschließung (z.B. historische Straße). Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen fallen voraussichtlich nicht mehr an.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist augenscheinlich eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

**Das Objekt konnte nur von der Straße aus besichtigt werden. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Bauakten liegen im Bauaktenarchiv des Landkreises nicht vor.**

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der 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.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; - eingeschossig; - Keller: nicht bekannt; - Satteldach, Dachgeschossausbau: nicht bekannt; - freistehend; - mit Anbau
Baujahr:	Nach der äußerlichen Besichtigung geschätzt um 1950 (auf einem Luftbild aus dem Jahre 1953 war das Gebäude offensichtlich bereits vorhanden).
größere Sanierungen und Modernisierungen:	Nach 1990 wurden nach der äußerlichen Besichtigung augenscheinlich die Dacheindeckung, die Fenster und die Haustüren erneuert.
Flächen und Rauminhalte	Die Grundfläche des Gebäude beträgt lt. Kaster 112 m <sup>2</sup> , die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt somit rd. 112 m <sup>2</sup> für das EG (inkl. Anbau von rd. 9 m <sup>2</sup> ) zuzüglich rd. 103 m <sup>2</sup> für das DG insgesamt rd. 215 m <sup>2</sup> . Eine eventuelle Unterkellerung ist nicht bekannt und bleibt demzufolge unberücksichtigt.  Die Wohnfläche im EG beträgt rd. 112 m <sup>2</sup> bebaute Fläche x 0,78 üblicher Wohnflächenfaktor = rd. 87 m <sup>2</sup> . Ein eventueller Dachausbau ist nicht bekannt und bleibt demzufolge unberücksichtigt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

nicht bekannt, von der Straße aus sind keine Kellerlichtschächte sichtbar

#### Erdgeschoss:

Nicht bekannt, das Objekt verfügt über einen Hauseingang im Anbau und eine zweite Außentür an der Nordseite.

#### Dachgeschoss:

Das steile Satteldach verfügt über ein Fenster an der östlichen Giebelseite aber über keine Dachflächenfenster. Ob ein eventueller Dachteilausbau vorhanden ist, ist nicht bekannt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wand- und Deckenbekleidung:	nicht bekannt
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftüren mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach der äußerlichen Besichtigung als normal einzuschätzen, es sind keine größeren Schäden oder Mängel sichtbar.

### 3.3 Nebengebäude

Massivschuppen mit Garage, Grundfläche lt. Kataster 81 m.

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung, Baum- und Strauchaufwuchs, Terrasse und Gehwegbefestigung

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 17091 Kastorf, Wolder Straße 29 zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Knorrendorf	81	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kastorf	2	12/1	1.473 m <sup>2</sup>

### 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. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Name des Gemeindeverbandes	Stavenhagen
<b>Gemeindename</b>	<b>Knorrendorf</b>
Gemarkungsname	Kastorf
Ortsteilname	Kastorf
Aktueller Bodenrichtwert in €/ qm	18,00
Stichtag des aktuellen Bodenrichtwertes	2025-01-01
Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV	baureifes Land
Beitragszustand nach BauGB und KAG	eb-/kb-frei
Klassif.u.Nutzung	gemischte Bauflächen
Nutzungsart	Dorfgebiet
Fläche des Richtwertgrundstücks in qm	1000
Tiefe des Richtwertgrundstücks in m	40
Bodenrichtwertzonenname	17091 Kastorf, Dorflage



Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone) **18,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.473 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	=	frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>18,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.10.2025	× 1,000	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone	mittlere Lage in der Bodenrichtwertzone	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 18,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	1.473	× 0,857	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 15,43 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 15,43 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert		- 0,43 €/m <sup>2</sup>	zur Rundung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		<b>= 15,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 1.473 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		<b>= 22.095,00 €</b> <b>rd. 22.095,00 €</b>	

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

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

##### E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 für das Land M-V mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Ein- und Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwert < 50 €/m<sup>2</sup>

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	1.473,00	0,78
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,91

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,86**

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

## 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### Außenanlagen

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

### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 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.

