

Datum: 03.06.2026
Az.: 28-05-26/01979
Geschäftsnummer des Gerichts: 613 K 30/25

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend das Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Groß Teetzleben, Blatt 354
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (DHH) und Nebengebäuden,
in 17091 Groß Teetzleben, Dorfstraße 80 a



Ausfertigungs-Nr.: 2

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und 6 Anlagen mit 22 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in dreifacher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Verfassers.

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger
Rasgrader Straße 12 - 17034 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 450 46 74
0172 / 205 73 70
Fax: 0395 / 450 46 75
E-Mail: J.Berger-NB@t-online.de
Internet: www.berger-immowert.de



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
IBAN: DE89 1505 0200 4032 0911 32
SWIFT-BIC: NOLADE21NBS
Steuernummer: 072/205/02818
USt-IdNr.: DE205000348

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundbuch:	Groß Teetzleben, Blatt 354, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Groß Teetzleben
Flur:	1
Flurstücksnummer:	14/3
Größe:	4.070 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Dorfstraße 80 A
Objekt:	Einfamilienwohnhaus (DHH) und Nebengebäude
PLZ/Ort:	17091 Groß Teetzleben
Straße:	Dorfstraße 80 a

Bewertungsansätze

Wert des Bodens

Entwicklungszustand	€/m ² (angepasster Bodenrichtwert)	Fläche m ²	beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand
- baureifes Land	19,13	815	frei
- Gartenland	2,73	3.255	frei

Sachwert/Ertragswert

Einfamilienwohnhaus (DHH):

Baujahr:	ca. 1937 (gem. Angaben)
Restnutzungsdauer:	56 Jahre
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 90 m ²
Mietansätze:	7,00 €/m ²

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse des Ertragswertverfahrens			Ergebnisse des Sachwertverfahrens		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:	139.406,25 €		Gebäudesachwerte insgesamt:	185.604,67 €	
			Außenanlagen:	11.136,28 €	
Bodenwert:	15.600,00 €		Bodenwert:	15.600,00 €	
vorl. Ertragswert:	155.006,25 €		vorl. Sachwert:	212.340,95 €	
			Zu-/Abschlag zur Marktanpassung:		
				-30% -	63.702,29 €
marktübliche Zu- oder Abschläge:	-	15.500,63 €	marktübliche Zu- oder Abschläge:	-	14.863,87 €
selbstständig verwertbare Teilfläche:		8.900,00 €	selbstständig verwertbare Teilfläche:		8.900,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-	47.840,70 €	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-	47.840,70 €
Ertragswert:		100.564,92 €	Sachwert:		94.834,10 €
	rd.	101.000,00 €		rd.	95.000,00 €

Abweichung des Ertragswertes vom Sachwert: 6,32%

Verkehrswert: **rd. 95.000,00 €**
(orientiert am Sachwert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (DHH) und Nebengebäuden bebaute Grundstück, in 17091 Groß Teetzleben, Dorfstraße 80 a,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Groß Teetzleben		354	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Groß Teetzleben	1	14/3	4.070 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 mit rd.

95.000,00 €
(in Worten: fünfundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	6
1.1.	Auftraggeber, Auftragsanlass	6
1.2.	Sachverhalte	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1.	Lage	9
2.2.	Gestalt und Form	10
2.3.	Erschließung	10
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	11
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	11
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.4.3.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.4.4.	Derzeitige Nutzung	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1.	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
3.2.	Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses (DHH)	13
3.2.1.	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2.	Ausführung und Ausstattung	14
3.2.2.1.	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	14
3.2.2.2.	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.2.3.	Ausstattung und Zustand	14
3.2.2.4.	Keller und Dach	15
3.2.3.	Zustand des Gebäudes	15
3.3.	Nebengebäude	16
3.4.	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswertes	17
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.	Bodenwertermittlung	18
4.2.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	18
4.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	19
4.2.3.	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	19
4.3.	Sachwertermittlung	23
4.3.1.	Ermittlung des Sachwertes	23
4.3.2.	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
4.4.	Ertragswertermittlung	30
4.4.1.	Ermittlung des Ertragswertes	30
4.4.2.	Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung	31
4.5.	Plausibilitätsprüfung	36
4.6.	Verkehrswert	37

ANHANG

Anhang 1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
Anhang 2	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus der Liegenschaftskarte, Maßstab ca. 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 3.1:	Ausgrenzung nach Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	1 Blatt
Anlage 4:	Grundriss, Berechnungsskizze, Schnitt	3 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	11 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1 Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 16 - 18 17033 Neubrandenburg
Gutachtenauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichts Neubrandenburg, Geschäftsnummer 613 K 30/25, vom 14.10.2025 Die Begutachtung wurde vorübergehend eingestellt und am 18.02.2026 fortgesetzt.
Wertermittlungstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 08.04.2026
Qualitätstichtag:	08.04.2026
Ortsbesichtigung:	Die Beteiligten gemäß Beteiligtenverzeichnis wurden mit Einschreiben vom 18.03.2026 fristgerecht zum Ortstermin am 02.04.2026 geladen. Der Sohn des Eigentümers bat telefonisch um Termin- verschiebung. Als neuer Ortstermin wurde der 08.04.2026 vereinbart.
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Eigentümer • der Sohn des Eigentümers • der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> • ein amtlicher Teil-Ausdruck aus dem Grundbuch von Groß Teetzleben, Blatt 354, vom 05.09.2025, ausgestellt durch das Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg <u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u> • zum Ortstermin gefertigtes ergänzendes Grobaufmaß des Einfamilienwohnhauses (DHH) • Berechnungen zu Wohnfläche und Bruttogrundfläche • zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes • Fotodokumentation <u>weitere Unterlagen und Angaben:</u> • Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 20.10.2025 • Auszug aus der Liegenschaftskarte, vom 21.10.2025 • Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, vom 01.06.2026 • Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2024 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte • Baugenehmigung „Um- und Ausbau eines vorhandenen Wohnhauses mit Stall“, vom 01.08.1997 • Gesamtmedienplan der E.DIS Netz GmbH, vom 01.06.2026

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück, das am südwestlichen Ortsrand von Groß Teetzleben, gelegen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer eingeschossigen Doppelhaushälfte, die als Einfamilienwohnhaus genutzt wird, bebaut. Das Baujahr des Wohngebäudes wird auf mit 1937 angegeben.

Das Wohngebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Nach 1990 wurde das Gebäude vollständig saniert und modernisiert. Der erreichte Standard wird als mittel beurteilt. Aufgrund unterlassener Instandhaltung in den letzten 10 Jahren ist ein entsprechender Stau eingetreten. Der Innenausbau ist stark renovierungsbedürftig.

An der Nordseite des Gebäudes befindet sich eine mit Waschbetonplatten befestigte Terrasse. Am westlichen Giebel ist ein Carport angebaut.

Weiterhin befindet sich ein massiver Schuppen auf dem Bewertungsgrundstück.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks kann als einfach beschrieben werden. Die umgebenden Grundstücke sind ebenfalls mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der westliche und nördliche Bereich des Bewertungsgrundstücks ist eine Ackerfläche.

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

Im Bewertungsobjekt wurden keine Gegenstände von Wert vorgefunden.

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

keine bekannt

- **Verdacht auf Hausschwamm**

Hinweise auf Befall durch Hausschwamm ergaben sich zum Ortstermin nicht.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

Kehrbezirk MSE-20: , 17087 Altentreptow

- **Miet- bzw. Pachtverhältnisse**

Das Bewertungsobjekt wurde zum Ortstermin durch den Eigentümer bewohnt.

Die Ackerfläche des Bewertungsgrundstücks wird durch eine Agrargesellschaft im Zusammenhang mit einem größeren Schlag bewirtschaftet.

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

- **Gewerbebetrieb**

Es wurde kein Gewerbe betrieben.

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

keine

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

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

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

nein

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

Die Beheizung des Bewertungsobjektes erfolgt über die Ölheizung der östlichen Doppelhaushälfte, welche sich im Eigentum eines Bruders des Eigentümers befindet.

Im Zuge der eigenständigen Verwertung des Bewertungsobjektes ist es erforderlich, in diesem eine eigenständige Heizungsanlage zu installieren. Die hierfür erforderlichen Kosten wurden auf 20.000,00 € geschätzt und wertmindernd berücksichtigt.