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	675,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	215,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	145.125,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 24.10.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	275.157,00 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	275.157,00 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		72,50 %
• Faktor	x	0,275
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	75.668,17 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>75.668,17 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>3.026,73 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>78.694,90 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>22.095,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>100.789,90 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,97</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>97.766,20 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>13.133,63 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>84.632,57 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>84.600,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

##### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	74,0 %	26,0 %	0,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen nach der äußerlichen Besichtigung

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	74,0	481,00
3	745,00	26,0	193,70
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 674,70 gewogener Standard = 2,3 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 674,70 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,000

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 674,70 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 675,00 €/m<sup>2</sup> 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. Ausbautzuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### 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.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (75.668,17 €)	3.026,73 €
Summe	3.026,73 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt nach der ImmoWertV 80 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das um 1950 errichtete Gebäude wurde tlw. modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich basierend auf der äußerlichen Besichtigung 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	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 Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe	20	4,0	0,0

Ausgehend von den 4 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 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 75 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1967.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Durch den Gutachterausschusses des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wurden im Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Sachwertfaktoren veröffentlicht:

### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bezeichnung	Ø BRW in €/m <sup>2</sup>		Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
EFH-ZFH freistehend Region Demmin 2023	18		95	0,52225	-0,26109	0,65295
EFH-ZFH bis 20 € BRW	11		61	0,50027	-0,28765	0,71383
EFH-ZFH ab 20 € BRW	30		34	0,72114	-0,04221	0,10529

vorl. SW [€]	Gesamt o BRW 18 €/m <sup>2</sup>	BRW bis 20 €/m <sup>2</sup> o BRW 11 €/m <sup>2</sup>	BRW ab 20 €/m <sup>2</sup> o BRW 30 €/m <sup>2</sup>
50.000	1,14	1,18	0,82
90.000	0,98	1,00	0,80
130.000	0,89	0,90	0,79
170.000	0,83	0,83	0,78
210.000	0,78	0,78	0,77
250.000	0,75	0,75	0,76
290.000	0,72	0,71	0,76
330.000	0,70	0,69	0,76
370.000	0,68	0,67	0,75
410.000	0,66	0,65	0,75
450.000	0,64	0,63	0,75
490.000	0,63	0,61	0,74
530.000	0,62	0,60	0,74
570.000	0,60	0,59	0,74
610.000	0,59	0,58	0,74
650.000	0,58	0,57	0,73
690.000	0,58	0,56	0,73
730.000	0,57	0,55	0,73
770.000	0,56	0,54	0,73
810.000	0,55	0,53	0,73
850.000	0,54	0,52	0,73

Das durch den Gutachterausschuss verwendete Sachwertmodell (NHK 2010 mit Anpassungen nach SPRENGNETTER in [1] 3.01.1, lineare Alterswertminderung) wurde auch diesem Gutachten zu Grunde gelegt.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor i.S.d. § 39 ImmoWertV für das Bewertungsobjekt zum Wertmittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung der regionalen vorliegenden Auswertungen und den bundesdurchschnittlichen Auswertungen von SPRENGNETTER auf rd. 0,97 geschätzt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-15.133,63 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Für die Unsicherheit bezüglich der inneren Beschaffenheit (insbesondere Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau) wird von dem vorläufigen Verfahrensergebnis ein Risikoabschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vorgenommen.</li> </ul> <p>prozentuale Schätzung in v.H. des Gebäudezeitwertes: 20,00 % von 75.668,17 €</p>	
Weitere Besonderheiten	2.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>massives Nebengebäude</li> </ul>	
Summe	-13.133,63 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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.

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	87,00		5,50	478,50	5.742,00
Summe			87,00	-		478,50	5.742,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>5.742,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.691,84 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 4.050,16 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,25 % von 22.095,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 276,19 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.773,97 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,131
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 72.199,82 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 22.095,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 94.294,82 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	- 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 94.294,82 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 13.133,63 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 81.161,19 €</b>
	<b>rd. 81.200,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

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

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

Art der Bebauung	Netto - Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein- und Zweifamilienhäuser Ø Wohnfläche 141 m<sup>2</sup></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>Neubau</li> <li>voll modernisiert</li> <li>teilweise modernisiert</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>5,0 - 7,50</li> <li>3,8 - 6,50 ←</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doppelhaushälften und Reihenhäuser Ø Wohnfläche 123 m<sup>2</sup></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>Neubau</li> <li>voll modernisiert</li> <li>teilweise modernisiert</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>4,50 - 7,00</li> <li>4,00 - 6,50</li> </ul>

Die marktüblich und nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten werden nach der äußerlichen Besichtigung auf 5,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche geschätzt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	87,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		1.691,84 €

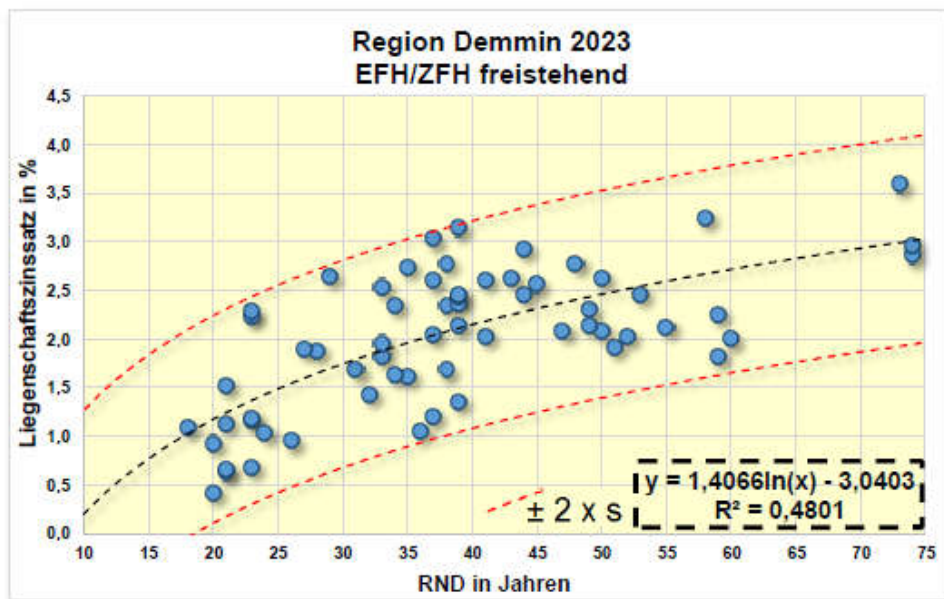
**Liegenschaftszinssatz**

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

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

bestimmt.

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



Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
15	0,77
20	1,17
25	1,49
30	1,74
35	1,96
40	2,15
45	2,31
50	2,46
60	2,72
70	2,94

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

In der Lage des Bewertungsobjektes wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz i.S.d. § 33 ImmoWertV nach den vorliegenden Auswertungen und den Marktentwicklungen zum Wertermittlungsstichtag auf 1,25 % geschätzt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

Vgl. diesbezüglich die differenzierte Ableitung in der Sachwertermittlung.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. diesbezüglich die differenzierte Ableitung in der Sachwertermittlung.

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **84.600,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **81.200,00 €**  
ermittelt.