Am Bewertungsobjekt besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die vor dem Grundstück verlaufende Erdgasleitung.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Ort und Einwohner:	Gemeinde Groß Teetzleben, ca. 650 Einwohner
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überörtliche Anbindung:	• Die Gemeinde liegt im Bereich der Landes- bzw. Kreisstraßen mit Anbindung in Richtung Altentreptow und Neubrandenburg. • Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Altentreptow, befindet sich ca. 8 km entfernt. • Über das regionale Straßennetz besteht eine zügige Verbindung zu den umliegenden Mittelzentren.
Überregionale Lage:	Entfernungen der Gemeinde Groß Teetzleben zu nächstgelegenen größeren Orten: • ca. 6 km südlich von Altentreptow • ca. 10 km nördlich von Neubrandenburg (Oberzentrum) • ca. 30 km südöstlich von Demmin • ca. 35 km östlich von Stavenhagen • ca. 55 km südlich von Greifswald • ca. 135 km zur Landeshauptstadt Schwerin.
Regionalplanung:	• Groß Teetzleben befindet sich im ländlich geprägten Siedlungsraum des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. • Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Treptower Tollensewinkel mit Sitz in Altentreptow. • Infrastrukturelle Einrichtungen wie medizinische Versorgung, KITA, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Bankfilialen befinden sich überwiegend in Altentreptow und Neubrandenburg. • Busanbindung im Gemeindegebiet vorhanden.
Innerörtliche Lage:	am südwestlichen Rand einer dörflich geprägten Ortslage gelegen
Verkehrsanbindung:	• Einbindung in das regionale Busliniennetz mit Verbindungen unter anderem in Richtung Altentreptow und Neubrandenburg • Zugverbindung besteht ab Altentreptow (ca. 6 km entfernt) sowie ab Neubrandenburg
Wohn- und Geschäftslage:	• einfache Wohnlage • als Geschäftslage nur eingeschränkt geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im Gemeindegebiet überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung sowie landwirtschaftlich geprägte Hof- und Freiflächen mit dörflichen Grundstücksstrukturen
Immissionen:	Zum Ortstermin waren keine wertrelevanten Immissionen feststellbar.
Topografische Grundstückslage:	Das Grundstück liegt in etwa auf dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche und ist in sich überwiegend eben.

2.2. Gestalt und Form

	bebaute Fläche	Ackerfläche
Mittlere Breite:	ca. 17,00 m	ca. 20,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 47,00 m	ca. 160,00 m
Flächenanteil:	815 m ²	3.255 m ²
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	4.070 m ² (gesamt)	

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

2.3. Erschließung

Straßenart:	Südlich des Flurstücks verläuft die Dorfstraße als Ortsverbindungsstraße nach Kaluberhof.
Straßenausbau:	• Fahrbahn asphaltiert • einseitiger Gehweg • Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. Angaben)	• elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung • zentrale Abwasserentsorgung • Erdgas liegt in der Straße an. Das Grundstück ist jedoch nicht angeschlossen. • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsobjektes Grenzbebauung zum östlichen Nachbargrundstück durch die Doppelhaushälfte vor.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	• augenscheinlich normal gewachsener Baugrund • keine Grundwassereinflüsse erkennbar
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Von einer Einsichtnahme in das Grundbuch oder die Grundbuchakte wurde der Sachverständige durch den Auftraggeber befreit.

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck (Teilausdruck) aus dem Grundbuch von Groß Teetzleben, Blatt 354, vom 05.09.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg, übergeben.

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neubrandenburg, Az.: 613 K 30/25); eingetragen am 05.09.2025.

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

Bodenordnungsverfahren
(Umliegungs-, Flurbereinigungs-,
Sanierungsverfahren):

Den vorliegenden Informationen zufolge, ist das Grundstück derzeit in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt.

Ggf. vorhandene wertbeeinflussende nicht eingetragene Lasten und Rechte, von denen der Sachverständige keine Kenntnis erhielt, sind erforderlichenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Lt. Auskunft, vom 20.10.2025, ist im Baulastenverzeichnis zulasten des Bewertungsobjektes keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes (Gemeinde Groß Teetzleben) liegt kein Flächennutzungsplan vor.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für das Flurstück nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sowie nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Für die Gemeinde Groß Teetzleben liegt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben, vom 10.06.2024 vor (vgl. Anlage 3.1). Der bebaute Teil des Bewertungsgrundstücks befindet sich demnach im Innbereich, die Ackerfläche im Außenbereich.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	<i>Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.</i>
-------------------	--

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Grundstück ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen: - <i>baureifes Land (ca. 815 m²),</i> - <i>Ackerland (ca. 3.255 m²)</i>
Beitrags- und Abgabensituation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Zu Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge kann keine Aussage getroffen werden, da das zuständige Bauamt trotz dreimaliger Anforderung keine Auskunft zum Planungsrecht und zur Beitrags- und Abgabensituation erteilt hat.

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des Eigentümers sowie eigener Recherche im Internet.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung:	<i>Einfamilienwohnhaus (DHH)</i>
------------------	----------------------------------

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften des Eigentümers sowie auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h., offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses (DHH)

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	• eingeschossige massive Doppelhaushälfte, mit Satteldach • Das Dachgeschoss ist ausgebaut. • Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Baujahr:	ca. 1937 (nach Auskunft des Eigentümers)
Modernisierung:	2005 erfolgte nach Auskunft des Eigentümers eine umfassende Sanierung und Modernisierung des gesamten Gebäudes. Die Baugenehmigung hierfür stammt von 1997.
Außenansicht:	Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte. Das Gebäude ist eingeschossig konzipiert, mit einem voll ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude steht im direkten Verbund mit der benachbarten Doppelhaushälfte. Die Außenwände bestehen aus Mauerwerk (Massivbauweise). Der Putz ist weiß gestrichen. Der Sockel ist abgesetzt und braun gestrichen. Das Gebäude ist mit einem Satteldach versehen, das eine steile Neigung aufweist. Die Eindeckung erfolgte mit anthrazitfarbenen Tondachsteinen. In der Dachfläche befindet sich je Gebäudeseite ein Dachflächenfenster. Es sind moderne, weiß gerahmte Kunststoffenster verbaut. Es handelt sich um einflügelige Dreh-Kipp-Fenster. Die Verglasung ist eine Isolierverglasung. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit PVC-Außenjalousien versehen. Die Haustür befindet sich straßenseitig im Erdgeschoss und ist eine moderne, weiß gerahmte Kunststofftür mit Glaseinsätzen. An der nördlichen Längsseite des Gebäudes befindet sich eine Terrasse, die über eine Terrassentür von der Küche aus erreichbar ist. Am westlichen Giebel ist ein Carport angebaut.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1. Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	keine
Umfassungswände:	Porenbeton-Mauerwerk, beidseitig verputzt
Innenwände:	Mauerwerk aus Ziegeln bzw. Porenbeton, verputzt, im Dachgeschoss Metall-Einfachständerwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	ebenerdig
Treppe:	gerade Holzwangentreppe mit hölzernen Trittstufen

3.2.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus Erdgeschoss:	Diele, HWR, Wohnzimmer, Bad, Küche, Schlafzimmer (DHH):
Dachgeschoss:	Diele, zwei Kinderzimmer, Kammer

3.2.2.3. Ausstattung und Zustand

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

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	textiler Belag (2c)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete (2b), DG: mit Rauspund verkleidet (3b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete (2b), DG: mit Rauspund verkleidet (3b)

Küche:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Raufaser bzw. tapeziert (2b), Fliesenspiegel an der Objektstrecke (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser bzw. tapeziert (2b)

Diele:

Bodenbeläge:	EG: Fliesen (2b), DG: textiler Belag (3c)
Wandbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)

Fenster und Türen

Fenster:		Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast, mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Außenjalousien (2b); Terrassentürelement in der Küche (2b), Velux-Dachflächenfenster mit Holzrahmen im Dachgeschoss (2b)
Fenstersohlbänke:	innen:	Agglomarmor (2b)
	außen:	polierter Granit (2b)
Türen:	Hauseingangstür:	Kunststoffrahmentür mit großflächigem Lichtausschnitt (2b)
	Innentüren:	folierte Füllungstüren (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Eckduschen mit Duschabtrennung, Waschtisch, Badewanne, einfache Armaturen (2b – 3b)
Heizung:	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen (2b) Die Beheizung erfolgt über die Heizungsanlage in der anderen Doppelhaushälfte.
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	aufgrund von alter und Zustand ohne Wert

3.2.2.4. Keller und Dach

Keller:	kein Keller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach ohne Aufbauten
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Schornstein:	kein Schornstein

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	zweckmäßiger, einfacher Grundriss
Bauschäden und Baumängel:	Zum Ortstermin wurde erheblicher Unterhaltungstau festgestellt. Insbesondere Küche und Bad waren überdurchschnittlich verwohnt. Im Schlafzimmer im Erdgeschoss wurde an der Giebelaußenwand aufsteigende Feuchtigkeit mit Schwarzsimmelbildung festgestellt.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

3.3. Nebengebäude

Carport:

- Holzständerkonstruktion
- Sichtschutzelemente an der Seiten- und Rückwand
- Pultdach, mit Bitumenbahnen eingedeckt, Blende mit Eternitschindeln
- gepflasterter Fußboden

massiver Schuppen:

- Massivbau, verputzt
- Pultdach mit Wellasbesteindeckung
- Betonfußboden
- zwei Kunststoffrahmentüren mit Lichtausschnitt
- angebauter einfacher Hundezwinger, Kleintierställe

3.4. Außenanlagen

- Versorgungsleitungen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- mit Waschbetonplatten befestigte Terrasse
- Rasen, Sträucher, Bäume
- gepflasterte Zufahrt
- Einfriedung zur Straße mit Zaunfeldern aus Metall
- Metalltor, zweiflügelig, Pforte

4 Ermittlung des Verkehrswertes

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (DHH) und Nebengebäuden bebaute Grundstück, in 17091 Groß Teetzleben, Dorfstraße 80 a,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Groß Teetzleben		354	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Groß Teetzleben	1	14/3	4.070 m²

zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 ermittelt.