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) in vergleichbarer Qualität zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[84.600,00 \text{ €} \times 1,000 + 81.200,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 84.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Massivbauweise. Das Gebäude wurde ca. 1950 errichtet. ist eingeschossig und besitzt ein steiles Satteldach mit einer Wohnfläche im EG von ca. 87 m<sup>2</sup>. Nach 1990 wurde die Dacheindeckung sowie die Fenster und Haustüren erneuert, über den inneren Zustand ist nichts bekannt. Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Ortslage Kastorf ca. 21 km nordwestlich der Kreisstadt Neubrandenburg. Das Objekt ist augenscheinlich eigengenutzt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Für das Grundstück sind weiterhin folgende Feststellungen zu treffen:

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 17091 Kastorf, Wolder Straße 29

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Knorrendorf	81	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kastorf	2	12/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2025 mit rd.

**84.000 €**

**in Worten: vierundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Neubrandenburg, den 01. Dezember 2025

---

Dipl.-Kfm. (FH) Harold Schmidt

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

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flur 2 Flurstücksnummer **12/1**in **Kastorf, Wolder Straße 29**  
Wertermittlungstichtag: **24.10.2025**

<b>Bodenwert</b>						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	15,00	1.473,00	22.095,00	
Summe:			15,00	1.473,00	22.095,00	

<b>Objektdaten</b>								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		215,00	87,00	1950	80	22	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	5.742,00	1.691,84 € (29,46 %)	1,25	0,97	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	253,97 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-150,96 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>965,52 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>14,63</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>20,74</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	81.200,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	84.600,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>84.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	24.10.2025

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)

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

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

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2024 (BGBl. I S. 240)

**LBauO M-V:** Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015 S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVObI. M-V S.110)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Lehrbuch, Loseblattsammlung, Band 1-16, Sinzig 2025
- [2] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
10. Auflage, Köln 2023
- [3] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
5. Auflage, Neuwied 2015
- [4] Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Berlin 1996
- [5] Schwirley/Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummiets bei Miet- und Verkehrswertgutachten  
3. Auflage, Köln 2017
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/  
Umnutzung, 25 Auflage
- [7] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage Köln 2021
- [8] Bienert/Wagner: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage Wiesbaden 2018
- [9] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage, Köln 2014

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Bl.1:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 2	Bl.1:	Auszug aus dem Ortsplan
Anlage 3	Bl.1:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte
	Bl.2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Luftbild
Anlage 4	Bl.1-5:	Fotodokumentation

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

Seite 1 von 1



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

Seite 1 von 1



### Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 2



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
- Der Landrat -  
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43  
17033 Neubrandenburg