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

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

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

Dazu zählen insbesondere:

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

4.2. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsobjektes veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

4.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Bodenrichtwertzone Groß Teetzleben, Ortslage, **18,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= eb-/kb-frei
Grundstücksgröße	= 1.000 m ²
Grundstückstiefe	= 40 m

Ackerland:

Zonale Bodenrichtwerte für Ackerland in den Regionen

Region	Bodenrichtwerte in €/m ² ¹							Veränderung 2025⇔2026 in %
	Ø Acker- zahl	31.12. 2020	01.01. 2022	01.01. 2023	01.01. 2024	01.01. 2025	01.01. 2026	
Demmin	42	2,65	2,60	2,50	2,50	2,50	2,50	± 0,00 %
Mecklen- burg- Strelitz	34	2,20	2,30	2,35	2,40	2,15	2,20	+ 2,33 %
Müritz	34	2,25	2,20	2,30	2,35	1,90	1,95	+ 2,63 %

4.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	08.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	eb-/kb-frei
Grundstücksfläche	=	4.070 m ² davon: 815 m ² baureifes Land und 3.255 m ² Ackerland.

4.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 08.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

baureifes Land:

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	08.04.2026	× 1,000	E 1

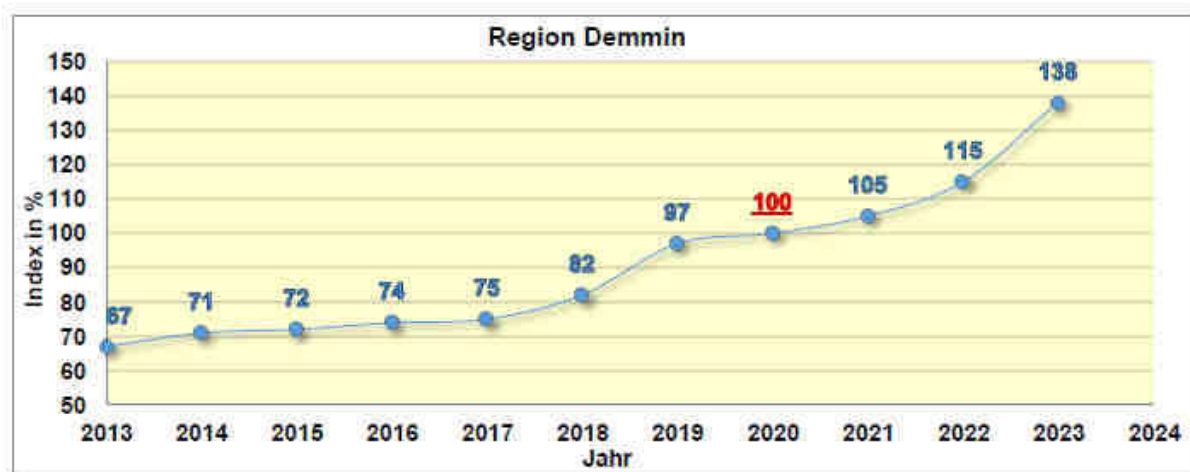
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 18,00 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	1.000	815	× 1,063	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 19,13 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	19,13 €/m ²	
Fläche	×	815 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	15.590,95 € <u>rd. 15.600,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** des **baureifen Landes** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.04.2026 **15.600,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts**E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:**

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



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

E 2 Hinweis:

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten, den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E 3 Anpassung an die Fläche:

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	815,00	0,850
Vergleichsobjekt	1.000,00	0,800

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,063**

Ackerland:

Flur	Flurstück	Nutzungsart	Fläche in m²	Ertragsmesszahl	Ackerzahl
1	14/3	A	3.255	1.530	47

Zur Beachtung:

Bei den in dieser Übersicht aufgelisteten Flächen handelt es sich um automatisiert ermittelte Flächen, welche von Bodenschätzungsobjekten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) abgeleitet worden sind. Sie können von den aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) stammenden Flächen abweichen und sind daher nur zum Zwecke der Ermittlung der Bodenwertzahlen zu verwenden.

Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D)
Bodenzahl 48

Die durchschnittliche Ackerzahl beträgt: 47

Ackerzahl	Region		
	Demmin	Mecklenburg-Strelitz	Müritz
20	1,61 €	2,12 €	1,77 €
25	1,81 €	2,22 €	1,97 €
30	2,02 €	2,31 €	2,17 €
35	2,23 €	2,40 €	2,37 €
40	2,44 €	2,50 €	2,57 €
45	2,65 €	2,59 €	2,77 €
50	2,85 €	2,68 €	2,97 €

Für eine Ackerzahl von 47 wird ein Bodenwert von ca. 2,73 €/m² empfohlen.

I. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	2,73 €/m²	
Zu-/Abschläge	± 0,00 €/m²	
relativer Bodenwert	= 2,73 €/m²	
Fläche	× 3.255,00 m²	
Gesamtbodenwert	= 8.886,15 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert	± 0,00 €/m²	
Bodenwert	= 8.886,15 € rd. 8.900,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** des **Ackerlandes** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.04.2026 **rd. 8.900,00 €.**

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
baureifes Land	15.600,00 €	nsv ¹
Ackerland	8.900,00 €	sv
Gesamtbodenwert des Grundstücks:	<u>24.500,00 €</u>	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.04.2026 insgesamt **24.500,00 €**.

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

¹ nsv = nicht selbstständig verwertbar, der Bebauung zuzuordnende Teilfläche

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Ermittlung des Sachwertes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung		Einfamilien- wohnhaus	massiver Schuppen	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	852,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	158,00 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	134.616,00 €		
Baupreisindex (BPI) 08.04.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	256.578,10 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	256.578,10 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre		
• prozentual		30,00 %		
• Faktor	x	0,7		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	179.604,67 €	3.500,00 €	2.500,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		185.604,67 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	11.136,28 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	196.740,95 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	212.340,95 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,70
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	14.863,87 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	133.774,79 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	8.900,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	47.840,70 €
(marktangepasster) Sachwert	=	94.834,09 €
	rd.	95.000,00 €

4.3.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Hinweis:

Umfassendere Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Sachwertberechnung sind in Anhang 1 dieses Gutachtens enthalten. An dieser Stelle werden lediglich Erläuterungen zu nachfolgend ausgewählten Wertansätzen gegeben.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf der Grundlage übergebener Unterlagen sowie eine ergänzenden eines Grobaufmaßes durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
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 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	16,0 %	84,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	16,0	132,00
3	945,00	84,0	793,80
4	1.140,00	0,0	0,00
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 925,80			
gewogener Standard = 2,8			

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 925,80 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3
ImmoWertV 21

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 851,74 €/m² BGF
rd. 852,00 €/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 schadhaften 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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (185.604,67 €)	11.136,28 €
Summe	11.136,28 €

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

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

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 6,00 % als sachgerecht erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus (DHH)

Das ca. 1937 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0
Summe		16,0	2,0

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1937 = 89$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 89 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2002.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

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

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

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

Darüber hinaus wurden eigene Erfahrungswerte sowie Ergebnisse von Recherchen zum Grundstücksmarkt bei regional tätigen Maklern herangezogen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h., mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 20 - 30 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Im vorliegenden Fall wurde unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten ein Marktanpassungsfaktor von 0,70 gewählt, d. h., dass Kaufpreise ca. 30 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes zu erwarten sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Für das Fehlen einer eigenständigen Heizungsanlage sowie den stark verwohnten Zustand. wird ein Abschlag von 10 % vorgenommen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (148.638,67 €)	-14.863,87 €
Summe	-14.863,87 €

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-20.000,00 €
* Einbau einer eigenständigen Heizungsanlage -20.000,00 €	
Bauschäden (Unterhaltungsstau, Feuchteschäden)	-27.840,70 €
* prozentuale Schätzung: 15,00 % von 185.604,67 €	
Summe	-47.840,70 €

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Umfassendere allgemeine Erläuterungen sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus		Wohnung	90,00		7,00	630,00	7.560,00
Summe			90,00	-		630,00	7.560,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.560,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.738,80 €
jährlicher Reinertrag	=	5.821,20 €
Reinertragsanteil des Bodens		
3,15 % von 15.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	491,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.329,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)		
bei p = 3,15 % Liegenschaftszinssatz		
und n = 56 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,156
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	139.406,25 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	155.006,25 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	15.500,62 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	139.505,63 €
selbstständig verwertbare Teilfläche	+	8.900,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	47.840,70 €
Ertragswert	=	100.564,93 €
	rd.	101.000,00 €

4.4.2. Erläuterungen zu ausgewählten Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweis:

Umfassendere Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Ertragswertberechnung sind in Anhang 2 dieses Gutachtens enthalten. An dieser Stelle werden lediglich Erläuterungen zu nachfolgend ausgewählten Wertansätzen gegeben.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf der Grundlage übergebener Unterlagen sowie eines zum Ortstermin aufgenommenen ergänzenden Grobaufmaßes durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Mietansätze

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Die als ortsüblich angesetzte Miete für vergleichbare Objekte basiert auf Auskünften ortsansässiger Makler sowie Daten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen.

Darüber hinaus wurden Analysen zu Angebot und Nachfrage für Wohnraum von ImmobilienScout24 herangezogen.

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2024 bis März 2026

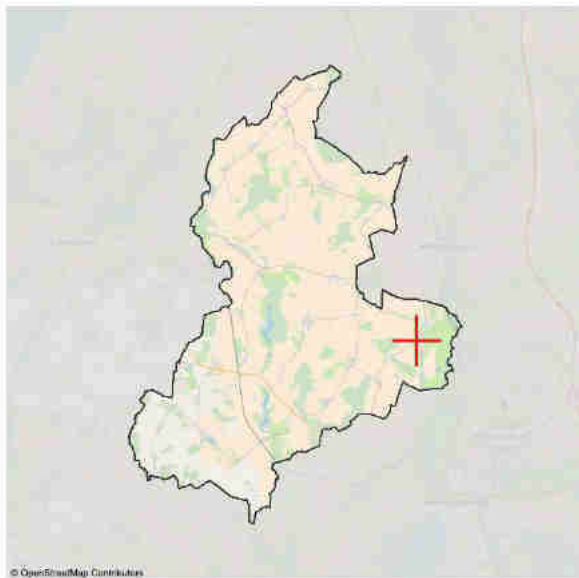
Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 17091 / Kreis Mecklenburgische Seenplatte

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

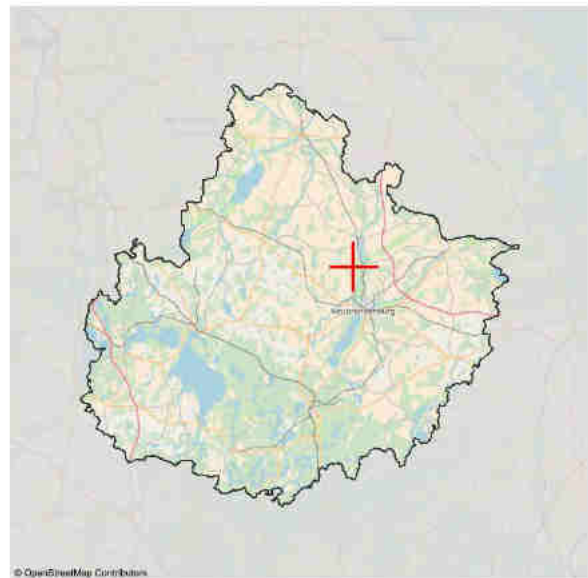
Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 17091	Kreis Mecklenburgische Seenplatte
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	42	3.994
Anzahl vollständige Angebote*	42	3.978
Anzahl Gesuche**	42	2.446
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	42	21
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	210	105
Anzahl der Exposé-Ansichten	12.669	1.862.920
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	302	466
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	7	22
Nachfrageindex (Bund= 100)	12	34
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	13	41

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 17091 / Kreis Mecklenburgische Seenplatte

PLZ-Bezirk 17091



Kreis Mecklenburgische Seenplatte

Mietpreise: PLZ-Bezirk 17091				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	42	5,93 €	5,00 € - 7,50 €	42
Wohnungen	41 (97,6%)	5,86 €	5,00 € - 7,50 €	34 (81%)
<=30 m ²	4 (9,5%)	5,64 €	5,26 € - 6,00 €	29 (69%)
>30 - 60 m ²	22 (52,4%)	6,08 €	5,17 € - 7,50 €	30 (71,4%)
>60 - 90 m ²	11 (26,2%)	5,78 €	5,00 € - 6,27 €	33 (78,6%)
>90 - 120 m ²	4 (9,5%)	5,04 €	4,59 € - 5,48 €	29 (69%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	29 (69%)
>160 m ²	-	-	-	29 (69%)
Häuser	1 (2,4%)	9,16 €	-	8 (19,1%)
<=90 m ²	-	-	-	3 (7,1%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	3 (7,1%)
>120 - 160 m ²	1 (2,4%)	9,16 €	-	3 (7,1%)
>160 m ²	-	-	-	3 (7,1%)

Da im PLZ-Gebiet nur ein Angebot vorhanden ist, wird auch die Auswertung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit herangezogen.

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

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin

Aktualität: März 2026

Die ermittelte Spanne beträgt 5,00 €/m² bis 13,14 €/m². Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes, insbesondere der Lage, werden 7,00 €/m² für das Einfamilienwohnhaus (DHH) als nachhaltig erzielbar erachtet.

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke insgesamt (i. d. R. als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Band II, Abschnitt 3.05/4/3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v. H. der Nettomiete²

- Verwaltungskosten³
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten relative Restnutzungsdauer (%)	
	≥ 80 ⁴	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke		
Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20-80 %) ⁵	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) ⁶	19	26
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermärkte	17	23

Erforderliche Modifizierungen:

- Bei Wohnungs- und Teileigentum sind alle Tabellenwerte zu erhöhen um

bei Wohnungen	> 110 m ²	+ 1 %-Punkt
bei Wohnungen	> 70 - 110 m ²	+ 2 %-Punkte
bei Wohnungen	50 - 70 m ²	+ 3 %-Punkte
bei Wohnungen	< 50 m ²	+ 6 %-Punkte.
- Ohne Bad oder ohne Zentralheizung alle Werte + 4 %-Punkte.
- Mit Aufzug alle Werte + 0,5 %-Punkte.
- Die Tabellenwerte gelten für Regionen mit einem Bodenwertniveau für allgemeine Wohngebiete von 100 €/m² bis 200 €/m².
 Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

Bodenwert	Wohnen/Geschäfte	Gewerbe/Märkte
< 30 €/m ² :	+ 4 %-Punkte	+ 3 %-Punkte
30 - 99 €/m ² :	+ 2 %-Punkte	+ 1 %-Punkt
> 200 - 400 €/m ² :	- 2 %-Punkte	- 1 %-Punkt
> 400 €/m ² :	- 3 %-Punkte	- 2 %-Punkte
> 1.200 €/m ² :	- 6 %-Punkte	- 3 %-Punkte.

Erläuterung:

Bei niedrigeren Bodenwertniveaus sind auch niedrigere Mieten gegeben. Die Verwaltungskosten und auch die Instandhaltungskosten sind dann aber nur unterproportional niedriger, das Mietausfallwagnis ist eher höher.

Es werden 23,00 % der Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

² Wenn als ortsübliche Erträge die Nettokaltmiete angesetzt worden ist, ist nur diese Tabelle zur Ermittlung des Reinertrags zu verwenden, da dann lediglich die o. g. Bewirtschaftungskostenanteile nicht vom Mieter zusätzlich zur Grundmiete verlangt werden dürfen.

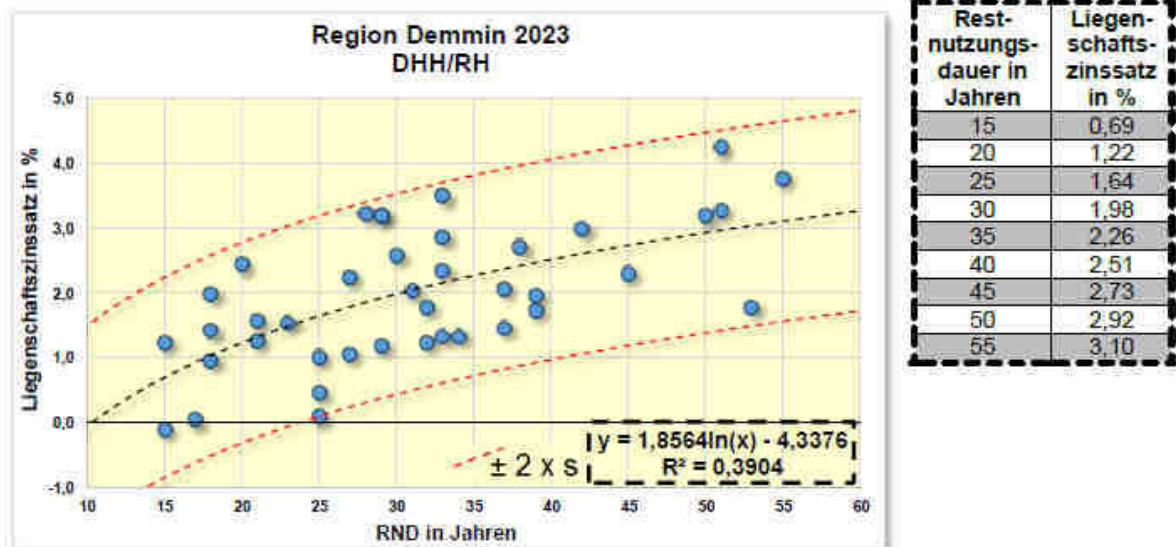
³ Der Verwaltungskostenanteil beträgt für Wohnobjekte in Regionen mit einem Wohnbauland-Bodenniveau von 100 €/m² - 200 €/m² rd. 3 - 5 %-Punkte (3 %-Punkte bei gesamtheitlicher Vermietung, 5 %-Punkte bei mehrfach unterteilter Vermietung).