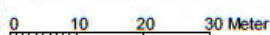
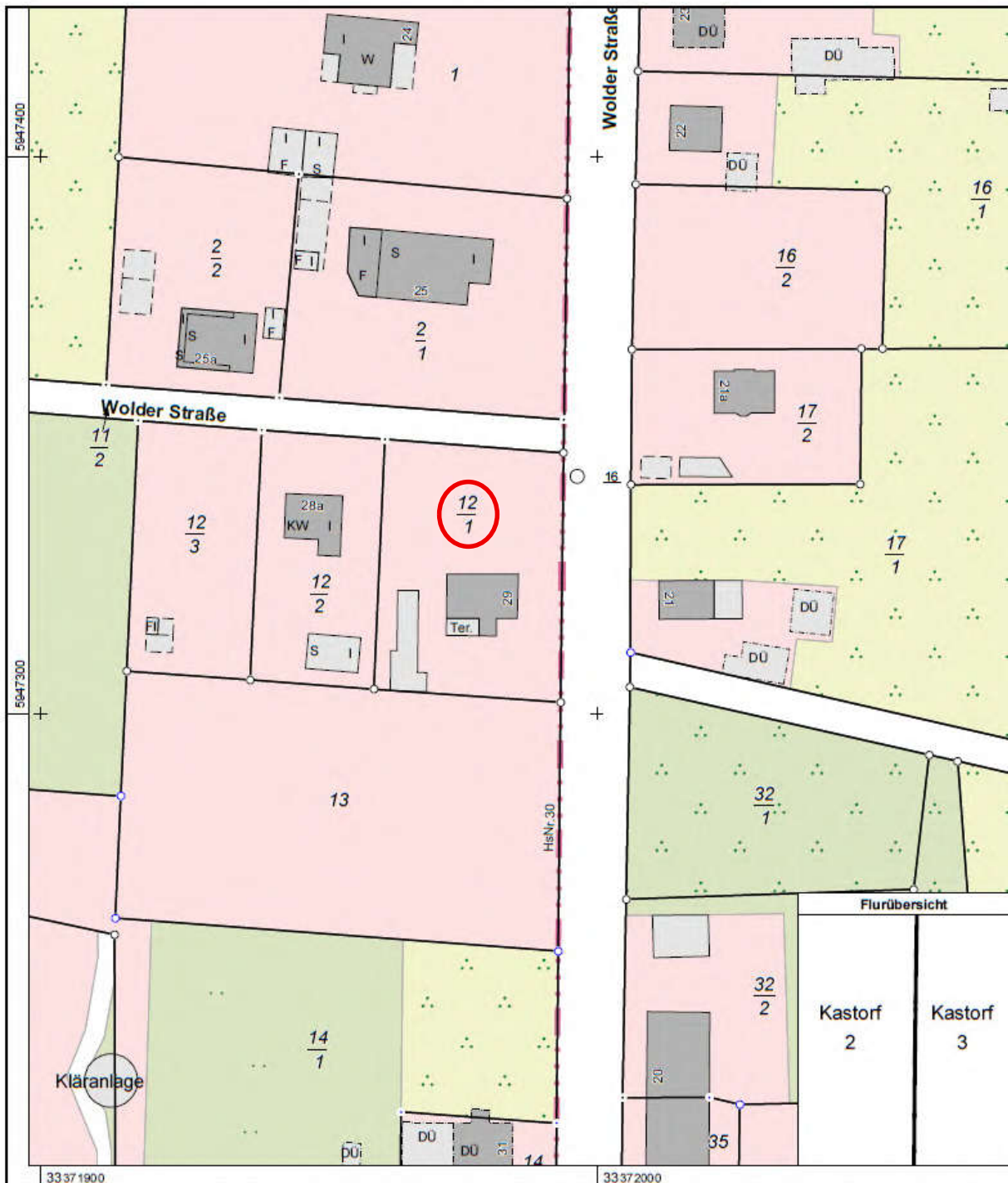
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 27.09.2025

Gemarkung: Kastorf (13 3957)  
Flur: 2  
Flurstück: 12/1

Gemeinde: Knorrendorf (13 0 71 079)  
Landkreis Meckl. Seenplatte  
Wolder Straße 29



**Anlage 3: Auszug aus dem Luftbild**

Seite 2 von 2

**Kartenauszug - Geoportal**

(kein amtlicher Auszug)

Kastorf (133957)