⁴ Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für neu erstellte Objekte (RND > 80 % der GND) sind wegen des anfangs geringeren Instandhaltungsaufwands etwas niedriger. Jedoch müssen die Bewirtschaftungskosten im allgemeinen (statischen) Ertragswertmodell der ImmoWertV über den gesamten Kapitalisierungszeitraum (die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) betrachtet werden. Die vorgeschlagenen Ansätze für Objekte mit einer RND > 80 % der GND stellen deshalb einen „abgezinsten Durchschnittswert“ dar; d. h., die angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen auch den zukünftig über die angesetzte RND ansteigenden Instandhaltungsaufwand.

⁵ Bezogen auf den anteiligen Jahresrohertrag, d. h., nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

Liegenschaftszinssatz

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



Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz mit **3,15 %** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Für das Fehlen einer eigenständigen Heizungsanlage sowie den stark verwohnten Zustand. wird ein Abschlag von 10 % vorgenommen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (155.006,25 €)	-15.500,62 €
Summe	-15.500,62 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

vgl. Punkt 4.3.2.

4.5. Plausibilitätsprüfung

Für das Bewertungsobjekt wurde ein Sachwert von 95.000,00 € ermittelt. Das entspricht einem Wert von rd. 1.055,00 €/m² Wohnfläche.

Zum Vergleich werden Auswertungen von ImmobilienScout24 mit herangezogen.

Auswertungszeitraum: Januar 2024 bis März 2026

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 17091 / Kreis Mecklenburgische Seenplatte

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 17091	Kreis Mecklenburgische Seenplatte
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	192	5.676
Anzahl vollständige Angebote*	189	5.523
Anzahl Gesuche**	29	1.863
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	35	38
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	83	90
Anzahl der Exposé-Ansichten	101.160	3.291.505
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	527	580
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	15	15
Nachfrageindex (Bund= 100)	135	152
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	184	186

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser: PLZ-Bezirk 17091			
Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² /gesamt	Streuungsintervall (90%)
DHH, RH	41 (100%)	1.208 € 179.825 €	880 €-1.517 € 85.000 €-250.000 €
<=90 m ²	8 (19,5%)	1.326 € 102.125 €	1.216 €-1.517 € 85.000 €-135.000 €
>90 - 120 m ²	5 (12,2%)	989 € 107.067 €	647 €-1.325 € 75.000 €-159.000 €
>120 - 160 m ²	4 (9,8%)	1.721 € 222.250 €	946 €-3.992 € 125.000 €-499.000 €
>160 m ²	24 (58,5%)	1.129 € 213.813 €	880 €-1.389 € 194.500 €-250.000 €

Im PLZ-Gebiet liegen insgesamt 5 Angebote in vergleichbarer Größe vor. Der von mir ermittelte Wert liegt ca. 7 % über dem für das PLZ-Gebiet abgeleiteten Mittelwert. Er liegt jedoch innerhalb der angegebenen Spanne.

4.6. Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 95.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt **rd. 101.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (DHH) und Nebengebäuden bebaute Grundstück, in 17091 Groß Teetzleben, Dorfstraße 80 a,

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Groß Teetzleben		354	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Groß Teetzleben	1	14/3	4.070 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 mit rd.

95.000,00 €
(in Worten: fünfundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

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



17034 Neubrandenburg, den 03.06.2026

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers, beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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

Anhang 1

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h., aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h., üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h., den am Markt durchschnittlich (d. h., am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h., an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer

Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Anhang 2

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe***Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)***

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h., dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

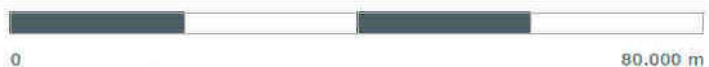
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen,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

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



01.06.2026 | 04308789 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

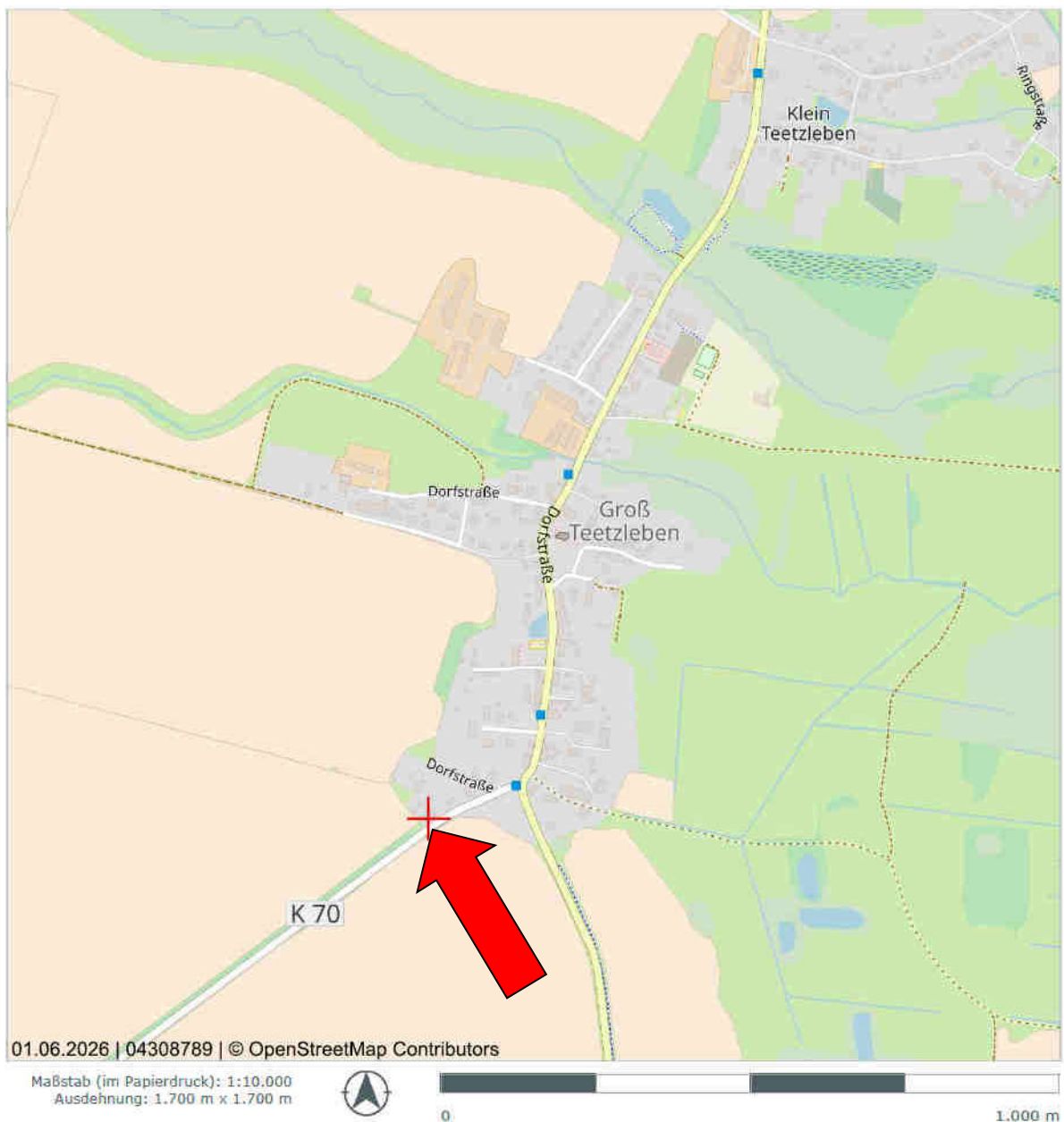
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Luftbild

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Landesamtes für innere Verwaltung Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



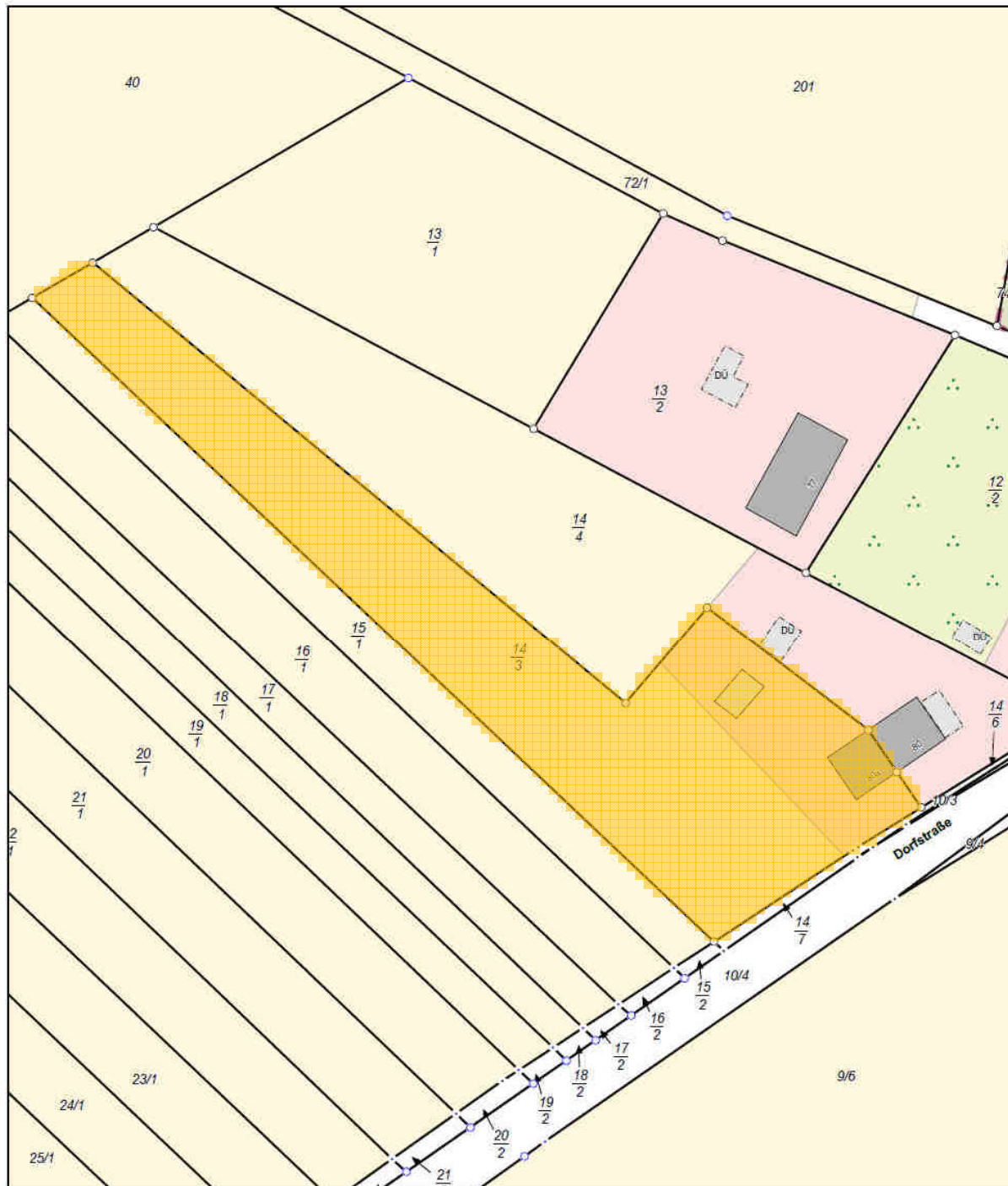
Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Gemarkung: Groß Teetzleben