Flur: 2

Maßstab: ca. 1: 500

Datum: 27.09.2025

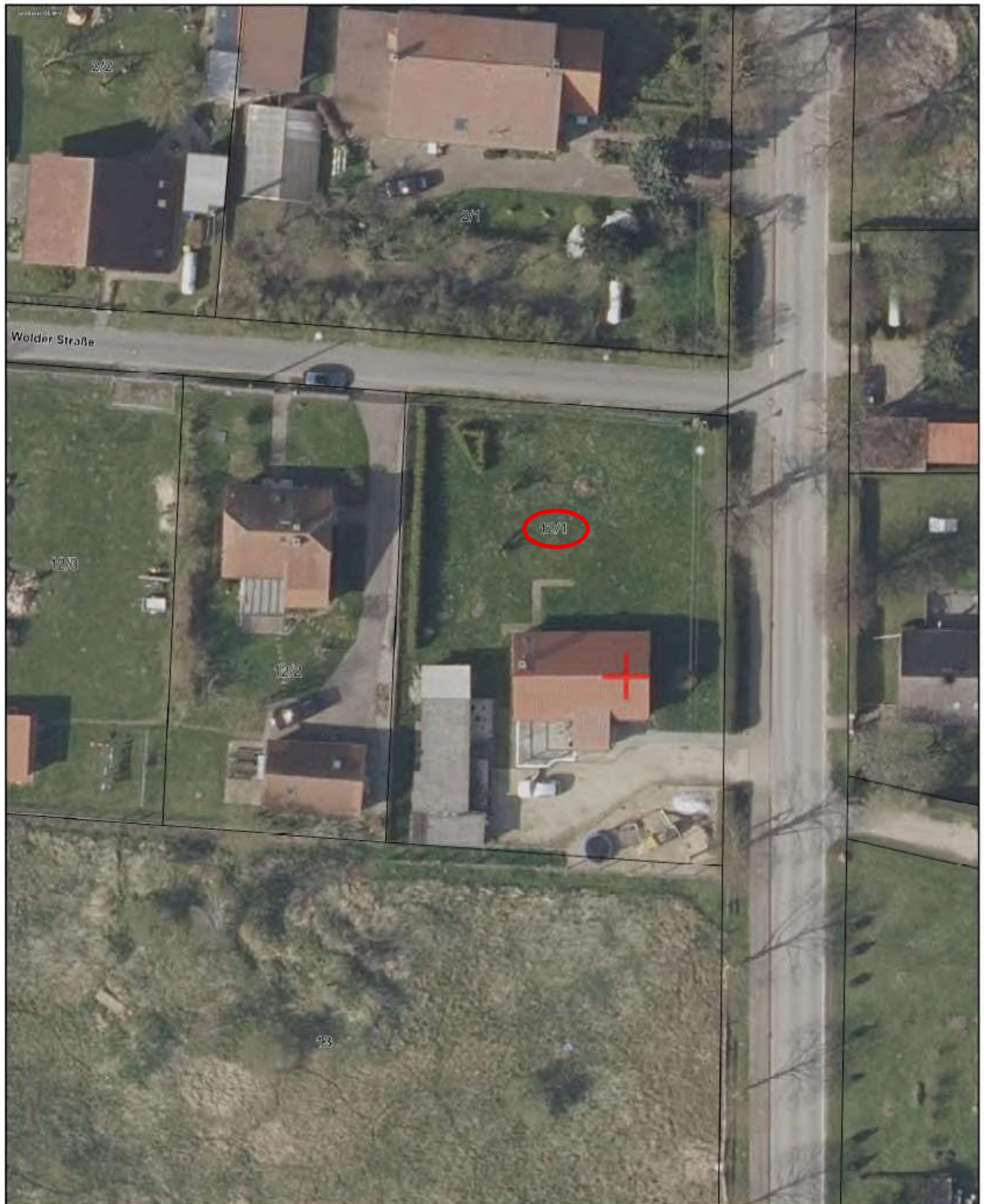
Stelle: Bürgerportal, Nutzer: gast

**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2022

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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



## Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 5



Bild 1: Ansicht von der Straße (Ostseite) aus



Bild 2: Ansicht Einfamilienhaus von der Straßenseite aus

## Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 2 von 5



Bild 3: Ansicht Einfamilienhaus von der Straßenseite aus



Bild 4: Ansicht Einfamilienhaus und Nebengebäude von der Straßenseite aus

## Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 3 von 5



Bild 5: Ansicht Einfamilienhaus und Nebengebäude von der Straßenseite aus



Bild 6: Ansicht von der Straße aus

## Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 4 von 5



Bild 7: Ansicht von der Straße aus



Bild 8: Ansicht von der Straße (Nordseite) aus

## Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 5 von 5



Bild 9: Ansicht von der Straße (Nordseite) aus



Bild 10: Ansicht von der Straße (Nordseite) aus