Flur: 1

Maßstab: ca. 1 : 1.000



0 10 20 30 Meter

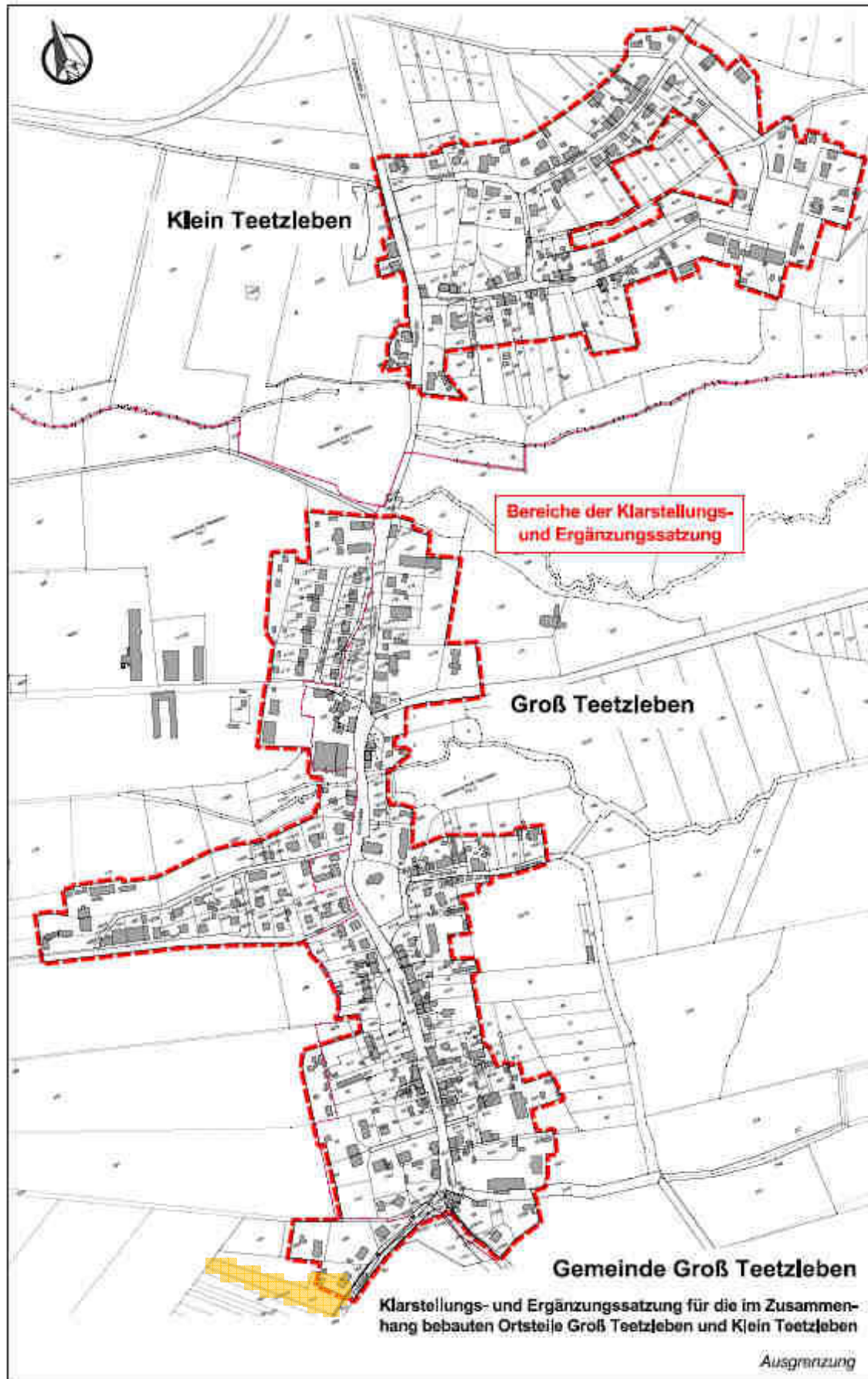
Maßstab 1:1000

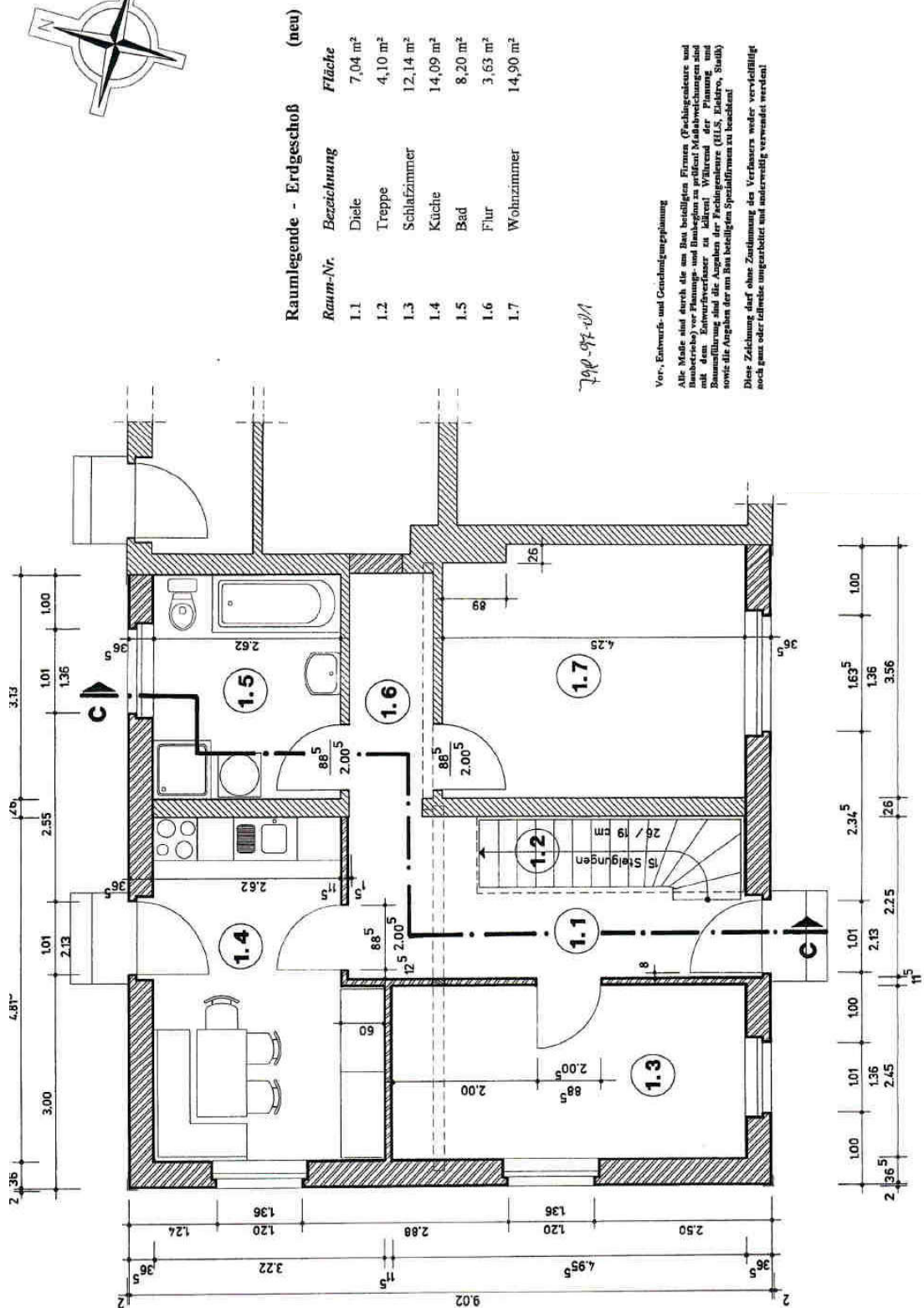
© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
 Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
 der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
 innerdienstlichen Zwecken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

Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

Ein amtlicher Teil-Ausdruck aus dem Grundbuch hat im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vorgelegen.

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigelegt.





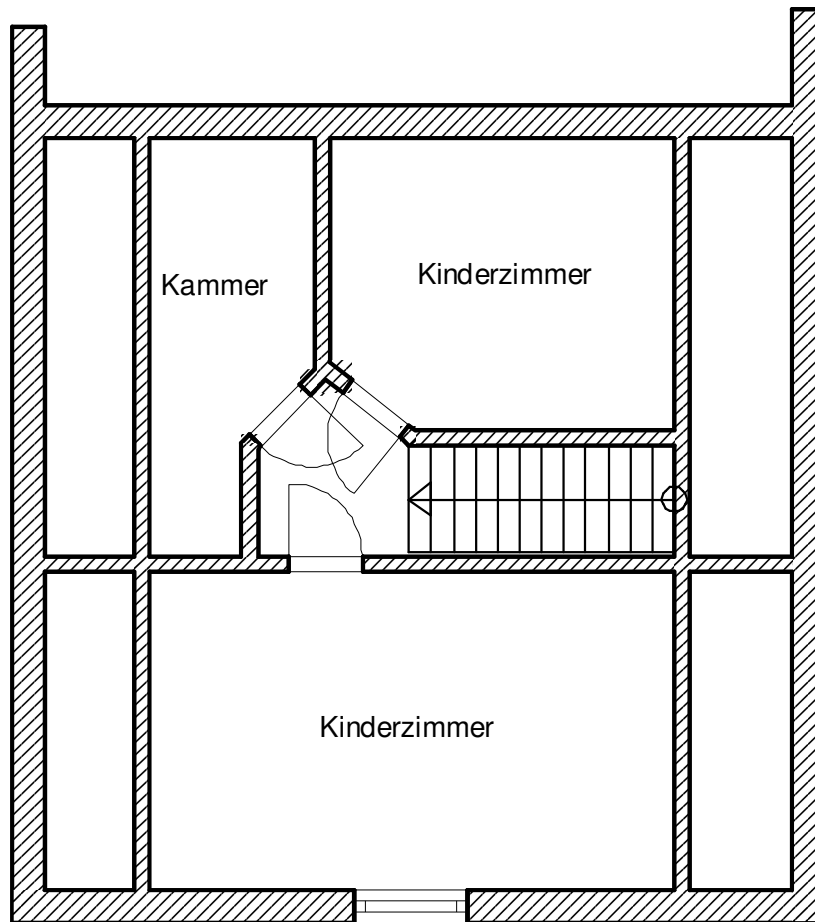
Raumlegende - Erdgeschoß (neu)		
Raum-Nr.	Bezeichnung	Fläche
1.1	Diele	7,04 m²
1.2	Treppe	4,10 m²
1.3	Schlafzimmer	12,14 m²
1.4	Küche	14,09 m²
1.5	Bad	8,20 m²
1.6	Flur	3,63 m²
1.7	Wohnzimmer	14,90 m²

100-97-01

Vor, Entwurfs- und Genehmigungsplanung
Alle Maße sind durch die im Bau beteiligten Firmen (Fachgenosse und Baubetriebe) vor Planung und Baubeginn zu prüfen! Während der Planung und Bauführung sind die Angaben der Fachgenosse (HLS, Elektro, Sanitär) sowie die Angaben der im Bau beteiligten Spezialfirmen zu beachten!
Diese Zeichnung darf ohne Zustimmung des Verfassers weder vervielfältigt noch ganz oder teilweise umgearbeitet und anderweitig verwendet werden!

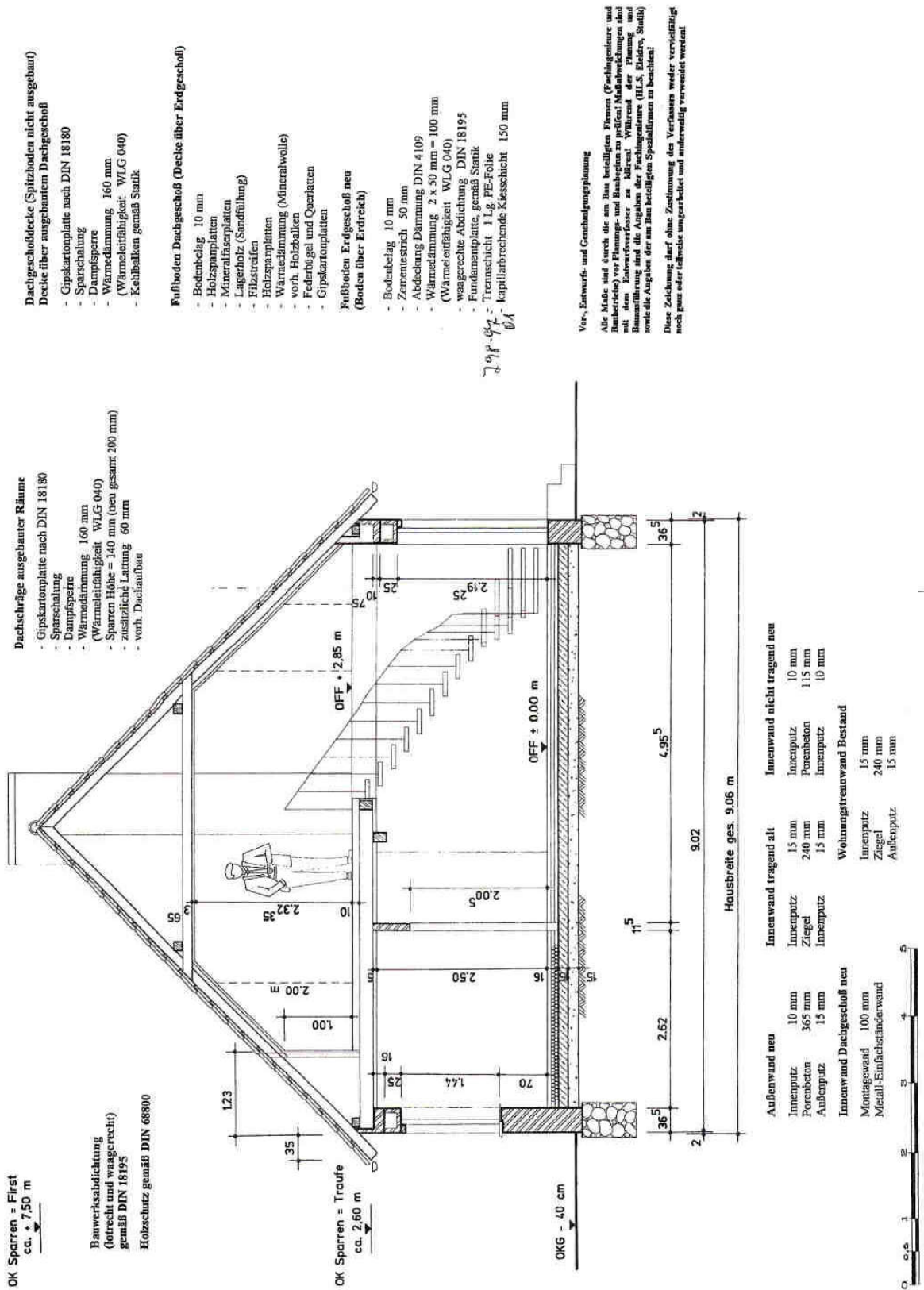
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 28-05-26/01979	Maßstab: ohne
17091 Groß Teetzleben, Dorfstraße 80 a	Bearbeiter: be
Einfamilienwohnhaus	
Grundriss - Erdgeschoss	



Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage eines Grobaufmaßes erstellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 28-05-26/01979 17091 Groß Teetzleben, Dorfstraße 80 a	Maßstab: ohne
Einfamilienwohnhaus Berechnungsskizze – Dachgeschoss	Bearbeiter: be





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



↑ **Bild 2:** Weg zum Hauseingang



↑ **Bild 3:** Carport am Westgiebel



↑ **Bild 4:** Nordseite mit angebauter Terrasse



↑ **Bild 5:** Dielenbereich



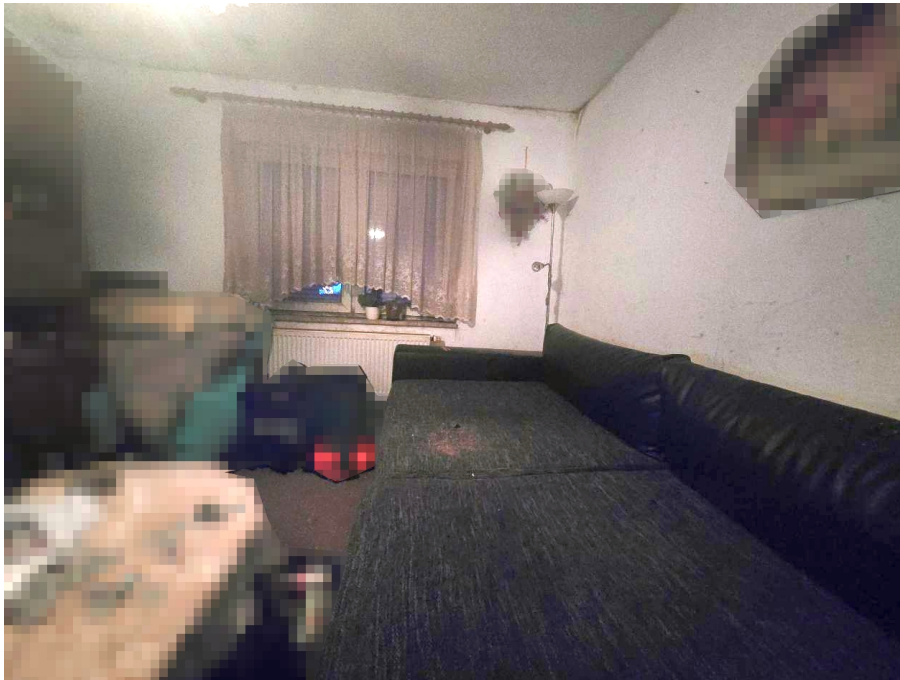
↑ **Bild 6:** Küche im Erdgeschoss



↑ Bild 7: Bad



↑ Bild 8: erneuerter Elektroverteilerkasten



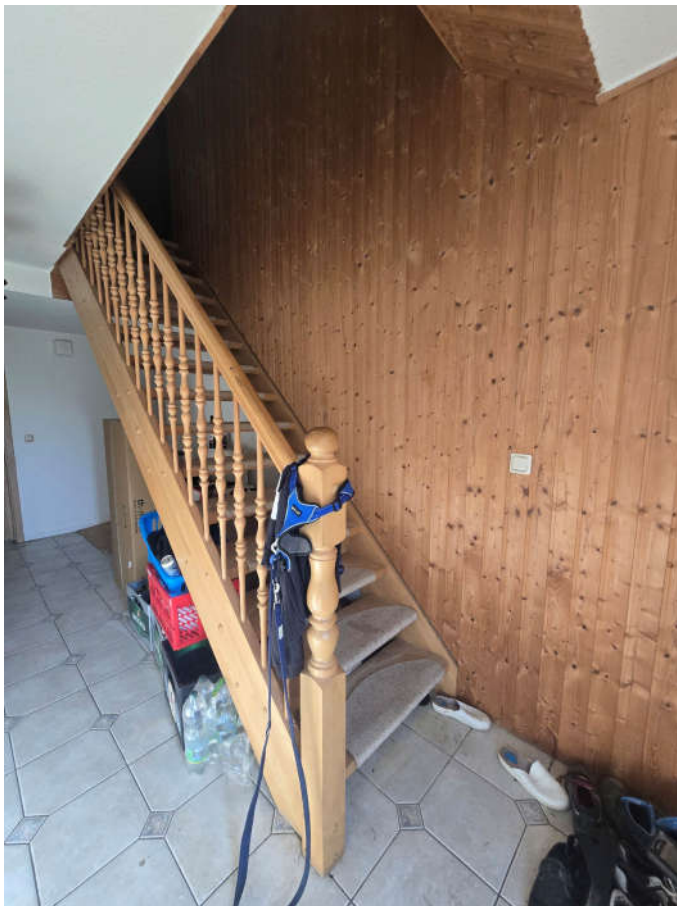
↑ **Bild 9:** Wohnzimmer im Erdgeschoss (Jalousie defekt)



↑ **Bild 10:** Schlafzimmer im Erdgeschoss



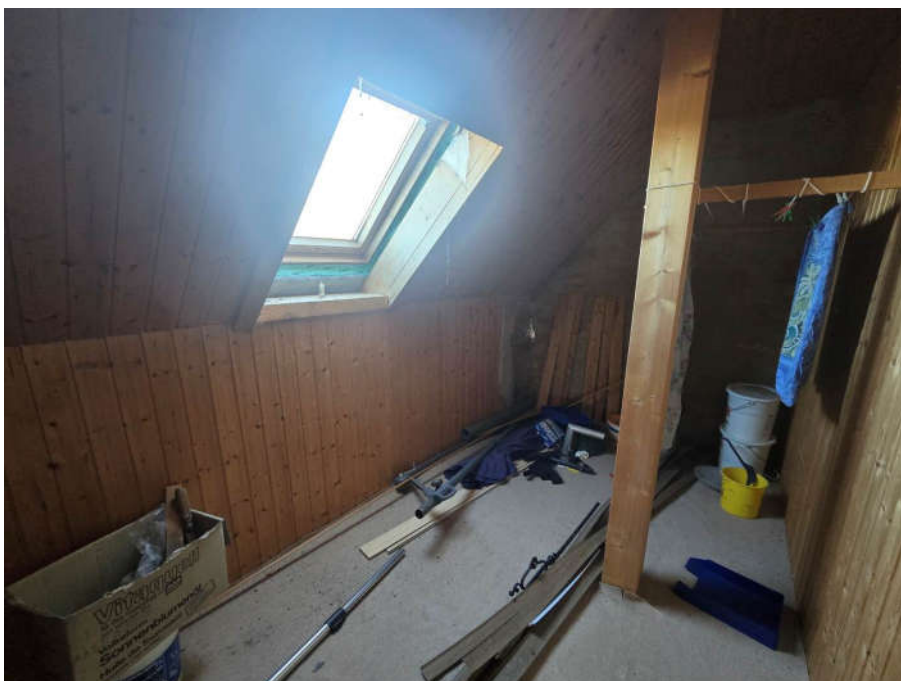
↑ **Bild 11:** Feuchteschäden an der Außenwand des Schlafzimmers



↑ **Bild 12:** Treppe zum Dachgeschoss



↑ Bild 13: Zimmer im Dachgeschoss



↑ Bild 14: Kammer im Dachgeschoss



↑ **Bild 15:** weiteres Zimmer im Dachgeschoss



↑ **Bild 16:** Blick in Richtung Norden über den bebauten Grundstücksbereich



↑ **Bild 17:** massiver Schuppen



↑ **Bild 18:** Innenansicht des massiven Schuppens



↑ **Bild 19:** südlicher Teil der Ackerfläche



↑ **Bild 20:** mittlerer Teil der Ackerfläche



↑ **Bild 21:** nördlicher Teil der Ackerfläche

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

[1] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[2] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[3] SPRENGNETTER (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung. 8. erweiterte und aktualisierte Auflage, Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden Februar 2015

verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.03.2026) erstellt.